



**Resoconto intermedio di gestione al**  
**30 settembre 2014**



FABRICA IMMOBILIARE

30 ottobre 2014

## Indice

1	PREMESSA .....	2
2	DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO.....	2
3	IL PATRIMONIO DEL FONDO.....	2
4	EVENTI DI PARTICOLARE IMPORTANZA VERIFICATISI NEL TERZO TRIMESTRE 2014.....	3
5	ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA NEL MERCATO DI RIFERIMENTO .....	4
6	LA RIAPERTURA DELLE FINESTRE DI SOTTOSCRIZIONE/RIMBORSO.....	4
7	EVENTI RILEVANTI VERIFICATISI SUCCESSIVAMENTE ALLA CHIUSURA DEL TERZO TRIMESTRE .....	5

## 1 PREMESSA

Il presente Resoconto intermedio di gestione, redatto ai sensi dell'articolo 154-ter, comma 5, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 (TUF), persegue lo scopo di illustrare, conformemente alle previsioni dell'articolo 103, comma 3, del Regolamento Consob n. 11971 (Regolamento Emittenti), gli eventi di particolare importanza per il fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso Socrate (di seguito "il Fondo"), gestito da Fabbrica Immobiliare SGR S.p.A. (di seguito "Fabbrica" o la "SGR) verificatisi nel terzo trimestre dell'anno 2014.

Il documento è disponibile al pubblico presso la sede della SGR., presso il sito Internet del fondo Socrate ([www.fondosocrate.it](http://www.fondosocrate.it)) dove sono disponibili le altre informazioni rilevanti sulla società di gestione e sul Fondo.

## 2 DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

Il fondo "Socrate - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso" (il "Fondo") è stato collocato presso il pubblico indistinto mediante un'offerta pubblica di sottoscrizione delle quote, avvenuta per il tramite delle reti bancarie del Gruppo Banca Monte dei Paschi di Siena, dal 2 ottobre 2006 al 2 marzo 2007. Il richiamo degli impegni è stato effettuato in data 26 marzo 2007. Il patrimonio è stato raccolto tra oltre 6.000 sottoscrittori per un totale di Euro 100 milioni ed un valore per singola quota pari a 500 euro.

La seguente tabella riporta i principali dati descrittivi del Fondo.

Denominazione del fondo	Socrate - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso
Banca Depositaria	State Street Bank S.p.A.
Esperto Indipendente	Scenari Immobiliari S.r.l.
Società di Revisione	KPMG S.p.A.
Specialist	Unione di banche italiane S.C.p.A.
Numero quote oggetto di quotazione	Nr. 258.078
Valore nominale unitario delle quote	Euro 500,000
Quotazione	Segmento MIV - Mercato degli <i>Investment Veichles</i> di Borsa Italiana S.p.A.
ISIN	IT0004027071
Valore complessivo netto del Fondo *	Euro 121.220.121
Numero delle quote *	Nr. 237.461
Valore unitario delle quote *	Euro 510,484
Valore di mercato degli immobili e diritti reali immobiliari *	Euro 133.200.000
Valore di mercato della partecipazione in società immobiliari *	Euro 4.690.000

\* dati al 30 giugno 2014

## 3 IL PATRIMONIO DEL FONDO

Di seguito l'elenco degli immobili di proprietà del fondo al 30 settembre 2014:

### Immobili

N.	Ubicazione		Anno di acquisto	Destinazione d'uso prevalente	Prezzo di acquisto (Euro)	Valutazione al 30 giugno 2014 (Euro)
	Indirizzo	Comune				
1	Via Ornato, 69	Milano	2007	RSA	13.000.000	11.400.000
2	Via della Tecnica, 4-6-8	Prato di Correggio (RE)	2007	Industriale	7.700.000	3.400.000
3	Strada Santa Lucia	Medesano (PR)	2007	RSA	3.650.000	3.000.000
4	Via Scarlatti, 6	Perugia	2008	Uffici Pubblici	2.430.000	2.300.000
5	Via Scarlatti, 43	Perugia	2008	Uffici Pubblici	4.770.000	3.900.000
6	Via del Fosso, 2 Bis	Perugia	2008	Uffici Pubblici	6.300.000	5.600.000
7	Via dei Canestrai, 1	Codogno (LO)	2008	Caserma	3.300.000	3.000.000
8	Via Cassanese, 224	Segrate (MI)	2008	Uffici	5.000.000	3.800.000
9	Via Uruguay, 41-49	Padova	2008	Uffici	3.400.000	3.000.000
10	Via Longoni, 53-59-65	Roma	2008	Uffici Pubblici	19.200.000	19.700.000
11	Via Farini, 40	Roma	2008	Uffici Pubblici	16.500.000	16.600.000
12	Via Parenzo, 9	Milano	2008	RSA	11.700.000	11.500.000
13	Via Milano, 47	Genova	2010	Hotel/Commerciale	15.000.000	14.300.000
14	Strada del Lionetto, 6	Torino	2011	Uffici	8.100.000	6.000.000
15	Via Monte Grappa, 31	Treviglio (Bg)	2011	Commerciale	22.450.000	25.700.000
<b>Totale</b>					<b>142.500.000</b>	<b>133.200.000</b>

Il portafoglio immobiliare del Fondo risulta prevalentemente locato, con un monte canoni annuo complessivo al 30 settembre pari a circa Euro 8,86 milioni.

Nell'ambito dell'operazione di investimento dell'immobile di Treviglio, per la gestione della galleria sita all'interno del centro commerciale, il Fondo ha costituito una società immobiliare denominata Socrate Retail S.r.l.; di seguito è riportato un prospetto di sintesi dei dati relativi alla partecipazione.

#### Partecipazioni societarie

Denominazione	Quota partecipazione	Prezzo di acquisto/ costituzione (Euro)	Valutazione al 30 giugno 2014 (Euro)
Socrate Retail S.r.l.	100%	4.116.500	4.690.000

La liquidità del Fondo al 30 settembre 2014 è pari ad Euro 4.188.021, impiegata per oltre il 70% in depositi vincolati al fine di incrementarne il relativo rendimento.

I finanziamenti ipotecari in essere alla data del presente resoconto sono complessivamente pari a circa Euro 22,6 milioni:

- un finanziamento ipotecario di Euro 10.000.000, concesso da Banca Popolare di Milano, in data 4 dicembre 2008, scadenza 31/12/2018, con ipoteca sull'immobile sito in Roma, via Longoni; il debito residuo al 30 settembre 2014 è di Euro 5.167.386;
- un finanziamento ipotecario di Euro 11.465.179, accollato da Banca Popolare di Novara, in data 26 luglio 2010, scadenza 30/06/2017, con ipoteca sull'immobile sito in Genova, via Milano 43; il debito residuo al 30 settembre 2014 è di Euro 11.465.179;
- un finanziamento ipotecario di Euro 8.000.000, concesso da Banca Monte dei Paschi di Siena, in data 27 ottobre 2011, scadenza 30/06/2017, con ipoteca sull'immobile sito in Treviglio, via Monte Grappa 31; il debito residuo al 30 settembre 2014 è di Euro 6.000.000.

#### 4 EVENTI DI PARTICOLARE IMPORTANZA VERIFICATISI NEL TERZO TRIMESTRE 2014

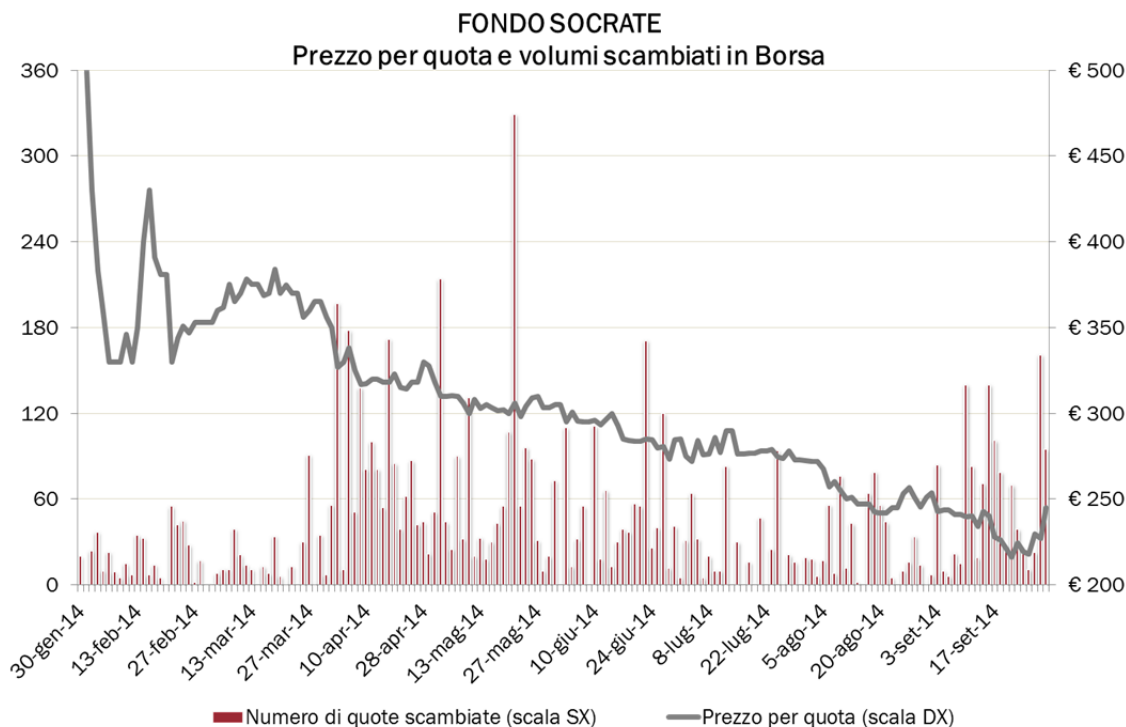
L'attività del Fondo nel corso del terzo trimestre 2014 si è concentrata nella gestione amministrativa e tecnica degli immobili in portafoglio, ed in particolare si è rivolta:

- alla gestione dei rapporti contrattuali con i conduttori degli immobili ed agli adempimenti di natura amministrativa e fiscale. Con riferimento all'immobile sito in Prato di Correggio (RE) si ricorda che è stata trasmessa - da parte della curatela fallimentare del conduttore AIO'N Renewables S.p.A. - comunicazione di recesso del contratto di locazione, ai sensi dell'art. 80 della Legge Fallimentare, con effetto dal 30 aprile 2014. E' in corso l'iter per il rilascio dell'immobile, si prevede che la riconsegna avvenga entro l'esercizio corrente;
- alle attività di rinegoziazione dei contratti di locazione in scadenza e regolarizzazione delle situazioni pendenti. In particolare proseguono le attività per la regolarizzazione della posizione di indennità di occupazione con il Ministero dell'Interno, inerente una porzione dell'immobile sito in Roma, Via Farini 40, per cui è in corso l'iter per la formalizzazione del relativo contratto e per la rinegoziazione del contratto di locazione per l'immobile sito in Medesano, Strada Santa Lucia a fronte della disdetta formalizzata dal conduttore nel mese di luglio 2014;
- alle attività di ricerca di conduttori per le porzioni sfitte degli immobili in portafoglio;
- al monitoraggio dei pagamenti dei canoni di locazione da parte dei conduttori al fine di evidenziare i crediti scaduti ed il relativo *ageing*, e di porre in essere le necessarie attività di recupero crediti stragiudiziali e giudiziali. Si rileva che l'ammontare dei crediti scaduti da più di 30 giorni al 30 settembre 2014 è pari a circa Euro 7,52 milioni;
- alle attività di controllo di natura tecnica sul patrimonio immobiliare, attraverso visite e sopralluoghi periodici. In tale ambito sono state condotte attività di verifica al fine di assicurare la conformità tecnico-amministrativa degli immobili ed è stata inoltre verificata la regolare erogazione dei servizi agli immobili da parte delle amministrazioni condominiali; si evidenzia che è in corso un'attività di *due diligence* tecnica - affidata a primario operatore del settore - volta a identificare eventuali interventi per la valorizzazione urbanistica degli immobili;
- alle attività di verifica e regolarizzazione del patrimonio immobiliare, anche in vista delle future dismissioni.

## 5 ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA NEL MERCATO DI RIFERIMENTO

Il Fondo Socrate ha avviato le negoziazioni in data 30 gennaio 2014 e, come da prassi di Borsa Italiana S.p.A. per l'inizio delle quotazioni di prodotti non soggetti ad un'offerta al mercato, il valore di riferimento iniziale è stato posto pari al NAV al 30 giugno 2013, corrispondente ad Euro 512,838.

Di seguito si riporta l'evoluzione della quotazione di Borsa del Fondo che evidenzia come in un primo periodo (da marzo a giugno) il prezzo si fosse mantenuto relativamente stabile nell'intorno dei Euro 300 a quota, mentre dopo giugno il prezzo è gradualmente calato raggiungendo il suo minimo storico il 22 settembre 2014 con Euro 216 per poi tornare vicino a Euro 250 a fine settembre. Tale andamento ha risentito anche del cambiamento di *sentiment* nel settore dei fondi quotati: a inizio anno le OPA su due fondi immobiliari quotati avevano rivitalizzato il settore, mentre durante l'estate le notizie delle dismissioni da parte di alcuni fondi immobiliari quotati ampiamente sotto i valori di bilancio hanno nuovamente raffreddato l'interesse degli investitori nel settore.



Al 30 settembre 2014 dunque il valore in Borsa della quota di Socrate era pari ad Euro 245 che rispetto al NAV corrisponde 52% di sconto. Tale valore risulta essere sostanzialmente in linea con lo sconto medio del mercato dei fondi immobiliari quotati che a fine settembre era del 49% circa [Fonte: Indice *BNP Paribas REIM*].

I volumi giornalieri scambiati, così come il prezzo di riferimento, hanno seguito il *sentiment* del mercato sopra descritto con aumenti dei volumi scambiati tra inizio aprile (quando cioè si sono chiuse le operazioni di rimborso relative all'ultima finestra di apertura del fondo) e giugno ed un successivo raffreddamento. La media dei volumi scambiati giornalmente è molto limitata e pari a circa 43 quote tra il primo giorno di quotazione ed il 30 settembre (per un controvalore medio giornaliero pari a 12.500 euro circa). Tale dato è segnaletico dell'illiquidità del mercato in cui si formano i prezzi e della loro scarsa rappresentatività rispetto alla natura del sottostante.

## 6 LA RIAPERTURA DELLE FINESTRE DI SOTTOSCRIZIONE/RIMBORSO

Di seguito una tabella di sintesi dell'esito dei periodi di apertura delle sottoscrizioni 2008/2013:

Finestra	Periodo di Offerta	Target minimo raccolta lorda (Euro) A	Valore di riferimento (Euro)	Ammontare raccolta (Euro) B	Scostamento (Euro) B - A	Ammontare rimborsi (Euro) (*)	Raccolta netta (Euro)
Collocamento Iniziale	Dal 01/10/2006 al 02/03/2007	100.000.000	500,000	100.000.000	-	-	<b>100.000.000</b>
1°	Dal 01/10/2008 al 31/12/2008	10.000.000	519,642	14.030	- 9.985.970	- 3.942.004	<b>3.927.974</b>
2°	Dal 01/10/2009 al 31/12/2009	10.000.000	524,390	10.515.068	515.068	- 4.072.937	<b>6.442.131</b>
3°	Dal 01/10/2010 al 31/12/2010	6.000.000	518,781	24.345.874	18.345.874	- 2.515.569	<b>21.830.305</b>
4°	Dal 01/10/2011 al 31/12/2011	20.000.000	518,576	20.623.248	623.248	- 4.924.917	<b>15.698.332</b>
5°	Dal 01/10/2012 al 31/12/2012	3.500.000	502,958	149.881	- 3.350.119	- 9.706.083	<b>9.556.202</b>
6°	Dal 01/10/2013 al 31/12/2013	-	514,305	13.372	13.372	- 10.620.403	<b>10.607.031</b>

(\*) Le quote relative alla 1° finestra sono state rimborsate il 19/04/2009 (n. 7.586 quote) ed il 19/04/2010 (n. 1.027 quote)

(\*) Le quote relative alla 6° finestra incluse nel piano di riparto sono pari a nr. 20.650 su nr. 53.613 richieste

Relativamente alla 6^ finestra, sono pervenute richieste di rimborso anticipato per n. 53.613 quote da parte di 1.725 richiedenti. Considerato lo scarso ammontare delle risorse rivenienti dalle nuove sottoscrizioni, non sufficiente, da solo, a rimborsare tutte le quote per le quali è stato richiesto il rimborso anticipato, si è reso necessario rimborsare le quote utilizzando la liquidità disponibile nel Fondo (entro il limite massimo del 10% del valore del Fondo, ai sensi dell'art. 20.10, comma 6, del regolamento di gestione del Fondo). Pur facendo ricorso alla liquidità disponibile nei limiti sopra indicati, non è stato possibile soddisfare tutte le richieste di rimborso pervenute; pertanto, in data 28 febbraio 2014, la SGR ha deliberato di attuare la procedura di riparto prevista dall'art. 20.10, comma 6, del regolamento di gestione del Fondo, che ha interessato n. 20.650 quote del Fondo, pari a circa il 39% delle quote per le quali è stato chiesto il rimborso.

Per tutte le attività legate al collocamento e alle finestre di riapertura suddette, la SGR ha incaricato quale Responsabile del Collocamento MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A..

A seguito di dette operazioni le quote del Fondo, gestite in regime di dematerializzazione ai sensi del D.Lgs. 213/98 presso Monte Titoli S.p.A., sono n. 237.461.

## 7 EVENTI RILEVANTI VERIFICATISI SUCCESSIVAMENTE ALLA CHIUSURA DEL TERZO TRIMESTRE

Non si segnalano eventi rilevanti successivamente alla chiusura del terzo trimestre.

Per il Consiglio di Amministrazione  
Il Presidente  
Bernardo Mingrone