

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 2016.....	3
5	ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA NEL MERCATO DI RIFERIMENTO	3
6	RIMBORSI PARZIALI	4
7	EVENTI RILEVANTI VERIFICATISI SUCCESSIVAMENTE ALLA CHIUSURA DEL TERZO TRIMESTRE 2016.....	4

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 nei primi nove mesi dell'anno 2016.

Il documento è disponibile al pubblico presso la sede della SGR e presso il sito Internet del Fondo (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" 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 International GmbH - Succursale Italia
Esperto Indipendente	RE Valuta S.p.A.
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 123.804.602
Numero delle quote *	Nr. 237.461
Valore unitario delle quote *	Euro 521,368
Valore di mercato degli immobili e diritti reali immobiliari *	Euro 130.280.000
Valore di mercato della partecipazione in società immobiliari *	Euro 4.728.322

* dati al 30 giugno 2016

3 IL PATRIMONIO DEL FONDO

Di seguito l'elenco degli immobili di proprietà del fondo al 30 settembre 2016:

Ubicazione		Anno di acquisto	Destinazione d'uso prevalente	Prezzo di acquisto (Euro)	Valutazione al 30 giugno 2016 (Euro)
Indirizzo	Comune				
Via Ornato, 69	Milano	2007	RSA	13.000.000	11.270.000
Via della Tecnica, 4-6-8	Prato di Correggio (RE)	2007	Industriale	7.700.000	2.800.000
Strada Santa Lucia	Medesano (PR)	2007	RSA	3.650.000	2.570.000
Via Scariatti, 6	Perugia	2008	Uffici Pubblici	2.430.000	2.060.000
Via Scariatti, 43	Perugia	2008	Uffici Pubblici	4.770.000	3.520.000
Via del Fosso, 2 Bs	Perugia	2008	Uffici Pubblici	6.300.000	5.300.000
Via dei Canestrai, 1	Codogno (LO)	2008	Caserma	3.300.000	3.080.000
Via Cassanese, 224	Segrate (MI)	2008	Uffici	5.000.000	3.060.000
Via Uruguay, 41-49	Padova	2008	Uffici	3.400.000	3.150.000
Via Longoni, 53-59-65	Roma	2008	Uffici Pubblici	19.200.000	19.760.000
Via Farini, 40	Roma	2008	Uffici Pubblici	16.500.000	16.780.000
Via Parenzo, 9	Milano	2008	RSA	11.700.000	11.820.000
Via Milano, 47	Genova	2010	Hotel/Commerciale	15.000.000	13.190.000
Strada del Lionetto, 6	Torino	2011	Uffici	8.100.000	5.920.000
Via Monte Grappa, 31	Treviglio (Bg)	2011	Commerciale	22.450.000	26.000.000
Totale				142.500.000	130.280.000

Il portafoglio immobiliare del Fondo risulta prevalentemente locato, con un monte canoni annuo complessivo al 30 settembre 2016 pari a circa Euro 6,99 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 2016 (Euro)
Socrate Retail S.r.l.	100%	4.116.500	4.728.322

La liquidità del Fondo al 30 settembre 2016 è pari ad Euro 2.431.024.

I finanziamenti ipotecari in essere alla data del presente resoconto sono complessivamente pari a circa Euro 18,9 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 2016 è di Euro 3.024.257;
- 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 2016 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 2016 è di Euro 4.400.000.

4 EVENTI DI PARTICOLARE IMPORTANZA VERIFICATISI NEL TERZO TRIMESTRE 2016

L'attività del Fondo nel corso del periodo è stata incentrata sulle attività di dismissione e sulla gestione amministrativa e tecnica degli immobili in portafoglio.

In merito alle attività di dismissione sono attive alcune trattative per l'alienazione degli immobili di Segrate, via Cassanese e Prato di Correggio, via della Tecnica ed è stato concesso un periodo di esclusiva a due società interessate all'acquisto rispettivamente delle due RSA site in Milano, e della RSA sita in Medesano, al fine di poter svolgere le attività di *Due Diligence* sugli immobili.

La gestione amministrativa e tecnica degli immobili, condotte anche in coordinamento con il *property* e *facility manager*, sono state orientate:

- alla 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 l'immobile sito in Roma via Farini 40;
- alla 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 2016 è pari a circa Euro 3,3 milioni; si segnala che durante il periodo è pervenuto un incasso di 2,1 milioni di Euro frutto di un pignoramento nei confronti del Ministero dell'Interno.
- alle attività di verifica e regolarizzazione del patrimonio immobiliare, anche in vista delle future dismissioni.

Infine, nel corso del periodo di riferimento sono stati effettuati investimenti in *time deposit* al fine di consentire un maggiore rendimento della liquidità.

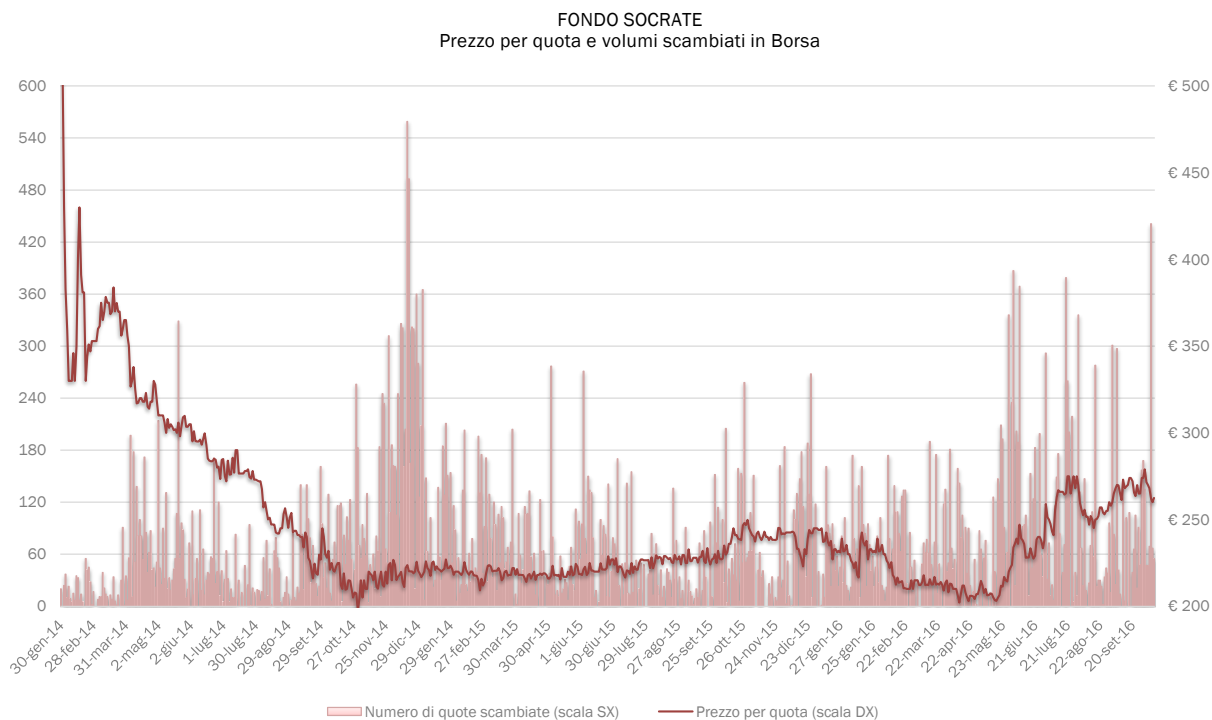
5 ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA NEL MERCATO DI RIFERIMENTO

Il Fondo Socrate ha avviato le negoziazioni il 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.

Nel corso del 2014, la quotazione ha gradualmente aggiornato i minimi arrivando a 219,00 euro (-57% di sconto) al 30 dicembre.

Nel corso del 2015, la quotazione si è mantenuta stabile su tali livelli, salvo una lieve e transitoria riduzione dello sconto medio nel terzo trimestre dell'anno, oscillando tra un valore minimo di 209,20 euro ed un valore massimo di 249,90 euro.

All'inizio del 2016 le quotazioni hanno registrato oscillazioni al ribasso, che hanno portato lo sconto oltre la soglia del 60% sul NAV nel corso del secondo trimestre, salvo poi registrare una ripresa, tuttora in corso, dal terzo trimestre. Nel trimestre di riferimento, in particolare, l'incremento rispetto ai primi sei mesi dell'anno è pari circa al 16% nel valore della quotazione ed al 13% nel volume medio degli scambi giornalieri.



6 RIMBORSI PARZIALI

Non ci sono stati rimborsi nel corso del periodo.

7 EVENTI RILEVANTI VERIFICATISI SUCCESSIVAMENTE ALLA CHIUSURA DEL TERZO TRIMESTRE 2016

In data 11 ottobre 2016, il Consiglio di Amministrazione di Fabrica Immobiliare SGR, su parere conforme dell'organo di controllo, ha deliberato di avvalersi della facoltà di proroga di tre anni della durata del Fondo Socrate prevista dall'art. 4.2 del Regolamento di gestione per il completamento dello smobilizzo degli investimenti in portafoglio (cd. Periodo di Grazia).

La nuova data di scadenza del Fondo è quindi fissata entro il 31 dicembre 2020. Il Fondo non effettuerà nuovi investimenti e proseguirà l'attività di dismissione in corso secondo il piano di smobilizzo approvato dal Consiglio di Amministrazione ai fini del completamento delle operazioni di smobilizzo degli investimenti e di rimborso delle quote.

Per il Consiglio di Amministrazione
L'amministratore Delegato
Giovanni Maria Benucci