



Resoconto intermedio di gestione al
31 marzo 2017

Indice

1	PREMESSA	2
2	DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO	2
3	IL PATRIMONIO DEL FONDO	2
4	EVENTI DI PARTICOLARE IMPORTANZA VERIFICATISI NEL PRIMO TRIMESTRE 2017	3
5	ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA NEL MERCATO DI RIFERIMENTO	4
6	RIMBORSI PARZIALI	4
7	EVENTI RILEVANTI VERIFICATISI SUCCESSIVAMENTE ALLA CHIUSURA DEL PRIMO TRIMESTRE 2017	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 nel primo trimestre dell'anno 2017.

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	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 124.707.168
Numero delle quote (*)	Nr. 237.461
Valore unitario delle quote (*)	Euro 525,169
Valore di mercato degli immobili e diritti reali immobiliari (*)	Euro 130.155.000 (**)
Valore di mercato della partecipazione in società immobiliari (*)	Euro 4.691.995

(*) dati al 31 dicembre 2016

(**) il dato, riferito al 31 dicembre 2016, include il valore dei due immobili ad uso Residenza Sanitaria Assistenziale (RSA) ceduti dal Fondo nel mese di marzo 2017, come meglio specificato nel paragrafo successivo.

3 IL PATRIMONIO DEL FONDO

Di seguito l'elenco degli immobili di proprietà del fondo al 31 marzo 2017, con evidenza del valore al 31 dicembre 2016:

Ubicazione		Anno di acquisto	Destinazione d'uso prevalente	Prezzo di acquisto (Euro)	Valutazione al 31 dicembre 2016 (Euro)
Indirizzo	Comune				
Via della Tecnica, 4-6-8	Prato di Correggio (RE)	2007	Industriale	7.700.000	2.775.000
Strada Santa Lucia	Medesano (PR)	2007	RSA	3.650.000	2.560.000
Via Scarlatti, 6	Perugia	2008	Uffici Pubblici	2.430.000	2.050.000
Via Scarlatti, 43	Perugia	2008	Uffici Pubblici	4.770.000	3.490.000
Via del Fosso, 2 Bis	Perugia	2008	Uffici Pubblici	6.300.000	5.270.000
Via dei Canestrai, 1	Codogno (LO)	2008	Caserma	3.300.000	3.060.000
Via Cassanese, 224	Segrate (MI)	2008	Uffici	5.000.000	3.030.000
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 Milano, 47	Genova	2010	Hotel/Commerciale	15.000.000	13.140.000
Strada del Lionetto, 6	Torino	2011	Uffici	8.100.000	5.950.000
Via Monte Grappa, 31	Treviglio (Bg)	2011	Commerciale	22.450.000	26.040.000
Totale				117.800.000	107.055.000

Nel corso del primo trimestre 2017, sono stati ceduti i due immobili ad uso Residenza Sanitaria Assistenziale siti in Milano, nello specifico: (i) in data 9 marzo 2017 è stato venduto l'immobile di via Ornato, al prezzo di Euro 11.300.000,00, a seguito dell'esercizio del diritto di prelazione da parte del conduttore stesso, ed (ii) in data 23 marzo 2017 è stato venduto l'immobile sito in via Parenzo, al prezzo di Euro 11.800.000,00, ad un fondo immobiliare estero specializzato nel settore *health care*.

Il portafoglio immobiliare del Fondo risulta prevalentemente locato, con un monte canoni annuo complessivo al 31 marzo 2017 pari a circa Euro 4,93 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/constituzione (Euro)	Valutazione al 31 dicembre 2016 (Euro)
Socrate Retail srl	100,00%	4.116.500	4.691.995

La liquidità del Fondo al 31 marzo 2017 è pari ad Euro 30.685.249, di cui Euro 22.285.249 disponibile sul conto corrente ed Euro 8.400.000, investita in un deposito vincolato BNL con scadenza 7 aprile 2017. In data 7 aprile 2017 parte della liquidità giacente sul conto corrente, pari ad Euro 20.800.000, è stata investita ad integrazione del deposito vincolato BNL, aumentandolo ad Euro 29.200.000 con scadenza l'11 maggio 2017.

I finanziamenti ipotecari in essere alla data del presente resoconto sono complessivamente pari a circa Euro 17,9 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 31 marzo 2017 è di Euro 2.451.484;
- 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 31 marzo 2017 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 31 marzo 2017 è di Euro 4.000.000.

4 EVENTI DI PARTICOLARE IMPORTANZA VERIFICATISI NEL PRIMO TRIMESTRE 2017

L'attività del Fondo nel corso del primo trimestre 2017 è stata incentrata sulle attività di dismissione e sulla gestione amministrativa e tecnica degli immobili in portafoglio.

In merito alle attività di dismissione, si è proceduto a confermare l'incarico di *advisory* nei confronti della società *Cushman & Wakefield* LLP per l'anno in corso; proseguono le trattative per l'alienazione dell'immobile sito in Prato di Correggio, via della Tecnica.

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

- alle attività di valorizzazione e/o manutenzione straordinaria degli immobili in portafoglio. In particolare sono in corso di ultimazione le opere di riqualificazione illuminotecnica del Centro Commerciale di Treviglio in via Monte Grappa 31, sono altresì in fase di ultimazione i lavori volti all'ottenimento del Certificato di Prevenzione Incendi per lo stabile di Torino, strada del Lionetto 6. Infine proseguono le analisi per la fattibilità del cambio di destinazione d'uso degli immobili siti in Perugia in via Scarlatti.
- alla rinegoziazione dei contratti di locazione in scadenza e regolarizzazione delle situazioni pendenti. A riguardo 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, in particolare, nel corso del primo trimestre del 2017, in affiancamento all'attività dell'*advisor Cushman & Wakefield* LLP, sono

- stati conferiti due mandati di commercializzazione a due distinti operatori locali per la commercializzazione delle unità sfitte site in Perugia, via del Fosso 2bis e in Genova, via Milano 47;
- 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 azioni di recupero crediti stragiudiziali e giudiziali. Si rileva che l'ammontare dei crediti scaduti da più di 30 giorni al 31 marzo 2016 è pari a circa Euro 2,9 milioni;
 - alle attività di verifica e regolarizzazione del patrimonio immobiliare, 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 e fino al primo trimestre del 2016, salvo temporanee oscillazioni, il valore di quotazione ha mostrato una lieve ripresa, stabilizzandosi intorno ai 230 euro. Nei mesi successivi del 2016, salvo una tendenza al ribasso nel corso del secondo trimestre, i valori hanno mostrato segnali di ripresa, sia in termini di quotazione sia di volumi medi giornalieri.



Nel primo trimestre 2017 le quotazioni, dopo un'iniziale fase di ribasso, si attestano intorno ai 240,00 euro. I volumi medi giornalieri scambiati restano limitati e pari a circa 68 quote al giorno per un controvalore medio giornaliero di 16.500 euro circa. Tale dato è sostanzialmente in linea con quanto si osserva sul resto del mercato.

6 RIMBORSI PARZIALI

Non ci sono stati rimborsi nel corso del primo trimestre 2017.

7 EVENTI RILEVANTI VERIFICATISI SUCCESSIVAMENTE ALLA CHIUSURA DEL PRIMO TRIMESTRE 2017

Non si segnalano eventi rilevanti accaduti dopo la chiusura del trimestre.

Per il Consiglio di Amministrazione
L'amministratore Delegato