

<b>Versione:</b> 1.0	<b>Stato:</b> Bozza	

## Verbale riunione 30 novembre 2018: Fondo Immobiliare Socrate

### Partecipanti

Area/Servizio/Società	Partecipanti
Direzione Chief Audit Executive	Pierfrancesco Cocco Andrea Furlani Paolo Traso
Direzione Chief Risk Officer	Leonardo Bellucci Leonardo Sisinni
Area Compliance	Ettore Carneade
Direzione Chief Commercial Officer	Giampiero Bergami Roberto Corsini Federico Vitto David Alliata Gianfranco Carbonara

### Obiettivo dell'incontro

La riunione è stata indetta per approfondire la situazione del Fondo Immobiliare Socrate, prodotto finanziario collocato dal Gruppo MPS alla propria clientela in diverse finestre temporali negli anni dal 2006 al 2013. Il fondo, quotato in Borsa dal gennaio 2014, presenta quotazioni significativamente inferiori rispetto ai prezzi di collocamento ed al NAV; la scadenza dello strumento, inizialmente fissata per il 31/12/2017, è stata prorogata al 31/12/2020.

Ciò considerato, all'approssimarsi della data definitiva di scadenza del fondo e attese le problematiche emerse negli scorsi mesi su analoghi strumenti collocati da altre reti (in particolare Poste Italiane), si è resa opportuna una valutazione complessiva della situazione, finalizzata a esaminare i diversi profili di rischio presenti e individuare la linea d'azione più opportuna per il loro adeguato presidio.

### Sintesi elementi informativi rappresentati nel corso della discussione

- Il Fondo comune immobiliare Socrate è un Fondo di tipo chiuso, cosiddetto "a raccolta", istituito da Fabrica Immobiliare SGR e collocato dalle Reti del Gruppo MPS in sede di prima emissione dal 2 ottobre 2006 al 2 marzo 2007<sup>1</sup>.  
Nel periodo 2008/2013, il Fondo è stato ulteriormente collocato nell'ambito di finestre trimestrali (ottobre/dicembre) per consentire nuove sottoscrizioni ovvero cogliere opportunità di rimborso<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Dal 2 ottobre 2006 al 2 marzo 2007 sono state emesse, e integralmente collocate dal Gruppo, n. 200.000 quote al valore nominale di 500 € ciascuna, per un controvalore di € 100 mln. Di queste, 45.455 sono state sottoscritte da BMPS con l'obiettivo di chiudere il collocamento.

<sup>2</sup> Durante le 6 finestre trimestrali dal 2008 al 2013, sono state emesse 305.559 quote e ne sono state rimborsate 68.822, con un saldo 236.737 nuove quote (9.500 quote sono state sottoscritte da BMPS).

L'ammontare complessivo collocato alla clientela, dal 2006 al 2013, è stato pari a 236.737 quote per un controvalore pari a € 119,5 mln, con un valore medio di sottoscrizione della quota pari a € 506,81.

- In data 30 gennaio 2014, il Fondo è stato ammesso alla negoziazione sul segmento MIV della Borsa Italiana, con un valore di riferimento iniziale pari al Nav del 30/6/2013 (€ 512,838) e raggiungendo già nei primi giorni di negoziazione un valore di circa € 330 per quota. Alla data di redazione del presente verbale (10/12/2018), il valore di quotazione è pari a € 242,70 (-51% rispetto al prezzo di collocamento iniziale; -52% rispetto al NAV di € 509,967 indicato nella Relazione sulla Gestione al 31/12/2017)<sup>3</sup>.
- Fabrica Immobiliare SGR, sin dalla sua costituzione avvenuta nel dicembre 2003, è stata partecipata da MPS Asset Management SGR S.p.A. con una quota del 45%. Successivamente, in data 06.03.2009, detta quota fu acquisita da MPS Investments Spa (poi incorporata in BMPS nel dicembre 2010). Nel corso del 2010, per effetto dell'esercizio di un'opzione call sulle azioni di proprietà del socio Management Immobiliare Srl, la partecipazione si incrementò di un ulteriore 4,99%. In data 11/12/2015 è stato sottoscritto il contratto per la cessione al Gruppo Caltagirone dell'intera partecipazione in Fabrica Immobiliare SGR S.p.A. detenuta da Banca MPS, in conformità alla delibera assunta dal Consiglio di Amministrazione nella riunione del 06/11/2015. A seguito di tale cessione, perfezionata in data 31/03/2016, gli esponenti di riferimento del Gruppo MPS presenti negli organi aziendali della Fabrica SGR hanno rassegnato le dimissioni dai rispettivi incarichi.
- Il fondo Socrate è stato censito nei sistemi della Banca quale parte correlata, essendo classificato come "Collegata Diretta per Influenza Notevole".
- Nell'ottobre 2016, il CdA di Fabrica Immobiliare SGR, secondo quanto previsto dal Regolamento del Fondo, ha prorogato dal 31/12/2017 al 31/12/2020 la durata del Fondo per lo smobilizzo degli investimenti in portafoglio, attivando, quindi, anticipatamente il cd. "Periodo di Grazia", durante il quale il Fondo non effettua nuovi investimenti e prosegue l'attività di dismissione del patrimonio immobiliare, secondo il piano di smobilizzo approvato.
- Per quanto attiene le modalità di mappatura del prodotto, è stato chiarito che: al fondo è stata attribuita, sin dalla prima fase di collocamento, la massima classe di rischio (F5-Elevato). A seguito del recepimento delle Linee Guida ABI sui titoli illiquidi (2009) il fondo è considerato "illiquido" e il controllo di "holding period" è effettuato sulla vita residua del Fondo. Dal 2015 il prodotto è altresì considerato a complessità molto elevata (5-Alta Grey List) in coerenza con la Comunicazione Consob sulla distribuzione dei prodotti finanziari complessi ai Clienti Retail (n. 0097996/14 del 22/12/2014).  
Per la Consulenza Avanzata è stata attribuita in Advice la mappatura "100% Real Estate"; nell'ambito della personalizzazione e ribilanciamento del Portafoglio Modello era possibile prevedere una componente di questa Asset Type Sintetica sino al massimo del 20%, ed in particolare un massimo del 5% per i Model Portfolio di Breve Termine.
- Relativamente alle modalità di vendita è stato rappresentato che:
  - ✓ durante il primo periodo di collocamento (2006/2007), antecedente all'entrata in vigore della Direttiva Mifid, la verifica di adeguatezza non era bloccante: l'eventuale esito di

<sup>3</sup> Tali dati di performance non tengono conto dei dividendi percepiti dai sottoscrittori del Fondo, pari complessivamente ad € 51,02 dal giugno 2009 al giugno 2011.

inadeguatezza veniva rappresentato al cliente, che poteva decidere di dar corso comunque all'operazione sottoscrivendo specifica manleva (il processo era regolato da documento normativo ad hoc). Al riguardo, da un'analisi effettuata dalla Funzione Commerciale risulta che l'80,5% delle operazioni concluse dalla clientela del Gruppo erano risultate non adeguate.

- ✓ Dal 2008, a seguito dell'entrata in vigore della Mifid, il collocamento poteva avvenire su "iniziativa banca", con controllo di adeguatezza bloccante, o su "iniziativa cliente", con controllo di appropriatezza (esperienza/conoscenza) non bloccante, superabile cioè previa sottoscrizione di manleva da parte del cliente.
  - ✓ Da luglio 2011, avendo la Banca previsto, per i prodotti a catalogo, l'obbligatorietà di abbinamento del Servizio di Collocamento al Servizio di Consulenza, tutte le sottoscrizioni del Fondo Socrate sono state eseguite previa verifica di adeguatezza bloccante.
- Da un'analisi effettuata dalla Funzione Audit (All. 1) risulta che, alla data del 09/10/2018, i clienti di BMPS che detenevano tale prodotto erano n. 3.917 per n. 79.603 quote ed un controvalore complessivo pari a € 20.223.142<sup>4</sup>. Sono state altresì rilevate le maggiori 30 posizioni, con l'indicazione del livello di concentrazione delle quote del Fondo Socrate sul controvalore complessivo dei corrispondenti portafogli.
  - I clienti possessori del Fondo Socrate ricevono regolarmente dalla Banca gli estratti conto periodici del dossier titoli, con la valorizzazione del Fondo al valore di mercato (quotazione sul MIV alla data di riferimento).
  - Dalla data di avvio del collocamento (2006) sono pervenuti alla Banca n.15 reclami sul Fondo Socrate (5 dei quali pervenuti nel 2015 con una stessa richiesta da una associazione di consumatori), concentrati dal 2014 in avanti, nei quali i clienti lamentano prevalentemente di non essere stati adeguatamente informati sulle caratteristiche dello strumento finanziario. Di questi, n. 4 reclami sono stati accolti (oneri complessivi pari a € 10k circa), a causa di carenze riscontrate nella documentazione contrattuale, mentre i restanti 11 sono stati respinti.
  - Nel recente passato le Poste Italiane hanno comunicato di aver avviato dei piani di ristoro dei clienti colpiti dalle performance negative registrate da due dei quattro Fondi Immobiliari collocati alla propria clientela a partire dal 2002 (fondo Real Estate Security, gestito da Investire SGR e fondo Europa Immobiliare, gestito da Vegagest). Tale piano prevede un rimborso delle perdite per i clienti di età anagrafica superiore a 80 anni (al 31/12/2017) e, per gli altri investitori, la possibilità di investire i proventi in una polizza di Ramo I di durata 5 anni con un bonus che permetta al cliente di ottenere, alla scadenza della polizza, il recupero della perdita.
  - La valutazione di eventuali interventi di natura commerciale dovrebbe essere riferita, oltre che alle posizioni della clientela tuttora in essere (rischio massimo pari ad €/mio 21 ca), anche agli investitori che hanno dismesso il fondo nel periodo successivo a gennaio 2014 (data di quotazione). La perdita realizzata da tali clienti è stata stimata approssimativamente in €/mio 9 circa, ipotizzando che l'acquisto dello strumento sia avvenuto esclusivamente durante il primo periodo di collocamento (in realtà non si può

---

<sup>4</sup> I clienti di Banca Widiba che, alla data della rilevazione, detenevano quote del fondo erano n. 80 (n. 1.961 quote, per un importo di € 498.192).

escludere che qualche cliente abbia acquistato nelle successive finestre di collocamento o sul mercato secondario).

## **CONCLUSIONI**

Sulla base delle evidenze sopra sintetizzate e a seguito di discussione le Funzioni partecipanti alla riunione hanno condiviso le seguenti valutazioni.

L'operatività della clientela sul Fondo Socrate risulta avvenuta in un quadro di regolarità relativamente alle norme interne ed esterne all'epoca vigenti; infatti:

- nella fase di collocamento sono stati applicati i presidi a tutela della clientela adottati dalla Banca nel rispetto delle disposizioni tempo per tempo vigenti;
- successivamente, la clientela ha ricevuto periodica informativa, nell'ambito degli estratti conto, sull'andamento delle quotazioni del fondo;
- le contestazioni finora pervenute dai clienti risultano del tutto marginali rispetto ai volumi di operatività.

Si rilevano tuttavia taluni profili di attenzione, che potrebbero far emergere per la Banca rischi di natura legale, operativi e reputazionali nel caso in cui alla definitiva scadenza del fondo si determini un valore di rimborso inferiore al NAV; si fa riferimento, in particolare:

- ai legami societari tra il Gruppo MPS e la società emittente il fondo nel periodo di collocamento, con conseguenti profili di gestione dei conflitti di interesse;
- all'elevata quota di operazioni non adeguate concluse previa manleva dei clienti nel periodo di collocamento ante Mifid, aspetto che potrebbe costituire segnale di comportamenti potenzialmente opportunistici;
- alle possibili difficoltà nel reperimento della documentazione sottostante le operazioni di collocamento considerato il tempo trascorso, con conseguente rischio di soccombenza in eventuali giudizi civili.

Inoltre, l'attenzione in generale elevata sulle performance negative dei fondi immobiliari chiusi da parte delle associazioni dei consumatori e dei media fa sì che non possa escludersi, con l'avvicinarsi della data di scadenza del fondo, il coinvolgimento di MPS in nuove iniziative di natura mediatica con connessi impatti reputazionali.

Tutto ciò premesso - pur non ravvisandosi, in questa fase, le condizioni per avviare un'iniziativa massiva sulla clientela da parte della Banca - è stato condiviso l'avvio di una puntuale attività di monitoraggio, da parte della Funzione Commerciale con il coinvolgimento della Rete, finalizzata all'individuazione di potenziali posizioni critiche che possano richiedere interventi di natura commerciale per prevenire rischi di natura legale e reputazionale. La Funzione Commerciale verificherà altresì i portafogli dei Clienti interessati anche ai fini dell'aggiornata profilazione e coerenza complessiva degli stessi (semafori) assicurandosi della consapevolezza delle controparti circa gli asset detenuti.

Il presente verbale, che contiene le valutazioni condivise dalle Funzioni partecipanti, sarà portato all'attenzione del Comitato Gestione Rischi (a cura della Direzione CRO) e del Comitato Guida Investimenti e Prodotti (a cura della Direzione CCO), per opportuna informativa, anche a seguito del precedente passaggio in Comitato Finanza e Liquidità (seduta del 25 gennaio 2017; cfr. stralcio verbale in All. 2). Le funzioni partecipanti alla riunione, ciascuna per il proprio ambito di responsabilità, garantiranno un continuo monitoraggio relativamente alla dinamica

dei portafogli, della valorizzazione del fondo, degli eventuali reclami dovessero essere indirizzati al fine di assicurare un puntuale presidio della situazione.