

## FONDO SOCRATE: APPROVATO IL RENDICONTO DI GESTIONE AL 30 GIUGNO 2011

- **VALORE UNITARIO DELLA QUOTA: 524,062 EURO**
- **UTILE DELLA GESTIONE PARI A 1,30 MILIONI DI EURO**
- **DELIBERATA LA DISTRIBUZIONE DI UN PROVENTO SEMESTRALE PARI A 3,75 EURO PRO-QUOTA AL LORDO DELLE IMPOSTE**
- **PAYBACK RISPETTO AL PREZZO DI PRIMO COLLOCAMENTO AL 10,20%**

Roma, 4 agosto 2011 - Il Consiglio di Amministrazione di Fabrica Immobiliare SGR S.p.A., riunitosi in data odierna, ha approvato il Rendiconto di Gestione al 30 giugno 2011 del fondo comune di investimento chiuso denominato "Socrate".

Il **valore complessivo netto del Fondo** (NAV o *Net Asset Value*) si è attestato a 129,34 milioni di euro (107,17 milioni al 31.12.10), al netto dei proventi distribuiti nel mese di marzo 2011 e tenuto conto dei flussi netti di capitale relativi alla terza finestra di sottoscrizione e rimborso di quote.

Il **valore unitario della quota** è pari a 524,062 euro (523,481 euro al 31.12.10). La differenza rispetto al precedente esercizio è in prevalenza riconducibile alle distribuzioni di proventi effettuate ed è parzialmente compensata dal positivo risultato di gestione, che ha generato un **utile** di 1,30 milioni di euro (2,18 milioni al 30.06.10), prevalentemente legato ai ricavi da locazione degli immobili.

A fronte del risultato di gestione, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato la **distribuzione di un provento** complessivo di circa 926 mila euro, corrispondente al 99,60% dei proventi distribuibili e pari a **3,75 euro** pro-quota al lordo delle imposte. Lo stacco del provento è fissato per l'8 agosto 2011, mentre le relative operazioni di pagamento ai quotisti inizieranno il successivo 11 agosto.

Tenuto conto di tale nuova distribuzione semestrale dei proventi, il **payback** del Fondo si attesta complessivamente al 10,20% circa (51,02 euro di proventi pro-quota a fronte di un prezzo di collocamento iniziale di 500 euro).

Il **totale delle attività** del Fondo ammonta a 153,15 milioni di euro (131,18 milioni al 31.12.10).

Sulla base delle stime effettuate dall'Esperto Indipendente (REAG - Real Estate Advisory Group S.p.A.), il **valore di mercato complessivo degli immobili** detenuti dal Fondo, al netto delle vendite effettuate, è pari a 128,50 milioni di euro (120,30 milioni al 31.12.10) e corrisponde a circa l'84% del totale Attivo.

Il portafoglio immobiliare del Fondo risulta prevalentemente locato, con un monte canoni annuo complessivo al 30 giugno 2011 pari a circa 7,5 milioni di euro ed una redditività lorda, rispetto ai valori di acquisto, pari al 6,10% circa. Nel corso del primo semestre 2011, il Fondo ha acquistato un edificio cielo-terra uso uffici a Torino, Strada del Lionetto 6, per un controvalore di 8,1 milioni di euro ed un rendimento lordo da locazione a regime pari a circa il 7%. In coerenza con quanto previsto all'art. 10.12 del Regolamento di gestione, l'operazione effettuata non presenta profili di conflitto di interessi.

I **depositi bancari** ammontano a 21 milioni di euro (0 euro al 31.12.10) e la **liquidità** disponibile è pari a 1,31 milioni di euro (7,84 milioni al 31.12.10) ed è depositata presso State Street Bank S.p.A., Banca Depositaria del Fondo.

L'ammontare dei **finanziamenti ricevuti** è pari a 19,44 milioni di euro (19,87 milioni al 31.12.10) ed è interamente riconducibile a due mutui ipotecari, dei quali l'uno acceso nel dicembre 2008, l'altro accollato nel luglio 2010. Il ricorso alla leva finanziaria si mantiene su livelli contenuti con un rapporto tra finanziamenti e valore corrente degli immobili pari a circa il 15,13%.

Si segnala inoltre che il 29 luglio 2011 è stata conclusa l'operazione di **variazione dell'assetto partecipativo di Fabbrica Immobiliare SGR**. Le 14 azioni (pari allo 0,02% del capitale della SGR) sono state trasferite, non in capo a Fincal ma in capo ad un'azionista individuale, che è stato individuato nel presidente della Fincal stessa, Dott. Alessandro Caltagirone. Tale modalità di esecuzione è stata condivisa preventivamente dalla Fincal con la Banca d'Italia. Contestualmente al trasferimento dello 0,02% del capitale della SGR in capo ad Alessandro Caltagirone, quest'ultimo si è impegnato ad esercitare tutti i diritti sociali inerenti a tale partecipazione azionaria, di concerto con la stessa Fincal. Tale impegno ha trovato veste formale nel patto parasociale sottoscritto tra Fincal, Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. e Alessandro Caltagirone.

Per maggiori informazioni, si rinvia al Rendiconto di Gestione al 30 giugno 2011, disponibile presso la sede di Fabrica Immobiliare SGR S.p.A., della Banca Depositaria (Milano, Via Ferrante Aporti 10), nonché presso le sedi dei soggetti collocatori e sul sito *internet* del Fondo [www.fondosocrate.it](http://www.fondosocrate.it).

Di seguito si allega la situazione patrimoniale e reddituale del Fondo.

Per ulteriori informazioni:

**Fabrica Immobiliare SGR SpA**  
 via Barberini, 47 - 00187 Roma  
 tel. +39-06.94.51.66.01 - fax +39-06.94.51.66.40  
 e-mail: [investor.relations@fimmobiliare.it](mailto:investor.relations@fimmobiliare.it)  
 web: [www.fimmobiliare.it](http://www.fimmobiliare.it) - [www.fondosocrate.it](http://www.fondosocrate.it)

## SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 30/06/2011

ATTIVITÀ	Situazione al 30/06/11		Situazione al 31/12/2010	
	Valore complessivo	In % dell'attivo	Valore complessivo	In % dell'attivo
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>				
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>				
A1. Partecipazioni di controllo				
A2. Partecipazioni non di controllo				
A3. Altri titoli di capitale				
A4. Titoli di debito				
A5. Parti di O.I.C.R.				
<b>Strumenti finanziari quotati</b>				
A6. Titoli di capitale				
A7. Titoli di debito				
A8. Parti di O.I.C.R.				
<b>Strumenti finanziari derivati</b>				
A9. Margini presso organismi di compensazione e garanzia				
A10. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati				
A11. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati				
<b>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>	<b>128.500.000</b>	<b>83,90</b>	<b>120.300.000</b>	<b>91,71</b>
B1. Immobili dati in locazione	125.700.000	82,07	117.500.000	89,57
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili	2.800.000	1,83	2.800.000	2,13
B4. Diritti reali immobiliari				
<b>C. CREDITI</b>				
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione				
C2. Altri				
<b>D. DEPOSITI BANCARI</b>	<b>21.000.000</b>	<b>13,71</b>		
D1. A vista				
D2. Altri	21.000.000	13,71		
<b>E. ALTRI BENI</b>				
(da specificare)				
<b>F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITÀ</b>	<b>1.309.606</b>	<b>0,86</b>	<b>7.841.464</b>	<b>5,98</b>
F1. Liquidità disponibile	1.309.606	0,86	7.841.464	5,98
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
<b>G. ALTRE ATTIVITÀ</b>	<b>2.344.900</b>	<b>1,53</b>	<b>3.036.234</b>	<b>2,31</b>
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	57.147	0,04	36.177	0,03
G3. Risparmio di imposta				
G4. Altre	2.287.753	1,49	3.000.057	2,29
<b>TOTALE ATTIVITÀ</b>	<b>153.154.506</b>	<b>100,00</b>	<b>131.177.698</b>	<b>100,00</b>

<b>PASSIVITÀ E NETTO</b>	Situazione al 30/06/2011	Situazione al 31/12/2010
<b>H. FINANZIAMENTI RICEVUTI</b>	<b>19.444.597</b>	<b>19.870.730</b>
H1. Finanziamenti ipotecari	19.444.597	19.870.730
H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate		
H3. Altri - Linea di credito		
<b>I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI</b>		
I1. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati		
I2. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati		
<b>L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI</b>		
L1. Proventi da distribuire		
L2. Altri debiti verso i partecipanti		
<b>M. ALTRE PASSIVITÀ</b>	<b>4.368.360</b>	<b>4.136.851</b>
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	327.476	206.201
M2. Debiti di imposta	1.860	100
M3. Ratei e risconti passivi	345.646	308.018
M4. Altre	3.693.378	3.622.532
<b>TOTALE PASSIVITÀ</b>	<b>23.812.957</b>	<b>24.007.580</b>
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	129.341.549	107.170.117
Numero delle quote in circolazione	246.806,000	204.726,000
Valore unitario delle quote	524,062	523,481
Proventi distribuiti per quota (1)	47,27	42,57
Rimborsi distribuiti per quota (2)	521,261	522,044

(1) Si tratta degli importi effettivamente distribuiti dall'avvio dell'operatività del Fondo a titolo di provento.

(2) Si tratta degli importi medi distribuiti dall'avvio dell'operatività del Fondo a titolo di rimborso.

**SITUAZIONE REDDITUALE AL 30/06/2011**

SEZIONE REDDITUALE	Rendiconto al 30/06/2011		Rendiconto al 30/06/2010	
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>				
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>				
<b>A1. PARTECIPAZIONI</b>				
A1.1 dividendi e altri proventi				
A1.2 utili/perdite da realizzi				
A1.3 plus/minusvalenze				
<b>A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI</b>				
A2.1 interessi, dividendi e altri proventi				
A2.2 utili/perdite da realizzi				
A2.3 plus/minusvalenze				
<b>Strumenti finanziari quotati</b>				
<b>A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI</b>				
A3.1 interessi, dividendi e altri proventi				
A3.2 utili/perdite da realizzi				
A3.3 plus/minusvalenze				
<b>Strumenti finanziari derivati</b>				
<b>A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI</b>				
A4.1 di copertura				
A4.2 non di copertura				
<b>Risultato gestione strumenti finanziari</b>		<b>0</b>		<b>0</b>
<b>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>				
B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	3.828.328		3.292.015	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI				
B3. PLUS/MINUSVALENZE	(295.828)		460.752	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	(719.617)		(357.604)	
B5. AMMORTAMENTI				
B6. ICI	(210.758)		(174.637)	
B7. IMPOSTE DI REGISTRO	(31.507)		(29.032)	
<b>Risultato gestione beni immobili</b>		<b>2.570.618</b>		<b>3.191.494</b>
<b>C. CREDITI</b>				
C1. interessi attivi e proventi assimilati				
C2. incrementi/decrementi di valore				
<b>Risultato gestione crediti</b>		<b>0</b>		<b>0</b>
<b>D. DEPOSITI BANCARI</b>				
D1. interessi attivi e proventi assimilati	90.119			
<b>E. ALTRI BENI (da specificare)</b>				
E1. Proventi				
E2. Utile/perdita da realizzi				
E3. Plusvalenze/minusvalenze				
<b>Risultato gestione investimenti</b>		<b>2.660.737</b>		<b>3.191.494</b>

SEZIONE REDDITUALE	Rendiconto al 30/06/2011		Rendiconto al 30/06/2010	
<b>F. RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI</b>				
F1. OPERAZIONI DI COPERTURA				
F1.1 Risultati realizzati				
F1.2 Risultati non realizzati				
F2. OPERAZIONI NON DI COPERTURA				
F2.1 Risultati realizzati				
F2.2 Risultati non realizzati				
F3. LIQUIDITA'				
F3.1 Risultati realizzati				
F3.2 Risultati non realizzati				
<b>G. ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE</b>				
G1. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRONTI CONTRO TERMINE E ASSIMILATE				
G2. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI				
<b>Risultato lordo della gestione caratteristica</b>		<b>2.660.737</b>		<b>3.191.494</b>
<b>H. ONERI FINANZIARI</b>				
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI				
H1.1 su finanziamenti ipotecari	(252.638)		(94.548)	
H1.2 su linea di credito				
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI				
<b>Risultato netto della gestione caratteristica</b>		<b>2.408.099</b>		<b>3.096.946</b>
<b>I. ONERI DI GESTIONE</b>				
I1. Provvigione di gestione SGR	(1.004.544)		(853.855)	
I2. Commissioni banca depositaria	(25.113)		(21.346)	
I3. Oneri per esperti indipendenti	(15.800)		(30.000)	
I4. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	(19.730)		(11.014)	
I5. Altri oneri di gestione	(62.803)		(44.571)	
<b>L. ALTRI RICAVI ED ONERI</b>				
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	36.990		10.055	
L2. Altri ricavi	27.723		47.791	
L3. Altri oneri	(41.482)		(7.514)	
<b>Risultato della gestione prima delle imposte</b>		<b>1.303.340</b>		<b>2.186.491</b>
<b>M. IMPOSTE</b>				
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio				
M2. Risparmi d'imposta				
M3. Altre imposte				
<b>Utile/perdita dell'esercizio</b>		<b>1.303.340</b>		<b>2.186.491</b>