

## FONDO SOCRATE: APPROVATO IL RENDICONTO DI GESTIONE AL 31 DICEMBRE 2012

- **VALORE UNITARIO DELLA QUOTA: 502,958 EURO**
- **PERDITA DELL'ESERCIZIO PARI A - 4,33 MILIONI DI EURO**

Roma, 15 febbraio 2013 - Il Consiglio di Amministrazione di Fabrica Immobiliare SGR S.p.A., riunitosi in data odierna, ha approvato il Rendiconto di Gestione al 31 dicembre 2012 di "Socrate - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso" (il "Fondo").

Il **valore complessivo netto del Fondo** (NAV o *Net Asset Value*) si è attestato a 139,36 milioni di euro (127,99 milioni al 31.12.11), al netto dei flussi netti di capitale relativi alla quarta finestra di sottoscrizione e rimborso di quote (realizzata dal 1° ottobre al 31 dicembre 2011).

Il **valore unitario della quota** è pari a 502,958 euro (518,576 euro al 31.12.11). La differenza rispetto al precedente esercizio è in prevalenza riconducibile al risultato di esercizio, che ha generato una **perdita** pari a - 4,33 milioni euro (utile di 875 mila euro al 31.12.11). Tale risultato è stato principalmente influenzato dalla prevalenza, nella rilevazione del valore degli immobili effettuata dall'Esperto Indipendente, delle minusvalenze sulle plusvalenze latenti, imputabile alla congiuntura del mercato immobiliare, nonché all'introduzione dell'IMU e della Legge n. 135/2012 per la revisione della spesa pubblica. In considerazione di tali minusvalenze, non si evidenziano al 31 dicembre 2012 proventi distribuibili ai sensi dell'art. 13 del regolamento di gestione del Fondo. Nel corso del 2012, il Fondo non ha effettuato distribuzioni di proventi. Si segnala che i proventi cumulati al 31 dicembre 2012 sono pari a 51,02 euro pro-quota e, conseguentemente, il *payback* rispetto al prezzo di primo collocamento (500 euro) è pari al 10,2%.

Il **totale delle attività** del Fondo ammonta a 167,43 milioni di euro (158,82 milioni al 31.12.11).

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 è pari a 139,5 milioni di euro (149 milioni al 31.12.11) e corrisponde a circa l'83% del totale dell'attivo. Tale riduzione è prevalentemente dovuta all'effetto dell'applicazione, anche in via prospettica, dell'IMU e della Legge n. 135/2012 per la revisione della spesa pubblica, che ha comportato per alcuni immobili, locati a soggetti pubblici, il blocco dell'indicizzazione Istat del canone e la sua riduzione del 15% dal 2015.

Il portafoglio immobiliare del Fondo risulta prevalentemente locato, con un monte canoni annuo complessivo al 31 dicembre 2012 pari a circa 9,7 milioni di euro ed una redditività lorda, rispetto ai valori di acquisto, pari al 6,66% circa. Nel corso del 2012, il Fondo non ha effettuato operazioni di investimento / disinvestimento.

Gli **strumenti finanziari** ammontano a 4,59 milioni di euro (4,59 milioni al 31.12.11) sulla base delle stime effettuate dall'Esperto Indipendente e sono interamente riconducibili alla partecipazione di controllo detenuta dal Fondo nella Socrate Retail S.r.l., società costituita nell'ottobre 2011 nell'ambito dell'operazione di investimento avente ad oggetto il centro commerciale sito in Treviglio (BG).

I **depositi bancari** ammontano a 18,12 milioni di euro (1,50 milioni al 31.12.11) e sono relativi ad investimenti di breve durata in *time deposit* finalizzati ad incrementare la redditività della liquidità.

La **liquidità** ammonta a 393 mila euro (1,07 milioni al 31.12.11) ed è depositata presso State Street Bank S.p.A., Banca Depositaria del Fondo.

L'ammontare dei **finanziamenti ricevuti** è pari a 25,30 milioni di euro (27,01 milioni al 31.12.11) ed è riconducibile a tre mutui ipotecari, dei quali due accessi rispettivamente nel dicembre 2008 e nell'ottobre 2011 ed un terzo accollato nel luglio 2010. Il ricorso alla leva finanziaria si mantiene su livelli contenuti, con un rapporto tra finanziamenti e valore corrente degli immobili e delle partecipazioni in società immobiliari, calcolato secondo la normativa vigente, pari al 17,69%.

Si evidenzia che, con riferimento alla quinta finestra di riapertura delle sottoscrizioni del Fondo, il **valore di riferimento per le nuove sottoscrizioni e per le richieste di rimborso anticipato pervenute nel periodo 1° ottobre - 31 dicembre 2012 risulta pari a 502,958 euro** (valore unitario della quota al 31.12.12).

Per maggiori informazioni, si rinvia al rendiconto di gestione al 31 dicembre 2012, disponibile presso la sede di Fabrica Immobiliare SGR S.p.A., della Banca Depositaria, nonché presso le sedi dei soggetti collocatori e sui siti *internet* della SGR e del Fondo.

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@fabricasgr.it](mailto:investor.relations@fabricasgr.it) - web: [www.fabricasgr.it](http://www.fabricasgr.it) - [www.fondosocrate.it](http://www.fondosocrate.it)

## SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 31/12/2012

ATTIVITA'	Situazione al 31/12/12		Situazione al 31/12/11	
	Valore complessivo	% attivo	Valore complessivo	% attivo
<b>A. A. STRUMENTI FINANZIARI</b>	<b>4.586.000</b>	<b>2,74%</b>	<b>4.592.000</b>	<b>2,89%</b>
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>	<b>4.586.000</b>	<b>2,74%</b>	<b>4.592.000</b>	<b>2,89%</b>
A1. Partecipazioni di controllo	4.586.000	2,74%	4.592.000	2,89%
A2. Partecipazioni non di controllo	-	0,00%	-	0,00%
A3. Altri titoli di capitale	-	0,00%	-	0,00%
A4. Titoli di debito	-	0,00%	-	0,00%
A5. Parti di O.I.C.R.	-	0,00%	-	0,00%
<b>Strumenti finanziari quotati</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>
A6. Titoli di capitale	-	0,00%	-	0,00%
A7. Titoli di debito	-	0,00%	-	0,00%
A8. Parti di O.I.C.R.	-	0,00%	-	0,00%
<b>Strumenti finanziari derivati</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>
A9. Margini presso org. di comp. e garanzia	-	0,00%	-	0,00%
A10. Opzioni, premi o altri strum. Finanziari derivati quotati	-	0,00%	-	0,00%
A11. Opzioni, premi o altri strum. Finanziari derivati non quotati	-	0,00%	-	0,00%
<b>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>	<b>139.500.000</b>	<b>83,32%</b>	<b>149.000.000</b>	<b>93,82%</b>
B1. Immobili dati in locazione	137.500.000	82,13%	146.400.000	92,18%
B2. Immobili dati in locazione finanziaria	-	0,00%	-	0,00%
B3. Altri immobili	2.000.000	1,19%	2.600.000	1,64%
B4. Diritti reali immobiliari	-	0,00%	-	0,00%
B5. Diritti accessori della proprietà'	-	0,00%	-	0,00%
<b>C. CREDITI</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione	-	0,00%	-	0,00%
C2. Altri	-	0,00%	-	0,00%
<b>D. DEPOSITI BANCARI</b>	<b>18.120.000</b>	<b>10,82%</b>	<b>1.503.496</b>	<b>0,95%</b>
D1. a vista	-	0,00%	-	0,00%
D2. altri	18.120.000	10,82%	1.503.496	0,95%
<b>E. ALTRI BENI</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>
E1. Altri beni	-	0,00%	-	0,00%
<b>F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'</b>	<b>392.757</b>	<b>0,23%</b>	<b>1.074.263</b>	<b>0,68%</b>
F1. Liquidità disponibile	392.757	0,23%	1.074.263	0,68%
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare	-	0,00%	-	0,00%
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare	-	0,00%	-	0,00%
<b>G. ALTRE ATTIVITA'</b>	<b>4.828.639</b>	<b>2,89%</b>	<b>2.648.739</b>	<b>1,66%</b>
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate	-	0,00%	-	0,00%
G2. Ratei e risconti attivi	90.487	0,05%	41.719	0,03%
G3. Risparmio di imposta	-	0,00%	-	0,00%
G4. Altre	4.738.152	2,84%	2.607.020	1,63%
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>167.427.396</b>	<b>100,00%</b>	<b>158.818.498</b>	<b>100,00%</b>

- (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.

PASSIVITA' E NETTO	Situazione al 31/12/12		Situazione al 31/12/11	
	Valore complessivo	% passivo	Valore complessivo	% passivo
<b>H. FINANZIAMENTI RICEVUTI</b>	<b>25.295.252</b>	<b>90,12%</b>	<b>27.006.852</b>	<b>87,60%</b>
H1. Finanziamenti ipotecari	25.295.252	90,12%	27.006.852	87,60%
H2. Pronti contro termine passivi e op. assimilate	-	0,00%	-	0,00%
H3. Altri	-	0,00%	-	0,00%
<b>I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>
I1. Opzioni, premi o altri strum. Fin. Derivati quotati	-	0,00%	-	0,00%
I2. Opzioni, premi o altri strumenti fin. Derivati non quotati	-	0,00%	-	0,00%
<b>L. DEBITI VERSO PARTECIPANTI</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>
L1. Proventi da distribuire	-	0,00%	-	0,00%
L2. Altri debiti versi i partecipanti	-	0,00%	-	0,00%
<b>M. ALTRE PASSIVITA'</b>	<b>2.773.489</b>	<b>9,88%</b>	<b>3.823.967</b>	<b>12,40%</b>
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	394.276	1,40%	463.750	1,50%
M2. Debiti di imposta	85.676	0,31%	1.044	0,00%
M3. Ratei e risconti passivi	372.744	1,33%	349.152	1,13%
M4. Altre	1.920.793	6,84%	3.010.021	9,77%
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>28.068.741</b>	<b>100,00%</b>	<b>30.830.819</b>	<b>100,00%</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO</b>	<b>139.358.655</b>		<b>127.987.679</b>	
<b>Numero complessivo delle quote in circolazione</b>	<b>277.078</b>		<b>246.806</b>	
<b>Valore unitario delle quote</b>	<b>502,958</b>		<b>518,576</b>	
<b>Proventi distribuiti per quota</b>	<b>51,020</b>		<b>51,020</b>	
<b>Rimborsi distribuiti per quota</b>	<b>520,402</b>		<b>521,261</b>	

## SITUAZIONE REDDITUALE AL 31/12/2012

SEZIONE REDDITUALE				
		Situazione al 31/12/12		Situazione al 31/12/11
<b>A.</b>	<b>STRUMENTI FINANZIARI</b>			
	<b>Strumenti finanziari non quotati</b>			
A1.	PARTECIPAZIONI	(6.000)		475.500
A1.1	dividendi e altri proventi	-		-
A1.2	utili/perdite da realizzi	-		-
A1.3	plus/minusvalenze	(6.000)		475.500
A2.	ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI	-		-
A2.1	interessi, dividendi e altri proventi	-		-
A2.2	utili/perdite da realizzi	-		-
A2.3	plus/minusvalenze	-		-
	<b>Strumenti finanziari quotati</b>			
A3.	STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI	-		-
A3.1	interessi, dividendi e altri proventi	-		-
A3.2	utili/perdite da realizzi	-		-
A3.3	plus/minusvalenze	-		-
	<b>Strumenti finanziari derivati</b>			
A4.	STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI	-		-
A4.1	di copertura	-		-
A4.2	non di copertura	-		-
	<b>Risultato gestione strumenti finanziari ( A )</b>		<b>(6.000)</b>	<b>475.500</b>
<b>B.</b>	<b>IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>			
B1.	CANONI DI LOCAZIONE ALTRI PROVENTI	11.170.920		8.145.875
B2.	UTILI/PERDITE DA REALIZZI	-		-
B3.	PLUS/MINUSVALENZE	(9.547.097)		(2.916.628)
B4.	ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	(2.191.360)		(1.556.835)
B5.	AMMORTAMENTI	-		-
B6.	SPESE ICI/IMU	(946.987)		(458.647)
B7.	IMPOSTE DI REGISTRO	(101.670)		(83.906)
	<b>Risultato gestione beni immobili ( B )</b>		<b>(1.616.194)</b>	<b>3.129.859</b>
<b>C.</b>	<b>CREDITI</b>			
C1.	interessi attivi e proventi assimilati	-		-
C2.	incrementi/decrementi di valore	-		-
	<b>Risultato gestione crediti ( C )</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>D.</b>	<b>DEPOSITI BANCARI</b>			
D1.	interessi attivi e proventi assimilati	430.329		235.078
	<b>Risultato gestione depositi bancari ( D )</b>		<b>430.329</b>	<b>235.078</b>
<b>E.</b>	<b>ALTRI BENI (da specificare)</b>			
E1.	Proventi	-		-
E2.	Utile/perdita da realizzi	-		-
E3.	Plusvalenze/minusvalenze	-		-
	<b>Risultato gestione altri beni ( E )</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Risultato Gestione Investimenti (A+B+C+D+E)</b>			<b>(1.191.865)</b>	<b>3.840.437</b>

SEZIONE REDDITUALE				
		Situazione al 31/12/12		Situazione al 31/12/11
<b>F.</b>	<b>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>Risultato gestione cambi ( F )</b>		-	-
<b>G.</b>	<b>ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE</b>			
G1.	PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PCT E ASSIMILATE	-	-	-
G2.	PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI	-	-	-
	<b>Risultato altre operazioni di gestione ( G )</b>		-	-
<b>Risultato Lordo della Gestione Caratteristica (RGI + F + G)</b>			<b>(1.191.865)</b>	<b>3.840.437</b>
<b>H.</b>	<b>ONERI FINANZIARI</b>			
H1.	INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI	(825.586)	(615.180)	
H1.1	su finanziamenti ipotecari	(825.586)	(615.180)	
H1.2	su altri finanziamenti	-	-	
H2.	ALTRI ONERI FINANZIARI	-	-	
	<b>Oneri finanziari ( H )</b>		<b>(825.586)</b>	<b>(615.180)</b>
<b>Risultato Netto della Gestione Caratteristica (RLGC + H)</b>			<b>(2.017.451)</b>	<b>3.225.257</b>
<b>I.</b>	<b>ONERI DI GESTIONE</b>			
I1.	Provvigione di gestione SGR	(2.183.355)	(1.970.955)	
I2.	Commissioni banca depositaria	(54.584)	(49.274)	
I3.	Oneri per esperti indipendenti	(38.946)	(39.248)	
I4.	Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	(16.442)	(31.787)	
I5.	Altri oneri di gestione	(76.596)	(208.132)	
I6.	Spese di quotazione	-	-	
	<b>Totale oneri di gestione ( I )</b>		<b>(2.369.923)</b>	<b>(2.299.396)</b>
<b>L.</b>	<b>ALTRI RICAVI ED ONERI</b>			
L1.	Interessi attivi su disponibilità liquide	2.873	81.565	
L2.	Altri ricavi	64.973	49.942	
L3.	Altri oneri	(7.829)	182.376	
	<b>Totale altri ricavi ed oneri ( L )</b>		<b>60.017</b>	<b>(50.869)</b>
<b>Risultato della Gestione Prima delle Imposte (RNGC + I + L)</b>			<b>(4.327.357)</b>	<b>874.992</b>
<b>M.</b>	<b>IMPOSTE</b>			
M1.	Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio	-	-	
M2.	Risparmio d'imposta	-	-	
M3.	Altre imposte	-	-	
	<b>Totale imposte ( M )</b>		-	-
<b>Utile/perdita dell'esercizio (RGPI + M)</b>			<b>(4.327.357)</b>	<b>874.992</b>