

FONDO SOCRATE: APPROVATO IL RENDICONTO DI GESTIONE AL 31 DICEMBRE 2013

- **VALORE UNITARIO DELLA QUOTA: 514,305 EURO**
- **UTILE DELL'ESERCIZIO PARI A 2,93 MILIONI DI EURO**

Roma, 14 febbraio 2014 - Il Consiglio di Amministrazione di Fabrica Immobiliare SGR S.p.A., riunitosi in data odierna, ha approvato il Rendiconto di Gestione al 31 dicembre 2013 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 132,73 milioni di euro (139,36 milioni al 31.12.12), al netto dei flussi netti di capitale relativi alla quinta finestra di sottoscrizione e rimborso di quote (realizzata dal 1° ottobre al 31 dicembre 2012).

Il **valore unitario della quota** è pari a 514,305 euro (502,958 euro al 31.12.12). La differenza rispetto al precedente esercizio è in prevalenza riconducibile al risultato di esercizio, che ha generato un **utile** pari a 2,93 milioni euro (perdita di -4,33 milioni di euro al 31.12.12). Tale risultato è stato determinato dall'effetto netto tra la gestione ordinaria del Fondo e degli attivi immobiliari in portafoglio e l'eccedenza delle minusvalenze sulle plusvalenze latenti derivanti dai valori degli immobili stimati dall'Esperto Indipendente (Scenari Immobiliari S.r.l.), imputabile alla congiuntura del mercato immobiliare.

Considerate le perdite registrate nei precedenti esercizi, non si evidenziano al 31 dicembre 2013 proventi distribuibili ai sensi dell'art. 13 del regolamento di gestione del Fondo.

Nel corso del 2013, il Fondo non ha effettuato distribuzioni di proventi. Si segnala che i proventi cumulati al 31 dicembre 2013 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 158,19 milioni di euro (167,43 milioni al 31.12.12).

Sulla base delle stime effettuate dall'Esperto Indipendente, il **valore di mercato complessivo degli immobili** detenuti dal Fondo è pari a 137,4 milioni di euro (139,5 milioni al 31.12.12) e corrisponde all'86,85% del totale dell'attivo. Tale riduzione è prevalentemente dovuta alla previsione di allungamento del periodo di *vacancy* di alcuni immobili con contestuale rilocalizzazione degli stessi agli attuali valori di mercato, oltre che 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 2013 pari a circa 9,79 milioni di euro ed una redditività lorda, rispetto ai valori di acquisto, pari al 6,72% circa. Nel corso del 2013, il Fondo non ha effettuato operazioni di investimento / disinvestimento.

Gli **strumenti finanziari** ammontano a 4,68 milioni di euro (4,59 milioni al 31.12.12) 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 12,3 milioni di euro (18,12 milioni al 31.12.12) e sono relativi a depositi vincolati finalizzati ad incrementare il rendimento della liquidità temporaneamente non investita.

La **liquidità** ammonta a circa 41 mila euro (393 mila euro al 31.12.12) ed è depositata presso State Street Bank S.p.A., Banca Depositaria del Fondo.

L'ammontare dei **finanziamenti ricevuti** è pari a 23,53 milioni di euro (25,30 milioni al 31.12.12) 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. Tali finanziamenti comportano un livello di indebitamento ai sensi della normativa vigente pari al 14,90% ed un grado di utilizzo del 26,65%, con riferimento ai limiti regolamentari.

Si evidenzia che, con riferimento alla sesta 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 2013 risulta pari a 514,305 euro** (valore unitario della quota al 31.12.13).

Il 27 gennaio 2014, Borsa Italiana S.p.A. ha ammesso le quote del Fondo alle negoziazioni sul MIV - Mercato Telematico degli Investment Vehicles, segmento Fondi Chiusi, con avvio dal 30 gennaio 2014.

Per maggiori informazioni, si rinvia al rendiconto di gestione al 31 dicembre 2013, 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 - web: www.fabricasgr.it - www.fondosocrate.it

SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 31/12/2013

ATTIVITA'	Situazione al 31/12/13		Situazione al 31/12/12	
	Valore complessivo	% attivo	Valore complessivo	% attivo
A. A. STRUMENTI FINANZIARI	4.680.000	2,96%	4.586.000	2,74%
Strumenti finanziari non quotati	4.680.000	2,96%	4.586.000	2,74%
A1. Partecipazioni di controllo	4.680.000	2,96%	4.586.000	2,74%
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%
Strumenti finanziari quotati		0,00%		0,00%
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%
Strumenti finanziari derivati		0,00%		0,00%
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. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	137.400.000	86,85%	139.500.000	83,32%
B1. Immobili dati in locazione	135.700.000	85,78%	137.500.000	82,13%
B2. Immobili dati in locazione finanziaria		0,00%		0,00%
B3. Altri immobili	1.700.000	1,07%	2.000.000	1,19%
B4. Diritti reali immobiliari		0,00%		0,00%
C. CREDITI		0,00%		0,00%
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione		0,00%		0,00%
C2. Altri		0,00%		0,00%
D. DEPOSITI BANCARI	12.300.000	7,78%	18.120.000	10,82%
D1. a vista		0,00%		0,00%
D2. altri	12.300.000	7,78%	18.120.000	10,82%
E. ALTRI BENI		0,00%		0,00%
E1. Altri beni		0,00%		0,00%
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'	40.984	0,03%	392.757	0,23%
F1. Liquidità disponibile	40.984	0,03%	392.757	0,23%
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare		0,00%		0,00%
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare		0,00%		0,00%
G. ALTRE ATTIVITA'	3.767.670	2,38%	4.828.639	2,89%
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate		0,00%		0,00%
G2. Ratei e risconti attivi	45.252	0,03%	90.487	0,05%
G3. Risparmio di imposta		0,00%		0,00%
G4. Altre	3.722.418	2,35%	4.738.152	2,84%
G5. Credito Iva		0,00%		0,00%
G6. Crediti verso i locatari		0,00%		0,00%
crediti lordi		0,00%		0,00%
fondo svalutazione crediti		0,00%		0,00%
TOTALE ATTIVITA'	158.188.654	100,00%	167.427.396	100,00%

PASSIVITA' E NETTO	Situazione al 31/12/13		Situazione al 31/12/12	
	Valore complessivo	% passivo	Valore complessivo	% passivo
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI	23.533.292	92,44%	25.295.252	90,12%
H1. Finanziamenti ipotecari	23.533.292	92,44%	25.295.252	90,12%
H2. Pronti contro termine passivi e op. assimilate		0,00%		0,00%
H3. Altri		0,00%		0,00%
I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI		0,00%		0,00%
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%
L. DEBITI VERSO PARTECIPANTI	2.988	0,01%		0,00%
L1. Proventi da distribuire		0,00%		0,00%
L2. Altri debiti versi i partecipanti	2.988	0,01%		0,00%
M. ALTRE PASSIVITA'	1.921.469	7,55%	2.773.489	9,88%
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	74.698	0,29%	394.276	1,40%
M2. Debiti di imposta	3.633	0,01%	85.676	0,31%
M3. Ratei e risconti passivi	364.274	1,43%	372.744	1,33%
M4. Altre	1.478.864	5,82%	1.920.793	6,84%
TOTALE PASSIVITA'	25.457.749	100,00%	28.068.741	100,00%
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	132.730.905		139.358.655	
Numero complessivo delle quote in circolazione	258.078		277.078	
Valore unitario delle quote	514,305		502,958	
Proventi distribuiti per quota ⁽¹⁾	51,020		51,020	
Rimborsi distribuiti per quota ⁽²⁾	513,532		520,402	

(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 31/12/2013

SEZIONE REDDITUALE				
	Situazione al 31/12/13		Situazione al 31/12/12	
A. STRUMENTI FINANZIARI				
Strumenti finanziari non quotati				
A1. PARTECIPAZIONI	94.000		(6.000)	
A1.1 dividendi e altri proventi				
A1.2 utili/perdite da realizzi				
A1.3 plus/minusvalenze	94.000		(6.000)	
A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI				
A2.1 interessi, dividendi e altri proventi				
A2.2 utili/perdite da realizzi				
A2.3 plus/minusvalenze				
Strumenti finanziari quotati				
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI				
A3.1 interessi, dividendi e altri proventi				
A3.2 utili/perdite da realizzi				
A3.3 plus/minusvalenze				
Strumenti finanziari derivati				
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI				
A4.1 di copertura				
A4.2 non di copertura				
Risultato gestione strumenti finanziari (A)		94.000		(6.000)
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI				
B1. CANONI DI LOCAZIONE ALTRI PROVENTI	10.259.193		11.170.920	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI				
B3. PLUS/MINUSVALENZE	(2.155.832)		(9.547.097)	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	(1.555.527)		(2.191.360)	
B5. AMMORTAMENTI				
B6. SPESE IMU	(987.307)		(946.987)	
B7. IMPOSTE DI REGISTRO	(99.412)		(101.670)	
Risultato gestione beni immobili (B)		5.461.115		(1.616.194)
C. CREDITI				
C1. interessi attivi e proventi assimilati				
C2. incrementi/decrementi di valore				
Risultato gestione crediti (C)				
D. DEPOSITI BANCARI				
D1. interessi attivi e proventi assimilati	295.670		430.329	
Risultato gestione depositi bancari (D)		295.670		430.329
E. ALTRI BENI (da specificare)				
E1. Proventi				
E2. Utile/perdita da realizzi				
E3. Plusvalenze/minusvalenze				
Risultato gestione altri beni (E)				
Risultato Gestione Investimenti (A+B+C+D+E)		5.850.785		(1.191.865)

	Situazione al 31/12/13		Situazione al 31/12/12	
F. RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI				
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				
Risultato gestione cambi (F)				
G. ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE				
G1. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PCT E ASSIMILATE				
G2. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI				
Risultato altre operazioni di gestione (G)				
Risultato Lordo della Gestione Caratteristica (RGI + F + G)		5.850.785		(1.191.865)
H. ONERI FINANZIARI				
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI	(575.623)		(825.586)	
H1.1 su finanziamenti ipotecari	(575.623)		(825.586)	
H1.2 su altri finanziamenti				
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI				
Oneri finanziari (H)		(575.623)		(825.586)
Risultato Netto della Gestione Caratteristica (RLGC + H)		5.275.162		(2.017.451)
I. ONERI DI GESTIONE				
I1. Provvigione di gestione SGR	(2.065.407)		(2.183.355)	
I2. Commissioni banca depositaria	(51.635)		(54.584)	
I3. Oneri per esperti indipendenti	(43.746)		(38.946)	
I4. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	(36.812)		(16.442)	
I5. Altri oneri di gestione	(244.267)		(76.596)	
Totale oneri di gestione (I)		(2.441.867)		(2.369.923)
L. ALTRI RICAVI ED ONERI				
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	31		2.873	
L2. Altri ricavi	102.402		64.973	
L3. Altri oneri	(7.275)		(7.829)	
Totale altri ricavi ed oneri (L)		95.158		60.017
Risultato della Gestione Prima delle Imposte (RNGC + I + L)		2.928.453		(4.327.357)
M. IMPOSTE				
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio				
M2. Risparmio d'imposta				
M3. Altre imposte				
Totale imposte (M)				
Utile/perdita dell'esercizio (RGPI + M)		2.928.453		(4.327.357)