

FONDO SOCRATE: APPROVATO IL RENDICONTO DI GESTIONE AL 31 DICEMBRE 2014

- **VALORE UNITARIO DELLA QUOTA: 520,825 EURO**
- **UTILE DELL'ESERCIZIO PARI A 1,55 MILIONI DI EURO**

Roma, 27 febbraio 2015 - Il Consiglio di Amministrazione di Fabrica Immobiliare SGR S.p.A., riunitosi in data odierna, ha approvato il Rendiconto di Gestione al 31 dicembre 2014 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 123,67 milioni di euro (132,73 milioni al 31.12.13), al netto dei flussi netti di capitale relativi alla sesta finestra di sottoscrizione e rimborso di quote realizzata dal 1° ottobre al 31 dicembre 2013.

Il **valore unitario della quota** è pari a 520,825 euro (514,305 euro al 31.12.13). Ha contribuito a tale incremento il positivo risultato di esercizio, consistente in un **utile** pari a 1,55 milioni euro (2,93 milioni di euro al 31.12.13), da attribuire all'effetto positivo della gestione ordinaria del Fondo e degli attivi immobiliari al netto delle minusvalenze delle valutazioni degli immobili realizzate dall'Esperto Indipendente (Scenari Immobiliari S.r.l.).

Nel corso del 2014 il Fondo non ha effettuato distribuzioni di proventi e, considerate le perdite registrate nei precedenti esercizi, non si evidenziano al 31 dicembre 2014 proventi distribuibili ai sensi dell'art. 13 del regolamento di gestione del Fondo. Si segnala che i proventi distribuiti cumulati fino al 31 dicembre 2014 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 147,42 milioni di euro (158,19 milioni al 31.12.13).

Sulla base delle stime effettuate dall'Esperto Indipendente, il **valore di mercato complessivo degli immobili** detenuti dal Fondo è pari a 132 milioni di euro (137,4 milioni al 31.12.13) e corrisponde all'89,54% del totale dell'attivo. Tale riduzione è dovuta:

- alla formalizzazione di recessi anticipati ed ai rilasci intervenuti nel corso del 2014 su alcuni immobili, (con conseguente previsione di allungamento del periodo di *vacancy* degli immobili sfitti o parzialmente locati);
- alle previsioni della L. 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%.

Infine la riduzione è in parte influenzata dal disinvestimento dell'immobile sito in Saronno (VA), ceduto nel corso del primo semestre 2014.

Il portafoglio immobiliare del Fondo risulta prevalentemente locato, con un monte canoni annuo complessivo pari a circa 9,79 milioni di euro ed una redditività lorda, rispetto ai valori di acquisto, pari al 6,72% circa.

Gli **strumenti finanziari**, 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), sulla base delle stime effettuate dall'Esperto Indipendente ammontano a 4,68 milioni di euro (4,68 milioni al 31.12.13).

I **depositi bancari** ammontano a 3,23 milioni di euro (12,3 milioni al 31.12.13) e sono relativi a depositi vincolati finalizzati ad incrementare il rendimento della liquidità temporaneamente non investita.

La **liquidità** ammonta a circa 29 mila euro (41 mila euro al 31.12.13) ed è depositata presso State Street Bank S.p.A., Banca Depositaria del Fondo.

L'ammontare dei **finanziamenti ricevuti** è pari a 21,72 milioni di euro (23,53 milioni al 31.12.13) 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 grado di utilizzo della leva finanziaria del 25,86%, con riferimento ai limiti regolamentari.

Si ricorda che dal 30 gennaio 2014 le quote del Fondo sono negoziate sul MIV - Mercato Telematico degli *Investment Vehicles*, segmento Fondi Chiusi.

Per maggiori informazioni, si rinvia al rendiconto di gestione al 31 dicembre 2014, 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 Nazionale, 87 - 00184 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 31/12/2014

| ATTIVITA' | Situazione al 31/12/14 | | Situazione al 31/12/13 | |
|--|------------------------|----------------|------------------------|----------------|
| | Valore complessivo | % attivo | Valore complessivo | % attivo |
| A. A. STRUMENTI FINANZIARI | 4.680.000 | 3,17% | 4.680.000 | 2,96% |
| Strumenti finanziari non quotati | 4.680.000 | 3,17% | 4.680.000 | 2,96% |
| A1. Partecipazioni di controllo | 4.680.000 | 3,17% | 4.680.000 | 2,96% |
| 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 | 132.000.000 | 89,54% | 137.400.000 | 86,85% |
| B1. Immobili dati in locazione | 132.000.000 | 89,54% | 135.700.000 | 85,78% |
| B2. Immobili dati in locazione finanziaria | | 0,00% | | 0,00% |
| B3. Altri immobili | | 0,00% | 1.700.000 | 1,07% |
| B4. Diritti reali immobiliari | | 0,00% | | 0,00% |
| B5. Diritti accessori della proprietà | | | | |
| 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 | 3.235.000 | 2,19% | 12.300.000 | 7,78% |
| D1. a vista | | 0,00% | | 0,00% |
| D2. altri | 3.235.000 | 2,19% | 12.300.000 | 7,78% |
| E. ALTRI BENI | | 0,00% | | 0,00% |
| E1. Altri beni | | 0,00% | | 0,00% |
| F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA' | 29.421 | 0,02% | 40.984 | 0,03% |
| F1. Liquidità disponibile | 29.421 | 0,02% | 40.984 | 0,03% |
| 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' | 7.475.024 | 5,08% | 3.767.670 | 2,38% |
| G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate | | 0,00% | | 0,00% |
| G2. Ratei e risconti attivi | 32.130 | 0,02% | 45.252 | 0,03% |
| G3. Risparmio di imposta | | 0,00% | | 0,00% |
| G4. Altre | 7.442.894 | 5,06% | 3.722.418 | 2,35% |
| TOTALE ATTIVITA' | 147.419.445 | 100,00% | 158.188.654 | 100,00% |

| PASSIVITA' E NETTO | Situazione al 31/12/14 | | Situazione al 31/12/13 | |
|--|------------------------|----------------|------------------------|----------------|
| | Valore complessivo | % passivo | Valore complessivo | % passivo |
| H. FINANZIAMENTI RICEVUTI | 21.718.192 | 91,47% | 23.533.292 | 92,44% |
| H1. Finanziamenti ipotecari | 21.718.192 | 91,47% | 23.533.292 | 92,44% |
| 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 | | 0,00% | 2.988 | 0,01% |
| L1. Proventi da distribuire | | 0,00% | | 0,00% |
| L2. Altri debiti versi i partecipanti | | 0,00% | 2.988 | 0,01% |
| M. ALTRE PASSIVITA' | 2.025.582 | 8,53% | 1.921.469 | 7,55% |
| M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati | 35.713 | 0,15% | 74.698 | 0,29% |
| M2. Debiti di imposta | 268.228 | 1,13% | 3.633 | 0,01% |
| M3. Ratei e risconti passivi | 346.352 | 1,46% | 364.274 | 1,43% |
| M4. Altre | 1.375.289 | 5,79% | 1.478.864 | 5,82% |
| TOTALE PASSIVITA' | 23.743.774 | 100,00% | 25.457.749 | 100,00% |
| VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO | 123.675.671 | | 132.730.905 | |
| Numero complessivo delle quote in circolazione | 237.461 | | 258.078 | |
| Valore unitario delle quote | 520,825 | | 514,305 | |
| Proventi distribuiti per quota ⁽¹⁾ | 51,020 | | 51,020 | |
| Rimborsi distribuiti per quota ⁽²⁾ | 513,761 | | 513,532 | |

(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 31/12/2014

| SEZIONE REDDITUALE | | | | |
|--|--|------------------------|------------------|------------------------|
| | | Situazione al 31/12/14 | | Situazione al 31/12/13 |
| A. | STRUMENTI FINANZIARI | | | |
| | Strumenti finanziari non quotati | | | |
| A1. | PARTECIPAZIONI | | | 94.000 |
| A1.1 | dividendi e altri proventi | | | |
| A1.2 | utili/perdite da realizzi | | | |
| A1.3 | plus/minusvalenze | | | 94.000 |
| 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 |
| B. | IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI | | | |
| B1. | CANONI DI LOCAZIONE ALTRI PROVENTI | 9.357.324 | | 10.259.193 |
| B2. | UTILI/PERDITE DA REALIZZI | | | |
| B3. | PLUS/MINUSVALENZE | (3.829.766) | | (2.155.832) |
| B4. | ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI | (1.478.682) | | (1.555.527) |
| B5. | AMMORTAMENTI | | | |
| B6. | SPESE IMU/TASI | (1.030.793) | | (987.307) |
| B7. | IMPOSTE DI REGISTRO | (95.753) | | (99.412) |
| | Risultato gestione beni immobili (B) | | 2.922.330 | 5.461.115 |
| 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 | 61.091 | | 295.670 |
| | Risultato gestione depositi bancari (D) | | 61.091 | 295.670 |
| 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) | | | 2.983.421 | 5.850.785 |

| | Situazione al 31/12/14 | | Situazione al 31/12/13 | |
|--|------------------------|------------------|------------------------|------------------|
| 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) | | 2.983.421 | | 5.850.785 |
| H. ONERI FINANZIARI | | | | |
| H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI | (533.118) | | (575.623) | |
| H1.1 su finanziamenti ipotecari | (533.118) | | (575.623) | |
| H1.2 su altri finanziamenti | | | | |
| H2. ALTRI ONERI FINANZIARI | | | | |
| Oneri finanziari (H) | | (533.118) | | (575.623) |
| Risultato Netto della Gestione Caratteristica (RLGC + H) | | 2.450.303 | | 5.275.162 |
| I. ONERI DI GESTIONE | | | | |
| I1. Provvigione di gestione SGR | (1.919.735) | | (2.065.407) | |
| I2. Commissioni banca depositaria | (47.993) | | (51.635) | |
| I3. Oneri per esperti indipendenti | (25.000) | | (43.746) | |
| I4. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico | (21.337) | | (36.812) | |
| I5. Altri oneri di gestione | (132.523) | | (244.267) | |
| I6. Spese di quotazione | | | | |
| Totale oneri di gestione (I) | | (2.146.588) | | (2.441.867) |
| L. ALTRI RICAVI ED ONERI | | | | |
| L1. Interessi attivi su disponibilità liquide | 188 | | 31 | |
| L2. Altri ricavi | 1.246.650 | | 102.401 | |
| L3. Altri oneri | (2.357) | | (7.275) | |
| Totale altri ricavi ed oneri (L) | | 1.244.481 | | 95.157 |
| Risultato della Gestione Prima delle Imposte (RNGC + I + L) | | 1.548.196 | | 2.928.452 |
| 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) | | 1.548.196 | | 2.928.452 |