

FONDO SOCRATE: RELAZIONE DI GESTIONE AL 30 GIUGNO 2015

- **VALORE UNITARIO DELLA QUOTA: 524,878 EURO**
- **UTILE DELL'ESERCIZIO PARI A 962 MILA EURO**
- **RIMBORSO PARZIALE PRO QUOTA PARI A 7,00 EURO AL LORDO DELLE IMPOSTE**

Roma, 7 agosto 2015 - Il Consiglio di Amministrazione di Fabrica Immobiliare SGR S.p.A. (la "SGR"), riunitosi in data odierna, ha approvato la Relazione di gestione al 30 giugno 2015 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 124,64 milioni di euro (123,68 milioni di euro al 31.12.14).

Il **valore unitario della quota** è pari a 524,878 euro (520,825 euro al 31.12.14). L'incremento del valore della quota è da ricondurre prevalentemente all'**utile** di periodo, pari a circa 962 mila euro, principalmente derivante dalla gestione ordinaria del Fondo.

Considerate le perdite registrate nei precedenti esercizi, non si rilevano proventi distribuibili ai sensi dell'art. 13 del regolamento di gestione. Si segnala che i proventi cumulati al 30 giugno 2015 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 Consiglio di Amministrazione di Fabrica, a fronte del disinvestimento dell'immobile sito in Saronno (VA) per complessivi 1,70 milioni di euro effettuato nel corso del 2014, ha deliberato un rimborso parziale di circa 1,66 milioni di euro, corrispondente a 7,00 euro (al lordo delle imposte) per ciascuna delle 237.461 quote in circolazione (tale importo rappresenta circa il 98% di quanto realizzato dalla cessione e l'1,3% del valore complessivo del Fondo al 30 giugno 2015). Il pagamento viene fissato per il giorno 13 agosto 2015 ed avverrà tramite gli intermediari aderenti al sistema di gestione accentrata presso Monte Titoli SpA.

Il **totale delle attività** del Fondo ammonta a 147,75 milioni di euro (147,42 milioni di euro al 31.12.14).

Sulla base delle stime effettuate dall'Esperto Indipendente (Scenari Immobiliari Srl), il **valore di mercato complessivo degli immobili** detenuti dal Fondo è pari a 131,80 milioni di euro (132 milioni di euro al 31.12.14), corrispondente all'89% circa del totale dell'attivo. La riduzione è prevalentemente dovuta alla comunicazione di recesso anticipato ricevuta per l'immobile di Segrate (MI) ed alla previsione di decremento del canone potenziale per gli immobili sfitti o parzialmente locati, oltre che all'effetto dell'applicazione, anche in via prospettica, dell'IMU e della Legge n. 135/2012 (successivamente modificata con Legge n. 89/2014) 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 secondo semestre 2014.

Il portafoglio immobiliare del Fondo risulta prevalentemente locato, con un monte canoni annuo complessivo al pari a circa 8,13 milioni di euro ed una redditività lorda, rispetto ai valori di acquisto, pari al 5,71% circa.

Con riferimento alla gestione del portafoglio, si rende noto che nel primo semestre 2015 la SGR ha conferito a Cushman & Wakefield LLP un incarico di *advisory* per l'elaborazione delle strategie di dismissione e la conseguente commercializzazione del patrimonio del Fondo.

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 4,63 milioni di euro (4,68 milioni al 31.12.14).

La **liquidità** del Fondo è pari a circa 6,77 milioni di euro (circa 3,25 milioni di euro al 31.12.14) ed è impiegata per la maggior parte in depositi vincolati al fine di incrementarne il relativo rendimento.

L'ammontare dei **finanziamenti ricevuti** è pari a 20,79 milioni di euro (21,72 milioni di euro al 31.12.14) 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 24,76% rispetto al limite massimo regolamentare previsto.

Per maggiori informazioni, si rinvia alla Relazione di gestione al 30 giugno 2015, disponibile presso la sede della SGR, 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 del Fondo al 30 giugno 2015.

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 30/06/2015

ATTIVITA'	Situazione al 30/06/15		Situazione al 31/12/14	
	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo
A. A. STRUMENTI FINANZIARI	4.630.000	3,13	4.680.000	3,17
Strumenti finanziari non quotati	4.630.000	3,13	4.680.000	3,17
A1. Partecipazioni di controllo	4.630.000	3,13	4.680.000	3,17
A2. Partecipazioni non di controllo				
A3. Altri titoli di capitale				
A4. Titoli di debito				
A5. Parti di O.I.C.R.				
Strumenti finanziari quotati				
A6. Titoli di capitale				
A7. Titoli di debito				
A8. Parti di O.I.C.R.				
Strumenti finanziari derivati				
A9. Margini presso org. di comp. e garanzia				
A10. Opzioni, premi o altri strum. Finanziari derivati quotati				
A11. Opzioni, premi o altri strum. Finanziari derivati non quotati				
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	131.800.000	89,21	132.000.000	89,54
B1. Immobili dati in locazione	123.500.000	83,59	132.000.000	89,54
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili	8.300.000	5,62		
B4. Diritti reali immobiliari				
C. CREDITI				
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione				
C2. Altri				
D. DEPOSITI BANCARI	6.680.000	4,52	3.235.000	2,19
D1. A vista				
D2. Altri	6.680.000	4,52	3.235.000	2,19
E. ALTRI BENI				
E1. Altri beni				
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'	94.902	0,06	29.421	0,02
F1. Liquidità disponibile	94.902	0,06	29.421	0,02
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
G. ALTRE ATTIVITA'	4.542.373	3,08	7.475.024	5,08
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	127.356	0,09	32.130	0,02
G3. Risparmio di imposta				
G4. Altre	4.415.017	2,99	7.442.894	5,06
TOTALE ATTIVITA'	147.747.275	100,00	147.419.445	100,00

PASSIVITA' E NETTO	Situazione al 30/06/2015	Situazione al 31/12/2014
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI	20.789.802	21.718.192
H1. Finanziamenti ipotecari	20.789.802	21.718.192
H2. Pronti contro termine passivi e op. assimilate		
H3. Altri		
I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI		
I1. Opzioni, premi o altri strum. Fin. Derivati quotati		
I2. Opzioni, premi o altri strumenti fin. Derivati non quotati		
L. DEBITI VERSO PARTECIPANTI		
L1. Proventi da distribuire		
L2. Altri debiti verso i partecipanti		
M. ALTRE PASSIVITA'	2.319.395	2.025.582
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	179.362	35.713
M2. Debiti di imposta	32.131	268.228
M3. Ratei e risconti passivi	359.425	346.352
M4. Altre	1.748.477	1.375.289
TOTALE PASSIVITA'	23.109.197	23.743.774
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	124.638.078	123.675.671
Numero delle quote in circolazione	237.461,000	237.461,000
Valore unitario delle quote	524,878	520,825
Proventi distribuiti per quota ⁽¹⁾	51,020	51,020
Rimborsi distribuiti per quota ⁽²⁾	513,761	513,761

(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 30/06/2015

	Relazione al 30/06/15		Relazione al 30/06/14	
A. STRUMENTI FINANZIARI				
Strumenti finanziari non quotati				
A1. PARTECIPAZIONI	(50.000)		10.000	
A1.1 dividendi e altri proventi				
A1.2 utili/perdite da realizzi				
A1.3 plus/minusvalenze	(50.000)		10.000	
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		(50.000)		10.000
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI				
B1. CANONI DI LOCAZIONE ALTRI PROVENTI	4.200.768		4.999.287	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI				
B3. PLUS/MINUSVALENZE	(404.895)		(2.629.766)	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI (*)	(1.877.450)		(1.545.703)	
B5. AMMORTAMENTI				
Risultato gestione beni immobili		1.918.423		289.435
C. CREDITI				
C1. Interessi attivi e proventi assimilati				
C2. Incrementi/decrementi di valore				
Risultato gestione crediti				
D. DEPOSITI BANCARI				
D1. Interessi attivi e proventi assimilati	6.361		51.967	
E. ALTRI BENI (da specificare)				
E1. Proventi				
E2. Utile/perdita da realizzi				
E3. Plusvalenze/minusvalenze				
Risultato Gestione Investimenti		1.874.784		351.402

(*) per consentire il confronto tra dati omogenei, a seguito delle variazioni apportate agli schemi dal regolamento del 19 gennaio 2015, si è proceduto a riclassificare il valore dei righe B6 Spese IMU/TASI e B7 Imposte di Registro nel rigo B4 Oneri per la gestione di beni immobili.

	Relazione al 30/06/15		Relazione al 30/06/14	
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				
G. ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE				
G1. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PCT E ASSIMILATE				
G2. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI				
Risultato lordo della gestione caratteristica		1.874.784		351.402
H. ONERI FINANZIARI				
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI				
H1.1 su finanziamenti ipotecari	(227.618)		(277.751)	
H1.2 su altri finanziamenti	(227.618)		(277.751)	
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI				
Risultato netto della gestione caratteristica		1.647.166		73.651
I. ONERI DI GESTIONE				
I1. Provvigione di gestione SGR	(968.042)		(942.937)	
I2. Commissioni depositario	(24.201)		(23.573)	
I3. Oneri per esperti indipendenti	(12.000)		(13.000)	
I4. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	(5.157)		(13.715)	
I5. Altri oneri di gestione	(38.373)		(92.991)	
L. ALTRI RICAVI ED ONERI				
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide			203	
L2. Altri ricavi	364.311		106.221	
L3. Altri oneri	(1.297)		(1.213)	
Risultato della gestione prima delle imposte		962.407		(907.354)
M. IMPOSTE				
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio				
M2. Risparmio d'imposta				
M3. Altre imposte				
Utile/perdita dell'esercizio		962.407		(907.354)