

## FONDO SOCRATE: APPROVATO IL RENDICONTO DI GESTIONE AL 31 DICEMBRE 2010

- **VALORE UNITARIO DELLA QUOTA: 523,481 EURO**
- **UTILE DELLA GESTIONE PARI A 3,72 MILIONI DI EURO**
- **DELIBERATA LA DISTRIBUZIONE DI UN PROVENTO SEMESTRALE PARI A 4,70 EURO PRO-QUOTA AL LORDO DELLE IMPOSTE**
- **VALORE DI RIFERIMENTO PER LE NUOVE SOTTOSCRIZIONI E PER LE RICHIESTE DI RIMBORSO ANTICIPATO: 518,781 EURO**

Roma, 25 febbraio 2011 - Il Consiglio di Amministrazione di Fabrica Immobiliare SGR S.p.A., riunitosi in data odierna, ha approvato il Rendiconto di Gestione al 31 dicembre 2010 del fondo comune di investimento chiuso denominato "Socrate".

Il **valore complessivo netto del Fondo** (NAV o *Net Asset Value*) si è attestato a 107,17 milioni di euro (102,13 milioni al 31.12.09), al netto dei proventi distribuiti nel corso del 2010 per complessivi 5,13 milioni di euro e dei flussi netti di capitale relativi alla seconda finestra di sottoscrizione e rimborso di quote.

Il **valore unitario della quota** è pari a 523,481 euro (530,720 euro al 31.12.09). La differenza rispetto al precedente esercizio è in prevalenza riconducibile alle due distribuzioni di proventi effettuate nel corso del 2010 ed è parzialmente compensata dal positivo risultato di gestione, che ha generato un **utile** di 3,72 milioni di euro (3,16 milioni al 31.12.09), 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 962 mila euro, corrispondente al 97,67% dei proventi distribuibili e pari a **4,70 euro** pro-quota al lordo delle imposte. Lo stacco del provento è fissato per il 21 marzo 2011, mentre le relative operazioni di pagamento ai quotisti inizieranno il successivo 24 marzo.

Tenuto conto di tale nuova distribuzione semestrale dei proventi, il *payback* del Fondo si attesta complessivamente al 9,5% circa (47,27 euro di proventi pro-quota a fronte di un prezzo di collocamento iniziale di 500 euro).

Con particolare riferimento alla terza finestra di riapertura delle sottoscrizioni del Fondo, si segnala che il **valore di riferimento per le nuove sottoscrizioni e per le richieste di rimborso anticipato pervenute nel periodo 1° ottobre - 31 dicembre 2010 è pari a 518,781 euro** (pari al valore unitario della quota al 31.12.10 al netto dei proventi di cui è stata deliberata la distribuzione).

Il **totale delle attività** del Fondo ammonta a 131,18 milioni di euro (112,58 milioni al 31.12.09).

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 120,30 milioni di euro (104,80 milioni al 31.12.09) e corrisponde a circa il 92% del totale Attivo.

Il portafoglio immobiliare del Fondo risulta prevalentemente locato, con un monte canoni annuo complessivo al 31 dicembre 2010 pari a circa 7 milioni di euro ed una redditività lorda, rispetto ai valori di acquisto, pari al 6,08% circa. Nel corso del secondo semestre 2010, il Fondo ha acquistato un *hotel* 4 stelle a marchio Holiday Inn a Genova, via Milano 47, per un controvalore di 15 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.

La **liquidità** ammonta a 7,84 milioni di euro (5,96 milioni al 31.12.09) ed è depositata presso State Street Bank S.p.A., Banca Depositaria del Fondo.

L'ammontare dei **finanziamenti ricevuti** è pari a 19,87 milioni di euro (9,22 milioni al 31.12.09) 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 16,5%.

Per maggiori informazioni, si rinvia al Rendiconto di Gestione al 31 dicembre 2010, 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@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 31/12/2010

### SITUAZIONE PATRIMONIALE

ATTIVITÀ	Situazione al 31/12/2010		Situazione al 31/12/2009	
	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>120.300.000</b>	<b>91,71</b>	<b>104.805.000</b>	<b>93,09</b>
B1. Immobili dati in locazione	117.500.000	89,57	101.885.000	90,50
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili	2.800.000	2,13	2.920.000	2,59
B4. Diritti reali immobiliari				
<b>C. CREDITI</b>				
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione				
C2. Altri				
<b>D. DEPOSITI BANCARI</b>				
D1. A vista				
D2. Altri				
<b>E. ALTRI BENI</b> (da specificare)				
<b>F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITÀ</b>	<b>7.841.464</b>	<b>5,98</b>	<b>5.956.336</b>	<b>5,29</b>
F1. Liquidità disponibile	7.841.464	5,98	5.956.336	5,29
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
<b>G. ALTRE ATTIVITÀ</b>	<b>3.036.234</b>	<b>2,31</b>	<b>1.822.549</b>	<b>1,62</b>
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	36.177	0,03	29.582	0,03
G3. Risparmio di imposta				
G4. Altre	3.000.057	2,29	1.792.967	1,59
<b>TOTALE ATTIVITÀ</b>	<b>131.177.698</b>	<b>100,00</b>	<b>112.583.885</b>	<b>100,00</b>

\* per omogeneità di dati è stata effettuata una riclassifica

<b>PASSIVITÀ E NETTO</b>	Situazione al 31/12/2010	Situazione al 31/12/2009
<b>H. FINANZIAMENTI RICEVUTI</b>	<b>19.870.730</b>	<b>9.224.204</b>
H1. Finanziamenti ipotecari	19.870.730	9.224.204
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>4.136.851</b>	<b>1.227.461</b>
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	206.201	78.188
M2. Debiti di imposta	100	
M3. Ratei e risconti passivi	308.018	246.247
M4. Altre	3.622.532	903.026
<b>TOTALE PASSIVITÀ</b>	<b>24.007.580</b>	<b>10.451.665</b>
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	107.170.117	102.132.220
Numero delle quote in circolazione	204.726,000	192.441,000
Valore unitario delle quote	523,481	530,720
Proventi distribuiti per quota (1)	42,57	17,15
Rimborsi distribuiti per quota (2)	522,191	519,642

(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.

Per maggiori dettagli sulle quote sottoscritte e rimborsate si rinvia al § 2 della Relazione degli Amministratori.

**SITUAZIONE REDDITUALE AL 31/12/2010**

SEZIONE REDDITUALE	Rendiconto al 31/12/2010		Rendiconto al 31/12/2009	
<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	6.928.719		6.834.589	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI			312.880	
B3. PLUS/MINUSVALENZE	136.076		(312.454)	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	(827.138)		(1.098.481)	
B5. AMMORTAMENTI				
B6. ICI	(374.946)		(349.363)	
B7. IMPOSTE DI REGISTRO	(66.406)		(66.261)	
<b>Risultato gestione beni immobili</b>		<b>5.796.305</b>		<b>5.320.910</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				
<b>E. ALTRI BENI (da specificare)</b>				
E1. Proventi				
E2. Utile/perdita da realizzi				
E3. Plusvalenze/minusvalenze				
<b>Risultato gestione investimenti</b>		<b>5.796.305</b>		<b>5.320.910</b>

SEZIONE REDDITUALE	Rendiconto al 31/12/2010		Rendiconto al 31/12/2009	
<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>5.796.305</b>		<b>5.320.910</b>
<b>H. ONERI FINANZIARI</b>				
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI				
H1.1 su finanziamenti ipotecari	(307.379)		(347.716)	
H1.2 su linea di credito				
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI				
<b>Risultato netto della gestione caratteristica</b>		<b>5.488.926</b>		<b>4.973.194</b>
<b>I. ONERI DI GESTIONE</b>				
I1. Provigione di gestione SGR	(1.663.945)		(1.602.863)	
I2. Commissioni banca depositaria	(41.599)		(40.071)	
I3. Oneri per esperti indipendenti	(45.800)		(7.352)	
I4. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	(23.071)		(24.872)	
I5. Altri oneri di gestione	(54.842)		(146.831)	
<b>L. ALTRI RICAVI ED ONERI</b>				
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	32.107		56.538	
L2. Altri ricavi	47.983		52.120	
L3. Altri oneri	(17.621)		(102.335)	
<b>Risultato della gestione prima delle imposte</b>		<b>3.722.138</b>		<b>3.157.528</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>3.722.138</b>		<b>3.157.528</b>