

## FONDO SOCRATE: APPROVATO IL RENDICONTO DI GESTIONE AL 30 GIUGNO 2013

- **VALORE UNITARIO DELLA QUOTA: 512,838 EURO**
- **UTILE DELLA GESTIONE PARI A 2,55 MILIONI DI EURO**

Roma, 30 luglio 2013 - Il Consiglio di Amministrazione di Fabrica Immobiliare SGR S.p.A., riunitosi in data odierna, ha approvato il Rendiconto di Gestione al 30 giugno 2013 del fondo comune di investimento chiuso denominato "Socrate".

Il **valore complessivo netto del Fondo** (NAV o *Net Asset Value*) si è attestato a 132,35 milioni di euro (139,36 milioni di euro al 31.12.12), tenuto conto dei flussi netti di capitale per -9,56 milioni di euro relativi alla quinta finestra di sottoscrizione e rimborso di quote.

Il **valore unitario della quota** è pari a 512,838 euro (502,958 euro al 31.12.12). La differenza rispetto al precedente semestre è in prevalenza riconducibile al risultato di periodo, che ha generato un **utile** pari a 2,55 milioni di euro (902 mila euro al 30.06.12). Tale risultato positivo tiene conto dell'eccedenza di minusvalenze sulle plusvalenze rilevata dall'Esperto Indipendente in sede di valutazione degli immobili, in prevalenza imputabile all'attuale congiuntura del mercato immobiliare. Considerate le perdite registrate nei precedenti esercizi, non si evidenziano al 30 giugno 2013 proventi distribuibili ai sensi dell'art. 13 del regolamento di gestione.

Il **payback** del Fondo si conferma complessivamente al 10,2% (51,02 euro di proventi pro-quota a fronte di un prezzo di collocamento iniziale di 500 euro).

Il **totale delle attività** del Fondo ammonta a 159,53 milioni di euro (167,43 milioni di euro al 31.12.12).

Sulla base delle stime effettuate dall'Esperto Indipendente (Scenari Immobiliari S.r.l.), il **valore di mercato complessivo degli immobili** detenuti dal Fondo, è pari a 139 milioni di euro (139,5 milioni di euro al 31.12.12) e corrisponde a circa l'87% del totale Attivo.

Il portafoglio immobiliare del Fondo risulta prevalentemente locato, con un monte canoni annuo complessivo al 30 giugno 2013 pari a circa 9,85 milioni di euro ed una redditività lorda, rispetto ai valori di acquisto, pari al 6,77% circa.

Gli **strumenti finanziari** ammontano a 4,62 milioni di euro (4,59 milioni di euro 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 circa 12,05 milioni di euro (18,12 milioni di euro al 31.12.12) e sono relativi ad investimenti di breve durata in *time deposit* finalizzati ad incrementare la redditività della liquidità.

La **liquidità** disponibile è pari a circa 68 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 24,42 milioni di euro (25,30 milioni di euro al 31.12.12) ed è riconducibile a tre mutui ipotecari, dei quali due accesi nel dicembre 2008 e nell'ottobre 2011 ed un terzo accollato nel luglio 2010. Il livello di indebitamento si mantiene su livelli contenuti, con un rapporto tra finanziamenti e valore corrente degli immobili e delle partecipazioni in società immobiliari ai sensi della normativa vigente, pari al 15,33%.

Per maggiori informazioni, si rinvia al Rendiconto di Gestione al 30 giugno 2013, disponibile presso la sede di Fabrica Immobiliare SGR S.p.A., della Banca Depositaria, nonché presso le sedi dei soggetti collocatori e sul sito *internet* del Fondo, [www.fondosocrate.it](http://www.fondosocrate.it).

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 30/06/2013

ATTIVITA'	Situazione al 30/06/13		Situazione al 31/12/12	
	Valore complessivo	% attivo	Valore complessivo	% attivo
<b>A. A. STRUMENTI FINANZIARI</b>	4.620.000	2,90%	4.586.000	2,74%
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>	4.620.000	2,90%	4.586.000	2,74%
A1. Partecipazioni di controllo	4.620.000	2,90%	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%
<b>Strumenti finanziari quotati</b>		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%
<b>Strumenti finanziari derivati</b>		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>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>	139.000.000	87,13%	139.500.000	83,32%
B1. Immobili dati in locazione	137.300.000	86,06%	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%
B5. Diritti accessori della proprietà'				
<b>C. CREDITI</b>		0,00%		0,00%
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione		0,00%		0,00%
C2. Altri		0,00%		0,00%
<b>D. DEPOSITI BANCARI</b>	12.053.255	7,56%	18.120.000	10,82%
D1. a vista		0,00%		0,00%
D2. altri	12.053.255	7,56%	18.120.000	10,82%
<b>E. ALTRI BENI</b>		0,00%		0,00%
E1. Altri beni		0,00%		0,00%
<b>F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'</b>	68.319	0,04%	392.757	0,23%
F1. Liquidità disponibile	68.319	0,04%	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%
<b>G. ALTRE ATTIVITA'</b>	3.792.560	2,37%	4.828.639	2,89%
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate		0,00%		0,00%
G2. Ratei e risconti attivi	146.786	0,09%	90.487	0,05%
G3. Risparmio di imposta		0,00%		0,00%
G4. Altre	3.645.774	2,28%	4.738.152	2,84%
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>159.534.134</b>	<b>100,00%</b>	<b>167.427.396</b>	<b>100,00%</b>

PASSIVITA' E NETTO	Situazione al 30/06/13		Situazione al 31/12/12	
	Valore complessivo	% passivo	Valore complessivo	% passivo
<b>H. FINANZIAMENTI RICEVUTI</b>	24.420.737	89,84%	25.295.252	90,12%
H1. Finanziamenti ipotecari	24.420.737	89,84%	25.295.252	90,12%
H2. Pronti contro termine passivi e op. assimilate		0,00%		0,00%
H3. Altri		0,00%		0,00%
<b>I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI</b>		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%
<b>L. DEBITI VERSO PARTECIPANTI</b>	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%
<b>M. ALTRE PASSIVITA'</b>	2.758.175	10,15%	2.773.489	9,88%
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	131.301	0,48%	394.276	1,40%
M2. Debiti di imposta	141.917	0,52%	85.676	0,31%
M3. Ratei e risconti passivi	376.111	1,38%	372.744	1,33%
M4. Altre	2.108.846	7,77%	1.920.793	6,84%
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>27.181.900</b>	<b>100,00%</b>	<b>28.068.741</b>	<b>100,00%</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO</b>	<b>132.352.234</b>		<b>139.358.655</b>	
<b>Numero complessivo delle quote in circolazione</b>	<b>258.078</b>		<b>277.078</b>	
<b>Valore unitario delle quote</b>	<b>512,838</b>		<b>502,958</b>	
<b>Proventi distribuiti per quota <sup>(1)</sup></b>	<b>51,020</b>		<b>51,020</b>	
<b>Rimborsi distribuiti per quota <sup>(2)</sup></b>	<b>513,532</b>		<b>520,402</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.

## SITUAZIONE REDDITUALE AL 30/06/2013

SEZIONE REDDITUALE					
		Situazione al 30/06/13		Situazione al 30/06/12	
<b>A.</b>	<b>STRUMENTI FINANZIARI</b>				
	<b>Strumenti finanziari non quotati</b>				
A1.	PARTECIPAZIONI	34.000		17.000	
A1.1	dividendi e altri proventi				
A1.2	utili/perdite da realizzi				
A1.3	plus/minusvalenze	34.000		17.000	
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>		34.000		17.000
<b>B.</b>	<b>IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>				
B1.	CANONI DI LOCAZIONE ALTRI PROVENTI	5.225.799		5.580.421	
B2.	UTILI/PERDITE DA REALIZZI				
B3.	PLUS/MINUSVALENZE	(550.832)		(1.715.947)	
B4.	ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	(518.567)		(1.073.659)	
B5.	AMMORTAMENTI				
B6.	SPESE ICI	(493.336)		(359.362)	
B7.	IMPOSTE DI REGISTRO	(42.214)		(44.118)	
	<b>Risultato gestione beni immobili ( B )</b>		3.620.850		2.387.335
<b>C.</b>	<b>CREDITI</b>				
C1.	interessi attivi e proventi assimilati				
C2.	incrementi/decrementi di valore				
	<b>Risultato gestione crediti ( C )</b>				
<b>D.</b>	<b>DEPOSITI BANCARI</b>				
D1.	interessi attivi e proventi assimilati	199.047		168.377	
	<b>Risultato gestione depositi bancari ( D )</b>		199.047		168.377
<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>Risultato Gestione Investimenti (A+B+C+D+E)</b>		<b>3.853.897</b>		<b>2.572.712</b>

SEZIONE REDDITUALE				
		Situazione al 30/06/13		Situazione al 30/06/12
<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>3.853.897</b>	<b>2.572.712</b>
<b>H.</b>	<b>ONERI FINANZIARI</b>			
H1.	INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI	(291.662)	(465.764)	
H1.1	su finanziamenti ipotecari	(291.662)	(465.764)	
H1.2	su altri finanziamenti			
H2.	ALTRI ONERI FINANZIARI			
	<b>Oneri finanziari ( H )</b>		(291.662)	(465.764)
<b>Risultato Netto della Gestione Caratteristica (RLGC + H)</b>			<b>3.562.235</b>	<b>2.106.948</b>
<b>I.</b>	<b>ONERI DI GESTIONE</b>			
I1.	Provvigione di gestione SGR	(1.028.954)	(1.118.275)	
I2.	Commissioni banca depositaria	(25.724)	(27.957)	
I3.	Oneri per esperti indipendenti	(30.600)	(18.948)	
I4.	Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	(6.576)	(9.865)	
I5.	Altri oneri di gestione	(18.068)	(60.765)	
I6.	Spese di quotazione			
	<b>Totale oneri di gestione ( I )</b>		(1.109.922)	(1.235.810)
<b>L.</b>	<b>ALTRI RICAVI ED ONERI</b>			
L1.	Interessi attivi su disponibilità liquide		2.419	
L2.	Altri ricavi	101.700	53.203	
L3.	Altri oneri	(4.231)	(4.685)	
	<b>Totale altri ricavi ed oneri ( L )</b>		97.469	50.937
<b>Risultato della Gestione Prima delle Imposte (RNGC + I + L)</b>			<b>2.549.782</b>	<b>922.075</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>2.549.782</b>	<b>922.075</b>