

FONDO SOCRATE: APPROVATA LA RELAZIONE SEMESTRALE AL 30 GIUGNO 2014 E NOTA ILLUSTRATIVA

- VALORE UNITARIO DELLA QUOTA: 510,484 EURO

Roma, 30 luglio 2014 - Il Consiglio di Amministrazione di Fabrica Immobiliare SGR S.p.A., riunitosi in data odierna, ha approvato la Relazione semestrale al 30 giugno 2014 e Nota illustrativa 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 121,22 milioni di euro (132,73 milioni di euro 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 euro 510,484 (514,305 euro al 31.12.13). La variazione negativa del valore della quota rispetto a quello rilevato lo scorso esercizio è da ricondurre, prevalentemente, alle minusvalenze latenti derivanti dai valori degli immobili stimati dall'Esperto Indipendente, imputabile alla nuova disposizione normativa (Legge n.89/2014 - cd. *spending review*) che ha anticipato al 1° luglio 2014 (rispetto alla precedente previsione del 1 gennaio 2015) il termine a decorrere dal quale opera la riduzione automatica dei canoni di locazione aventi ad oggetto immobili ad uso delle Amministrazioni Centrali e, con la nuova legge, di tutte le altre Pubbliche Amministrazioni. Non si evidenziano al 30 giugno 2014 proventi distribuibili ai sensi dell'art. 13 del regolamento di gestione del Fondo.

Nel corso del primo semestre 2014, 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 145,5 milioni di euro (158,19 milioni di euro al 31.12.13). Si ricorda che in data 30 maggio 2014, Fabrica Immobiliare SGR, per conto del Fondo, ha venduto l'immobile sito in Saronno (VA), via Piave 66/68 ad un prezzo complessivo pari ad 1,7 milioni di euro (oltre imposte di legge) il cui ricavato è stato reinvestito nella gestione ordinaria del Fondo. Sulla base delle stime effettuate dall'Esperto Indipendente, il **valore di mercato complessivo degli immobili** detenuti dal Fondo è pari a 133,2 milioni di euro (137,4 milioni di euro al 31.12.13) e corrisponde al 91,54% del totale dell'attivo. Tale riduzione, al netto della cessione dell'immobile sito in Saronno (VA), 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 (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 30 giugno 2014 pari a circa 9,35 milioni di euro ed una redditività lorda, rispetto ai valori di acquisto, pari al 6,57% circa.

Gli **strumenti finanziari** ammontano a 4,69 milioni di euro (4,68 milioni di euro al 31.12.13) 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 2,7 milioni di euro (12,3 milioni di euro 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 113 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 22,63 milioni di euro (23,53 milioni di euro 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 livello di indebitamento ai sensi della normativa vigente pari al 16,27% ed un grado di utilizzo del 26,92%, con riferimento ai limiti regolamentari.

Si segnala tra i **fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura del semestre 2014**, che in data 18 luglio 2014 è stata formalizzata, con preavviso di un anno, disdetta al contratto di locazione relativo all'immobile sito a Medesano in Strada Santa Lucia.

Per maggiori informazioni, si rinvia alla Relazione semestrale al 30 giugno 2014 e Nota Illustrativa, 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 del Fondo al 30 giugno 2014.

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 30/06/2014

	Situazione al 30/06/14		Situazione al 31/12/13	
ATTIVITA'	Valore complessivo	% attivo	Valore complessivo	% attivo
A. A. STRUMENTI FINANZIARI	4.690.000	3,22%	4.680.000	2,96%
Strumenti finanziari non quotati	4.690.000	3,22%	4.680.000	2,96%
A1. Partecipazioni di controllo	4.690.000	3,22%	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	133.200.000	91,54%	137.400.000	86,85%
B1. Immobili dati in locazione	133.200.000	91,54%	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%
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	2.700.000	1,86%	12.300.000	7,78%
D1. a vista		0,00%		0,00%
D2. altri	2.700.000	1,86%	12.300.000	7,78%
E. ALTRI BENI		0,00%		0,00%
E1. Altri beni		0,00%		0,00%
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'	113.432	0,08%	40.984	0,03%
F1. Liquidità disponibile	113.432	0,08%	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'	4.799.381	3,30%	3.767.670	2,38%
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate		0,00%		0,00%
G2. Ratei e risconti attivi	144.475	0,10%	45.252	0,03%
G3. Risparmio di imposta		0,00%		0,00%
G4. Altre	4.654.906	3,20%	3.722.418	2,35%
TOTALE ATTIVITA'	145.502.813	100,00%	158.188.654	100,00%

PASSIVITA' E NETTO	Valore complessivo	% passivo	Valore complessivo	% passivo
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI	22.632.564	93,20%	23.533.292	92,44%
H1. Finanziamenti ipotecari	22.632.564	93,20%	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 verso i partecipanti		0,00%	2.988	0,01%
M. ALTRE PASSIVITA'	1.650.128	6,80%	1.921.469	7,55%
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	10.665	0,04%	74.698	0,29%
M2. Debiti di imposta	166.461	0,69%	3.633	0,01%
M3. Ratei e risconti passivi	367.474	1,51%	364.274	1,43%
M4. Altre	1.105.528	4,56%	1.478.864	5,82%
TOTALE PASSIVITA'	24.282.692	100,00%	25.457.749	100,00%
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	121.220.121		132.730.905	
Numero complessivo delle quote in circolazione	237.461		258.078	
Valore unitario delle quote	510,484		514,305	
Proventi distribuiti per quota	51,020		51,020	
Rimborsi distribuiti per quota	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.