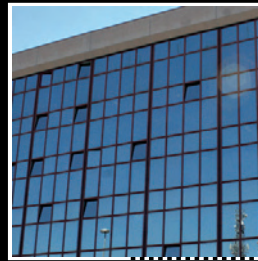


Rendiconto al 30 giugno 2009 e Relazione degli Amministratori



Sommario

RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI.....	2
RENDICONTO AL 30 GIUGNO 2009.....	10
NOTA INTEGRATIVA.....	14
PARTE A - ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA.....	14
PARTE B - LE ATTIVITÀ, LE PASSIVITÀ E IL VALORE COMPLESSIVO NETTO.....	16
Sezione I - CRITERI DI VALUTAZIONE.....	16
Sezione II - LE ATTIVITÀ.....	18
Sezione III- LE PASSIVITÀ.....	20
Sezione IV - IL VALORE COMPLESSIVO NETTO.....	21
Sezione V - ALTRI DATI PATRIMONIALI.....	22
PARTE C - IL RISULTATO ECONOMICO DEL PRIMO SEMESTRE 2009.....	23
Sezione I - RISULTATO STRUMENTI FINANZIARI.....	23
Sezione II - BENI IMMOBILI.....	23
Sezione III - CREDITI.....	23
Sezione IV - DEPOSITI BANCARI.....	23
Sezione V - ALTRI BENI.....	23
Sezione VI - ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE E ONERI FINANZIARI.....	23
Sezione VII - ONERI DI GESTIONE.....	24
Sezione VIII - ALTRI RICAVI ED ONERI.....	25
Sezione IX - IMPOSTE.....	25
PARTE D - ALTRE INFORMAZIONI.....	26
ALLEGATO A - ELENCO DEI BENI IMMOBILI E DEI DIRITTI REALI IMMOBILIARI DETENUTI DAL FONDO (TAV. C ALL. IV 6.2.).....	27

RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI

1 ILLUSTRAZIONE DELL'ATTIVITA' DI GESTIONE E DELLE DIRETTRICI SEGUITE NELL'ATTUAZIONE DELLA POLITICA DI INVESTIMENTO

Il fondo "Socrate - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso" ("Fondo") è stato collocato presso il pubblico indistinto mediante un'offerta pubblica di sottoscrizione delle quote avvenuta per il tramite delle reti bancarie del Gruppo Banca Monte dei Paschi di Siena, dal 2 ottobre 2006 al 2 marzo 2007. Il richiamo degli impegni è stato effettuato in data 26 marzo 2007. Il patrimonio raccolto è stato pari ad Euro 100 milioni con oltre 6.000 sottoscrittori.

Come previsto dall'art. 20.9 del Regolamento di gestione, nel corso del secondo semestre del 2008, Fabrica Immobiliare SGR S.p.A. ("SGR") ha provveduto alla riapertura del periodo di sottoscrizione delle quote del Fondo che ha avuto luogo dal 1° ottobre al 31 dicembre 2008. Ai sensi e nei limiti stabiliti dall'art. 20.10 del Regolamento di gestione, contestualmente alla riapertura delle sottoscrizioni, i partecipanti hanno potuto richiedere il rimborso anticipato di tutte o parte delle quote possedute con le modalità e nei limiti stabiliti dall'art. 20.10 del Regolamento di Gestione.

Alla data del 31 dicembre 2008, il Fondo aveva investito la liquidità raccolta in beni immobili per circa Euro 100 milioni.

Nel mese di marzo 2009, a seguito dell'approvazione del Rendiconto di Gestione al 31 dicembre 2008, sono stati distribuiti proventi per un importo complessivo pari ad Euro 2,364 milioni, corrispondenti ad Euro 11,82 pro-quota.

Nel corso del primo semestre 2009, il Fondo ha proseguito l'attività di analisi e selezione di nuove opportunità di investimento, nonché avviato l'attività di ricerca di potenziali acquirenti per gli immobili da disinvestire, in un'ottica di rotazione del portafoglio e reperimento di risorse finalizzato a proseguire l'attività di investimento.

Al 30 giugno 2009 il patrimonio del Fondo è quasi interamente costituito da immobili ed il portafoglio in gestione è caratterizzato da un'asset allocation diversificata per quanto attiene sia alla destinazione d'uso sia al posizionamento geografico.

Il primo semestre 2009 si è chiuso con un utile pari ad Euro 1.435.423 che, al netto delle plusvalenze non realizzate, risulta pari a Euro 1.280.423.

Tenuto conto della distribuzione di proventi cui sopra, il Tasso Interno di Rendimento (TIR)¹ del Fondo alla data del 30 giugno 2009 è del 3,36%.

Si descrivono di seguito le attività di investimento e gestione poste in essere nel corso del primo semestre 2009.

GLI INVESTIMENTI EFFETTUATI

Nel corso del primo semestre 2009 non sono stati effettuati nuovi investimenti.

La Società ha comunque avviato un'attività di ricerca e selezione di possibili nuovi investimenti, in linea con la politica delineata nel rendiconto di gestione al 31 dicembre 2008.

Di seguito si riporta un prospetto riepilogativo del portafoglio di immobili di proprietà del Fondo al 30 giugno 2009:

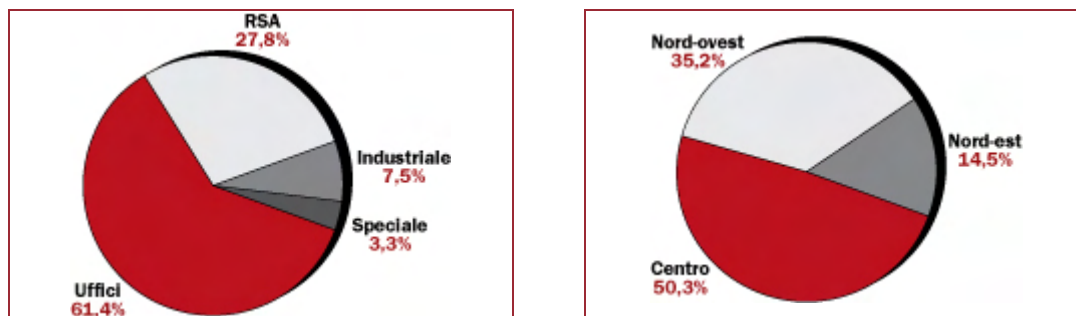
N.	Ubicazione		Tipologia	Superficie commerciale lorda (mq)	Prezzo di acquisto (Euro)	Valutazione al 30 giugno 2009 (Euro)
	Indirizzo	Comune				
1	Via Ornato, 69	Milano	RSA	5.675	13.000.000	13.480.000
2	Via della Tecnica, 4-6-8	Prato di Correggio (RE)	Industriale	8.009	7.700.000	7.890.000
3	Strada Santa Lucia	Medesano (PR)	RSA	2.422	3.650.000	3.730.000
4	Via Scarlatti, 6	Perugia	Uffici Pubblici	1.549	2.430.000	2.570.000
5	Via Scarlatti, 43	Perugia	Uffici Pubblici	3.040	4.770.000	4.900.000
6	Via del Fosso, 2 Bis	Perugia	Uffici Pubblici	3.565	6.300.000	6.445.000
7	Via Piave, 66-68	Saronno (VA)	Uffici	3.838	3.100.000	2.965.000
8	Via dei Canestrai, 1	Codogno (LO)	Caserma	4.068	3.300.000	3.460.000
9	Via Cassanese, 224	Segrate (MI)	Uffici	4.701	5.000.000	5.050.000
10	Via Uruguay, 41-49	Padova	Uffici	3.421	3.400.000	3.540.000
11	Via Longoni, 53-59-65	Roma	Uffici Pubblici	13.071	19.200.000	22.000.000
12	Via Farini, 40	Roma	Uffici Pubblici	3.066	16.500.000	16.850.000
13	Via Parenzo, 9	Milano	RSA	6.060	11.700.000	11.965.000
				62.485	100.050.000	104.845.000

¹ Calcolato in base al valore del Fondo alla data del rendiconto, a quello iniziale e ai flussi (versamenti, proventi distribuiti, rimborsi) intervenuti fino alla data del rendiconto ed espresso su base annua.

Il portafoglio immobiliare del Fondo risulta prevalentemente locato, con un monte canoni annuo complessivo al 30 giugno 2009 pari a circa Euro 6,1 milioni ed una redditività lorda, rispetto ai valori di acquisto, pari al 6,10% circa.

Alla data di chiusura del rendiconto, sulla base delle valutazioni effettuate dagli Esperti Indipendenti, gli immobili di proprietà del Fondo presentano un valore di mercato complessivo pari ad euro 104.845.000 con un incremento, rispetto al valore di acquisto, pari al 4,79%, ed una riduzione dello stesso valore, rispetto alla perizia di stima al 31 dicembre 2008, pari allo 0,25%.

Asset allocation per valore degli immobili al 30 giugno 2009



L'ATTIVITÀ DI GESTIONE

L'attività del Fondo nei primi sei mesi dell'esercizio 2009 si è concentrata nella gestione amministrativa e tecnica degli immobili in portafoglio.

Le attività sono state condotte, anche in coordinamento con il *property* e *facility manager*, e sono state orientate:

- alla gestione dei rapporti contrattuali con i conduttori degli immobili ed agli adempimenti di natura amministrativa e fiscale;
- alle attività di rinegoziazione dei contratti in scadenza nel corso dell'anno 2009 e regolarizzazione delle situazioni pendenti. Sono proseguite le attività per la regolarizzazione dell'indennità di occupazione con il Ministero degli Interni inerente una parte dell'immobile sito in Roma, Via Farini 40;
- al monitoraggio dei pagamenti dei canoni di locazione da parte dei conduttori al fine di evidenziare i crediti scaduti ed il relativo *ageing*, e di porre in essere le necessarie attività di recupero crediti stragiudiziali e giudiziali. Si rileva che l'ammontare dei crediti scaduti da più di 30 giorni al 30 giugno 2009 è pari a circa Euro 2,1 milioni. A riguardo, per il recupero dei crediti vantati nei confronti del Ministero degli Interni e relativi all'immobile sito in Roma, via Farini, nel corso del semestre sono stati presentati due ricorsi per decreto ingiuntivo al Tribunale di Roma;
- alle attività di controllo di natura tecnica sul patrimonio immobiliare, attraverso visite e sopralluoghi periodici. In tale ambito sono state condotte attività di verifica al fine di assicurare la conformità tecnico-amministrativa degli immobili ed è stata inoltre verificata la regolare erogazione dei servizi agli immobili da parte delle amministrazioni condominiali.

2 DESCRIZIONE DI EVENTI DI PARTICOLARE IMPORTANZA PER L'ORGANISMO COLLETTIVO DI GESTIONE DEL RISPARMIO ("OICR") VERIFICATISI NEL PERIODO E EFFETTI DEGLI STESSI SULLA COMPOSIZIONE DEGLI INVESTIMENTI E, PER QUANTO POSSIBILE, SUL RISULTATO ECONOMICO DI PERIODO

MODIFICHE AL REGOLAMENTO DI GESTIONE

Nel corso del primo semestre del 2009 non vi sono state modifiche regolamentari.

DIRETTIVA 2004/39/CE (MIFID)

La Direttiva 2004/39/CE (MIFID) e le relative misure di attuazione emanate dalla Commissione Europea hanno profondamente innovato il quadro normativo relativo ai mercati degli strumenti finanziari.

In ottemperanza alla suddetta normativa la SGR ha messo a disposizione un documento informativo destinato ai partecipanti del Fondo Socrate. Il documento è consultabile presso la sede della SGR nonché sul sito *internet* della Società (www.fimmobiliare.it) e del Fondo Socrate (www.fondosocrate.it). In proposito i Partecipanti sono stati informati mediante pubblicazione di un avviso sul quotidiano *Il Sole24Ore* del 27 giugno 2008.

LA RIAPERTURA DELLE FINESTRE DI SOTTOSCRIZIONE/RIMBORSO

Nel periodo 1° ottobre 2008 - 31 dicembre 2008 è stata effettuata la prima riapertura delle sottoscrizioni del Fondo. Come previsto nel Regolamento di gestione, nello stesso periodo sono state raccolte anche richieste di rimborso.

Di seguito una tabella di sintesi relativi alla prima riapertura annuale delle sottoscrizioni e rimborsi:

	Numero soggetti	Numero quote	%
Sottoscrizioni	6	27	-
Rimborsi richiesti	202	8.618	100%
<i>di cui</i>			
Rimborsi integrali	90	1.686	20%
Rimborsi parziali	112	5.900	68%
Rimborsi non eseguiti	112	1.032	12%

Il richiamo degli impegni relativi alle nuove sottoscrizioni è avvenuto il 9 aprile us. per circa Euro 14.030 pari ad Euro 519,642 (valore di riferimento per nuove sottoscrizioni e rimborsi anticipati²) per le 27 quote sottoscritte.

Il rimborso delle quote è avvenuto sulla base del piano di riparto elaborato in applicazione dei criteri indicati al comma 6 dell'art. 20.10 del Regolamento ed approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 13 marzo 2009.

Il 17 aprile 2009 sono state rimborsate circa l'88% del totale delle richieste di rimborso, per un controvalore di circa Euro 3.942.004 pari a 519,642 (valore di riferimento) per ciascuna delle 7.586 quote liquidate al netto dell'onere di uscita dell'1%, incassato dal Fondo ai sensi dell'art. 14.3, punto 2) del Regolamento, e delle ritenute fiscali.

I rimborsi delle quote non eseguiti, ai sensi del Regolamento, rimarranno sospesi fino alla data della prossima finestra di riapertura delle sottoscrizioni/rimborsi.

A seguito di dette operazioni le quote del Fondo, gestite in regime di dematerializzazione ai sensi del D.Lgs 213/98 presso Monte Titoli S.p.A., sono pari a 192.441.

LA DOMANDA PER L'AMMISSIONE A QUOTAZIONE

Come previsto dal Regolamento di gestione del Fondo, in data 2 marzo 2009 la SGR ha presentato la domanda per l'ammissione alla quotazione delle quote del Fondo. A tal fine, in data 19 gennaio 2009 è stato sottoscritto con Centrobanca - Banca di Credito Finanziario e Mobiliare S.p.A., il contratto per l'affidamento dell'incarico di *Sponsor*, ai sensi del Titolo 2.3 del Regolamento dei Mercati Organizzati e Gestiti da Borsa Italiana S.p.A.. E' stato inoltre sottoscritto con la stessa Centrobanca il contratto per lo svolgimento delle attività di operatore Specialista ai sensi dell'articolo 2.3.17 del Regolamento dei Mercati Organizzati e Gestiti da Borsa Italiana S.p.A.

Allo stato attuale, l'istruttoria relativa all'ammissione a quotazione è ancora in corso.

Si rappresenta comunque che l'ammissione alle negoziazioni è subordinata all'espletamento di un'istruttoria da parte della Borsa Italiana. Allo stato, non sono ancora stati ammessi alle negoziazioni i fondi chiusi che prevedano operazioni di riapertura delle sottoscrizioni e rimborsi anticipati.

² Pari al valore unitario della quota al 31 dicembre 2008 al netto dei proventi pro-quota di cui è stata deliberata la distribuzione.

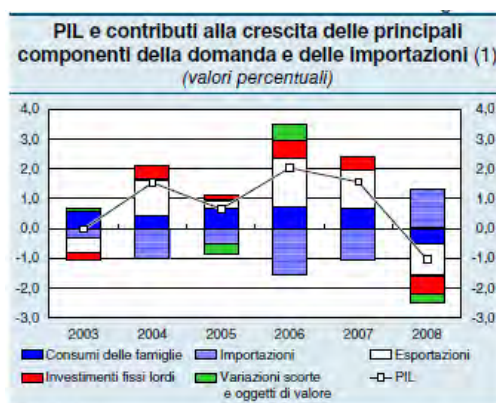
3 LINEE STRATEGICHE CHE SI INTENDONO ADOTTARE PER IL FUTURO

ANALISI E OUTLOOK DEL MERCATO DI RIFERIMENTO

Si riporta di seguito una breve descrizione dell'andamento del mercato immobiliare italiano, con evidenza dei diversi comparti che lo compongono.

Lo Scenario Macroeconomico

Secondo quanto riportato da Banca d'Italia nel bollettino n. 56 di aprile 2009, "In Italia la dinamica negativa del PIL, in atto dalla primavera del 2008, si è accentuata nell'ultimo trimestre dell'anno, quando il PIL è sceso dell'1,9% rispetto al trimestre precedente, il calo più forte dalla recessione del 1974-75. Vi ha contribuito il netto ridimensionamento delle esportazioni e degli investimenti. L'incertezza sulle prospettive occupazionali ha compensato gli effetti di stimolo sui consumi del calo dell'inflazione. Gli indicatori congiunturali fanno stimare un proseguimento del calo dell'attività economica nel primo trimestre dell'anno in corso, il quarto consecutivo."

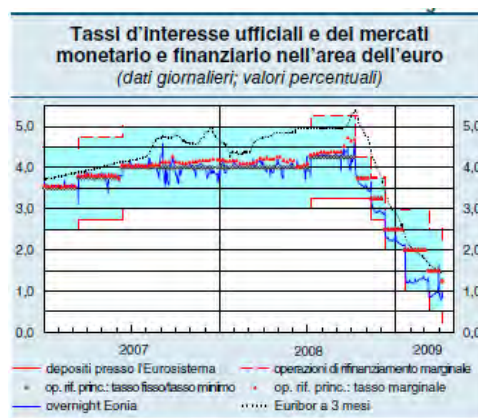


Fonte: Istat.
(1) La formula per il calcolo dei contributi alla crescita reale del PIL appropriata alla nuova metodologia di deflazione basata sul concatenamento è disponibile sul sito www.istat.it.

Sempre secondo Banca d'Italia "[...] la natura globale dell'attuale recessione rende incerti i tempi del ritorno su un sentiero di crescita che, secondo le principali istituzioni internazionali e i previsori privati, potrebbe avviarsi nel prossimo anno".

Come registrato dall'ISTAT, l'indice dei prezzi al consumo ha registrato ad aprile 2009 una variazione rispetto allo stesso mese dell'anno precedente dell'1,2%. Come riportato nel bollettino Banca d'Italia "Per l'Italia, come per il complesso dell'area dell'euro, le attese degli analisti privati censite in marzo da Consensus Forecasts non suggeriscono che tale processo si tramuterà in deflazione, nell'ipotesi che dal prossimo anno si avvii la ripresa ciclica".

Per fronteggiare la crisi in corso, sia in USA che nei principali paesi europei sono stati varati estesi piani di sostegno all'attività economica mentre FED e BCE hanno operato un deciso allentamento delle condizioni monetarie che hanno consentito un generalizzato calo dei tassi d'interesse:



Fonte: BCE, Thomson Reuters Datastream.

Ciò nonostante il deterioramento del quadro economico ed il connesso incremento del rischio ha generato l'irrigidimento delle condizioni di concessione dei prestiti che ha riguardato tutte le condizioni applicate ai nuovi finanziamenti e si è riflesso soprattutto in una riduzione delle quantità erogate e in un aumento dei margini applicati.

Il mercato immobiliare italiano

Come registrato dall'Agenzia del Territorio il numero di transazioni (NTN) nel primo semestre 2009 "[...] ha segnato una ulteriore riduzione del tasso tendenziale su base annua rispetto a quello registrato nel IV trimestre 2008. Tale andamento ha investito tutte le tipologie immobiliari ed in maniera particolarmente accentuata il settore produttivo".

Tabella 1: andamento trimestrale NTN I trim 2008 - I trim 2009 + tasso tendenziale annuo (I-09/ I-08)

Settori	I trim 08	II trim 08	III trim 08	IV trim 08	I trim 09	var% I 09/ I 08
Residenziale	167.070	188.275	149.253	181.989	135.872	-18,7 %
Terziario	4.342	4.596	3.768	5.281	3.449	-20,6%
Commerciale	11.457	11.944	9.309	12.572	8.723	-23,9%
Produttivo	3.796	3.977	3.220	4.405	2.525	-33,5%
Pertinenze	129.946	145.683	114.661	148.658	107.979	-16,9%
Altro	51.896	58.140	47.039	58.518	40.870	-21,2%
Totale	368.507	412.616	327.251	411.423	299.419	-18,7%

Secondo quanto pubblicato da Nomisma il 18 marzo 2009 nel suo I Rapporto 2009 le variazioni percentuali annue dei prezzi degli immobili sono rimaste marginalmente positive solo nelle tredici grandi aree urbane mentre hanno subito variazioni negative nelle 13 città intermedie:

Variazione percentuale annuale dei prezzi correnti degli immobili (valori %)

	13 grandi aree urbane	13 città intermedie
Abitazioni nuove	0,6	-2,2
Abitazioni usate	1,1	-2,4
Uffici	3,3	-1,5
Negozi	4,1	-2,0
Capannoni	4,0	-1,9
Box o garage	2,3	0,9

Fonte: Nomisma

L'intensificarsi della crisi in atto in tutta l'economia mondiale ha spinto i principali uffici studi a rivedere al ribasso le previsioni dei prezzi per i prossimi semestri. Al riguardo si evidenzia come le previsioni sulle variazioni annuali dei prezzi al secondo semestre 2009 realizzate da Nomisma in occasione del precedente numero dell'Osservatorio sul mercato immobiliare (Novembre 2008), hanno subito a Marzo 2009 un netto peggioramento segnalando consistenti correzioni per l'anno in corso e variazioni più contenute per il 2010:

Previsioni sulle variazioni percentuali medie dei prezzi correnti degli immobili nelle 13 grandi aree urbane

	II 08-II 09 (Novembre 2008)	II 08-II 09 (Marzo 2009)	II 09-II 10 (Marzo 2009)
Abitazioni nuove	-1,5	-8,5	-0,3
Uffici	-0,4	-6,9	-0,3
Negozi	1,4	-3,0	3,0

Fonte: Elaborazioni Nomisma su fonti varie.

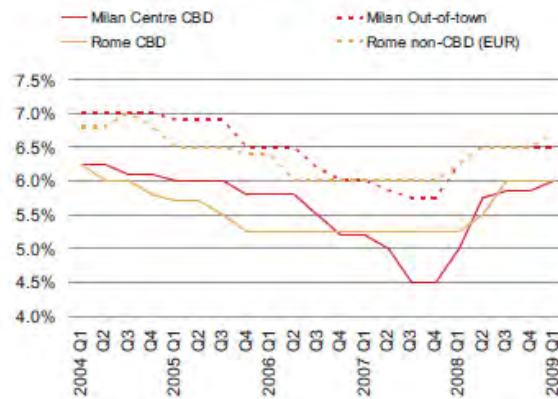
Risultano in ogni caso meno esposti alla generalizzata crisi congiunturale del mercato immobiliare gli immobili che, per localizzazione, caratteristiche tecniche ed architettoniche, contratti di locazione in essere, ecc. presentano prospettivamente una maggiore probabilità di mantenere una stabilità del valore e del flusso di rendimento nel tempo.

Focus sul comparto uffici a Roma e a Milano

Come rilevato da Savills nel report di maggio 2009, la domanda da parte degli utilizzatori finali degli uffici è prevalentemente motivata, in un contesto congiunturale negativo come quello in corso, dall'esigenza di razionalizzare l'uso degli spazi e ridurre i costi di gestione occupando immobili moderni e ben localizzati. L'offerta di uffici, soprattutto se periferici e non dotati di caratteristiche coerenti con le esigenze degli

utilizzatori finali, sconta pertanto un crescente tasso di sfritto ed un aumento del differenziale di rendimento rispetto agli immobili primari localizzati nel centro città:

Prime office yields have moved out



L'attività di sviluppo di nuovi uffici ha subito a Roma e Milano un sostanziale rallentamento sia per la riduzione della domanda da parte degli utilizzatori finali sia per il minore finanziamento di tali iniziative da parte del sistema bancario. L'uscita dal mercato degli investitori maggiormente indebitati e la minore propensione al rischio di quelli dotati di mezzi propri hanno fortemente limitato le compravendite riducendo il numero di transazioni cui fare riferimento per rilevare l'effettivo andamento dei prezzi e dei canoni di locazione che rimangono, in ogni caso, orientati al ribasso anche per i prossimi mesi.

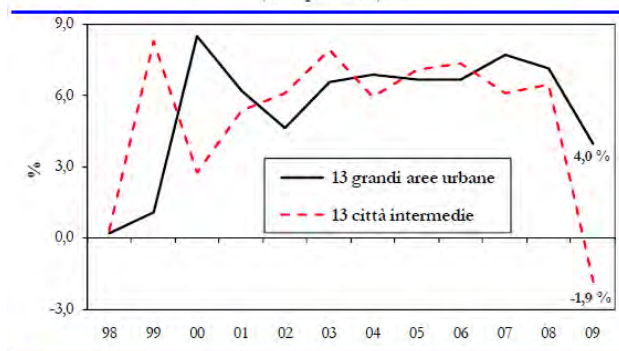
Focus sul comparto delle residenze sanitarie e assistenziali

Da analisi internamente condotte da Fabrica SGR, il comparto delle RSA, essendo legato a *driver* non direttamente connessi all'evoluzione di breve della congiuntura economica (come il crescente fenomeno di invecchiamento della popolazione), mostra una sostanziale stabilità. Il comparto consente di stipulare contratti di locazione a lungo termine con *tenant* affidabili, il cui fatturato risente positivamente della crescente domanda di mercato frutto del consistente *gap* che separa la dotazione italiana di posti letto in strutture di lunga degenza rispetto alle principali nazioni europee. Gli investimenti realizzati negli ultimi mesi oltre a confermare la preferenza accordata dagli investitori istituzionali ad asset localizzati in regioni del Nord Italia (prevalentemente Lombardia, Piemonte e Veneto), caratterizzate da settori sanitari in equilibrio, evidenziano un'ulteriore compressione dei rendimenti lordi da locazione che generalmente non superano il 6%.

Focus sul comparto industriale

I comparti legati all'attività manifatturiera sono particolarmente esposti all'attuale congiuntura negativa. In particolare secondo il I Rapporto 2009 di Nomisma il comparto dei capannoni industriali ha mostrato, nel corso del 2008, un significativo peggioramento degli indicatori di mercato: per la prima volta gli immobili di tale comparto situati nelle tredici città intermedie, hanno segnato una riduzione dei prezzi di circa il -2%:

Variazioni annuali nominali dei prezzi medi di capannoni industriali (valori percentuali)



Fonte: Nomisma.

Anche i canoni di tale segmento sono mediamente in riduzione di circa il -2,8% confermando un *trend* di riduzione dei rendimenti lordi da locazione giunto in media intorno al 7,2%.

LE LINEE STRATEGICHE

La politica di gestione del Fondo Socrate continuerà ad essere focalizzata nella ricerca di una combinazione di investimenti in grado di offrire:

- un posizionamento sulla curva rischio/rendimento in linea con le aspettative degli investitori, il cui profilo di rischio può essere assunto basso ed il cui orizzonte temporale di investimento è medio-lungo, ed
- un'appropriata diversificazione del portafoglio.

L'obiettivo per il futuro è quello di aumentare il rendimento corrente del Fondo, incrementando di conseguenza la capacità del Fondo di procedere ad una regolare distribuzione di proventi.

Tale obiettivo potrà essere perseguito attraverso un affinamento dell'*asset allocation* attuale:

- ottimizzando il portafoglio di immobili esistente con un'appropriata rotazione: le dismissioni previste nell'ambito della rotazione del portafoglio dovrebbero permettere sia di generare plusvalenze, aumentando la redditività del Fondo nell'esercizio in cui esse avvengono, sia di adeguare il portafoglio all'evoluzione degli scenari di mercato, riallineando l'*asset allocation*;
- procedendo ad un ulteriore ampliamento della diversificazione dello stesso, individuando i segmenti di investimento tempo per tempo più idonei, cogliendo le tendenze emergenti (congiunturali, strutturali) del settore immobiliare.

Le dismissioni avranno ad oggetto immobili che per caratteristiche possono risultare meno idonei ad una composizione efficiente del portafoglio, e selezionati sulla base del loro apporto al rendimento del Fondo e coerenza con la strategia di diversificazione delineata, sia in termini di localizzazione che di destinazione d'uso.

Occorre evidenziare che, avendo il Fondo già investito tutta la propria liquidità, la rotazione degli immobili in portafoglio è finalizzata anche a generare la liquidità necessaria a cogliere nuove opportunità di investimento, per le quali verrà inoltre valutata, di volta in volta, la possibilità di far ricorso all'indebitamento.

Considerato il profilo di rischio del Fondo, si prevede di contenere il livello di indebitamento entro il 35% del valore dei beni immobili.

Un ulteriore canale per il reperimento della liquidità potrà essere costituito, inoltre, dalla prossima apertura di sottoscrizioni di quote del Fondo.

La gestione del Fondo sarà inoltre improntata alla valorizzazione degli immobili in portafoglio, cercando di cogliere gli ulteriori *up-side* di ogni *asset*, ove presenti, attraverso:

- la commercializzazione degli spazi sfitti;
- la regolarizzazione di situazioni occupazionali non contrattualizzate e la rinegoziazione ai nuovi valori di mercato dei contratti all'approssimarsi della loro scadenza;
- il monitoraggio delle posizioni creditorie nei confronti dei conduttori, e l'attività di mantenimento del rapporto con i conduttori, aspetto quest'ultimo di rilevante importanza per la gestione del portafoglio e la stabilità dei flussi dei canoni;
- gli interventi manutentivi per il miglioramento dell'efficienza degli immobili.

Per la descrizione dei principali rischi cui il Fondo è esposto si rinvia a quanto indicato nella Parte A della Nota integrativa.

4 ILLUSTRAZIONE DEI RAPPORTI INTRATTENUTI NELL'ARCO DELL'ESERCIZIO CON ALTRE SOCIETÀ DEL GRUPPO DI APPARTENENZA DELLA SGR, INDICANDO IN PARTICOLARE L'EVENTUALE ADESIONE A OPERAZIONI DI COLLOCAMENTO EFFETTUATE DA SOGGETTI DEL GRUPPO, CON IL RELATIVO AMMONTARE

Fabrica Immobiliare SGR S.p.A. non appartiene a nessun gruppo bancario o industriale, ai sensi dell'art. 2359, comma 1, n. 1 c.c. e degli artt. 29 e 60 del D.Lgs del 1° settembre 1993, n. 385 (Testo Unico delle leggi in materia bancaria e creditizia) e pertanto si caratterizza quale Società di Gestione del Risparmio indipendente, e non risultano rapporti di controllo rispetto ad altre società.

I rapporti operativi con società facenti parte del gruppo rilevante degli azionisti ove previsti sono comunque rappresentati in nota integrativa (cfr. Nota Integrativa – Parte B – Sezione V – altri dati patrimoniali).

5 EVENTUALI FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DEL SEMESTRE CHE POSSONO AVERE EFFETTI SULLA GESTIONE

Nessun fatto di rilievo è avvenuto dopo la chiusura del semestre.

6 L'OPERATIVITÀ POSTA IN ESSERE SU STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI E LE STRATEGIE SEGUITE DAL GESTORE IN TALE COMPARTO

Nel corso del primo semestre 2009 non sono state effettuate operazioni su strumenti derivati; tali operazioni, peraltro, sono consentite dal Regolamento del Fondo ai soli fini di copertura dei rischi.

7 DISTRIBUZIONE DEI PROVENTI

Il Regolamento di Gestione del Fondo prevede, ai sensi dell'art. 13 comma 4, che "è in facoltà della Società di Gestione di procedere, anche con cadenza infrannuale, alla distribuzione di proventi della gestione del Fondo, sulla base di un rendiconto".

Le modalità di determinazione dei proventi distribuibili del Fondo ai titolari delle quote sono disciplinate dall'art. 13 del Regolamento del Fondo secondo cui: "sono considerati proventi della gestione del Fondo gli utili d'esercizio, risultanti dal rendiconto della gestione del Fondo che la Società di Gestione deve redigere secondo quanto previsto dal successivo articolo 22.1, comma 2), lettera b), diminuiti delle plusvalenze non realizzate, iscritte nella sezione reddituale del rendiconto medesimo".

Al riguardo si riporta di seguito un prospetto nel quale sono esposti i proventi distribuibili al netto di quelli distribuiti realizzati dalla inizio dell'operatività del Fondo:

(Euro)

Anno	Voce	Importo
2007	Utili d'esercizio	1.685.933
	Plus non realizzate	(90.042)
	Proventi distribuibili	1.595.891
	Proventi distribuiti	0
	Residuo	1.595.891
2008	Utili d'esercizio	4.606.443
	Plus non realizzate	(1.653.487)
	Proventi distribuibili	2.952.956
	Proventi distribuiti ¹	(2.364.000)
	Residuo	588.956
2009	Utili di periodo	1.435.423
	Plus non realizzate	(155.000)
	Proventi distribuibili	1.280.423
	Proventi distribuiti	0
	Residuo	1.280.423
Proventi distribuibili		3.465.270

¹ delibera CdA del 26/02/2009 pari all'80% dei proventi 2008

Con riferimento, alla distribuzione dei proventi maturati, l'art. 13 comma 3 del Regolamento del Fondo prevede che "I proventi della gestione del Fondo [...] vengono distribuiti in misura non inferiore all'80% degli stessi, fatta salva diversa e motivata determinazione del consiglio di amministrazione della Società di Gestione".

Lo stesso articolo, al comma 6, prevede altresì che "per il primo esercizio successivo alla data di chiusura della sottoscrizione delle quote i proventi realizzati non saranno oggetto di distribuzione. Tali proventi, al netto delle eventuali perdite, concorreranno alla formazione dei proventi da distribuire negli esercizi successivi o potranno essere reinvestiti".

A fronte del positivo risultato di gestione, si delibera la distribuzione di un provento complessivo di Euro 1.025.710,53, corrispondente all'80% dei proventi della gestione del Fondo generati nel corso del primo semestre 2009.

Verrà pertanto distribuito un provento pro-quota pari ad Euro 5,33, al lordo delle imposte, per ciascuna delle 192.441 quote del Fondo.

Lo stacco del provento viene fissato per il giorno 17 agosto 2009, mentre le relative operazioni di pagamento ai quotisti inizieranno il successivo 20 agosto.

Roma, 29 luglio 2009

Per il Consiglio di Amministrazione
 Il Presidente
 Dott. Nicolino Romito

RENDICONTO AL 30 GIUGNO 2009

ATTIVITÀ	Situazione al 30/06/09		Situazione al 31/12/2008	
	Valore complessivo	In % dell'attivo	Valore complessivo	In % dell'attivo
A. STRUMENTI FINANZIARI				
Strumenti finanziari non quotati				
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.				
Strumenti finanziari quotati				
A6. Titoli di capitale				
A7. Titoli di debito				
A8. Parti di O.I.C.R.				
Strumenti finanziari derivati				
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. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	104.845.000	93,49	105.113.000	89,14
B1. Immobili dati in locazione	104.845.000	93,49	105.113.000	89,14
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili				
B4. Diritti reali immobiliari				
C. CREDITI				
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione				
C2. Altri				
D. DEPOSITI BANCARI				
D1. A vista				
D2. Altri				
E. ALTRI BENI				
(da specificare)				
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITÀ	3.925.084	3,50	9.593.781	8,14
F1. Liquidità disponibile	3.925.084	3,50	9.593.781	8,14
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
G. ALTRE ATTIVITÀ	3.375.201	3,01	3.213.315	2,72
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	60.073	0,05	28.976	0,02
G3. Risparmio di imposta				
G4. Altre	3.315.128	2,96	3.184.339	2,70
TOTALE ATTIVITÀ	112.145.285	100,00	117.920.096	100,00

PASSIVITÀ E NETTO	Situazione al 30/06/09	Situazione al 31/12/2008
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI	9.617.316	10.000.000
H1. Finanziamenti ipotecari	9.617.316	10.000.000
H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate		
H3. Altri - Linea di credito		
I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI		
I1. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati		
I2. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati		
L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI		
L1. Proventi da distribuire		
L2. Altri debiti verso i partecipanti		
M. ALTRE PASSIVITÀ	1.092.143	1.627.720
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	148.876	194.125
M2. Debiti di imposta		
M3. Ratei e risconti passivi	246.678	253.236
M4. Altre	696.589	1.180.359
TOTALE PASSIVITÀ	10.709.459	11.627.720
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	101.435.826	106.292.376
Numero delle quote in circolazione	192.441,000	200.000,000
Valore unitario delle quote	527,101	531,462
Rimborsi o proventi distribuiti per quota	11,82	

SEZIONE REDDITUALE	Rendiconto al 30/06/2009		Valori economici al 30/06/2008 (*)	
A. STRUMENTI FINANZIARI				
Strumenti finanziari non quotati				
A1. PARTECIPAZIONI				
A1.1 dividendi e altri proventi				
A1.2 utili/perdite da realizzo				
A1.3 plus/minusvalenze				
A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI				
A2.1 interessi, dividendi e altri proventi				
A2.2 utili/perdite da realizzo				
A2.3 plus/minusvalenze				
Strumenti finanziari quotati				
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI				
A3.1 interessi, dividendi e altri proventi				
A3.2 utili/perdite da realizzo				
A3.3 plus/minusvalenze				
Strumenti finanziari derivati				
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI				
A4.1 di copertura				
A4.2 non di copertura				
Risultato gestione strumenti finanziari		0		0
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI				
B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	3.255.914		858.037	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI				
B3. PLUS/MINUSVALENZE	(268.000)		364.114	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	(288.568)		(31.607)	
B5. AMMORTAMENTI				
B6. ICI	(174.682)		(34.717)	
B7. IMPOSTE DI REGISTRO	(32.780)		(1.512)	
Risultato gestione beni immobili		2.491.884		1.154.315
C. CREDITI				
C1. interessi attivi e proventi assimilati				
C2. incrementi/decrementi di valore				
Risultato gestione crediti		0		0
D. DEPOSITI BANCARI				
D1. interessi attivi e proventi assimilati				
E. ALTRI BENI (da specificare)				
E1. Proventi				
E2. Utile/perdita da realizzo				
E3. Plusvalenze/minusvalenze				
Risultato gestione investimenti		2.491.884		1.154.315

SEZIONE REDDITUALE	Rendiconto al 30/06/2009		Valori economici al 30/06/2008 (*)	
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 PRONTI CONTRO TERMINE E ASSIMILATE				
G2. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI				
Risultato lordo della gestione caratteristica		2.491.884		1.154.315
H. ONERI FINANZIARI				
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI				
H1.1 su finanziamenti ipotecari	(161.528)			
H1.2 su linea di credito				
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI				
Risultato netto della gestione caratteristica		2.330.356		1.154.315
I. ONERI DI GESTIONE				
I1. Provvigione di gestione SGR	(797.239)		(822.840)	
I2. Commissioni banca depositaria	(19.931)		(20.571)	
I3. Oneri per esperti indipendenti	(3.670)		(66.156)	
I4. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	(13.653)		(20.102)	
I5. Altri oneri di gestione	(135.979)		(85.018)	
L. ALTRI RICAVI ED ONERI				
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	49.690		1.483.592	
L2. Altri ricavi	39.419		311	
L3. Altri oneri	(13.571)		(369)	
Risultato della gestione prima delle imposte		1.435.423		1.623.161
M. IMPOSTE				
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio				
M2. Risparmi d'imposta				
M3. Altre imposte				
Utile/perdita dell'esercizio		1.435.423		1.623.161

(*) I valori economici sono relativi al periodo 1 gennaio - 30 giugno 2008; tali valori, inseriti al fine di consentire un confronto con il primo semestre 2009, non risultano inclusi nella relazione semestrale 2008 ai sensi del Titolo IV, Capitolo VI punto 3) del provvedimento della Banca d'Italia del 14 aprile 2005.

NOTA INTEGRATIVA

Parte A - ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA

Valore della quota

Il Fondo Socrate ha iniziato la propria attività il 26 marzo 2007; il valore nominale della quota al momento dell'avvio dell'operatività del Fondo era di Euro 500,00. Alla data del presente Rendiconto il valore di ciascuna quota risulta essere pari ad Euro 527,101 con un incremento del valore della quota pari ad Euro 27,101 pari ad una variazione percentuale del 5,42 %.

L'andamento del valore della quota dall'avvio dell'operatività fino alla data del presente rendiconto è riepilogato nella tabella sottostante:

26/03/2007	Euro 500,000
30/06/2007	Euro 502,689
31/12/2007	Euro 508,430
30/06/2008	Euro 516,545
31/12/2008	Euro 531,462
30/06/2009	Euro 527,101

Principali eventi che hanno influito sul valore della quota nel primo semestre 2009

Si riporta di seguito la segmentazione della composizione del risultato di periodo suddiviso tra utili realizzati, plusvalenze/minusvalenze da valutazione ed altri costi/ricavi relativi al primo semestre 2009 e l'analisi dei fattori che hanno contribuito al significativo aumento del valore della quota.

Canoni di locazione ed altri proventi	Euro 3.255.914
Plusvalenze/Minusvalenze da valutazione	Euro (268.000)
Altri costi/Ricavi	Euro (1.552.491)
Totale	Euro 1.435.423

Il decremento del valore della quota prodottosi rispetto a quello del precedente esercizio è da ricondurre prevalentemente alla distribuzione di proventi per Euro 2.364.000 parzialmente compensato dal risultato di periodo, pari ad Euro 1.435.423.

Detto risultato risulta influenzato dai seguenti aspetti:

- gestione ordinaria del Fondo ed operatività degli immobili acquistati;
- redditività prodotta dalla liquidità riveniente dalla prima sottoscrizione, depositata sui conti correnti aperti presso la Banca Depositaria e rubricati al Fondo;
- minusvalenze nette da valutazione del patrimonio immobiliare che emergono dalle perizie effettuate dall'Esperto Indipendente.

Distribuzione di proventi

A fronte del positivo risultato di gestione, sarà distribuito, a seguito dell'approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione di Fabrica, un provento complessivo di Euro 1.025.710,53, pari all'80% dei proventi della gestione del Fondo generati nel primo semestre 2009, corrispondente ad un provento pro quota pari ad Euro 5,33 al lordo delle imposte.

Gestione dei rischi esistenti

Al fine di implementare un sistema di *risk management* che risulti conforme alla vigente normativa - Regolamento Banca d'Italia del 14 aprile 2005, titolo IV, Capitolo III, sez. II - e, al contempo, adeguato alla struttura organizzativa di Fabrica Immobiliare SGR ed alla peculiare attività dalla stessa svolta, la Società ha elaborato un'apposita procedura di gestione dei rischi.

La procedura stabilisce che alla funzione di *Risk Management* è affidato il compito di provvedere alla misurazione, alla gestione ed al controllo sia dei rischi - finanziari o di tipo operativo - inerenti ai patrimoni gestiti, sia dei rischi che la SGR corre in proprio e che sono da ricondurre prevalentemente alla categoria dei rischi operativi e reputazionali. Più in particolare, al *Risk Manager* spetta il compito di:

- accertare *ex ante*, in collaborazione con le strutture competenti, che tutti i rischi presenti nelle operazioni di investimento/disinvestimento immobiliare, siano stati presi in debita considerazione ed esaminati nel dettaglio;
- verificare *ex post* il permanere delle condizioni descritte nell'*information memorandum* e della coerenza delle scelte di investimento e dei risultati ottenuti con il profilo di rischio-rendimento definito dall'organo amministrativo;
- più in generale, monitorare i rischi relativi a tutti i processi aziendali ed al rispetto dei limiti operativi.

Nel rispetto di quanto previsto dalla citata procedura, nel corso del presente esercizio, si è svolta un'attività preliminare rispetto alla concreta attività di gestione e di misurazione dei rischi, consistente nell'identificazione degli stessi sulla base di un censimento che ha preso le mosse dall'analisi dei processi operativi. A tal fine, in collaborazione con il *fund manager*, è stata realizzata una mappatura dei processi operativi e dei rischi agli stessi connessi.

In ordine alla misurazione e gestione del rischio, l'attività ha riguardato essenzialmente i momenti caratteristici della gestione del patrimonio immobiliare, quali:

- operazioni di investimento e disinvestimento;
- copertura assicurativa sui beni immobili;
- posizioni creditorie nei confronti dei conduttori.

Operazioni di investimento e disinvestimento

La società ha adottato una struttura di *governance* tesa ad assicurare al processo decisionale di investimento e disinvestimento trasparenza e ricostruibilità, al fine di valutare, nelle fasi più rilevanti, i rischi connessi alle operazioni.

Il processo di investimento e disinvestimento si articola nelle seguenti fasi:

- predisposizione, da parte della struttura operativa, di un *information memorandum* nel quale sono riportati, tra gli altri, gli aspetti economici, finanziari, catastali, urbanistici, dimensionali e gli eventuali vincoli, prescrizioni e trascrizioni presenti sul bene immobile oggetto di investimento/disinvestimento; nell'*information memorandum* vengono presi in esame gli eventuali rischi di mercato/rendimento – anche tramite *sensitivity analysis*, intervenendo sui fattori chiave dell'operazione di investimento/disinvestimento;
- acquisizione, se previsto o ritenuto comunque opportuno, del giudizio di congruità dell'Esperto Indipendente e dell'*opinion* dell'Intermediario Finanziario;
- individuazione del processo autorizzativo ed acquisizione, in conformità alle regole di *governance* del Fondo e della Società, dei pareri – quando previsti ovvero ritenuti comunque opportuni – del Comitato Investimenti;
- approvazione dell'Organo Competente (Consiglio di Amministrazione o Amministratore Delegato), al quale viene sottoposta la documentazione istruttoria acquisita.

Copertura assicurativa sui beni immobili

Sugli immobili locati vengono stipulate polizze assicurative con primarie compagnie o, comunque, ne viene verificata l'esistenza e la congruità se previste a carico dei conduttori degli immobili.

Posizioni creditorie nei confronti dei conduttori

Nel caso in cui gli immobili siano locati, la Società pone attenzione sia al grado di affidabilità dei conduttori sia alla gestione dei pagamenti dei canoni e delle spese da parte dei medesimi, monitorando i ritardi nei pagamenti al fine di prevenire, anche mediante contatto con i conduttori, tensioni che possano sfociare in contenzioso.

Ove ritenuto opportuno, vengono inoltre richieste fideiussioni a garanzia del pagamento dei canoni di locazione o, più in generale, di tutti gli impegni contrattuali assunti dal conduttore.

Parte B - LE ATTIVITÀ, LE PASSIVITÀ E IL VALORE COMPLESSIVO NETTO

Sezione I - CRITERI DI VALUTAZIONE

Il presente rendiconto è stato redatto secondo i principi contabili italiani di generale accettazione ed in ottemperanza con le disposizioni dettate dal Provvedimento della Banca d'Italia del 14 aprile 2005.

Il rendiconto di gestione del Fondo si compone di una Situazione Patrimoniale, di una Sezione Reddittuale e della presente Nota Integrativa, ed è corredato dalla Relazione degli Amministratori.

Il rendiconto è redatto in unità di Euro, senza cifre decimali, se non diversamente specificato.

I criteri di valutazione adottati vengono qui di seguito riportati:

Immobili

Gli immobili sono iscritti al valore indicato dalla relazione di stima redatta dall'Esperto indipendente, ai sensi dell'art. 17, Titolo IV, del D.M. del 24 maggio 1999, n. 228, nonché di quanto previsto al Titolo V, Capitolo IV, Sezione II, Par. 2.5 (criteri di valutazione beni immobili) e 4 ("esperti indipendenti") del Provvedimento della Banca d'Italia del 14 aprile 2005.

La valutazione formulata dall'Esperto Indipendente è stata effettuata applicando i seguenti criteri:

- la valutazione al costo di costruzione, che esprime il valore di un bene in funzione dei costi necessari per la sua riproduzione o sostituzione, opportunamente deprezzato in funzione dell'età, delle condizioni generali, dell'obsolescenza funzionale, economica o ambientale e di tutti gli altri fattori di vetustà considerati rilevanti. Il valore di un bene può identificarsi nel costo di ricostruzione deprezzato quando esiste un mercato di beni analoghi ed il valore può essere espresso come costo attuale di ricostruzione. La determinazione del valore al costo di costruzione si estrinseca in tre momenti fondamentali: la valutazione dell'area, la stima del costo di costruzione dell'edificio e la stima dei fattori di apprezzamento - deprezzamento;
- la valutazione per comparazione dei prezzi (criterio sintetico-comparativo), che esprime il valore di un bene in funzione dei prezzi medi di vendita rilevati sui mercati locali tenuto conto delle caratteristiche specifiche dei singoli cespiti. I prezzi ai quali viene fatto riferimento sono ricavati da transazioni comparabili per tipologia, localizzazione e funzioni d'uso del bene. L'applicazione dell'approccio di comparazione deve operativamente prendere spunto da due obiettivi: la definizione di un campione di beni omogenei e la rilevazione dei prezzi di scambio; devono inoltre essere stimati i fattori di apprezzamento/deprezzamento; l'utilizzo di tale metodo si esplicita nella determinazione di valori medi al metro quadro desunti da transazioni di mercato;
- la valutazione reddituale-finanziaria, che determina il valore di un bene in funzione dei flussi di reddito o di cassa che sarà in grado di generare. L'approccio reddituale si basa sull'assunto irrinunciabile che un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al valore attuale dei benefici che il bene sarà in grado di produrre. Tre sono le fasi operative di applicazione in questo approccio: determinazione dei benefici economici attesi, definizione del tipo di relazione algebrica che lega il valore al reddito, selezione di un tasso di attualizzazione/capitalizzazione.

Gli immobili del Fondo sono stati assoggettati a valutazione da parte della società "Colliers Real Estate Services S.r.l."

Altre attività

I crediti verso i locatori sono iscritti al valore di presumibile realizzo, determinato rettificando, se necessario, il valore nominale con l'appostazione di una svalutazione ritenuta congrua a coprire il rischio di inesigibilità degli stessi.

Il credito IVA è iscritto al valore nominale in modo da riflettere la posizione fiscale del Fondo.

I ratei e i risconti attivi sono contabilizzati per garantire il rispetto del principio della competenza economica.

Le altre attività e i crediti sono stati valutati in base al presunto valore di

realizzo.

Altre passività

I debiti d'imposta e il debito IVA sono iscritti al valore nominale in modo da riflettere la posizione fiscale del Fondo.

I ratei e i risconti passivi sono contabilizzati per garantire il rispetto del principio della competenza economica.

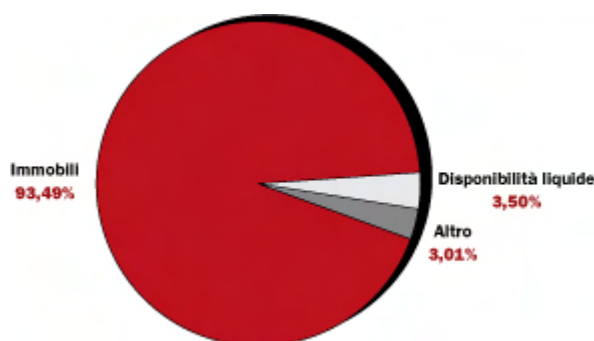
Le altre passività e i debiti sono stati valutati in base al loro valore nominale.

Costi e ricavi

I costi ed i ricavi sono stati rilevati ed esposti nel rendiconto secondo i principi della competenza economica e della prudenza, e comunque sempre nel rispetto dell'inerenza degli stessi all'attività del Fondo, così come stabilito dal Regolamento in materia di "Regime delle spese".

Sezione II - LE ATTIVITÀ

Le attività del Fondo Socrate sono ripartite secondo il grafico di seguito riportato:



La tabella seguente riassume le principali caratteristiche del portafoglio immobiliare:

N.	Ubicazione		Locatario	Tipologia	Superficie commerciale lorda (mq)	Prezzo di acquisto (Euro)	Valutazione al 30 giugno 2009 (Euro)
	Indirizzo	Comune					
1	Via Ornato, 69	Milano	Impresa Commerciale	RSA	5.675	13.000.000	13.480.000
2	Via della Tecnica, 4-6-8	Prato di Correggio (RE)	Impresa Industriale	Industriale	8.009	7.700.000	7.890.000
3	Strada Santa Lucia	Medesano (PR)	Impresa Commerciale	RSA	2.422	3.650.000	3.730.000
4	Via Scarlatti, 6	Perugia	Pubblica Amministrazione	Uffici Pubblici	1.549	2.430.000	2.570.000
5	Via Scarlatti, 43	Perugia	Pubblica Amministrazione	Uffici Pubblici	3.040	4.770.000	4.900.000
6	Via del Fosso, 2 Bis	Perugia	Pubblica Amministrazione	Uffici Pubblici	3.565	6.300.000	6.445.000
7	Via Piave, 66-68	Saronno (VA)	-	Uffici	3.838	3.100.000	2.965.000
8	Via dei Canestrai, 1	Codogno (LO)	Pubblica Amministrazione	Caserma	4.068	3.300.000	3.460.000
9	Via Cassanese, 224	Segrate (MI)	Imprese Commerciali	Uffici	4.701	5.000.000	5.050.000
10	Via Uruguay, 41-49	Padova	Imprese Commerciali	Uffici	3.421	3.400.000	3.540.000
11	Via Longoni, 53-59-65	Roma	Pubblica Amministrazione	Uffici Pubblici	13.071	19.200.000	22.000.000
12	Via Farini, 40	Roma	Pubblica Amministrazione - Imprese commerciali	Uffici Pubblici	3.066	16.500.000	16.850.000
13	Via Parenzo, 9	Milano	Imprese Commerciali	RSA	6.060	11.700.000	11.965.000
					62.485	100.050.000	104.845.000

II.1 Strumenti finanziari non quotati

Tale voce non risulta essere movimentata.

II.2 Strumenti finanziari quotati

Tale voce non risulta essere movimentata.

II.3 Strumenti finanziari derivati

Tale voce non risulta essere movimentata.

II.4 Beni Immobili e diritti reali immobiliari

Il totale della voce B - IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI risulta essere pari ad Euro 104.845.000.

Per maggior chiarezza si rimanda all'**Allegato A** del presente documento - ELENCO DEI BENI IMMOBILI E DEI DIRITTI REALI IMMOBILIARI DETENUTI DAL FONDO - alla data del 30 giugno 2009.

- La tabella che segue evidenzia, invece, la redditività degli immobili per fasce di scadenza contrattuale:

Fasce di scadenza dei contratti di locazione o data di revisione dei canoni (1)	Valore dei beni Immobili	Importo dei canoni			
		Locazione non finanziaria (a) (Euro)	Locazione finanziaria (b) (Euro)	Importo Totale (c = a + b) (Euro)	% (2)
Fino a 1 anno (3)	11.136.658	581.950		581.950	9,53%
Da oltre 1 a 3 anni	15.125.768	967.582		967.582	15,85%
Da oltre 3 a 5 anni	4.899.302	322.108		322.108	5,28%
Da oltre 5 a 7 anni	3.540.000	233.349		233.349	3,82%
Da oltre 7 a 9 anni	7.480.786	532.036		532.036	8,72%
Oltre 9 anni	57.810.048	3.466.810		3.466.810	56,80%
A) Totale beni immobili locati	99.992.561	6.103.835	-	6.103.835	100,00%
B) Totale beni immobili non locati	4.852.439				

(1) Le fasce di scadenza ricomprendono il rinnovi taciti

(2) Percentuale sull'importo totale dei canoni

(3) I valori esposti includono anche quello delle indennità di occupazione senza titolo pari ad Euro 291.798

- Non sono stati effettuati disinvestimenti da parte del Fondo.

II.5 Crediti

Tale voce non risulta essere movimentata.

II.6 Depositi bancari

Tale voce non risulta essere movimentata.

II.7 Altri beni

Tale voce non risulta essere movimentata.

II.8 Posizione netta di liquidità

La presente voce esposta nel rendiconto per un totale pari ad Euro 3.925.084, risulta interamente allocata nella sottovoce F1 "Liquidità disponibile" e corrisponde alla somma dei saldi dei quattro conti correnti aperti presso la Banca Depositaria e rubricati al Fondo.

II.9 Altre attività

La voce "Altre attività" pari ad Euro 3.375.201 risulta così dettagliata:

	Importo (Euro)	Importo (Euro)
Risconti attivi	60.073	
Altre	3.315.128	
– crediti verso i conduttori per canoni da incassare		2.226.950
– credito IVA		855.472
– crediti per fatture da emettere		173.746
– note credito da ricevere		39.152
– crediti diversi		19.032
– crediti per depositi cauzionali utenze		430
– altri		346
Totale altre attività	3.375.201	

La sottovoce "crediti verso i conduttori", pari ad Euro 2.226.950, non è stata oggetto di svalutazioni per la quota parte dei crediti scaduti al 30 giugno 2009 in quanto, sulla base delle informazioni ricevute dal *Property Manager* e dalle indicazioni ottenute dai legali esterni, si ritengono detti crediti certi ed esigibili.

Sezione III- LE PASSIVITÀ

- III.1 Finanziamenti ricevuti** La voce "Finanziamenti ipotecari", pari ad Euro 9.617.316 accoglie l'ammontare del mutuo ipotecario acceso il 4 dicembre 2008 con Banca Popolare di Milano S.c.a.r.l., banca italiana, di durata decennale. A garanzia del rimborso del debito assunto dal Fondo, è stata iscritta ipoteca di primo grado volontaria su un immobile ai sensi dell'art. 2808 del codice civile pari a 2 volte l'importo massimo del debito.
- III.2 PCT** Tale voce non risulta essere movimentata.
- III.3 Strumenti finanziari derivati** Tale voce non risulta essere movimentata.
- III.4 Debiti verso i partecipanti** Tale voce è stata movimentata in relazione alle operazioni di distribuzione dei proventi e dei rimborsi anticipati già commentate nella prima parte della presente nota. Alla data del 30 giugno 2009, a seguito del relativo pagamento, il saldo della voce risulta essere pari a zero.
- III.5 Altre passività** La voce "Altre passività" pari ad Euro 1.092.143 risulta così dettagliata:

	Importo (Euro)	Importo (Euro)
Provvigioni ed Oneri maturati e non liquidati	148.876	
– Commissioni Banca depositaria		9.476
– Commissioni di gestione mese di giugno		139.400
Ratei passivi		
Risconti passivi	246.678	
Altre	696.589	
– Debiti verso fornitori		356.409
– Ritenute a garanzia		293.489
– Debiti per depositi cauzionali conduttori		43.162
– Debiti v/Condomini		3.431
– Debiti v/erario per ritenute di acconto		98
Totale Altre passività	1.092.143	

Sezione IV - IL VALORE COMPLESSIVO NETTO

Si illustrano qui di seguito le componenti che hanno determinato la variazione del valore complessivo del Fondo tra l'avvio dell'operatività e la data del presente Rendiconto:

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL VALORE DEL FONDO DALL'AVVIO DELL'OPERATIVITA' 26/03/2007 (data di avvio) FINO AL 30/06/2009 (data del rendiconto)		
	Importo (Euro)	In % dei versamenti effettuati
IMPORTO INIZIALE DEL FONDO (quote emesse x prezzo di emissione) (1)	100.000.000	100%
– Prima emissione quote 26/03/2007	100.000.000	
– Seconda emissione quote 09/04/2009	14.030	
A.1 Risultato complessivo della gestione delle partecipazioni		
A.2 Risultato complessivo della gestione degli altri strumenti finanziari		
B. Risultato complessivo della gestione dei beni immobili	7.925.089	7,92%
C. Risultato complessivo della gestione dei crediti		
D. Interessi attivi e proventi assimilati complessivi su depositi bancari		
E. Risultato complessivo della gestione degli altri beni		
F. Risultato complessivo della gestione cambi		
G. Risultato complessivo della altre operazioni di gestione		
H. Oneri finanziari complessivi	(178.181)	-0,18%
I. Oneri di gestione complessivi	(4.296.481)	-4,30%
L. Altri ricavi e oneri complessivi	4.277.373	4,28%
M. Imposte complessive		
RIMBORSI DI QUOTE EFFETTUATI	(3.942.004)	-3,94%
PROVENTI COMPLESSIVI DISTRIBUITI	(2.364.000)	-2,36%
VALORE TOTALE PRODOTTO DALLA GESTIONE AL LORDO DELLE IMPOSTE		
VALORE COMPLESSIVO NETTO AL 30/06/2009	101.435.826	101,42%
TOTALE IMPORTI DA RICHIAMARE		
TASSO INTERNO DI RENDIMENTO ALLA DATA DEL RENDICONTO (2)	3,36%	

(1) Deve essere indicato il controvalore delle quote al valore nominale

(2) Calcolato in base al valore del fondo alla data del rendiconto, a quello iniziale e ai flussi (versamenti, proventi distribuiti, rimborsi) intervenuti fino alla data del rendiconto ed espresso su base annua

Sezione V - ALTRI DATI PATRIMONIALI

V1 Impegni assunti dal Fondo a fronte di strumenti finanziari derivati

Tale voce non risulta essere movimentata.

V2 l'ammontare delle attività e passività nei confronti di altre società del gruppo di appartenenza della SGR

Fabrica Immobiliare SGR S.p.A. non appartiene ad alcun gruppo bancario o industriale, ai sensi dell'art. 2359, comma 1, n.1 del c.c. e degli art. 29 e 60 del D. Lgs del 1° settembre 1993, n. 385 (Testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia) e pertanto si caratterizza quale Società di Gestione del Risparmio indipendente, e non risultano rapporti di controllo rispetto ad altre società.

Si segnala, inoltre, che nel corso del periodo sono state ultimate le attività rese dal responsabile del collocamento, MPS Capital Services Banca per le imprese S.p.A., nell'ambito della prima riapertura delle sottoscrizioni del Fondo nel periodo 1° ottobre - 31 dicembre 2008. Per maggiori dettagli si fa rinvio a quanto indicato nel Rendiconto di gestione dello scorso esercizio.

V3 Investimenti in valuta estera

Tale voce non risulta essere movimentata.

V4 Plusvalenze in sospensione di imposta

Tale voce non risulta essere movimentata.

V5 Garanzie ricevute e garanzie rilasciate

Garanzie Ricevute

garanzie inerenti i contratti di locazione rilasciate dai conduttori pari a Euro 1.787.200 per fidejussioni ricevute.

V6 Garanzie sugli immobili

Ai sensi dell'art. 2808 del codice civile e ss., a garanzia del rimborso del finanziamento in essere è stata iscritta ipoteca di primo grado sull'immobile di via Longoni in Roma per Euro 20 milioni pari a 2 volte l'importo del debito finanziario iniziale.

Parte C - IL RISULTATO ECONOMICO DEL PRIMO SEMESTRE 2009

Sezione I - RISULTATO STRUMENTI FINANZIARI

Tale voce non risulta essere movimentata.

Sezione II - BENI IMMOBILI

Qui di seguito viene rappresentato il risultato economico della gestione del patrimonio immobiliare ripartito in funzione della tipologia dei beni stessi:

	Immobili Residenziali (Euro)	Immobili Commerciali (Euro)	Immobili Industriali (Euro)	Terreni (Euro)	Altri (Euro)	Totale (Euro)
1. PROVENTI						
1.1 canoni di locazione non finanziaria (1)		917.509	298.700		2.010.783	3.226.993
1.2 canoni di locazione finanziaria						
1.3 altri proventi		4.402	3.807		20.712	28.921
2. UTILE/PERDITA DA REALIZZI						
2.1 beni immobili						
2.2 diritti reali immobiliari						
3. PLUSVALENZE/MINUSVALENZE						
3.1 beni immobili		133.000			(401.000)	(268.000)
3.2 diritti reali immobiliari						
4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI		(31.430)	(11.191)		(245.948)	(288.568)
5. AMMORTAMENTI						
6. ICI		(37.869)	(10.769)		(126.043)	(174.682)
6. IMPOSTA DI REGISTRO		(7.254)	(3.136)		(22.389)	(32.780)
TOTALE		978.358	277.411		1.236.115	2.491.884

(1) Il valore è comprensivo dell'ammontare delle indennità di occupazione senza titolo pari ad Euro 145.899

Sezione III - CREDITI

Tale voce non risulta essere movimentata.

Sezione IV - DEPOSITI BANCARI

Tale voce non risulta essere movimentata.

Sezione V - ALTRI BENI

Tale voce non risulta essere movimentata.

Sezione VI - ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE E ONERI FINANZIARI

Tale voce non risulta essere movimentata.

Sezione VII - ONERI DI GESTIONE

VII.1 - Costi sostenuti nel periodo

Il totale delle spese sostenute dal fondo nel primo semestre 2009 risulta essere pari ad Euro 1.599.109 che rappresenta il 1,540 % del valore complessivo medio netto del Fondo, e sono così ripartite:

ONERI DI GESTIONE	Importi complessivamente corrisposti			
	Importo (Euro/000)	% sul valore complessivo netto (*)	% sul totale attività	% su valore del finanziamento
1) Provvigione di Gestione	797	0,768	0,711	
-- provvigioni di base	797	0,768	0,711	
-- provvigioni di incentivo				
2) TER degli OICR in cui il fondo investe - dato extracontabile				
3) Compenso della Banca Depositaria	20	0,019	0,018	
4) Spese di revisione del fondo	26	0,025		
5) Oneri per la valutazione delle partecipazioni, dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari facenti parte del fondo (**)		0,000	0,000	
6) Compenso spettante agli Esperti indipendenti	4	0,004	0,003	
7) Oneri di gestione degli immobili (***)	467	0,450	0,417	
- ICI	175	0,168	0,156	
- property e facility	109	0,105	0,097	
- Imposta di registro	15	0,014	0,013	
- manutenzioni	140	0,135	0,125	
- Premi assicurativi	29	0,028	0,026	
8) Spese legali e giudiziarie	2	0,002		
9) Spese di pubblicazione del valore della quota ed eventuale pubblicazione del prospetto informativo	14	0,013		
10) Altri oneri gravanti sul fondo	109	0,105		
TOTAL EXPENSE RATIO (TER) (SOMMA DA 1 A 10)	1.438	1,384		
11) Oneri di negoziazione di strumenti finanziari di cui: -- su titoli azionari -- su titoli di debito -- su derivati -- altri (da specificare)				
12) Oneri finanziari per i debiti assunti dal fondo	162			0,017
13) Oneri fiscali di pertinenza del fondo				
TOTALE SPESE (SOMMA DA 1 A 13)	1.599	1,540		

(*) Calcolato come media del periodo.

(**) trattasi di costi sostenuti per due diligence

(***) trattasi di costi al netto dei rimborsi verso i conduttori

VII.2 - Provvigione di Incentivo

• Commissione Variabile Annuale: a partire dal 3° (terzo) esercizio, la SGR applicherà una Commissione Variabile Annuale nella misura del 15% (quindicipercento) del Rendimento in Ecceso. Per Rendimento in Ecceso si intende la differenza tra:

- i. proventi liquidati dalla SGR o di cui la SGR abbia deliberato la distribuzione, e
- ii. l'ammontare necessario a garantire nell'esercizio di riferimento un rendimento pari a 1,5 punti percentuali oltre l'inflazione sul valore complessivo netto del Fondo, come definito al punto A che precede, rilevata sulla base dell'indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e di impiegati nell'esercizio medesimo, al netto del Differenziale, ove negativo.

Per Differenziale si intende la differenza tra la somma dei proventi di competenza effettivamente distribuiti o di cui la SGR abbia deliberato la distribuzione nel corso degli esercizi precedenti a quello di riferimento e l'ammontare necessario a garantire il rendimento di cui al precedente punto i nel corso degli esercizi precedenti a quello di riferimento, sulla base dell'indice Istat relativo al medesimo periodo. La SGR avrà diritto alla Commissione Variabile Annuale solo qualora il Rendimento in Eccesso risultante compensi integralmente il Differenziale.

La Commissione Variabile Annuale relativa alla frazione di esercizio iniziale terrà conto dell'eventuale durata inferiore a 12 mesi dell'esercizio iniziale del Fondo.

La Commissione Variabile Annuale, di anno in anno provvisoriamente determinata a valere sull'esercizio di competenza, sarà conseguentemente accantonata a favore della SGR, che ne darà apposita evidenza nelle scritture contabili del Fondo.

La Commissione Variabile Annuale sarà definitivamente riconosciuta, e quindi maturerà a favore della SGR, all'atto della liquidazione del Fondo a condizione che l'ammontare dell'attivo netto del Fondo stesso, liquidato ai partecipanti, sia almeno pari o superiore all'ammontare dell'attivo netto iniziale del Fondo.

- Commissione Variabile Finale: la Commissione Variabile Finale sarà calcolata, al momento della liquidazione del Fondo, come di seguito indicato:

(i) si calcola la somma (il cui risultato è di seguito definito "Risultato Complessivo del Fondo"):

- dell'ammontare dell'attivo netto del Fondo liquidato;
- dei proventi eventualmente distribuiti - al netto delle Commissioni variabili annuali corrisposte alla SGR - e dei rimborsi parziali delle quote eventualmente effettuati; tali voci vengono capitalizzate secondo il regime di capitalizzazione composta su base annuale ad un tasso pari al 6%, che esprime il tasso interno di rendimento obiettivo del Fondo, dalla data di distribuzione di tali somme alla data di liquidazione del Fondo.

(ii) si calcola il "Valore Iniziale del Fondo", pari alla somma di tutti gli importi versati dai partecipanti capitalizzati secondo il regime di capitalizzazione composta su base annuale ad un tasso pari al 6%, fra le date di richiamo degli impegni e la data di liquidazione del Fondo;

(iii) si calcola la differenza fra il Risultato Complessivo del Fondo ed il Valore Iniziale del Fondo, capitalizzato ai sensi del precedente punto ii) (di seguito il "Rendimento Complessivo in Eccesso").

Alla SGR compete un ammontare uguale al 15% del Rendimento Complessivo in Eccesso. Il rendiconto del Fondo prevedrà un accantonamento volto a considerare l'eventuale competenza di ciascun esercizio della Commissione Variabile Finale dovuta alla Società di Gestione. Tale accantonamento sarà determinato dal consiglio di amministrazione della Società di Gestione tenendo conto dei risultati conseguiti dal Fondo nell'esercizio in corso e in quelli precedenti, dei proventi distribuiti o distribuibili, delle eventuali nuove emissioni e degli eventuali rimborsi effettuati. Tali criteri saranno indicati nella nota integrativa al rendiconto ed alla relazione sulla gestione del Fondo.

Ad oggi tali voci non risultano essere movimentate in quanto, sulla base di valutazioni effettuate dalla SGR, non si sono verificate le condizioni per il relativo accantonamento.

Sezione VIII - ALTRI RICAVI ED ONERI

Tale voce risulta essere così composta:

- Interessi Attivi su disponibilità liquide per Euro 49.690;
- Altri ricavi per Euro 39.419;
- Altri oneri per Euro 13.571.

Sezione IX - IMPOSTE

Tale voce non risulta essere movimentata.

L'imposta sul patrimonio netto dei fondi d'investimento immobiliare chiusi di cui all'art. 82, comma 17, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112 convertito, con modificazioni, nella legge 6 agosto 2008, n. 133 non è applicabile in quanto il Fondo Socrate si configura come un fondo per il quale è prevista la quotazione nel mercato telematico (MTF) organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A..

Si ricorda che l'articolo 6, del decreto legge 25 settembre 2001, n. 351 (il "Decreto n. 351"), convertito con modificazioni nella legge 23 novembre 2001, n. 410, e successive modifiche, disciplina il regime di tassazione del Fondo ai fini delle imposte sui redditi. Tale disposizione prevede che i Fondi immobiliari non sono soggetti alle imposte sui redditi (IRPEF ed IRES) e all'imposta regionale sulle attività produttive (IRAP).

Parte D - ALTRE INFORMAZIONI

Di seguito si riportano i documenti allegati al Rendiconto che ne costituiscono parte integrante:

Allegato 1 Prospetto dei beni immobili conferiti, acquistati e ceduti dal Fondo

Data	Oggetto	Importo (Euro)	Controparte	Gruppo di appartenenza
26/11/2008	Via Parenzo 9 - MILANO	11.700.000	ELBER SRL	
30/06/2008	Via Scarlatti n. 6 - PERUGIA	2.430.000	FIMIT SGR S.p.A. - Fondo Beta	
30/06/2008	Via Scarlatti n. 43 - PERUGIA	4.770.000	FIMIT SGR S.p.A. - Fondo Beta	
30/06/2008	Via del Fosso n. 2b - PERUGIA	6.300.000	FIMIT SGR S.p.A. - Fondo Beta	
30/06/2008	Via Piave n. 66-68 - SARONNO (VA)	3.100.000	FIMIT SGR S.p.A. - Fondo Beta	
30/06/2008	Via dei Canestrai - CODOGNO (LO)	3.300.000	FIMIT SGR S.p.A. - Fondo Beta	
30/06/2008	Via Cassanese n. 224 - SEGRATE (MI)	5.000.000	FIMIT SGR S.p.A. - Fondo Beta	
30/06/2008	Via Uruguay n.41-43-45-47-49 - PADOVA	3.400.000	FIMIT SGR S.p.A. - Fondo Beta	
30/06/2008	Via Longoni n. 53-59-65 - ROMA	19.200.000	FIMIT SGR S.p.A. - Fondo Beta	
30/06/2008	Via Farini n. 40 - ROMA	16.500.000	FIMIT SGR S.p.A. - Fondo Beta	
02/10/2007	Località Sant'Andrea Bagni - MEDESANO	3.650.000	Santandrea S.r.l.	
01/08/2007	Via della Tecnica, 4-6-8 CORREGGIO	7.700.000	Immobiliare Ve.Ga. S.p.A.	
04/07/2007	Via Luigi Ornato, 69 - MILANO	13.000.000	Edit S.p.A.	PAR.CO S.p.A.

Allegato A - ELENCO DEI BENI IMMOBILI E DEI DIRITTI REALI IMMOBILIARI DETENUTI DAL FONDO (tav. C all. IV 6.2.)

N.	Descrizione e Ubicazione	Destinazione d'uso prevalente	Anno di costruzione	Superficie commerciale lorda	Redditività dei beni locati				Costo storico (Euro)	Ipoteche (Euro)	Ulteriori informazioni
					Canone per m2	Tipo contratto	Scadenza contratto	Locatario			
1	VIA LUIGI ORNATO 69 MILANO	Residenza Sanitaria	2004	5.675	117,5	affitto	2022 (1)	Impresa Commerciale	13.280.433		
2	VIA DELLA TECNICA 4-6-8 PRATO DI CORREGGIO (RE)	Industriale	2003	8.009	74,6	affitto	2025 (1)	Impresa Industriale	7.874.433		
3	STRADA SANTA LUCIA MEDESANO (PR)	Residenza Sanitaria	2000	2.422	97,2	affitto	2012	Impresa Commerciale	3.737.091		
4	VIA SCARLATTI 6 PERUGIA	Ufficio Pubblico	1956	1.549	115,5	affitto	2010	Pubblica Amministrazione	2.511.178		
5	VIA SCARLATTI 43 PERUGIA	Ufficio Pubblico	1962	3.040	101,1	affitto	2010	Pubblica Amministrazione	4.892.377		
6	VIA DEL FOSSO 2 Bis PERUGIA	Ufficio Pubblico	1974-1984	3.565	117,5	affitto	2011	Pubblica Amministrazione	6.431.352		
7	VIA PIAVE 66-68 SARONNO (VA)	Ufficio	1985	3.838	0,0	-	-	-	3.164.863		
8	VIA DEI CANESTRAI 1 CODOGNO (LO)	Caserma	1950-1980	4.068	71,3	affitto	2009	Pubblica Amministrazione	3.397.965		
9	VIA CASSANESE 224 SEGRATE (MI)	Ufficio	1986	4.701	49,8	affitto	dal 2010 al 2019	Imprese Commerciali	5.148.520		
10	VIA URUGUAY 41-49 PADOVA	Ufficio	1987	3.421	68,2	affitto	dal 2015 al 2016	Imprese Commerciali	3.471.109		
11	VIA LONGONI 53-59-65 ROMA	Ufficio Pubblico	1975	13.071	100,4	affitto	2018	Pubblica Amministrazione	20.605.021	20.000.000	
12	VIA FARINI 40 ROMA	Ufficio Pubblico	1870-1880	3.066	294,5	affitto-indennità occupazione	dal 2010 al 2017	Pubblica Amministrazione - Imprese commerciali	16.843.753		
13	VIA PARENZO 9 MILANO	Residenza Sanitaria	2007	6.060	119,8	affitto	2025 (1)	Imprese Commerciali	11.954.500		
TOTALE				62.485					103.312.597		

(1) la scadenza contratto ricomprende il rinnovo tacito di 9 anni

**RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE AI SENSI DELL'ARTICOLO 156
E DELL'ARTICOLO 9 DEL DLGS 24 FEBBRAIO 1998, N. 58**

Ai partecipanti al Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chiuso
"SOCRATE"

- 1 Abbiamo svolto la revisione contabile del rendiconto di gestione semestrale, del Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chiuso "SOCRATE", costituito dalla situazione patrimoniale, dalla sezione reddituale e dalla nota integrativa per il periodo infrannuale chiuso al 30 giugno 2009. La responsabilità della redazione del rendiconto di gestione semestrale in conformità con al Provvedimento della Banca d'Italia del 14 aprile 2005 compete agli amministratori della Società di Gestione del Fondo, Fabrica Immobiliare SGR SpA. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul rendiconto di gestione semestrale e basato sulla revisione contabile.
- 2 Il nostro esame è stato condotto secondo i principi e i criteri per la revisione contabile raccomandati dalla CONSOB. In conformità ai predetti principi e criteri, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il rendiconto di gestione semestrale sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel rendiconto di gestione semestrale, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

Per quanto riguarda i dati comparativi relativi al rendiconto di gestione dell'esercizio precedente, da noi assoggettati a revisione contabile, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 27 febbraio 2009. I dati comparativi della relazione semestrale al 30 giugno 2008 non sono stati da noi assoggettati a revisione contabile e, pertanto, non esprimiamo alcun giudizio sugli stessi.

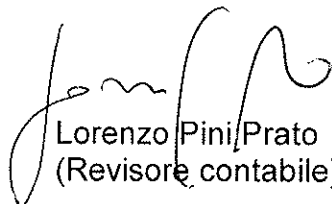
- 3 A nostro giudizio, il rendiconto di gestione semestrale del Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chiuso "SOCRATE" al 30 giugno 2009 è conforme al Provvedimento della Banca d'Italia del 14 aprile 2005; esso

pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale ed il risultato del Fondo per il periodo infrannuale chiuso a tale data.

- 4 La responsabilità della redazione della relazione degli amministratori, in conformità a quanto previsto dal Provvedimento della Banca d'Italia del 14 aprile 2005 compete agli amministratori della Fabrica Immobiliare SGR SpA. E' di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione degli amministratori con il rendiconto della gestione, come richiesto dall'art.156, comma 4-bis, lettera d), del D.lgs. 58/98. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione n. 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla Consob. A nostro giudizio la relazione degli amministratori è coerente con il rendiconto della gestione del Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chiuso "Socrate" per il periodo infrannuale chiuso al 30 giugno 2009.

Roma, 4 agosto 2009

PricewaterhouseCoopers SpA


Lorenzo Pini Prato
(Revisore contabile)