

## FONDO SOCRATE: APPROVATO IL RENDICONTO DI GESTIONE AL 31 DICEMBRE 2011

- **VALORE UNITARIO DELLA QUOTA: 518,576 EURO**
- **UTILE DELLA GESTIONE PARI A 875 MILA EURO**

Roma, 14 febbraio 2012 - Il Consiglio di Amministrazione di Fabbrica Immobiliare SGR S.p.A., riunitosi in data odierna, ha approvato il Rendiconto di Gestione al 31 dicembre 2011 del fondo comune di investimento chiuso denominato "Socrate".

Il **valore complessivo netto del Fondo** (NAV o *Net Asset Value*) si è attestato a 127,99 milioni di euro (107,17 milioni al 31.12.10), al netto dei proventi distribuiti nel corso del 2011 e dei flussi netti di capitale relativi alla terza finestra di sottoscrizione e rimborso di quote.

Il **valore unitario della quota** è pari a 518,576 euro (523,481 euro al 31.12.10). La differenza rispetto al precedente esercizio è in prevalenza riconducibile all'effetto netto tra la distribuzione dei proventi effettuati nel corso del 2011 ed il risultato di esercizio, che ha generato un **utile** pari a 875 mila euro (3,72 milioni di euro al 31.12.10). Tale risultato è stato influenzato dalle minusvalenze nette rilevate dall'Esperto Indipendente in sede di valutazione e generate prevalentemente dal recepimento nel processo valutativo dell'incremento delle imposte sugli immobili previste per il 2012. In considerazione di tali minusvalenze, non si evidenziano al 31 dicembre 2011 proventi distribuibili ai sensi dell'art. 13 del regolamento di gestione.

Si segnala che, nel corso del 2011, è stato distribuito l'importo di 1,89 milioni di euro, pari a 8,45 euro per ciascuna quota del Fondo. A seguito di dette distribuzioni, i proventi cumulati passano da 42,57 euro a 51,02 euro pro-quota e, conseguentemente, il *payback* rispetto al prezzo di primo collocamento (pari a 500 euro) raggiunge il 10,2% rispetto all'8,5% al 31 dicembre 2010.

Il **totale delle attività** del Fondo ammonta a 158,82 milioni di euro (131,18 milioni al 31.12.10).

Sulla base delle stime effettuate dall'Esperto Indipendente (REAG - Real Estate Advisory Group S.p.A.), il **valore di mercato complessivo degli immobili** detenuti dal Fondo è pari a 149 milioni di euro (120,30 milioni al 31.12.10) e corrisponde a circa il 94% del totale Attivo.

Il portafoglio immobiliare del Fondo risulta prevalentemente locato, con un monte canoni annuo complessivo al 31 dicembre 2011 pari a circa 9,4 milioni di euro ed una redditività lorda, rispetto ai valori di acquisto, pari al 6,45% circa. Nel corso del secondo semestre 2011, il Fondo ha acquistato un centro commerciale sito in Treviglio (BG), via Montegrappa n. 31, per un controvalore complessivo di 26,4 milioni di euro oltre imposte di legge ed un rendimento lordo iniziale pari al 7% annuo circa. In coerenza con quanto previsto all'art. 10.12 del Regolamento di gestione, l'operazione effettuata non presenta profili di conflitto di interessi.

Gli **strumenti finanziari** ammontano a 4,59 milioni di euro 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 1,5 milioni di euro e sono relativi ad investimenti di breve durata in *time deposit* finalizzati ad incrementare la redditività della liquidità.

La **liquidità** ammonta a 1,07 milioni di euro (7,84 milioni al 31.12.10) ed è depositata presso State Street Bank S.p.A., Banca Depositaria del Fondo.

L'ammontare dei **finanziamenti ricevuti** è pari a 27,01 milioni di euro (19,87 milioni al 31.12.10) 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. Il ricorso alla leva finanziaria si mantiene su livelli contenuti, con un rapporto tra finanziamenti e valore corrente degli immobili (comprensivo delle partecipazioni in società immobiliari) pari al 17,58%.

Si evidenzia che, con riferimento alla quarta finestra di riapertura delle sottoscrizioni del Fondo, il **valore di riferimento per le nuove sottoscrizioni e per le richieste di rimborso anticipato pervenute nel periodo 1° ottobre - 31 dicembre 2011 risulta pari a 518,576 euro** (valore unitario della quota al 31.12.11).

Per maggiori informazioni, si rinvia al Rendiconto di Gestione al 31 dicembre 2011, disponibile presso la sede di Fabbrica Immobiliare SGR S.p.A., della Banca Depositaria, nonché presso le sedi dei soggetti collocatori e sui siti *internet* della SGR e del Fondo.

Di seguito si allega la situazione patrimoniale e reddituale del Fondo.

Per ulteriori informazioni:

**Fabrica Immobiliare SGR SpA**

via Barberini, 47 - 00187 Roma

tel. +39-06.94.51.66.01 - fax +39-06.94.51.66.40

e-mail: [investor.relations@fimmobiliare.it](mailto:investor.relations@fimmobiliare.it) - web: [www.fimmobiliare.it](http://www.fimmobiliare.it) - [www.fondosocrate.it](http://www.fondosocrate.it)

**SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 31/12/2011**

ATTIVITÀ	Situazione al 31/12/2011		Situazione al 31/12/2010	
	Valore complessivo	In % dell'attivo	Valore complessivo	In % dell'attivo
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>				
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>	<b>4.592.000</b>	<b>2,89</b>		
A1. Partecipazioni di controllo	4.592.000	2,89		
A2. Partecipazioni non di controllo				
A3. Altri titoli di capitale				
A4. Titoli di debito				
A5. Parti di O.I.C.R.				
<b>Strumenti finanziari quotati</b>				
A6. Titoli di capitale				
A7. Titoli di debito				
A8. Parti di O.I.C.R.				
<b>Strumenti finanziari derivati</b>				
A9. Margini presso organismi di compensazione e garanzia				
A10. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati				
A11. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati				
<b>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>	<b>149.000.000</b>	<b>93,82</b>	<b>120.300.000</b>	<b>91,71</b>
B1. Immobili dati in locazione	146.400.000	92,18	117.500.000	89,57
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili	2.600.000	1,64	2.800.000	2,13
B4. Diritti reali immobiliari				
<b>C. CREDITI</b>				
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione				
C2. Altri				
<b>D. DEPOSITI BANCARI</b>	<b>1.503.496</b>	<b>0,95</b>		
D1. A vista				
D2. Altri	1.503.496	0,95		
<b>E. ALTRI BENI</b> (da specificare)				
<b>F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITÀ</b>	<b>1.074.263</b>	<b>0,68</b>	<b>7.841.464</b>	<b>5,98</b>
F1. Liquidità disponibile	1.074.263	0,68	7.841.464	5,98
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
<b>G. ALTRE ATTIVITÀ</b>	<b>2.648.739</b>	<b>1,66</b>	<b>3.036.234</b>	<b>2,31</b>
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	41.719	0,03	36.177	0,03
G3. Risparmio di imposta				
G4. Altre	2.607.020	1,63	3.000.057	2,29
<b>TOTALE ATTIVITÀ</b>	<b>158.818.498</b>	<b>100,00</b>	<b>131.177.698</b>	<b>100,00</b>

PASSIVITÀ E NETTO	Situazione al 31/12/2011	Situazione al 31/12/2010
<b>H. FINANZIAMENTI RICEVUTI</b>	<b>27.006.852</b>	<b>19.870.730</b>
H1. Finanziamenti ipotecari	27.006.852	19.870.730
H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate		
H3. Altri - Linea di credito		
<b>I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI</b>		
I1. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati		
I2. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati		
<b>L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI</b>		
L1. Proventi da distribuire		
L2. Altri debiti verso i partecipanti		
<b>M. ALTRE PASSIVITÀ</b>	<b>3.823.967</b>	<b>4.136.851</b>
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	463.750	206.201
M2. Debiti di imposta	1.044	100
M3. Ratei e risconti passivi	349.152	308.018
M4. Altre	3.010.021	3.622.532
<b>TOTALE PASSIVITÀ</b>	<b>30.830.819</b>	<b>24.007.580</b>
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	127.987.679	107.170.117
Numero delle quote in circolazione	246.806,000	204.726,000
Valore unitario delle quote	518,576	523,481
Proventi distribuiti per quota (1)	51,02	42,57
Rimborsi distribuiti per quota (2)	521,261	522,044

(1) Si tratta degli importi effettivamente distribuiti dall'avvio dell'operatività del Fondo a titolo di provento.

(2) Si tratta degli importi medi distribuiti dall'avvio dell'operatività del Fondo a titolo di rimborso.

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

**SITUAZIONE REDDITUALE AL 31/12/2011**

SEZIONE REDDITUALE	Rendiconto al 31/12/2011		Rendiconto al 31/12/2010	
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>				
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>				
<b>A1. PARTECIPAZIONI</b>				
A1.1 dividendi e altri proventi				
A1.2 utili/perdite da realizzi				
A1.3 plus/minusvalenze	475.500			
<b>A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI</b>				
A2.1 interessi, dividendi e altri proventi				
A2.2 utili/perdite da realizzi				
A2.3 plus/minusvalenze				
<b>Strumenti finanziari quotati</b>				
<b>A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI</b>				
A3.1 interessi, dividendi e altri proventi				
A3.2 utili/perdite da realizzi				
A3.3 plus/minusvalenze				
<b>Strumenti finanziari derivati</b>				
<b>A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI</b>				
A4.1 di copertura				
A4.2 non di copertura				
<b>Risultato gestione strumenti finanziari</b>		<b>475.500</b>		<b>0</b>
<b>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>				
B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	8.145.875		6.928.719	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI				
B3. PLUS/MINUSVALENZE	(2.916.628)		136.076	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	(1.556.835)		(827.138)	
B5. AMMORTAMENTI				
B6. ICI	(458.647)		(374.946)	
B7. IMPOSTE DI REGISTRO	(83.906)		(66.406)	
<b>Risultato gestione beni immobili</b>		<b>3.129.859</b>		<b>5.796.305</b>
<b>C. CREDITI</b>				
C1. interessi attivi e proventi assimilati				
C2. incrementi/decrementi di valore				
<b>Risultato gestione crediti</b>		<b>0</b>		<b>0</b>
<b>D. DEPOSITI BANCARI</b>				
D1. interessi attivi e proventi assimilati	235.078			
<b>E. ALTRI BENI (da specificare)</b>				
E1. Proventi				
E2. Utile/perdita da realizzi				
E3. Plusvalenze/minusvalenze				
<b>Risultato gestione investimenti</b>		<b>3.840.437</b>		<b>5.796.305</b>

SEZIONE REDDITUALE	Rendiconto al 31/12/2011		Rendiconto al 31/12/2010	
<b>F. RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI</b>				
F1. OPERAZIONI DI COPERTURA				
F1.1 Risultati realizzati				
F1.2 Risultati non realizzati				
F2. OPERAZIONI NON DI COPERTURA				
F2.1 Risultati realizzati				
F2.2 Risultati non realizzati				
F3. LIQUIDITA'				
F3.1 Risultati realizzati				
F3.2 Risultati non realizzati				
<b>G. ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE</b>				
G1. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRONTI CONTRO TERMINE E ASSIMILATE				
G2. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI				
<b>Risultato lordo della gestione caratteristica</b>		<b>3.840.437</b>		<b>5.796.305</b>
<b>H. ONERI FINANZIARI</b>				
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI				
H1.1 su finanziamenti ipotecari	(615.180)		(307.379)	
H1.2 su linea di credito				
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI				
<b>Risultato netto della gestione caratteristica</b>		<b>3.225.257</b>		<b>5.488.926</b>
<b>I. ONERI DI GESTIONE</b>				
I1. Provvigione di gestione SGR	(1.970.955)		(1.663.945)	
I2. Commissioni banca depositaria	(49.274)		(41.599)	
I3. Oneri per esperti indipendenti	(39.248)		(45.800)	
I4. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	(31.787)		(23.071)	
I5. Altri oneri di gestione	(208.132)		(54.842)	
<b>L. ALTRI RICAVI ED ONERI</b>				
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	81.565		32.107	
L2. Altri ricavi	49.942		47.983	
L3. Altri oneri	(182.376)		(17.621)	
<b>Risultato della gestione prima delle imposte</b>		<b>874.992</b>		<b>3.722.138</b>
<b>M. IMPOSTE</b>				
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio		0		
M2. Risparmi d'imposta				
M3. Altre imposte				
<b>Utile/perdita dell'esercizio</b>		<b>874.992</b>		<b>3.722.138</b>