

FONDO SOCRATE: APPROVATO IL RENDICONTO DI GESTIONE AL 31 DICEMBRE 2015

- **VALORE UNITARIO DELLA QUOTA: 519,089 EURO**
- **UTILE DELL'ESERCIZIO PARI A 1,25 MILIONI DI EURO**

Roma, 29 febbraio 2016 - Il Consiglio di Amministrazione di Fabrica Immobiliare SGR S.p.A., riunitosi in data odierna, ha approvato il Rendiconto di Gestione al 31 dicembre 2015 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 123,26 milioni di euro (123,68 milioni al 31.12.14).

Il **valore unitario della quota** è pari 519,089 euro (520,825 euro al 31.12.14). Il decremento rispetto al valore del precedente esercizio è da ricondurre all'effetto netto tra la gestione ordinaria del Fondo, che ha generato un **utile** pari a 1,25 milioni di euro (1,55 milioni di euro al 31.12.14) e il rimborso pro-quota distribuito ai Partecipanti nel secondo semestre 2015.

Nel corso del 2015 il Fondo non ha effettuato distribuzioni di proventi e, considerate le perdite registrate nei precedenti esercizi, non si evidenziano al 31 dicembre 2015 proventi distribuibili ai sensi dell'art. 13 del regolamento di gestione del Fondo. Si segnala che i proventi distribuiti cumulati fino al 31 dicembre 2015 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 144,85 milioni di euro (147,42 milioni al 31.12.14).

Sulla base delle stime effettuate dall'Esperto Indipendente, il **valore di mercato complessivo degli immobili** detenuti dal Fondo è pari a 130,80 milioni di euro (132 milioni al 31.12.14) e corrisponde al 90,3% del totale dell'attivo. Tale riduzione è dovuta:

- alla formalizzazione di recessi anticipati ed ai rilasci intervenuti nel corso del 2015 su alcuni immobili;
- alle previsioni di decremento del canone potenziale per gli immobili sfitti o parzialmente locati effettuate dall'Esperto Indipendente (Scenari Immobiliari Srl) sul portafoglio immobiliare.

Il portafoglio immobiliare del Fondo risulta prevalentemente locato, con un monte canoni annuo complessivo pari a circa 7,38 milioni di euro ed una redditività lorda, rispetto ai valori di acquisto, pari al 5,18% circa.

Gli **strumenti finanziari** ammontano a 4,60 milioni di euro (4,68 milioni al 31.12.14) e sono interamente riconducibili alla partecipazione di controllo detenuta dal Fondo nella Socrate Retail Srl, costituita nell'ottobre 2011 nell'ambito dell'acquisto del centro commerciale sito in Treviglio (BG).

I **depositi bancari** ammontano a 4 milioni di euro (3,24 milioni al 31.12.14) e sono relativi a depositi vincolati finalizzati ad incrementare il rendimento della liquidità temporaneamente non investita.

La **liquidità** ammonta a circa 447 euro (29 mila euro al 31.12.14) ed è depositata presso State Street Bank SpA, Banca Depositaria del Fondo.

L'ammontare dei **finanziamenti ricevuti** è pari a 19,85 milioni di euro (21,72 milioni al 31.12.14) 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. Con riferimento a quanto previsto nell'art. 109 (3) del Regolamento delegato (UE) 231/13, il livello di leva finanziaria calcolato con il metodo lordo è pari a 1,14 mentre lo stesso calcolato con il metodo degli impegni è pari a 1,18.

Si ricorda che dal 30 gennaio 2014 le quote del Fondo sono negoziate sul MIV - Mercato Telematico degli *Investment Vehicles*, segmento Fondi Chiusi.

Per maggiori informazioni, si rinvia al rendiconto di gestione al 31 dicembre 2015, disponibile presso la sede di Fabrica Immobiliare SGR S.p.A., della Banca Depositaria, nonché presso le sedi dei soggetti collocatori e sui siti *internet* della SGR e del Fondo.

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

Per ulteriori informazioni:

Fabrica Immobiliare SGR SpA

via Nazionale, 87 - 00184 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 31/12/2015

ATTIVITA'	Situazione al 31/12/15		Situazione al 31/12/14	
	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo
A. A. STRUMENTI FINANZIARI	4.600.000	3,18	4.680.000	3,17
Strumenti finanziari non quotati	4.600.000	3,18	4.680.000	3,17
A1. Partecipazioni di controllo	4.600.000	3,18	4.680.000	3,17
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 org. di comp. e garanzia				
A10. Opzioni, premi o altri strum. Finanziari derivati quotati				
A11. Opzioni, premi o altri strum. Finanziari derivati non quotati				
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	130.800.000	90,30	132.000.000	89,54
B1. Immobili dati in locazione	122.600.000	84,64	132.000.000	89,54
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili	8.200.000	5,66		
B4. Diritti reali immobiliari				
C. CREDITI				
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione				
C2. Altri				
D. DEPOSITI BANCARI	4.000.000	2,76	3.235.000	2,19
D1. A vista				
D2. Altri	4.000.000	2,76	3.235.000	2,19
E. ALTRI BENI				
E1. Altri beni				
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'	447.248	0,31	29.421	0,02
G. ALTRE ATTIVITA'	5.004.517	3,45	7.475.024	5,08
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	45.412	0,03	32.130	0,02
G3. Risparmio di imposta				
G4. Altre	4.959.105	3,42	7.442.894	5,06
TOTALE ATTIVITA'	144.851.765	100,00	147.419.445	100,00

PASSIVITA' E NETTO	Valore complessivo	Valore complessivo
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI	19.847.014	21.718.192
H1. Finanziamenti ipotecari	19.847.014	21.718.192
H2. Pronti contro termine passivi e op. assimilate		
H3. Altri		
I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI		
I1. Opzioni, premi o altri strum. Fin. Derivati quotati		
I2. Opzioni, premi o altri strumenti fin. Derivati non quotati		
L. DEBITI VERSO PARTECIPANTI		
L1. Proventi da distribuire		
L2. Altri debiti versati ai partecipanti		
M. ALTRE PASSIVITA'	1.741.387	2.025.582
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	164.201	35.713
M2. Debiti di imposta	27.083	268.228
M3. Ratei e risconti passivi	221.737	346.352
M4. Altre	1.328.366	1.375.289
TOTALE PASSIVITA'	21.588.401	23.743.774
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	123.263.364	123.675.671
Numero delle quote in circolazione	237.461,000	237.461,000
Valore unitario delle quote	519,089	520,825
Proventi distribuiti complessivi del Fondo	12.115.260,220	0,000
Rimborsi distribuiti complessivi del Fondo	121.998.200,821	0,000
Proventi distribuiti per quota	51,020	51,020
Rimborsi distribuiti per quota	513,761	513,761

SITUAZIONE REDDITUALE AL 31/12/2015

	Relazione al 31/12/15		Relazione al 31/12/14	
A. STRUMENTI FINANZIARI				
Strumenti finanziari non quotati				
A1. PARTECIPAZIONI	(80.000)			
A1.1 dividendi e altri proventi				
A1.2 utili/perdite da realizzi				
A1.3 plus/minusvalenze	(80.000)			
A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI				
A2.1 interessi, dividendi e altri proventi				
A2.2 utili/perdite da realizzi				
A2.3 plus/minusvalenze				
Strumenti finanziari quotati				
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI				
A3.1 interessi, dividendi e altri proventi				
A3.2 utili/perdite da realizzi				
A3.3 plus/minusvalenze				
Strumenti finanziari derivati				
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI				
A4.1 di copertura				
A4.2 non di copertura				
Risultato gestione strumenti finanziari		(80.000)		
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI				
B1. CANONI DI LOCAZIONE ALTRI PROVENTI	8.214.786		9.357.324	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI				
B3. PLUS/MINUSVALENZE	(1.404.895)		(3.829.766)	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI (*)	(3.352.955)		(2.605.228)	
B5. AMMORTAMENTI				
Risultato gestione beni immobili		3.456.936		2.922.330
C. CREDITI				
C1. Interessi attivi e proventi assimilati				
C2. Incrementi/decrementi di valore				
Risultato gestione crediti				
D. DEPOSITI BANCARI				
D1. Interessi attivi e proventi assimilati	11.415		61.091	
E. ALTRI BENI (da specificare)				
E1. Proventi				
E2. Utile/perdita da realizzi				
E3. Plusvalenze/minusvalenze				
Risultato Gestione Investimenti		3.388.351		2.983.421

(*) per consentire il confronto tra dati omogenei, a seguito delle variazioni apportate agli schemi dal regolamento del 19 gennaio 2015, si è proceduto a riclassificare il valore delle voci B6 Spese IMU/TASI e B7 Imposte di Registro nella voce B4 Oneri per la gestione di beni immobili.

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 PCT E ASSIMILATE			
G2.	PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI			
Risultato lordo della gestione caratteristica			3.388.351	2.983.421
H.	ONERI FINANZIARI			
H1.	INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI	(435.040)	(533.118)	
H1.1	su finanziamenti ipotecari	(435.040)	(533.118)	
H1.2	su altri finanziamenti			
H2.	ALTRI ONERI FINANZIARI			
Risultato netto della gestione caratteristica			2.953.311	2.450.303
I.	ONERI DI GESTIONE			
I1.	Provvigione di gestione SGR	(1.914.327)	(1.919.735)	
I2.	Commissioni depositario	(47.858)	(47.993)	
I3.	Oneri per esperti indipendenti	(24.000)	(25.000)	
I4.	Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	(20.861)	(21.337)	
I5.	Altri oneri di gestione	(89.310)	(132.523)	
L.	ALTRI RICAVI ED ONERI			
L1.	Interessi attivi su disponibilità liquide		188	
L2.	Altri ricavi	396.579	1.246.650	
L3.	Altri oneri	(3.614)	(2.357)	
Risultato della gestione prima delle Imposte			1.249.920	1.548.196
M.	IMPOSTE			
M1.	Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio			
M2.	Risparmio d'imposta			
M3.	Altre imposte			
Utile/perdita dell'esercizio			1.249.920	1.548.196