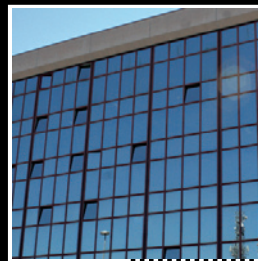


## Rendiconto al 31 dicembre 2008 e Relazione degli Amministratori



## Sommario

<b>RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI.....</b>	<b>2</b>
<b>RENDICONTO AL 31/12/2008 .....</b>	<b>10</b>
<b>NOTA INTEGRATIVA .....</b>	<b>14</b>
<b>PARTE A - ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA .....</b>	<b>14</b>
<b>PARTE B - LE ATTIVITÀ, LE PASSIVITÀ E IL VALORE COMPLESSIVO NETTO .....</b>	<b>16</b>
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
<b>PARTE C - IL RISULTATO ECONOMICO DELL'ESERCIZIO .....</b>	<b>23</b>
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
<b>ALLEGATO A - ELENCO DEI BENI IMMOBILI E DEI DIRITTI REALI IMMOBILIARI DETENUTI DAL FONDO (TAV. C ALL. IV 6.2.).....</b>	<b>26</b>
<b>PARTE D - ALTRE INFORMAZIONI .....</b>	<b>27</b>
<b>RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE.....</b>	<b>28</b>

## RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI

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

Il Fondo Socrate ("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.

Con riferimento all'attuazione della politica di investimento, alla data del 31 dicembre 2007 il Fondo aveva investito in beni immobili circa Euro 24 milioni.

Nel corso del 2008 il Fondo ha proseguito l'attività di ricerca e selezione di opportunità di investimento al fine di investire, nel rispetto degli obiettivi di rendimento del Fondo, tutta la liquidità raccolta in sede di primo collocamento.

In particolare, l'attività di individuazione ed analisi delle opportunità di investimento è stata focalizzata su tipologie immobiliari coerenti con le linee strategiche del Fondo e ha avuto ad oggetto immobili localizzati nel Centro-Nord dell'Italia. Sono state esaminate diverse opportunità di investimento, direttamente presentate alla SGR da operatori di settore o per le quali la SGR ha partecipato a procedure competitive di vendita.

Al 31 dicembre 2008 il patrimonio del Fondo è quasi interamente costituito da immobili ed il portafoglio in gestione è caratterizzato da un'asset allocation diversificata sia per quanto attiene alla destinazione d'uso che al posizionamento geografico.

L'esercizio 2008, secondo esercizio di operatività del Fondo, e il primo con una operatività piena di 12 mesi, si è chiuso con un utile pari ad Euro 4.606.443 che, al netto delle plusvalenze non realizzate, risulta pari a Euro 2.952.956.

Il Tasso Interno di Rendimento (TIR) del Fondo alla data del 31 dicembre 2008 è del 3,51%.

Per quanto attiene alla quotazione delle quote del Fondo, il Regolamento di Gestione prevede che la SGR debba richiedere l'ammissione delle quote alla quotazione presso il Mercato Telematico Azionario - segmento MTF Mercato Telematico Fondi. La richiesta di ammissione alla quotazione, ai sensi della normativa applicabile, verrà presentata dalla Società entro il prossimo 2 marzo 2009.

Si descrivono di seguito le attività di investimento e gestione poste in essere nel corso dell'esercizio 2008.

#### GLI INVESTIMENTI EFFETTUATI

In data 30 giugno 2008, nell'ambito di una più ampia operazione di investimento condotta dalla SGR, il Fondo ha acquistato un portafoglio di immobili di proprietà del Fondo Beta Immobiliare, gestito da Fimit SGR. Tale operazione ha avuto ad oggetto i seguenti nove immobili a fronte di un corrispettivo complessivo pari a 64 milioni di euro (oltre Iva ed imposte di legge):

1. Saronno (VA) - via Piave, 66/68
2. Codogno (LO) - via dei Canestrai, 1
3. Segrate (MI) - via Cassanese, 224 - "Palazzo Leonardo"
4. Padova - via Uruguay, 41-49
5. Perugia - via Scarlatti, 6
6. Perugia - via Scarlatti, 43
7. Perugia - via del Fosso, 2bis
8. Roma - via E. Longoni, 53/59/65
9. Roma - via Farini, 40

Il portafoglio acquistato è costituito prevalentemente da immobili locati *monotenant* ed in *prime location*, aventi destinazioni d'uso diverse ma in prevalenza destinati ad uso uffici.

Inoltre, nel corso del mese di novembre il Fondo ha perfezionato l'acquisto dell'immobile a destinazione di Residenza Sanitaria Assistenziale, sito in Milano Via Parenzo 9, per il quale era già stato stipulato, alla fine del 2007, un contratto preliminare d'acquisto.

In relazione agli investimenti effettuati, infine, nel mese di dicembre il Fondo ha sottoscritto un contratto di finanziamento per un importo di Euro 10 milioni con Banca Popolare di Milano.

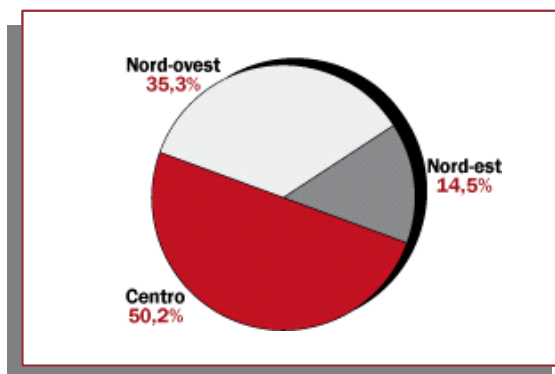
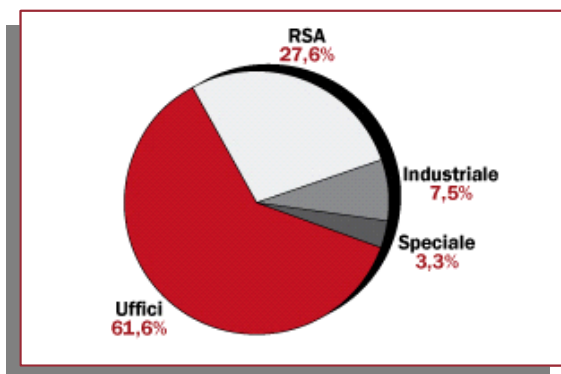
Il portafoglio immobiliare del fondo risulta prevalentemente locato, con un monte canoni annuo complessivo al 31 dicembre 2008 pari a circa 6,2 milioni di euro ed una redditività lorda, rispetto ai valori di acquisto, pari al 6,22% circa.

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 105.113.000 con un incremento, rispetto al valore di acquisto, pari al 5,06%.

Si rappresentano di seguito le principali caratteristiche del portafoglio di immobili:

Ubicazione		Tipologia	Superficie commerciale lorda (mq)	Prezzo di acquisto (Euro)	Valutazione al 31/12/2008 (Euro)
Indirizzo	Comune				
VIA LUIGI ORNATO 69	MILANO	RSA	5.675	13.000.000	13.340.000
VIA DELLA TECNICA 4-6-8	PRATO DI CORREGGIO (RE)	Industriale	8.009	7.700.000	7.890.000
STRADA SANTA LUCIA	MEDESANO (PR)	RSA	2.422	3.650.000	3.752.000
VIA SCARLATTI 6	PERUGIA	Ufficio Pubblico	1.549	2.430.000	2.570.000
VIA SCARLATTI 43	PERUGIA	Ufficio Pubblico	3.040	4.770.000	4.900.000
VIA DEL FOSSO 2 Bis	PERUGIA	Ufficio Pubblico	3.565	6.300.000	6.445.000
VIA PIAVE 66-68	SARONNO (VA)	Ufficio	3.838	3.100.000	3.196.000
VIA DEI CANESTRAI 1	CODOGNO (LO)	Caserma	4.068	3.300.000	3.460.000
VIA CASSANESE 224	SEGRATE (MI)	Ufficio	4.701	5.000.000	5.160.000
VIA URUGUAY 41-49	PADOVA	Ufficio	3.421	3.400.000	3.600.000
VIA LONGONI 53-59-65	ROMA	Ufficio Pubblico	13.071	19.200.000	22.000.000
VIA FARINI 40	ROMA	Ufficio Pubblico	3.066	16.500.000	16.850.000
VIA PARENZO 9	MILANO	RSA	6.060	11.700.000	11.950.000
			<b>62.485</b>	<b>100.050.000</b>	<b>105.113.000</b>

Asset allocation per valore degli immobili al 31/12/08



## L'ATTIVITÀ DI GESTIONE

Relativamente alla gestione degli immobili in portafoglio, l'attività del Fondo si è svolta in coordinamento con il *property e facility manager* (Ingenium Real Estate S.r.l.) incaricato della gestione tecnica ed amministrativa del portafoglio immobiliare. In particolare, l'attività si è concentrata sulla gestione degli adempimenti amministrativi e fiscali relativi agli immobili ed ai contratti di locazione in essere sugli stessi e sul costante monitoraggio delle posizioni creditorie verso i conduttori. Sono stati, inoltre, avviati i contatti e le attività preliminari per la regolarizzazione dei contratti in indennità di occupazione (Ministero degli Interni - Roma, Via Farini 40) e per la commercializzazione degli spazi sfitti (Segrate, Via Cassanese 224).

Per quanto riguarda la gestione tecnica, sono stati effettuati alcuni interventi di manutenzione straordinaria relativi ad una unità immobiliare facente parte dell'immobile di Segrate, Via Cassanese.

Inoltre, in conseguenza dell'acquisto dal Fondo Beta dell'immobile di Roma, Via Longoni, il Fondo è subentrato in un contratto di appalto relativo a lavori di manutenzione straordinaria già in gran parte effettuati. I lavori sono stati ultimati nei tempi previsti, incrementando il valore dell'immobile e consentendo al Fondo di poter percepire l'*upside* del canone di locazione contrattualmente previsto per lo stesso.

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

### MODIFICHE AL REGOLAMENTO DI GESTIONE

A seguito del trasferimento della sede sociale di Fabrica Immobiliare SGR S.p.A., nell'ambito del Comune di Roma, da via Barberini n. 86 a via Barberini n. 47, il Consiglio di Amministrazione ha modificato i regolamenti di gestione dei fondi gestiti dalla Società con delibera del 30 gennaio 2008.

Con delibera in pari data sono stati modificati i regolamenti di gestione dei fondi a seguito della modifica della denominazione e della sede della Banca Depositaria.

Tale modifica si è resa necessaria a seguito del conferimento, da parte di Banca Monte Paschi di Siena S.p.A., del ramo d'azienda "Banca Depositaria" nella newco MPS Finance Banca Mobiliare S.p.A., nell'ambito del più ampio progetto di cessione della stessa al Gruppo Intesa Sanpaolo.

A conclusione del citato progetto, la Banca Depositaria ha reso noto che "MPS Finance Banca Mobiliare S.p.A." ha modificato la denominazione in "Intesa Sanpaolo Servizi Transazionali – Società per Azioni", con efficacia dal 26 giugno 2008, diventando società del Gruppo Intesa Sanpaolo.

Successivamente, per dare evidenza della citata operazione, si è provveduto con delibera di Consiglio di Amministrazione della SGR del 29 luglio 2008 ad effettuare anche tale cambio di denominazione.

Dal momento che la sede sociale della Banca Depositaria è stata trasferita a Milano, Via Romagnosi n. 5, con efficacia dal 5 agosto 2008, si è effettuata un'ulteriore modifica dei regolamenti di gestione con delibera del Consiglio di Amministrazione del 17 settembre u.s..

Tutte le modifiche sopra citate sono state approvate in via generale da Banca d'Italia, ai sensi della vigente normativa<sup>1</sup>.

#### **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](http://www.fimmobiliare.it)) e del Fondo Socrate ([www.fondosocrate.it](http://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**

Come accennato in premessa, ai sensi di quanto previsto dagli artt. 20.9 e 20.10 del Regolamento di gestione, nel corso del secondo semestre del 2008, la SGR ha provveduto alla riapertura del periodo di sottoscrizione e rimborso delle quote del Fondo che ha avuto luogo dal 1 ottobre al 31 dicembre 2008.

A tal fine, la SGR ha incaricato quale Responsabile del Collocamento MPS Capital Services Banca per l'Impresa S.p.A.. Il collocamento è avvenuto per il tramite dei seguenti collocatori:

- o Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.
- o Banca Antonveneta S.p.A.
- o Banca Toscana S.p.A.
- o MPS Banca Personale S.p.A..

Il Prospetto d'Offerta è stato depositato presso la CONSOB in data 29 settembre 2008 a seguito dell'approvazione comunicata con nota del 19 agosto 2008. In data 17 dicembre 2008, è stato inoltre depositato presso la CONSOB un supplemento al prospetto di offerta.

---

<sup>1</sup> Provvedimento del Governatore della Banca d'Italia del 14 aprile 2005, Titolo V, Capitolo 2, Paragrafo 3

### 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.

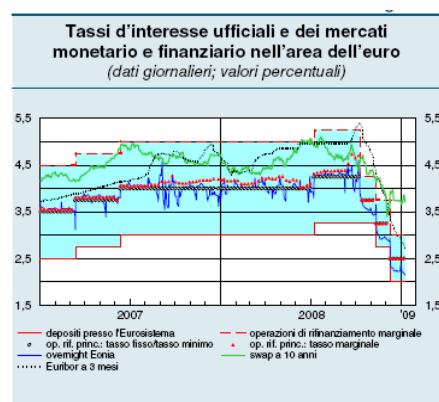
#### Lo Scenario Macroeconomico

Secondo quanto rappresentato nel bollettino economico di gennaio 2009 redatto da Banca d'Italia, la crisi nata nell'estate del 2007 nel mercato dei mutui immobiliari americani, dopo essersi rapidamente estesa ai mercati finanziari di tutto il mondo, ha colpito negli ultimi mesi l'economia reale, influenzando le scelte di consumo, investimento e produzione. In Italia il 2008 dovrebbe chiudersi con un calo del PIL pari a -0,6% mentre per il 2009 Banca d'Italia prevede, nonostante le misure di sostegno alla domanda decise dal Governo, che il PIL si contragga del - 2% per poi tornare a crescere dello 0,5% nel 2010:

VOCI	2008	2009	2010
<b>PIL (1)</b>	<b>-0,6</b>	<b>-2,0</b>	<b>0,5</b>
Consumi privati	-0,4	-0,2	0,3
Consumi collettivi	1,0	0,5	0,6
Investimenti fissi lordi	-1,9	-7,3	-0,8
Esportazioni	-0,9	-5,5	4,0
Importazioni	-1,9	-3,8	3,0
Variazione delle scorte (2)	-0,5	0,0	0,0
<b>IAPC (3)</b>	<b>3,5</b>	<b>1,1</b>	<b>1,4</b>
<b>Deflatore del PIL</b>	<b>3,1</b>	<b>2,3</b>	<b>1,3</b>
<b>Competitività all'export (4)</b>	<b>-3,7</b>	<b>0,2</b>	<b>0,3</b>

Fonte: elaborazioni su dati Banca d'Italia e Istat.  
(1) Per il PIL e le sue componenti: quantità a prezzi concatenati; variazioni stimate sulla base di dati trimestrali destagionalizzati e corretti per il numero di giornate lavorative. - (2) Contributi alla crescita del PIL; valori percentuali. - (3) Indice armonizzato dei prezzi al consumo. - (4) Calcolata confrontando il prezzo dei manufatti esteri con il deflatore delle esportazioni italiane di beni (esclusi quelli energetici e agricoli).

Complice la caduta dei prezzi delle materie prime avvenuta a partire dalla seconda metà del 2008 e, soprattutto, lo scenario di attesa contrazione dei consumi, degli investimenti e delle esportazioni, le previsioni di Banca d'Italia sull'inflazione italiana sono orientate al ribasso dal 3,5% nel 2008 all'1,1% nel 2009 con un recupero moderato negli anni successivi. 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, Reuters.

I tempi di rientro della crisi rimangono comunque largamente condizionati dalla velocità di trasmissione delle recenti riduzioni dei tassi ufficiali ai tassi sui prestiti bancari e dall'effettivo miglioramento delle condizioni di accesso ai finanziamenti per le imprese e le famiglie.

#### Il mercato immobiliare italiano

Come registrato dall'Agenzia del Territorio, il ciclo espansivo del mercato immobiliare, iniziato a partire dal 1997, si è concluso nel 2006. Nel 2007, infatti, si è registrato un primo calo del numero delle transazioni (NTN) che si è ulteriormente accentuato nel corso del 2008, con un primo semestre che ha visto una riduzione pari al - 12,3% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, ed un 3° trimestre 2008 che conferma tale decremento con un tendenziale pari al -13% (3° trimestre 2008 rispetto al 3° trimestre 2007):

Tabella 1: andamento trimestrale NTN per settori

settori	1° trimestre 2007	2° trimestre 2007	3° trimestre 2007	4° trimestre 2007	1° trimestre 2008	2° trimestre 2008	3° trimestre 2008	var% 3-07/3-08
Residenziale	195.957	221.225	174.945	223.077	168.033	189.427	150.356	-14,1%
Commerciale	12.590	13.460	10.721	15.064	11.646	12.079	9.346	-12,8%
Terziario	5.040	5.422	4.366	6.744	4.380	4.631	3.779	-13,4%
Produttiva	3.620	4.439	3.339	5.476	3.796	3.977	3.220	-3,6%
Pertinenze	146.342	166.040	130.197	176.442	130.670	146.431	115.311	-11,4%
Altro	57.727	66.913	54.798	69.300	51.897	58.162	47.039	-14,2%
<b>TOTALI</b>	<b>421.275</b>	<b>477.499</b>	<b>378.367</b>	<b>496.104</b>	<b>370.421</b>	<b>414.707</b>	<b>329.051</b>	<b>-13,0%</b>

Il settore in maggior calo è il residenziale con un tendenziale pari a -14,1% mentre le 'pertinenze' (comprehensive di cantine e magazzini oltre ai box-posti auto) cui sono in gran parte collegate, sono in calo del -11,4%. Risulta

sensibile anche il calo del terziario pari a -13,4%, seguito dal commerciale con -12,8% mentre il produttivo è il settore che tiene meglio con una contrazione meno rilevante, pari al -3,6%.

Secondo quanto rappresentato nel III Rapporto 2008 di Nomisma, considerando l'intero mercato immobiliare, nel corso del secondo semestre 2008 i prezzi delle principali destinazioni d'uso avrebbero subito un calo in termini reali (ovvero una crescita inferiore all'inflazione) mentre per le abitazioni si sarebbe assistito ai primi cali in termini nominali:

Media 13 grandi aree urbane – Variazioni percentuali dei prezzi medi correnti degli immobili

	Var.% semestrale	Var.% annuale
Abitazioni	-1,0	1,1
Uffici	0,3	3,3
Negozi	0,4	4,1
Capannoni industriali	-	4,0

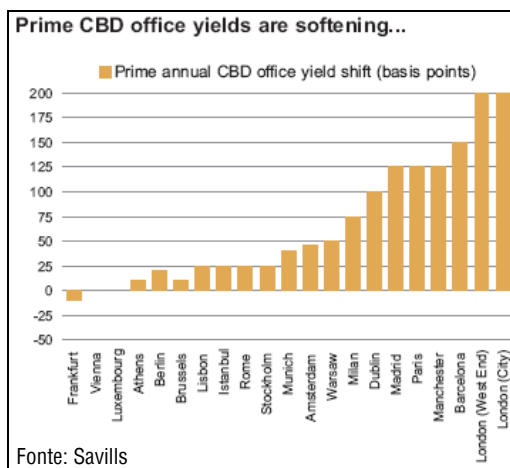
Fonte: Nomisma.

Sebbene tutti i centri studi segnalino la difficoltà di formulare ipotesi per il futuro in un mercato che vede continuamente e repentinamente modificare molte condizioni al contorno, le aspettative risultano differenziate a seconda che si prenda in considerazione il mercato immobiliare:

- “al dettaglio” nel quale gli immobili sono di minori dimensioni e, soprattutto per il comparto residenziale, l'acquisto è motivato dall'esigenza dell'uso diretto,
- “istituzionale”, costituito da operatori professionali (tra cui i fondi immobiliari) che investono in immobili o portafogli immobiliari di grandi dimensioni con finalità di messa a reddito (e/o rivendita), il quale risulta maggiormente sensibile alla qualità tecnica dell'immobile, alla sua localizzazione e, soprattutto in contesti congiunturali come quello attuale, alla stabilità dei rendimenti da locazione.

### Focus sul comparto uffici

Risulta ormai generalizzato a livello europeo il *trend* di incremento dei rendimenti lordi da locazione degli uffici (ovvero del rapporto canone/valore corrente dell'immobile) che, secondo il rapporto sul 2° trimestre 2008 redatto da Savills hanno fatto registrare nella prima metà del 2008, incrementi pari a 25 bps a Roma e a 75 bps a Milano, mostrando comunque una correzione molto più contenuta rispetto a Londra che ha maggiormente subito l'impatto della crisi in corso:



All'interno di questo quadro generale rimane comunque confermata una maggiore stabilità dei prezzi e dei canoni degli uffici di più alta qualità e migliore localizzazione rispetto a quelli siti in aree secondarie o con locatari poco affidabili.

### Focus sul comparto uffici a Roma

Secondo il rapporto sul 3° trimestre 2008 di Jones Lang LaSalle il mercato romano ha mostrato una situazione di sostanziale stabilità nella prima parte del 2008. Nei prossimi mesi la domanda di uffici sarà prevalentemente trainata dall'esigenza di numerose imprese (sia pubbliche sia private) di razionalizzare l'uso degli spazi (es. riducendo da circa 35 mq a circa 20 mq lo spazio per addetto) ricercando strutture flessibili e di qualità al momento carenti sul mercato capitolino. Data la crisi in corso Jones Lang LaSalle prevede comunque un rallentamento della crescita dei canoni di locazione "prime" ed una stabilità di quelli medi di mercato. Inoltre la minore domanda di investimento genererà una minore pressione sui prezzi. Anche Nomisma segnala la debolezza della fase congiunturale in corso e registra, ad ottobre 2008, le prime variazioni semestrali negative dei prezzi:

UFFICI				
Zone	Prezzi (€ al mq)	Var. % semestrali	Var. % annuali	Rendi- menti %
Centro	6.945	-0,2	3,4	5,5
Semicentro	5.061	0,3	4,4	5,6
Perif. terz.	3.925	1,9	5,2	5,7
Periferia	2.557	2,6	5,2	6,5
<i>Media</i>				
<i>ponderata</i>	<i>3.549</i>	<i>1,6</i>	<i>4,8</i>	<i>6,0</i>

Fonte: Nomisma

### 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 dodici mesi evidenziano la preferenza accordata dagli investitori istituzionali ad asset localizzati in regioni del Nord (prevalentemente Lombardia, Piemonte e Veneto), caratterizzate da settori sanitari efficienti, visto il legame di parte dei fatturati delle RSA dai rimborsi operati dalle Regioni.

### Focus sul comparto industriale

I comparti legati all'attività manifatturiera sono particolarmente esposti all'attuale congiuntura negativa. In particolare secondo il III Rapporto 2008 di Nomisma il comparto dei capannoni industriali ha mostrato, nel corso del 2008, un significativo peggioramento degli indicatori di mercato: per la prima volta le segnalazioni di flessione in termini di domanda e volume dei contratti di compravendita superano quelle di stabilità che erano sinora prevalse. Anche l'offerta è in tendenziale crescita. Ciò si riflette negativamente sulle tempistiche di vendita e locazione (che vanno allungandosi) oltre che sugli sconti applicati all'atto della transazione. La crescita dei prezzi e dei canoni ha subito una brusca frenata determinando variazioni simili a quelle del tasso d'inflazione.

### LE LINEE STRATEGICHE

Il Fondo si caratterizza come fondo a distribuzione di proventi.

La gestione del Fondo sarà finalizzata al perseguimento di una rotazione del portafoglio al fine di assicurare un costante livello di flussi in entrata e, quindi, di redditività. In particolare, sarà orientata verso le seguenti principali direttrici:

1. la valorizzazione degli immobili esistenti;
2. la ricerca di ulteriori opportunità di investimento;
3. la dismissione di alcuni immobili del Fondo.

Con riferimento alla valorizzazione degli immobili in portafoglio, si prevede di focalizzare le attività sugli immobili che presentano delle opportunità di valorizzazione sia da un punto di vista amministrativo/gestionale sia da un punto di vista tecnico.

In particolare, per quanto riguarda gli aspetti di natura gestionale, oltre a proseguire l'attività di monitoraggio delle posizioni creditorie verso i conduttori si prevede di attivare ulteriori leve per la commercializzazione degli spazi sfitti e la regolarizzazione/rinegoziazione dei contratti di locazione.

Con riferimento invece agli interventi di natura tecnica, si prevede che vengano effettuati, nel corso del 2009, i lavori di manutenzione straordinaria che si renderanno necessari per il mantenimento in efficienza degli immobili in portafoglio o per una migliore commercializzazione degli spazi sfitti.

Si prevede di avviare, già dal 2009, una graduale rotazione degli immobili in portafoglio anche al fine di poter disporre della liquidità necessaria a cogliere le opportunità di investimento che si potranno presentare, soprattutto in considerazione del periodo di crisi del mercato.

Occorre evidenziare che, avendo il Fondo già investito tutta la propria liquidità, verrà valutata, di volta in volta, la possibilità di effettuare nuovi investimenti attraverso il ricorso all'indebitamento.

Per i prossimi anni, si prevede che il Fondo continui ad acquistare prevalentemente immobili a reddito (*core*). Inoltre, nell'ottica di una diversificazione del portafoglio e di un aumento della redditività, si ipotizza di effettuare, in via residuale, investimenti in immobili da valorizzare (*value added*).

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 DELL'ESERCIZIO CHE POSSONO AVERE EFFETTI SULLA GESTIONE

Come previsto dal Regolamento di gestione del Fondo, la SGR ha provveduto ad avviare le attività necessarie alla presentazione dell'istanza di ammissione a 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. La richiesta di ammissione alla quotazione, ai sensi della normativa applicabile, verrà presentata dalla Società entro il 2 marzo 2009.

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

Nel corso dell'esercizio 2008 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

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 realizzati nei primi due esercizi di gestione del Fondo nonché la loro ricostruzione:

		Importo
Utili esercizio anno 2008		4.606.443
A. Plusvalenze non realizzate anno 2008		(1.653.487)
	Proventi generati	2.952.956
Utili esercizio anno 2007		1.685.933
A. Plusvalenze non realizzate anno 2007		(90.042)
	Proventi generati	1.595.891
<b>PROVENTI DISTRIBUIBILI</b>		<b>4.548.847</b>

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".

In relazione all'andamento dell'attività di gestione ed in coerenza con le indicazioni del Regolamento del Fondo, si delibera la distribuzione di un provento complessivo di 2.364.000,00 euro, corrispondente all'80% dei proventi della gestione del Fondo generati nell'esercizio 2008 e di portare a nuovo i proventi generati nell'esercizio 2007, che concorreranno a formare i proventi distribuibili negli esercizi successivi.

Verrà pertanto distribuito un provento pro quota pari a 11,82 euro, al lordo delle imposte.

Lo stacco del provento viene fissato per il giorno 23 marzo 2009, mentre il pagamento ai quotisti avverrà il successivo 26 marzo.

Roma, 26 febbraio 2009

Per il Consiglio di Amministrazione  
Il Presidente  
Dott. Nicolino Romito

## RENDICONTO AL 31/12/2008

ATTIVITÀ	Situazione al 31/12/2008		Situazione al 31/12/2007	
	Valore complessivo	In % dell'attivo	Valore complessivo	In % dell'attivo
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>				
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>				
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.				
<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>105.113.000</b>	<b>89,14</b>	<b>24.982.000</b>	<b>24,50</b>
B1. Immobili dati in locazione	105.113.000	89,14	24.982.000	24,50
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili				
B4. Diritti reali immobiliari				
<b>C. CREDITI</b>				
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione				
C2. Altri				
<b>D. DEPOSITI BANCARI</b>				
D1. A vista				
D2. Altri				
<b>E. ALTRI BENI</b> (da specificare)				
<b>F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITÀ</b>	<b>9.593.781</b>	<b>8,14</b>	<b>71.919.900</b>	<b>70,52</b>
F1. Liquidità disponibile	9.593.781	8,14	71.919.900	70,52
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
<b>G. ALTRE ATTIVITÀ</b>	<b>3.213.315</b>	<b>2,72</b>	<b>5.079.242</b>	<b>4,98</b>
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	28.976	0,02		
G3. Risparmio di imposta				
G4. Altre	3.184.339	2,70	5.079.242	4,98
<b>TOTALE ATTIVITÀ</b>	<b>117.920.096</b>	<b>100,00</b>	<b>101.981.142</b>	<b>100,00</b>

<b>PASSIVITÀ E NETTO</b>	Situazione al 31/12/2008	Situazione al 31/12/2007
<b>H. FINANZIAMENTI RICEVUTI</b>	<b>10.000.000</b>	
H1. Finanziamenti ipotecari	10.000.000	
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>1.627.720</b>	<b>295.209</b>
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	194.125	30.041 *
M2. Debiti di imposta		
M3. Ratei e risconti passivi	253.236	161.513
M4. Altre	1.180.359	103.655
<b>TOTALE PASSIVITÀ</b>	<b>11.627.720</b>	<b>295.209</b>
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	106.292.376	101.685.933
Numero delle quote in circolazione	200.000,000	200.000,000
Valore unitario delle quote	531,462	508,430
Rimborsi o proventi distribuiti per quota	0,00	0,00

(\*) La voce "Provvigioni ed oneri da liquidare" evidenzia il debito per commissioni verso Fabrica e banca depositaria al 31 dicembre 2008. Per consentire un confronto omogeneo con i dati esposti al 31 dicembre 2007 si è proceduto a riclassificare Euro 17.040 da detta voce alla voce "Altre".

SEZIONE REDDITUALE	Rendiconto al 31/12/2008		Rendiconto al 31/12/2007	
<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 realizzati				
A1.3 plus/minusvalenze				
<b>A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI</b>				
A2.1 interessi, dividendi e altri proventi				
A2.2 utili/perdite da realizzati				
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 realizzati				
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>0</b>		<b>0</b>
<b>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>				
B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	3.773.819		621.280	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI				
B3. PLUS/MINUSVALENZE	1.648.987		90.042	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	(275.956)		(163.122)	
B5. AMMORTAMENTI				
B6. ICI	(197.864)		(30.206)	
B7. IMPOSTE DI REGISTRO	(9.977)		(23.798)	
<b>Risultato gestione beni immobili</b>		<b>4.939.008</b>		<b>494.196</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				
<b>E. ALTRI BENI (da specificare)</b>				
E1. Proventi				
E2. Utile/perdita da realizzati				
E3. Plusvalenze/minusvalenze				
<b>Risultato gestione investimenti</b>		<b>4.939.008</b>		<b>494.196</b>

SEZIONE REDDITUALE	Rendiconto al 31/12/2008		Rendiconto al 31/12/2007	
<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>4.939.008</b>		<b>494.196</b>
<b>H. ONERI FINANZIARI</b>				
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI				
H1.1 su finanziamenti ipotecari	(16.653)			
H1.2 su linea di credito				
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI				
<b>Risultato netto della gestione caratteristica</b>		<b>4.922.356</b>		<b>494.196</b>
<b>I. ONERI DI GESTIONE</b>				
I1. Provvigione di gestione SGR	(1.672.854)		(1.245.369)	
I2. Commissioni banca depositaria	(41.821)		(30.479)	
I3. Oneri per esperti indipendenti	(81.367)		(28.734)	
I4. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	(35.989)		(29.645)	
I5. Altri oneri di gestione	(87.350)		(72.402)	
<b>L. ALTRI RICAVI ED ONERI</b>				
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	1.650.236		2.598.487	
L2. Altri ricavi	316			
L3. Altri oneri	(47.083)		(122)	
<b>Risultato della gestione prima delle imposte</b>		<b>4.606.443</b>		<b>1.685.933</b>
<b>M. IMPOSTE</b>				
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio				
M2. Risparmi d'imposta				
M3. Altre imposte				
<b>Utile/perdita dell'esercizio</b>		<b>4.606.443</b>		<b>1.685.933</b>

## 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 531,462 l'incremento del valore della quota risulta quindi di Euro 31,462 pari ad una variazione percentuale del 6,29 %.

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

#### Principali eventi che hanno influito sul valore della quota nell'arco dell'esercizio

Si riporta di seguito la segmentazione della composizione del risultato d'esercizio suddiviso tra utili realizzati, plusvalenze/minusvalenze da valutazione ed altri costi/ricavi relativi all'esercizio 2008 e l'analisi dei fattori che hanno contribuito al significativo aumento del valore della quota.

Utili realizzati da gestione immobili	Euro 3.773.819
Plusvalenze/Minusvalenze da valutazione	Euro 1.648.987
Altri costi/Ricavi	Euro (816.363)
<b>Totale</b>	<b>Euro 4.606.443</b>

L'incremento del valore della quota prodottosi nell'arco del 2008 è da ricondurre:

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

#### Distribuzione di proventi

In relazione all'andamento dell'attività di gestione ed in coerenza con le indicazioni del Regolamento del Fondo, sarà distribuito, a seguito dell'approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione di Fabrica, un provento complessivo di Euro 2.364.000, corrispondente all'80% dei proventi della gestione del Fondo generati nell'esercizio 2008, corrispondente ad un provento pro quota pari ad Euro 11,82, 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 Reddituale 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

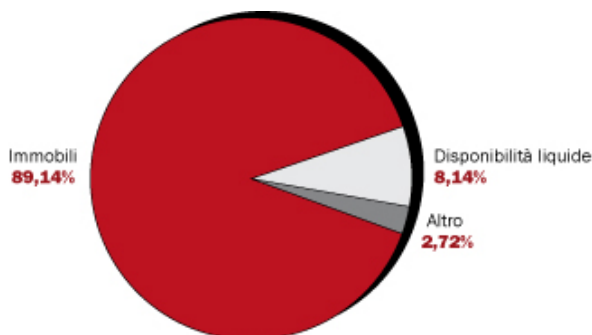
I debiti d'imposta e il debito IVA sono iscritti al valore nominale in modo da riflettere la posizione fiscale del Fondo.  
I ratei e i risconti passivi sono contabilizzati per garantire il rispetto del principio della competenza economica.  
Le altre passività e i debiti sono stati valutati in base 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	Destinazione d'uso prevalente	Superficie comm.le (mq)	Prezzo di acquisto (Euro)	Valutazione 31/12/08 (Euro)
1	MILANO VIA LUIGI ORNATO 69	COOPERATIVA SOCIALE COOPSELIOS	Residenza Sanitaria	5.675	13.000.000	13.340.000
2	PRATO DI CORREGGIO (RE) VIA DELLA TECNICA 4-6-8	KERSELF S.P.A.	Industriale	8.009	7.700.000	7.890.000
3	MEDESANO (PR) STRADA SANTA LUCIA	PRO.GES. SCARL	Residenza Sanitaria	2.422	3.650.000	3.752.000
4	PERUGIA VIA SCARLATTI 6	COMUNE PERUGIA	Ufficio Pubblico	1.549	2.430.000	2.570.000
5	PERUGIA VIA SCARLATTI 43	COMUNE PERUGIA	Ufficio Pubblico	3.040	4.770.000	4.900.000
6	PERUGIA VIA DEL FOSSO 2 Bis	REGIONE UMBRIA	Ufficio Pubblico	3.565	6.300.000	6.445.000
7	SARONNO (VA) VIA PIAVE 66-68	Liberi	Ufficio	3.838	3.100.000	3.196.000
8	CODOGNO (LO) VIA DEI CANESTRAI 1	MINISTERO DELL'INTERNO	Caserna	4.068	3.300.000	3.460.000
9	SEGRATE (MI) VIA CASSANESE 224	VARI - Libero	Ufficio	4.701	5.000.000	5.160.000
10	PADOVA VIA URUGUAY 41-49	BOSCOLO Tours S.p.A - BNL SpA	Ufficio	3.421	3.400.000	3.600.000
11	ROMA VIA LONGONI 53-59-65	INPS	Ufficio Pubblico	13.071	19.200.000	22.000.000
12	ROMA VIA FARINI 40	MINISTERO DELL'INTERNO - vari	Ufficio Pubblico	3.066	16.500.000	16.850.000
13	MILANO VIA PARENZO 9	SEGESTA 2000 Srl	Residenza Sanitaria	6.060	11.700.000	11.950.000
<b>TOTALE</b>				<b>62.485</b>	<b>100.050.000</b>	<b>105.113.000</b>

### 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 105.113.000.

Per maggior chiarezza si rimanda all'**Allegato A** della presente sezione - ELENCO DEI BENI IMMOBILI E DEI DIRITTI REALI IMMOBILIARI DETENUTI DAL FONDO - alla data del 31 dicembre 2008.

- 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)	11.316.386	581.950		581.950	9,59%
Da oltre 1 a 3 anni	15.099.014	959.787		959.787	15,81%
Da oltre 3 a 5 anni	4.901.968	318.365		318.365	5,25%
Da oltre 5 a 7 anni	3.600.000	230.070		230.070	3,79%
Da oltre 7 a 9 anni	7.334.218	528.075		528.075	8,70%
Oltre 9 anni	57.753.545	3.451.120		3.451.120	56,86%
<b>A) Totale beni immobili locati</b>	<b>100.005.132</b>	<b>6.069.367</b>	-	<b>6.069.367</b>	<b>100,00%</b>
<b>B) Totale beni immobili non locati</b>	<b>5.107.868</b>				

(1) Le fasce di scadenza ricomprendono i 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 9.593.781, risulta interamente allocata nella sottovoce F1 "Liquidità disponibile" e corrisponde alla somma dei saldi dei tre conti correnti aperti presso la Banca Depositaria e rubricati al Fondo.

## II.9 Altre attività

La voce "Altre attività" pari ad 3.213.315 risulta così dettagliata:

	Importo (Euro)
<b>Risconti attivi</b>	<b>28.976</b>
<b>Altre</b>	<b>3.184.338</b>
-- crediti verso i conduttori per canoni da incassare	1.183.126
-- crediti per fatture da emettere	147.794
-- crediti per depositi cauzionali utenze	429
-- credito IVA	1.852.989
<b>Totale Altre attività</b>	<b>3.213.314</b>

La sottovoce "crediti verso i conduttori", pari ad Euro 1.183.126, non è stata oggetto di svalutazioni per la quota parte dei crediti scaduti al 31 dicembre 2008 in quanto sulla base delle informazioni ricevute dal *Property Manager* si ritengono detti crediti certi ed esigibili. Si precisa che solo il 9% di detti crediti risulta scaduto da più di 90 giorni.

## Sezione III- LE PASSIVITÀ

**III.1 Finanziamenti ricevuti** La voce “Finanziamenti ipotecari”, pari ad Euro 10.000.000 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 non risulta essere movimentata

**III.5 Altre passività** La voce “Altre passività” pari ad Euro 1.627.720 risulta così dettagliata:

	Importo (Euro)	Importo (Euro)
<b>Provvigioni ed Oneri maturati e non liquidati</b>	<b>194.125</b>	
-- commissioni Banca depositaria 4° trim. 2008		10.160
-- conguaglio Commissioni Banca Depositaria		1.183
-- Commissioni di gestione 4° trim. 2008		135.463
-- conguaglio Commissioni di gestione		47.319
<b>Ratei passivi</b>	<b>729</b>	
<b>Risconti passivi</b>	<b>252.507</b>	
<b>Altre</b>	<b>1.180.359</b>	
-- debiti per depositi cauzionali conduttori		43.420
-- debiti verso fornitori		843.451
-- ritenute a garanzia		293.488
<b>Totale Altre passività</b>	<b>1.627.720</b>	

## 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:

<b>PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL VALORE DEL FONDO DALL'AVVIO DELL'OPERATIVITA'</b> <b>26/03/2007 (data di avvio) FINO AL 31/12/2008 (data del rendiconto)</b>		
	Importo (Euro)	In % dei versamenti effettuati
IMPORTO INIZIALE DEL FONDO (quote emesse x prezzo di emissione) (1)	<b>100.000.000</b>	<b>100%</b>
TOTALE VERSAMENTI EFFETTUATI		
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	5.433.204	5,43%
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	(16.653)	-0,02%
I. Oneri di gestione complessivi	(3.326.010)	-3,33%
L. Altri ricavi e oneri complessivi	4.201.834	4,20%
M. Imposte complessive		
RIMBORSI DI QUOTE EFFETTUATI		
PROVENTI COMPLESSIVI DISTRIBUITI		
VALORE TOTALE PRODOTTO DALLA GESTIONE AL LORDO DELLE IMPOSTE		
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO AL 31/12/2008</b>	<b>106.292.376</b>	<b>106,29%</b>
<b>TOTALE IMPORTI DA RICHIAMARE</b>		
TASSO INTERNO DI RENDIMENTO ALLA DATA DEL RENDICONTO (2)	3,51%	

(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, comunque, che il Fondo Socrate ha intrattenuto rapporti operativi con MPS Finance Banca Mobiliare S.p.A. (Banca Depositaria) fino al 26 giugno 2008; a seguito della cessione dell'intera partecipazione da parte della banca Monte dei Paschi di Siena al Gruppo Intesa Sanpaolo detta società non fa più parte del gruppo rilevante di uno degli azionisti.

Si fa infine presente che, nell'ambito della prima riapertura delle sottoscrizioni del Fondo, avvenuta nel periodo 1° ottobre 2008 - 31 dicembre 2008, il collocamento è stato curato da MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A. (già MPS Finance Banca Mobiliare S.p.A.), che ha agito in qualità di responsabile del collocamento e che si è avvalso di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., Banca Antonveneta S.p.A., Banca Toscana S.p.A., MPS Banca Personale S.p.A., in qualità di collocatori. Tutte le società fanno parte del Gruppo Banca Monte dei Paschi di Siena; al riguardo si fa comunque presente, come espressamente descritto nel prospetto d'offerta pubblicato in data 29 settembre 2008, che le commissioni percepite dal responsabile del collocamento e dai collocatori non sono a carico del Fondo.

### 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 esposto.

## Parte C - IL RISULTATO ECONOMICO DELL'ESERCIZIO

### 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)		1.193.944	587.250		1.934.408	3.715.602
1.2 canoni di locazione finanziaria						
1.3 altri proventi		3.697	3.307		51.213	58.217
2. UTILE/PERDITA DA REALIZZI						
2.1 beni immobili						
2.2 diritti reali immobiliari						
3. PLUSVALENZE/MINUSVALENZE						
3.1 beni immobili		(4.500)			1.653.487	1.648.987
3.2 diritti reali immobiliari						
4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI		(47.338)	(25.493)		(203.125)	(275.956)
5. AMMORTAMENTI						
6. ICI		(50.217)	(21.539)		(126.109)	(197.864)
6. IMPOSTA DI REGISTRO		(3.697)	(1.208)		(5.072)	(9.977)
<b>TOTALE</b>		<b>1.091.890</b>	<b>542.317</b>		<b>3.304.801</b>	<b>4.939.008</b>

(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 2008 risulta essere pari ad Euro 2.419.802 che rappresenta il 2,327% 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	1.673	1,609	1,419	
-- provvigioni di base	1.673	1,609	1,419	
-- provvigioni di incentivo				
2) TER degli OICR in cui il fondo investe - dato extracontabile				
3) Compenso della Banca Depositaria	42	0,040	0,035	
4) Spese di revisione del fondo	25	0,024		
5) Oneri per la valutazione delle partecipazioni, dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari facenti parte del fondo (**)	53	0,051	0,045	
6) Compenso spettante agli Esperti indipendenti	81	0,078	0,069	
7) Oneri di gestione degli immobili (***)	365	0,351	0,309	
8) Spese legali e giudiziarie				
9) Spese di pubblicazione del valore della quota ed eventuale pubblicazione del prospetto informativo	36	0,035		
10) Altri oneri gravanti sul fondo	128	0,123		
<b>TOTAL EXPENSE RATIO (TER)</b> <b>(SOMMA DA 1 A 10)</b>	<b>2.403</b>	<b>2,311</b>		
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	17			
13) Oneri fiscali di pertinenza del fondo				
<b>TOTALE SPESE</b> <b>(SOMMA DA 1 A 13)</b>	<b>2.420</b>	<b>2,327</b>		

(\*) 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 Eccesso. Per Rendimento in Eccesso 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 trattandosi del secondo esercizio del Fondo.

### Sezione VIII - ALTRI RICAVI ED ONERI

Tale voce risulta essere così composta:

- Interessi Attivi su disponibilità liquide per Euro 1.650.236;
- Altri ricavi per Euro 316
- Altri Oneri per Euro 47.083.

### 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).

## 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	116,7	affitto	2022 (1)	Impresa Commerciale	13.000.000		
2	VIA DELLA TECNICA 4-6-8 PRATO DI CORREGGIO (RE)	Industriale	2003	8.009	74,6	affitto	2025 (1)	Impresa Commerciale	7.700.000		
3	STRADA SANTA LUCIA MEDESANO (PR)	Residenza Sanitaria	2000	2.422	95,8	affitto	2012	Impresa Industriale	3.650.000		
4	VIA SCARLATTI 6 PERUGIA	Ufficio Pubblico	1956	1.549	104,8	affitto	2010	Pubblica Amministrazione	2.430.000		
5	VIA SCARLATTI 43 PERUGIA	Ufficio Pubblico	1962	3.040	104,8	affitto	2010	Pubblica Amministrazione	4.770.000		
6	VIA DEL FOSSO 2 Bis PERUGIA	Ufficio Pubblico	1974-1984	3.565	116,9	affitto	2011	Pubblica Amministrazione	6.300.000		
7	VIA PIAVE 66-68 SARONNO (VA)	Ufficio	1985	3.838	0,0	-	-	-	3.100.000		
8	VIA DEI CANESTRAI 1 CODOGNO (LO)	Caserma	1950-1980	4.068	71,3	affitto	2009	Pubblica Amministrazione	3.300.000		
9	VIA CASSANESE 224 SEGRATE (MI)	Ufficio	1986	4.701	49,8	affitto	dal 2010 al 2019	Imprese Commerciali	5.000.000		
10	VIA URUGUAY 41-49 PADOVA	Ufficio	1987	3.421	67,3	affitto	dal 2015 al 2016	Imprese Commerciali	3.400.000		
11	VIA LONGONI 53-59-65 ROMA	Ufficio Pubblico	1975	13.071	100,4	affitto	2018	Pubblica Amministrazione	19.200.000	20.000.000	
12	VIA FARINI 40 ROMA	Ufficio Pubblico	1870-1880	3.066	293,0	affitto-indennità occupazione	dal 2010 al 2017	Pubblica Amministrazione - Imprese commerciali	16.500.000		
13	VIA PARENZO 9 MILANO	Residenza Sanitaria	2007	6.060	118,0	affitto	2025 (1)	Imprese Commerciali	11.700.000		
			<b>TOTALE</b>	<b>62.485</b>					<b>100.050.000</b>		

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

## 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.

**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 della gestione (situazione patrimoniale, sezione reddituale e nota integrativa) del Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chiuso "Socrate" per il periodo annuale chiuso al 31 dicembre 2008. La responsabilità della redazione del rendiconto della gestione in conformità con il Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio emanato dalla Banca d'Italia il 14 aprile 2005 compete agli amministratori della Fabrica Immobiliare SGR SpA. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul rendiconto della gestione 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 della gestione 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 della gestione, 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 il giudizio relativo al rendiconto della gestione dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 12 marzo 2008.

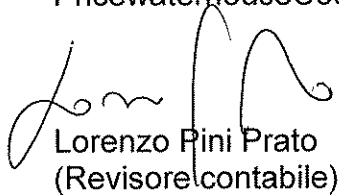
- 3 A nostro giudizio, il rendiconto della gestione del Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chiuso "Socrate" per il periodo annuale chiuso al 31 dicembre 2008 è conforme al Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio emanato dalla Banca d'Italia il 14 aprile 2005 che ne disciplina i criteri di redazione; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in

modo veritiero e corretto la situazione del patrimonio ed il risultato del Fondo per il periodo chiuso a tale data.

- 4 La responsabilità della redazione della relazione degli amministratori, in conformità a quanto previsto dalle norme di legge e dai regolamenti, 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'articolo 156, comma 4-bis, lettera d), del DLgs 58/98. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione n° PR 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" al 31 dicembre 2008.

Roma, 27 febbraio 2009

PricewaterhouseCoopers SpA

  
Lorenzo Pini Prato  
(Revisore contabile)