

## FONDO SOCRATE: RELAZIONE SEMESTRALE AL 30 GIUGNO 2017

- **VALORE UNITARIO DELLA QUOTA: 525,725 EURO**
- **UTILE DI PERIODO PARI A CIRCA 132 MILA EURO**
- **RIMBORSO PARZIALE PARI A 18,00 EURO PRO QUOTA AL LORDO DELLE IMPOSTE**

Roma, 28 luglio 2017 - Il Consiglio di Amministrazione di Fabrica Immobiliare SGR S.p.A. (la "SGR"), riunitosi in data odierna, ha approvato la Relazione di gestione al 30 giugno 2017 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 124,84 milioni di euro (124,71 milioni di euro al 31.12.16).

Il **valore unitario della quota** è pari a 525,725 euro (525,169 euro al 31.12.16). La variazione del valore della quota è da ricondurre prevalentemente all'effetto netto tra la gestione ordinaria del Fondo e le minusvalenze derivanti dai valori stimati degli immobili dall'Esperto Indipendente, il cui risultato è un utile di periodo pari a circa 132 mila euro.

Considerate le perdite registrate nei precedenti esercizi, non si rilevano proventi distribuibili ai sensi dell'art. 13 del regolamento di gestione. Si segnala che i proventi cumulati al 30 giugno 2017 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 Consiglio di Amministrazione di Fabrica, considerato il disinvestimento degli immobili siti in Milano, via Ornato 69 e via Parenzo 9 (vedi infra) e dopo aver destinato parte del ricavato al rimborso totale dei finanziamenti in scadenza al 30 giugno 2017, ha deliberato un rimborso parziale di circa 4,27 milioni di euro, corrispondente a 18,00 euro (al lordo delle imposte) per ciascuna delle 237.461 quote in circolazione (tale importo rappresenta circa il 19% di quanto realizzato dalla cessione ed il 3% circa del valore complessivo del Fondo al 30 giugno 2017). Il pagamento viene fissato per il giorno 10 agosto 2017 (data stacco 7 agosto) ed avverrà tramite gli intermediari aderenti al sistema di gestione accentrata presso Monte Titoli SpA.

Nel corso del primo semestre del 2017, infatti, è stata perfezionata la vendita dei due immobili ad uso Residenza Sanitaria Assistenziale siti in Milano, via Parenzo 9 e via Ornato 69, in data 9 marzo 2017 per un corrispettivo rispettivamente di 11,8 milioni di euro e 11,3 milioni di euro. In accordo con le previsioni del regolamento di gestione (art. 10.12), gli acquirenti non intrattengono alcun rapporto di correlazione con la SGR.

Il **totale delle attività** del Fondo ammonta a 127,92 milioni di euro (146,30 milioni di euro al 31.12.16).

Sulla base delle stime effettuate dall'Esperto Indipendente (RE Valuta SpA), il **valore di mercato complessivo degli immobili** detenuti dal Fondo è pari a 106,61 milioni di euro (130,16 milioni di euro al 31.12.16), corrispondente all'83,33% del totale dell'attivo. Tenuto conto delle cessioni di immobili effettuate nel corso del semestre, la valutazione è sostanzialmente in linea con i valori attribuiti al 31 dicembre 2016. La lieve riduzione registrata (-0,42%) è prevalentemente riconducibile all'immobile di Correggio (RE), per la cui cessione sono stati raggiunti accordi vincolanti nel mese di luglio, in considerazione dei costi per interventi posti a carico dell'acquirente, che hanno inciso sul prezzo di vendita pattuito.

Il portafoglio immobiliare del Fondo risulta prevalentemente locato, con un monte canoni annuo complessivo al pari a circa 5,21 milioni di euro ed una redditività lorda, rispetto ai valori di acquisto, pari al 4,42% circa.

Gli **strumenti finanziari** ammontano a 4,61 milioni di euro (4,69 milioni di euro al 31.12.16) 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).

Alla data della Relazione, il Fondo non possiede **depositi bancari**.

La **liquidità** ammonta a circa 14,66 milioni di euro (9,56 milioni euro al 31.12.16) ed è depositata presso State Street Bank GmbH Succursale Italia, Banca Depositaria del Fondo.

L'ammontare dei **finanziamenti ricevuti** è pari a 1,86 milioni di euro (17,92 milioni di euro al 31.12.16) ed è riconducibile ad un mutuo ipotecario acceso nel dicembre 2008. In data 30 giugno 2017 due finanziamenti, giunti a scadenza, sono stati estinti. 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 e con il metodo degli impegni, è pari a 1,17.

Di seguito si allegano la situazione patrimoniale e reddituale del Fondo al 30 giugno 2017. Per maggiori informazioni, si rinvia alla Relazione di gestione al 30 giugno 2017, disponibile presso la sede della SGR, della Banca Depositaria, nonché presso le sedi dei soggetti collocatori e sui siti *internet* della SGR e 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](mailto:investor.relations@fabricasgr.it) - web: [www.fabricasgr.it](http://www.fabricasgr.it) - [www.fondosocrate.it](http://www.fondosocrate.it)

## SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 30/06/2017

ATTIVITA'	Situazione al 30/06/17		Situazione al 31/12/16	
	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo
<b>A. A. STRUMENTI FINANZIARI</b>	4.609.995	3,60	4.691.995	3,21
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>	4.609.995	3,60	4.691.995	3,21
A1. Partecipazioni di controllo	4.609.995	3,60	4.691.995	3,21
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 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>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>	106.605.000	83,33	130.155.000	88,97
B1. Immobili dati in locazione	88.000.000	68,79	110.980.000	75,86
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili	18.605.000	14,54	19.175.000	13,11
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>				
<b>F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'</b>	14.661.738	11,46	9.563.278	6,54
F1. Liquidità disponibile	14.661.738	11,46	9.563.278	6,54
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
<b>G. ALTRE ATTIVITA'</b>	2.047.574	1,61	1.885.864	1,28
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	92.440	0,07	36.593	0,03
G3. Risparmio di imposta				
G4. Altre	1.955.134	1,54	1.849.271	1,25
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>127.924.307</b>	<b>100,00</b>	<b>146.296.137</b>	<b>100,00</b>

PASSIVITA' E NETTO	Situazione al 30/06/17	Situazione al 31/12/16
<b>H. FINANZIAMENTI RICEVUTI</b>	1.863.103	17.916.663
H1. Finanziamenti ipotecari	1.863.103	17.916.663
H2. Pronti contro termine passivi e op. assimilate		
H3. Altri		
<b>I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI</b>		
I1. Opzioni, premi o altri strum. Fin. Derivati quotati		
I2. Opzioni, premi o altri strumenti fin. Derivati non quotati		
<b>L. DEBITI VERSO PARTECIPANTI</b>		
L1. Proventi da distribuire		
L2. Altri debiti verso i partecipanti		
<b>M. ALTRE PASSIVITA'</b>	1.222.096	3.672.306
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	12.795	195.376
M2. Debiti di imposta	109	9.308
M3. Ratei e risconti passivi	13.261	194.611
M4. Altre	1.195.931	3.273.011
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>3.085.199</b>	<b>21.588.969</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO</b>	<b>124.839.108</b>	<b>124.707.168</b>
<b>Numero delle quote in circolazione</b>	<b>237461,000</b>	<b>237461,000</b>
<b>Valore unitario delle quote</b>	<b>525,725</b>	<b>525,169</b>
<b>Proventi distribuiti complessivi del Fondo</b>	<b>10.403.816,000</b>	<b>10.403.816,000</b>
<b>Rimborsi distribuiti complessivi del Fondo</b>	<b>37.440.540,000</b>	<b>37.440.540,000</b>
<b>Proventi distribuiti per quota</b>	<b>51,020</b>	<b>51,020</b>
<b>Rimborsi distribuiti per quota</b>	<b>513,761</b>	<b>513,761</b>

**SEZIONE REDDITUALE AL 30/06/2017**

	Relazione al 30/06/17		Relazione al 30/06/16	
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>				
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>				
A1. PARTECIPAZIONI	(82.000)		128.322	
A1.1 dividendi e altri proventi				
A1.2 utili/perdite da realizzi				
A1.3 plus/minusvalenze	(82.000)		128.322	
A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI				
A2.1 interessi, dividendi e altri proventi				
A2.2 utili/perdite da realizzi				
A2.3 plus/minusvalenze				
<b>Strumenti finanziari quotati</b>				
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI				
A3.1 interessi, dividendi e altri proventi				
A3.2 utili/perdite da realizzi				
A3.3 plus/minusvalenze				
<b>Strumenti finanziari derivati</b>				
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI				
A4.1 di copertura				
A4.2 non di copertura				
<b>Risultato gestione strumenti finanziari</b>		(82.000)		128.322
<b>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>				
B1. CANONI DI LOCAZIONE ALTRI PROVENTI	3.152.560		3.608.127	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI				
B3. PLUS/MINUSVALENZE	(569.122)		(520.000)	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	(1.142.222)		(1.434.255)	
B5. AMMORTAMENTI				
<b>Risultato gestione beni immobili</b>		1.441.216		1.653.872
<b>C. CREDITI</b>				
C1. Interessi attivi e proventi assimilati				
C2. Incrementi/decrementi di valore				
<b>Risultato gestione crediti</b>				
<b>D. DEPOSITI BANCARI</b>				
D1. Interessi attivi e proventi assimilati	641		551	
<b>E. ALTRI BENI (da specificare)</b>				
E1. Proventi				
E2. Utile/perdita da realizzi				
E3. Plusvalenze/minusvalenze				
<b>Risultato Gestione Investimenti</b>		<b>1.359.857</b>		<b>1.782.745</b>

	Situazione al 30/06/17		Situazione al 30/06/16	
<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 PCT E ASSIMILATE				
G2. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI				
<b>Risultato lordo della gestione caratteristica</b>		<b>1.359.857</b>		<b>1.782.745</b>
<b>H. ONERI FINANZIARI</b>				
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI				
H1.1 su finanziamenti ipotecari	(148.424)		(183.400)	
H1.2 su altri finanziamenti	(148.424)		(183.400)	
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI				
<b>Risultato netto della gestione caratteristica</b>		<b>1.211.433</b>		<b>1.599.345</b>
<b>I. ONERI DI GESTIONE</b>				
I1. Provvigione di gestione SGR	(969.351)		(960.962)	
I2. Commissioni depositario	(24.234)		(24.024)	
I3. Oneri per esperti indipendenti	(11.700)		(25.920)	
I4. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	(10.500)		(5.845)	
I5. Altri oneri di gestione	(52.461)		(43.166)	
<b>L. ALTRI RICAVI ED ONERI</b>				
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	77			
L2. Altri ricavi	9.530		17.930	
L3. Altri oneri	(20.854)		(16.120)	
<b>Risultato della gestione prima delle imposte</b>		<b>131.940</b>		<b>541.238</b>
<b>M. IMPOSTE</b>				
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio				
M2. Risparmio d'imposta				
M3. Altre imposte				
<b>Utile/perdita dell'esercizio</b>		<b>131.940</b>		<b>541.238</b>