

FONDO SOCRATE: RELAZIONE SEMESTRALE AL 30 GIUGNO 2018

- **VALORE UNITARIO DELLA QUOTA: 501,865 EURO**
- **UTILE DI PERIODO PARI A CIRCA 213 MILA EURO**

Roma, 30 luglio 2018 - Il Consiglio di Amministrazione di Fabrica Immobiliare SGR S.p.A. (la "SGR"), riunitosi in data odierna, ha approvato la Relazione semestrale al 30 giugno 2018 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 119,17 milioni di euro (121,10 milioni di euro al 31.12.17).

Il **valore unitario della quota** è pari a 501,865 euro (509,967 euro al 31.12.17). Detto risultato è da imputare al rimborso pro quota effettuato nel primo semestre 2018, parzialmente assorbito dal positivo risultato di periodo pari a circa 213 mila euro (circa 665 mila euro al 31.12.17).

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 2018 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 120,81 milioni di euro (123,53 milioni di euro al 31.12.17).

Sulla base delle stime effettuate dall'Esperto Indipendente (RE Valuta SpA), il **valore di mercato complessivo degli immobili** detenuti dal Fondo è pari a 103,80 milioni di euro (104,33 milioni di euro al 31.12.17), corrispondente all'86% circa del totale dell'attivo. La riduzione rispetto al semestre precedente (-0,51%) è in prevalenza dovuta alla congiuntura del mercato immobiliare.

Il portafoglio immobiliare del Fondo risulta prevalentemente locato, con un monte canoni annuo complessivo al pari a circa 5,53 milioni di euro ed una redditività lorda, rispetto ai valori di acquisto, pari al 5,33% circa.

Gli **strumenti finanziari** ammontano a 4,50 milioni di euro (4,59 milioni di euro al 31.12.17) 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).

La **liquidità** ammonta a 11,28 milioni di euro (13,24 milioni di euro al 31.12.17) ed è depositata presso State Street Bank GmbH Succursale Italia, Banca Depositaria del Fondo e presso la Banca Nazionale del Lavoro.

L'ammontare residuo dei **finanziamenti ricevuti** è pari a circa 638 mila euro (1,26 milioni di euro al 31.12.17) ed è riconducibile ad un mutuo ipotecario acceso nel dicembre 2008. 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 0,91 mentre lo stesso calcolato con il metodo degli impegni è pari a 1,01.

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 alla Relazione di gestione al 30 giugno 2018, disponibile presso la sede di Fabrica Immobiliare SGR SpA, 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 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 30/06/2018

ATTIVITA'	Situazione al 30/06/18		Situazione al 31/12/17	
	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo
A. A. STRUMENTI FINANZIARI	4.496.160	3,72	4.586.241	3,71
Strumenti finanziari non quotati	4.496.160	3,72	4.586.241	3,71
A1. Partecipazioni di controllo	4.496.160	3,72	4.586.241	3,71
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	103.800.000	85,92	104.330.000	84,46
B1. Immobili dati in locazione	88.020.000	72,86	88.410.000	71,57
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili	15.780.000	13,06	15.920.000	12,89
B4. Diritti reali immobiliari				
C. CREDITI				
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione				
C2. Altri				
D. DEPOSITI BANCARI				
D1. A vista				
D2. Altri				
E. ALTRI BENI				
E1. Altri beni				
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'	11.278.464	9,34	13.241.009	10,72
F1. Liquidità disponibile	11.278.464	9,34	13.241.009	10,72
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
G. ALTRE ATTIVITA'	1.233.641	1,02	1.368.251	1,11
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	98.233	0,08	32.866	0,03
G3. Risparmio di imposta				
G4. Altre	1.135.408	0,94	1.335.385	1,08
TOTALE ATTIVITA'	120.808.265	100,00	123.525.501	100,00

PASSIVITA' E NETTO	Situazione al 30/06/18	Situazione al 31/12/17
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI	637.804	1.258.688
H1. Finanziamenti ipotecari	637.804	1.258.688
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 versi i partecipanti		
M. ALTRE PASSIVITA'	997.014	1.169.426
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	11.381	109.783
M2. Debiti di imposta	45.272	14.970
M3. Ratei e risconti passivi	117.340	13.170
M4. Altre	823.021	1.031.503
TOTALE PASSIVITA'	1.634.818	2.428.114
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	119.173.447	121.097.387
Numero delle quote in circolazione	237.461,000	237.461,000
Valore unitario delle quote	501,865	509,967
Proventi distribuiti complessivi del Fondo	10.403.816,000	10.403.816,000
Rimborsi distribuiti complessivi del Fondo	43.851.987,000	41.714.838,000
Proventi distribuiti per quota	51,020	51,020
Rimborsi distribuiti per quota	540,761	531,761