

FONDO SOCRATE: RELAZIONE SEMESTRALE AL 30 GIUGNO 2019

- **VALORE UNITARIO DELLA QUOTA: 484,190 EURO**
- **PERDITA DI PERIODO PARI A CIRCA 1,21 MILIONI DI EURO**

Roma, 30 luglio 2019 - 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 2019 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 114,98 milioni di euro (116,19 milioni di euro al 31.12.18).

Il **valore unitario della quota** è pari a 484,190 euro (489,287 euro al 31.12.18). Il decremento rispetto al valore precedente è da ricondurre prevalentemente all'effetto netto tra le minusvalenze derivanti dal valore stimato dall'Esperto Indipendente e i risultati dell'attività ordinaria del Fondo. Sulla base di tali evidenze, il semestre si è chiuso con una **perdita** pari a 1,21 milioni di euro (-2,77 milioni di euro al 31.12.18).

Al 30 giugno 2019 non si rilevano proventi distribuibili ai sensi dell'art. 13 del regolamento di gestione. Si segnala che i proventi distribuiti cumulati al 30 giugno 2019 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 116,73 milioni di euro (117,43 milioni di euro al 31.12.18).

Sulla base delle stime effettuate dall'Esperto Indipendente (RE Valuta SpA), il **valore di mercato complessivo degli immobili** detenuti dal Fondo è pari a 99,41 milioni di euro (100,61 milioni di euro al 31.12.18), corrispondente all'85% circa del totale dell'attivo. Il decremento rispetto al semestre precedente (-1,19%) è in prevalenza dovuto ad un allineamento dei valori al mercato di riferimento.

Il portafoglio immobiliare del Fondo risulta prevalentemente locato, con un monte canoni annuo complessivo al pari a circa 5,44 milioni di euro ed una redditività lorda, rispetto ai valori di acquisto, pari al 4,94% circa.

Gli **strumenti finanziari** ammontano a 4,33 milioni di euro (4,43 milioni di euro al 31.12.18) 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 11,37 milioni di euro (11,20 milioni di euro al 31.12.18) ed è depositata presso State Street Bank International GmbH - Succursale Italia, Banca Depositaria del Fondo, e presso la Banca Nazionale del Lavoro.

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 semestrale al 30 giugno 2019, 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 30/06/2019

ATTIVITA'	Situazione al 30/06/19		Situazione al 31/12/18	
	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo
A. A. STRUMENTI FINANZIARI	4.334.844	3,71	4.430.415	3,77
Strumenti finanziari non quotati	4.334.844	3,71	4.430.415	3,77
A1. Partecipazioni di controllo	4.334.844	3,71	4.430.415	3,77
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	99.410.000	85,17	100.610.000	85,67
B1. Immobili dati in locazione	85.240.000	73,03	85.870.000	73,12
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili	14.170.000	12,14	14.740.000	12,55
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'	11.366.843	9,74	11.202.522	9,54
F1. Liquidità disponibile	11.366.843	9,74	11.202.522	9,54
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
G. ALTRE ATTIVITA'	1.614.663	1,38	1.186.304	1,02
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	136.377	0,12	38.515	0,03
G3. Risparmio di imposta				
G4. Altre	1.478.286	1,26	1.147.789	0,99
TOTALE ATTIVITA'	116.726.350	100,00	117.429.241	100,00

PASSIVITA' E NETTO	Situazione al 30/06/19	Situazione al 31/12/18
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI		
H1. Finanziamenti ipotecari		
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 verso i partecipanti		
M. ALTRE PASSIVITA'	1.750.102	1.242.650
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	156.104	94.706
M2. Debiti di imposta	20.200	1.496
M3. Ratei e risconti passivi		117.340
M4. Altre	1.573.798	1.029.108
TOTALE PASSIVITA'	1.750.102	1.242.650
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	114.976.248	116.186.591
Numero delle quote in circolazione	237.461,000	237.461,000
Valore unitario delle quote	484,190	489,287
Proventi distribuiti complessivi del Fondo	12.115.260,220	12.115.260,220
Rimborsi distribuiti complessivi del Fondo	128.409.647,821	128.409.647,821
Proventi distribuiti per quota	51,020	51,020
Rimborsi distribuiti per quota	540,761	540,761

Fine Comunicato n.1580-5

Numero di Pagine: 5