

## FONDO SOCRATE: RELAZIONE SEMESTRALE AL 30 GIUGNO 2016

- **VALORE UNITARIO DELLA QUOTA: 521,368 EURO**
- **UTILE DI PERIODO PARI A 541 MILA EURO**

Roma, 29 luglio 2016 - 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 2016 di "Socrate - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso" (il "Fondo").

Il **valore complessivo netto del Fondo** (NAV o *Net Asset Value*) si è attestato a 123,80 milioni di euro (123,26 milioni di euro al 31.12.15).

Il **valore unitario della quota** è pari a 521,368 euro (519,089 euro al 31.12.15). L'incremento 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 541 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 2016 sono pari a 51,02 euro pro quota e, conseguentemente, il *payback* rispetto al prezzo di primo collocamento (500 euro) è pari al 10,2%.

Il **totale delle attività** del Fondo ammonta a 144,62 milioni di euro (144,85 milioni di euro al 31.12.15).

Sulla base delle stime effettuate dall'Esperto Indipendente (RE Valuta SpA), il **valore di mercato complessivo degli immobili** detenuti dal Fondo è pari a 130,28 milioni di euro (130,80 milioni di euro al 31.12.15), corrispondente al 90,09% circa del totale dell'attivo. La riduzione è prevalentemente dovuta alla mutata percezione, da parte del nuovo Esperto Indipendente, del profilo di rischio-rendimento per alcuni immobili, ad alcuni interventi di manutenzione straordinaria previsti per alcuni immobili, nonché al recesso esercitato da un conduttore di una porzione commerciale dell'immobile sito in Genova.

Il portafoglio immobiliare del Fondo risulta prevalentemente locato, con un monte canoni annuo complessivo al pari a circa 6,73 milioni di euro ed una redditività lorda, rispetto ai valori di acquisto, pari al 4,72% circa.

Gli **strumenti finanziari** ammontano a 4,73 milioni di euro (4,60 milioni al 31.12.15) e sono interamente riconducibili alla partecipazione di controllo detenuta dal Fondo nella Socrate Retail Srl, costituita nell'ottobre 2011 nell'ambito dell'acquisto del centro commerciale sito in Treviglio (BG).

I **depositi bancari** ammontano a 5 milioni di euro (4 milioni al 31.12.15) e sono relativi a depositi vincolati finalizzati ad incrementare il rendimento della liquidità temporaneamente non investita.

La **liquidità** ammonta a circa 82 mila euro (447 mila euro al 31.12.15) ed è depositata presso State Street Bank GmbH Succursale Italia, Banca Depositaria del Fondo.

L'ammontare dei **finanziamenti ricevuti** è pari a 18,89 milioni di euro (19,85 milioni di euro al 31.12.15) ed è riconducibile a tre mutui ipotecari, dei quali due accesi rispettivamente nel dicembre 2008 e nell'ottobre 2011 ed un terzo accollato nel luglio 2010. Con riferimento a quanto previsto nell'art. 109 (3) del Regolamento delegato (UE) 231/13, il livello di leva finanziaria, calcolato con il metodo lordo e con il metodo degli impegni, è pari a 1,17.

Per maggiori informazioni, si rinvia alla Relazione semestrale al 30 giugno 2016, 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. Di seguito si allega la situazione patrimoniale del Fondo al 30 giugno 2015.

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 30/06/2016

ATTIVITA'	Situazione al 30/06/16		Situazione al 31/12/15	
	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo
<b>A. A. STRUMENTI FINANZIARI</b>	4.728.322	3,27	4.600.000	3,18
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>	4.728.322	3,27	4.600.000	3,18
A1. Partecipazioni di controllo	4.728.322	3,27	4.600.000	3,18
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>	130.280.000	90,09	130.800.000	90,30
B1. Immobili dati in locazione	114.030.000	78,85	122.600.000	84,64
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili	16.250.000	11,24	8.200.000	5,66
B4. Diritti reali immobiliari				
<b>C. CREDITI</b>				
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione				
C2. Altri				
<b>D. DEPOSITI BANCARI</b>	5.000.000	3,46	4.000.000	2,76
D1. A vista				
D2. Altri	5.000.000	3,46	4.000.000	2,76
<b>E. ALTRI BENI</b>				
E1. Altri beni				
<b>F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'</b>	81.630	0,06	447.248	0,31
F1. Liquidità disponibile	81.630	0,06	447.248	0,31
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
<b>G. ALTRE ATTIVITA'</b>	4.531.184	3,12	5.004.517	3,45
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	149.558	0,10	45.412	0,03
G3. Risparmio di imposta				
G4. Altre	4.381.626	3,02	4.959.105	3,42
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>144.621.136</b>	<b>100,00</b>	<b>144.851.765</b>	<b>100,00</b>

PASSIVITA' E NETTO	Valore complessivo	Valore complessivo
<b>H. FINANZIAMENTI RICEVUTI</b>	18.889.435	19.847.014
H1. Finanziamenti ipotecari	18.889.435	19.847.014
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>	1.927.099	1.741.387
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	175.333	164.201
M2. Debiti di imposta	48.304	27.083
M3. Ratei e risconti passivi	198.068	221.737
M4. Altre	1.505.394	1.328.366
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>20.816.534</b>	<b>21.588.401</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO</b>	<b>123.804.602</b>	<b>123.263.364</b>
<b>Numero delle quote in circolazione</b>	<b>237.461,000</b>	<b>237.461,000</b>
<b>Valore unitario delle quote</b>	<b>521,368</b>	<b>519,089</b>
<b>Proventi distribuiti complessivi del Fondo</b>	<b>12.115.260,220</b>	<b>12.115.260,220</b>
<b>Rimborsi distribuiti complessivi del Fondo</b>	<b>121.998.200,821</b>	<b>121.998.200,821</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>