

FONDO SOCRATE: APPROVATA LA RELAZIONE DI GESTIONE AL 31 DICEMBRE 2016

- **VALORE UNITARIO DELLA QUOTA: 525,169 EURO**
- **UTILE DELL'ESERCIZIO PARI A 1,44 MILIONI DI EURO**

Roma, 28 febbraio 2017 - Il Consiglio di Amministrazione di Fabrica Immobiliare SGR S.p.A., riunitosi in data odierna, ha approvato la Relazione di Gestione al 31 dicembre 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 124,71 milioni di euro (123,26 milioni al 31.12.15).

Il **valore unitario della quota** è pari 525,169 euro (519,089 euro al 31.12.15). L'incremento rispetto al valore del precedente esercizio è da ricondurre al risultato della gestione ordinaria del Fondo, che ha generato un **utile** pari a 1,44 milioni di euro (1,25 milioni di euro al 31.12.15).

Nel corso del 2016 il Fondo non ha effettuato distribuzioni di proventi e, considerate le perdite registrate nei precedenti esercizi, non si evidenziano al 31 dicembre 2016 proventi distribuibili ai sensi dell'art. 13 del regolamento di gestione del Fondo. Si segnala che i proventi distribuiti cumulati fino al 31 dicembre 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 146,30 milioni di euro (144,85 milioni 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 130,16 milioni di euro (130,80 milioni al 31.12.15) e corrisponde all'89% circa del totale dell'attivo. Tale valore è sostanzialmente in linea con le precedenti valutazioni; la lieve differenza evidenziata è dovuta, tra l'altro, ad una serie interventi di manutenzione straordinaria previsti per alcuni immobili.

Il portafoglio immobiliare del Fondo risulta prevalentemente locato, con un monte canoni annuo complessivo pari a circa 6,76 milioni di euro ed una redditività lorda, rispetto ai valori di acquisto, pari al 4,73% circa.

Gli **strumenti finanziari** ammontano a 4,69 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).

Alla data del rendiconto, il Fondo non possiede **depositi bancari** (4 milioni al 31.12.15).

La **liquidità** ammonta a circa 9,56 milioni di 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 17,92 milioni di euro (19,85 milioni al 31.12.15) ed è riconducibile a tre mutui ipotecari, dei quali due accessi 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, si evidenzia che al 31 dicembre 2016 il livello di leva finanziaria calcolato con il metodo lordo è pari a 1,17 mentre lo stesso calcolato con il metodo degli impegni è pari a 1,17.

Si ricorda che dal 30 gennaio 2014 le quote del Fondo sono negoziate sul MIV - Mercato Telematico degli *Investment Vehicles*, segmento Fondi Chiusi.

Si ricorda altresì che, in data 11 ottobre 2016, il Consiglio di Amministrazione di Fabrica ha deliberato una proroga di 3 anni della durata del Fondo (in scadenza al 31 dicembre 2017) per il completamento dello smobilizzo degli investimenti, avvalendosi della facoltà riconosciuta dall'art. 4.2 del Regolamento di gestione (cd. "Periodo di Grazia"). La nuova data di scadenza del Fondo è quindi fissata entro il 31 dicembre 2020.

Per maggiori informazioni, si rinvia alla Relazione di gestione al 31 dicembre 2016, 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 e reddituale 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 31/12/2016

RELAZIONE GESTIONE DEL FONDO SOCRATE IMMOBILIARE al 31/12/16				
Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso				
SITUAZIONE PATRIMONIALE				
ATTIVITA'	Situazione al 31/12/16		Situazione al 31/12/15	
	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo
A. A. STRUMENTI FINANZIARI	4.691.995	3,21	4.600.000	3,18
Strumenti finanziari non quotati	4.691.995	3,21	4.600.000	3,18
A1. Partecipazioni di controllo	4.691.995	3,21	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.				
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	130.155.000	88,97	130.800.000	90,30
B1. Immobili dati in locazione	110.980.000	75,86	122.600.000	84,64
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili	19.175.000	13,11	8.200.000	5,66
B4. Diritti reali immobiliari				
C. CREDITI				
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione				
C2. Altri				
D. DEPOSITI BANCARI			4.000.000	2,76
D1. A vista				
D2. Altri			4.000.000	2,76
E. ALTRI BENI				
E1. Altri beni				
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'	9.563.278	6,54	447.248	0,31
F1. Liquidità disponibile	9.563.278	6,54	447.248	0,31
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
G. ALTRE ATTIVITA'	1.885.864	1,28	5.004.517	3,45
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	36.593	0,03	45.412	0,03
G3. Risparmio di imposta				
G4. Altre	1.849.271	1,25	4.959.105	3,42
TOTALE ATTIVITA'	146.296.137	100,00	144.851.765	100,00

PASSIVITA' E NETTO	Valore complessivo	Valore complessivo
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI	17.916.663	19.847.014
H1. Finanziamenti ipotecari	17.916.663	19.847.014
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'	3.672.306	1.741.387
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	195.376	164.201
M2. Debiti di imposta	9.308	27.083
M3. Ratei e risconti passivi	194.611	221.737
M4. Altre	3.273.011	1.328.366
TOTALE PASSIVITA'	21.588.969	21.588.401
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	124.707.168	123.263.364
Numero delle quote in circolazione	237.461,000	237.461,000
Valore unitario delle quote	525,169	519,089
Proventi distribuiti complessivi del Fondo	10.403.816,000	10.403.816,000
Rimborsi distribuiti complessivi del Fondo	37.440.540,000	37.440.540,000
Proventi distribuiti per quota	51,020	51,020
Rimborsi distribuiti per quota	513,761	513,761

SITUAZIONE REDDITUALE AL 31/12/2016

	Situazione al 31/12/16		Situazione al 31/12/15	
A. STRUMENTI FINANZIARI				
Strumenti finanziari non quotati				
A1. PARTECIPAZIONI	91.995		(80.000)	
A1.1 dividendi e altri proventi				
A1.2 utili/perdite da realizzi				
A1.3 plus/minusvalenze	91.995		(80.000)	
A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI				
A2.1 interessi, dividendi e altri proventi				
A2.2 utili/perdite da realizzi				
A2.3 plus/minusvalenze				
Strumenti finanziari quotati				
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI				
A3.1 interessi, dividendi e altri proventi				
A3.2 utili/perdite da realizzi				
A3.3 plus/minusvalenze				
Strumenti finanziari derivati				
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI				
A4.1 di copertura				
A4.2 non di copertura				
Risultato gestione strumenti finanziari		91.995		(80.000)
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI				
B1. CANONI DI LOCAZIONE ALTRI PROVENTI	7.045.041		8.214.786	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI				
B3. PLUS/MINUSVALENZE	(714.798)		(1.404.895)	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	(2.940.184)		(3.352.955)	
B5. AMMORTAMENTI				
Risultato gestione beni immobili		3.390.059		3.456.936
C. CREDITI				
C1. Interessi attivi e proventi assimilati				
C2. Incrementi/decrementi di valore				
Risultato gestione crediti				
D. DEPOSITI BANCARI				
D1. Interessi attivi e proventi assimilati	759		11.415	
E. ALTRI BENI (da specificare)				
E1. Proventi				
E2. Utile/perdita da realizzi				
E3. Plusvalenze/minusvalenze				
Risultato Gestione Investimenti		3.482.813		3.388.351

	Relazione al 31/12/16		Relazione al 31/12/15	
F. RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI				
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				
G. ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE				
G1. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PCT E ASSIMILATE				
G2. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI				
Risultato lordo della gestione caratteristica		3.482.813		3.388.351
H. ONERI FINANZIARI				
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI	(346.102)		(435.040)	
H1.1 su finanziamenti ipotecari	(346.102)		(435.040)	
H1.2 su altri finanziamenti				
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI				
Risultato netto della gestione caratteristica		3.136.711		2.953.311
I. ONERI DI GESTIONE				
I1. Provvigione di gestione SGR	(1.937.743)		(1.914.327)	
I2. Commissioni depositario	(48.444)		(47.858)	
I3. Oneri per esperti indipendenti	(40.040)		(24.000)	
I4. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	(12.245)		(20.861)	
I5. Altri oneri di gestione	(93.895)		(89.310)	
I6. Spese di quotazione				
L. ALTRI RICAVI ED ONERI				
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide				
L2. Altri ricavi	461.347		396.579	
L3. Altri oneri	(21.888)		(3.614)	
Risultato della gestione prima delle imposte		1.443.803		1.249.920
M. IMPOSTE				
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio				
M2. Risparmio d'imposta				
M3. Altre imposte				
Utile/perdita dell'esercizio		1.443.803		1.249.920