

## FONDO SOCRATE: APPROVATA LA RELAZIONE DI GESTIONE AL 31 DICEMBRE 2018

- **VALORE UNITARIO DELLA QUOTA: 489,287 EURO**
- **PERDITA DELL'ESERCIZIO PARI A CIRCA 2,77 MILIONI DI EURO**

Roma, 28 febbraio 2019 - Il Consiglio di Amministrazione di Fabrica Immobiliare SGR S.p.A., riunitosi in data odierna, ha approvato la Relazione di Gestione al 31 dicembre 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 116,19 milioni di euro (121,10 milioni al 31.12.17).

Il **valore unitario della quota** è pari a 489,287 euro (509,967 euro al 31.12.17). Il decremento rispetto al valore precedente è da imputare, oltre al rimborso parziale di euro 9,00 pro-quota distribuito nel marzo 2018 a fronte dei disinvestimenti effettuati, all'effetto netto tra la gestione ordinaria del Fondo e le minusvalenze derivanti dai valori di stima degli immobili. Sulla base di tali evidenze, l'esercizio 2018 si è chiuso con una **perdita** pari a 2,77 milioni di euro (a fronte di un utile di circa 665 mila euro al 31.12.17).

Al 31 dicembre 2018, non si evidenziano proventi distribuibili ai sensi dell'art. 13 del regolamento di gestione del Fondo. Si segnala che i proventi distribuiti cumulati fino al 31 dicembre 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 117,43 milioni di euro (123,53 milioni 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 100,61 milioni di euro (104,33 milioni al 31.12.17) e corrisponde all'85,67% circa del totale dell'attivo. Il decremento rispetto ai valori attribuiti dallo stesso Esperto al 31 dicembre 2017 è dovuto ad un allineamento dei valori al mercato di riferimento. Il portafoglio immobiliare del Fondo risulta prevalentemente locato, con un monte canoni annuo complessivo pari a circa 5,56 milioni di euro ed una redditività lorda, rispetto ai prezzi di acquisto, pari al 5,53% circa.

Gli **strumenti finanziari** ammontano a 4,43 milioni di euro (4,59 milioni 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 circa 11,20 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.

Al 31 dicembre 2018, il Fondo ha estinto tutti i **finanziamenti** precedentemente in essere (1,26 milioni al 31.12.17). Con riferimento a quanto previsto nell'art. 109 (3) del Regolamento delegato (UE) 231/13, si evidenzia che al 31 dicembre 2018 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 31 dicembre 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 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](mailto:investor.relations@fabricasgr.it) - web: [www.fabricasgr.it](http://www.fabricasgr.it) - [www.fondosocrate.it](http://www.fondosocrate.it)

## SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 31/12/2018

ATTIVITA'	Situazione al 31/12/18		Situazione al 31/12/17	
	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo
<b>A. A. STRUMENTI FINANZIARI</b>	4.430.415	3,77	4.586.241	3,71
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>	4.430.415	3,77	4.586.241	3,71
A1. Partecipazioni di controllo	4.430.415	3,77	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.				
<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>	100.610.000	85,67	104.330.000	84,46
B1. Immobili dati in locazione	85.870.000	73,12	88.410.000	71,57
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili	14.740.000	12,55	15.920.000	12,89
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>				
E1. Altri beni				
<b>F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'</b>	11.202.522	9,54	13.241.009	10,72
F1. Liquidità disponibile	11.202.522	9,54	13.241.009	10,72
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
<b>G. ALTRE ATTIVITA'</b>	1.186.304	1,02	1.368.251	1,11
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	38.515	0,03	32.866	0,03
G3. Risparmio di imposta				
G4. Altre	1.147.789	0,99	1.335.385	1,08
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>117.429.241</b>	<b>100,00</b>	<b>123.525.501</b>	<b>100,00</b>

PASSIVITA' E NETTO	Situazione al 31/12/18	Situazione al 31/12/17
<b>H. FINANZIAMENTI RICEVUTI</b>		1.258.688
H1. Finanziamenti ipotecari		1.258.688
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 versati ai partecipanti		
<b>M. ALTRE PASSIVITA'</b>	1.242.650	1.169.426
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	94.706	109.783
M2. Debiti di imposta	1.496	14.970
M3. Ratei e risconti passivi	117.340	13.170
M4. Altre	1.029.108	1.031.503
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>1.242.650</b>	<b>2.428.114</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO</b>	<b>116.186.591</b>	<b>121.097.387</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>489,287</b>	<b>509,967</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>43.851.987,000</b>	<b>41.714.838,000</b>
<b>Proventi distribuiti per quota</b>	<b>51,020</b>	<b>51,020</b>
<b>Rimborsi distribuiti per quota</b>	<b>540,761</b>	<b>531,761</b>

## SEZIONE REDDITUALE AL 31/12/2018

	Relazione al 31/12/18		Relazione al 31/12/17	
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>				
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>				
A1. PARTECIPAZIONI	(155.826)		(105.754)	
A1.1 dividendi e altri proventi				
A1.2 utili/perdite da realizzi				
A1.3 plus/minusvalenze	(155.826)		(105.754)	
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>		(155.826)		(105.754)
<b>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>				
B1. CANONI DI LOCAZIONE ALTRI PROVENTI	5.862.438		5.947.532	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI			(455.000)	
B3. PLUS/MINUSVALENZE	(3.955.158)		(69.122)	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	(2.572.800)		(2.438.935)	
B5. AMMORTAMENTI				
<b>Risultato gestione beni immobili</b>		(665.520)		2.984.475
<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	
<b>E. ALTRI BENI (da specificare)</b>				
E1. Proventi				
E2. Utile/perdita da realizzi				
E3. Plusvalenze/minusvalenze				
<b>Risultato Gestione Investimenti</b>		<b>(821.346)</b>		<b>2.879.362</b>

	Relazione al 31/12/18		Relazione al 31/12/17	
<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>(821.346)</b>		<b>2.879.362</b>
<b>H. ONERI FINANZIARI</b>				
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI				
H1.1 su finanziamenti ipotecari	(7.586)		(155.876)	
H1.2 su altri finanziamenti	(7.586)		(155.876)	
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI				
<b>Risultato netto della gestione caratteristica</b>		<b>(828.932)</b>		<b>2.723.486</b>
<b>I. ONERI DI GESTIONE</b>				
I1. Provvigione di gestione SGR	(1.748.191)		(1.816.544)	
I2. Costi per il calcolo del valore della quota	(56.393)		(58.598)	
I3. Commissioni depositario	(45.115)		(46.879)	
I4. Oneri per esperti indipendenti	(21.320)		(22.360)	
I5. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	(21.200)		(17.900)	
I6. Altri oneri di gestione	(75.079)		(92.711)	
<b>L. ALTRI RICAVI ED ONERI</b>				
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	1.168		708	
L2. Altri ricavi	41.790		19.367	
L3. Altri oneri	(20.375)		(24.052)	
<b>Risultato della gestione prima delle Imposte</b>		<b>(2.773.647)</b>		<b>664.517</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>(2.773.647)</b>		<b>664.517</b>