

FONDO SOCRATE: RELAZIONE SEMESTRALE AL 30 GIUGNO 2020

- **VALORE UNITARIO DELLA QUOTA: 476,839 EURO**
- **UTILE DI PERIODO PARI A CIRCA 165 MILA EURO**

Roma, 30 luglio 2020 - Il Consiglio di Amministrazione di Fabbrica Immobiliare SGR S.p.A. (la "SGR"), riunitosi in data odierna, ha approvato la Relazione Semestrale al 30 giugno 2020 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 113,23 milioni di euro (113,07 milioni di euro al 31.12.19).

Il **valore unitario della quota** è pari a 476,839 euro (476,144 euro al 31.12.19). La variazione positiva rispetto al valore precedente, pari a 0,695 euro pro-quota, è da ricondurre prevalentemente all'effetto netto tra le minusvalenze derivanti dal valore stimato dall'Esperto Indipendente ed i risultati dell'attività ordinaria del Fondo. Sulla base di tali evidenze, il semestre si è chiuso con un **utile** pari a 165 mila euro (-1,21 milioni di euro al 30.06.19).

Si segnala che i proventi distribuiti cumulati al 30 giugno 2020 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 114,09 milioni di euro (114,12 milioni di euro al 31.12.19).

Sulla base delle stime effettuate dall'Esperto Indipendente (RE Valuta SpA), il **valore di mercato complessivo degli immobili** detenuti dal Fondo è pari a 95,88 milioni di euro (96,80 milioni di euro al 31.12.19), corrispondente all'84% circa del totale dell'attivo. Il decremento rispetto al semestre precedente (-0,95%) 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 5,58 milioni di euro ed una redditività lorda, rispetto ai valori di acquisto, pari al 5,07% circa.

Gli **strumenti finanziari** ammontano a 4,25 milioni di euro (4,35 milioni di euro al 31.12.19) 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 12,19 milioni di euro (12,02 milioni di euro al 31.12.19) 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 2020, disponibile presso la sede di Fabbrica 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 30/06/2020

ATTIVITA'	Situazione al 30/06/20		Situazione al 31/12/19	
	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo
A. A. STRUMENTI FINANZIARI	4.251.489	3,73	4.348.590	3,81
Strumenti finanziari non quotati	4.251.489	3,73	4.348.590	3,81
A1. Partecipazioni di controllo	4.251.489	3,73	4.348.590	3,81
A2. Partecipazioni non di controllo				
A3. Altrtitoli 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, premio e titoli strum. Finanziari derivati quotati				
A11. Opzioni, premio e titoli strum. Finanziari derivati non quotati				
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	96.890.000	84,04	96.800.000	84,83
B1. Immobili dati in locazione	87.450.000	78,85	88.090.000	77,17
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili	8.430.000	7,39	8.740.000	7,88
B4. Diritti reali immobiliari				
C. CREDITI				
C1. Crediti a c/ciutati 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'	12.188.477	10,88	12.019.224	10,53
F1. Liquidità disponibile	12.188.477	10,88	12.019.224	10,53
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnate per operazioni da regolare				
G. ALTRE ATTIVITA'	1.774.484	1,55	950.282	0,83
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate				
G2. Rateie rimborsati attivi	144.381	0,13	43.054	0,04
G3. Riapporto di imposte				
G4. Altre	1.630.103	1,42	907.228	0,79
TOTALE ATTIVITA'	114.064.460	100,00	114.116.086	100,00

PASSIVITA' E NETTO	Situazione al 30/06/20	Situazione al 31/12/19
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI		
H1. Finanziamenti ipotecari		
H2. Pronti contro termine passivi e p.p. assimilati		
H3. Altri		
I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI		
I1. Opzioni, premio e titoli strum. Fin. Derivati quotati		
I2. Opzioni, premio e titoli strumenti fin. Derivati non quotati		
L. DEBITI VERSO PARTECIPANTI		
L1. Proventi da distribuire		
L2. Altri debiti verso i partecipanti		
M. ALTRE PASSIVITA'	883.881	1.050.557
M1. Provvigionie ed oneri maturati e non liquidati	171.774	117.885
M2. Debiti di imposta	18.005	10.808
M3. Ratei e riconti passivi		
M4. Altre	674.102	822.284
TOTALE PASSIVITA'	883.881	1.050.557
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	113.230.579	113.065.529
Numero delle quote in circolazione	237.461,000	237.461,000
Valore unitario delle quote	476,839	476,144
Proventi distribuiti complessivi del Fondo	10.403.816,000	10.403.816,000
Rimborsi distribuiti complessivi del Fondo	43.851.987,000	43.851.987,000
Proventi distribuiti per quota	51,020	51,020
Rimborsi distribuiti per quota	540,761	540,761