

FONDO SOCRATE: APPROVATA LA RELAZIONE DI GESTIONE AL 31 DICEMBRE 2020

- **VALORE UNITARIO DELLA QUOTA: 468,378 EURO**
- **PERDITA DELL'ESERCIZIO PARI A 1,84 MILIONI DI EURO**
- **RIMBORSO PARZIALE PARI A 33,00 EURO PRO QUOTA AL LORDO DELLE IMPOSTE**

Roma, 1 marzo 2021 - Il Consiglio di Amministrazione di Fabbrica Immobiliare SGR S.p.A., riunitosi in data odierna, ha approvato la Relazione di Gestione al 31 dicembre 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 111,22 milioni di euro (113,07 milioni al 31.12.19).

Il **valore unitario della quota** è pari a 468,378 euro (476,144 euro al 31.12.19). Il decremento rispetto al valore precedente è da imputare all'effetto netto tra la gestione ordinaria del Fondo e le minusvalenze derivanti dai valori degli immobili stimati dall'Esperto Indipendente. Sulla base di tali evidenze, l'esercizio 2020 si è chiuso con una **perdita** pari a 1,84 milioni di euro (a fronte di una perdita di 3,12 milioni di euro al 31.12.19).

Al 31 dicembre 2020, 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 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%.

A fronte di passati disinvestimenti, e segnatamente degli immobili ad uso RSA siti in Milano, Via Ornato e Via Parenzo - con i proventi dei quali nel 2017 si eseguì un rimborso parziale pro quota per complessivi Euro 4,274 milioni - è stato deliberato un ulteriore **rimborso parziale** di circa 7,84 milioni di euro, corrispondente a 33,00 euro per ciascuna delle quote in circolazione (tale importo rappresenta circa il 33,92% di quanto realizzato dalle cessioni ed il 7,05% circa del valore complessivo del Fondo al 31 dicembre 2020. Unitamente a quanto già rimborsato nel 2017, rappresenta invece il 52,426% di quanto realizzato dalle cessioni). Il pagamento è fissato per il 23 marzo 2021 (data stacco 21 marzo) ed avverrà tramite gli intermediari aderenti al sistema di gestione accentrata presso Monte Titoli SpA.

Il **totale delle attività** del Fondo ammonta a 112,55 milioni di euro (114,12 milioni 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 93,71 milioni di euro (96,80 milioni al 31.12.19) e corrisponde all'83,26% circa del totale dell'attivo. Il decremento rispetto ai valori attribuiti dallo stesso Esperto al 31 dicembre 2019 è principalmente dovuto all'incremento della valorizzazione del rischio immobiliare legato all'attuale congiuntura. Il portafoglio immobiliare del Fondo risulta prevalentemente locato, con un monte canoni annuo complessivo pari a circa 5,3 milioni di euro ed una redditività lorda, rispetto ai prezzi di acquisto, del 4,83% circa.

Gli **strumenti finanziari** ammontano a 4,14 milioni di euro (4,35 milioni 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 13,28 milioni di euro (12,02 milioni di euro al 31.12.19) ed è depositata presso State Street Bank GmbH Succursale Italia, Banca Depositaria del Fondo e presso la Banca Nazionale del Lavoro.

Al 31 dicembre 2020, il Fondo non ha **finanziamenti** in essere. Con riferimento a quanto previsto nell'art. 109 (3) del Regolamento delegato (UE) 231/13, si evidenzia che al 31 dicembre 2020 il livello di leva finanziaria calcolato con il metodo lordo è pari a 0,89, 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.

Si ricorda inoltre che l'Assemblea dei Partecipanti del Fondo, riunitasi in data 21 dicembre 2020 in via telematica, ha approvato la **proroga straordinaria della durata del Fondo** e le conseguenti modifiche del Regolamento di gestione del Fondo ai sensi dell'art. 19 del Decreto-Legge 30 novembre 2020, n. 157. La nuova data di scadenza per il completamento dello smobilizzo degli investimenti in portafoglio è fissata al **31 dicembre 2022**.

Per maggiori informazioni, si rinvia alla Relazione di gestione al 31 dicembre 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 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 31/12/2020

ATTIVITA'	Situazione al 31/12/20		Situazione al 31/12/19	
	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo
A. A. STRUMENTI FINANZIARI	4.137.910	3,68	4.346.580	3,81
Strumenti finanziari non quotati	4.137.910	3,68	4.346.580	3,81
A1. Partecipazioni di controllo	4.137.910	3,68	4.346.580	3,81
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	93.710.000	83,26	96.800.000	84,83
B1. Immobili dati in locazione	85.370.000	75,85	88.060.000	77,17
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili	8.340.000	7,41	8.740.000	7,66
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'	13.281.692	11,80	12.019.224	10,53
F1. Liquidità disponibile	13.281.692	11,80	12.019.224	10,53
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
G. ALTRE ATTIVITA'	1.416.090	1,26	950.282	0,83
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate		0,00		0,00
G2. Ratei e risconti attivi	38.608	0,03	43.054	0,04
G3. Risparmio di imposta		0,00		0,00
G4. Altre	1.377.482	1,23	907.228	0,79
TOTALE ATTIVITA'	112.545.692	100,00	114.116.086	100,00

PASSIVITA' E NETTO	Situazione al 31/12/20	Situazione al 31/12/19
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 versi i partecipanti		
M. ALTRE PASSIVITA'	1.324.284	1.050.557
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	114.132	117.685
M2. Debiti di imposta	95.140	10.608
M3. Ratei e risconti passivi		
M4. Altre	1.115.012	922.264
TOTALE PASSIVITA'	1.324.284	1.050.557
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	111.221.408	113.065.529
Numero delle quote in circolazione	237.461	237.461
Valore unitario delle quote	468,378	476,144
Proventi distribuiti complessivi del Fondo	10.403.816	10.403.816
Rimborsi distribuiti complessivi del Fondo	43.851.987	43.851.987
Proventi distribuiti per quota	51,020	51,020
Rimborsi distribuiti per quota	540,761	540,761

SEZIONE REDDITUALE AL 31/12/2020

	Situazione al 31/12/20		Situazione al 31/12/19	
A. STRUMENTI FINANZIARI				
Strumenti finanziari non quotati				
A1. PARTECIPAZIONI	(208.670)		(83.835)	
A1.1 dividendi e altri proventi				
A1.2 utili/perdite da realizzi				
A1.3 plus/minusvalenze	(208.670)		(83.835)	
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		(208.670)		(83.835)
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI				
B1. CANONI DI LOCAZIONE ALTRI PROVENTI	5.826.994		5.831.399	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI				
B3. PLUS/MINUSVALENZE	(3.090.000)		(4.217.236)	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	(2.101.673)		(2.651.141)	
B5. AMMORTAMENTI				
Risultato gestione beni immobili		635.321		(1.036.978)
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				
E. ALTRI BENI (da specificare)				
E1. Proventi				
E2. Utile/perdita da realizzi				
E3. Plusvalenze/minusvalenze				
Risultato Gestione Investimenti		426.651		(1.120.813)

		Situazione al 31/12/20		Situazione al 31/12/19	
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			426.651		(1.120.813)
H.	ONERI FINANZIARI				
H1.	INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI				
H1.1	su finanziamenti ipotecari				
H1.2	su altri finanziamenti				
H2.	ALTRI ONERI FINANZIARI				
Risultato netto della gestione caratteristica			426.651		(1.120.813)
I.	ONERI DI GESTIONE				
I1.	Provvigione di gestione SGR	(1.719.824)		(1.762.751)	
I2.	Costi per il calcolo del valore della quota				
I3.	Commissioni depositario	(43.875)		(44.069)	
I4.	Oneri per esperti indipendenti	(21.320)		(21.820)	
I5.	Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	(152.800)		(5.400)	
I6.	Altri oneri di gestione	(299.075)		(104.589)	
L.	ALTRI RICAVI ED ONERI				
L1.	Interessi attivi su disponibilità liquide	1.183		1.121	
L2.	Altri ricavi	4.497		13.305	
L3.	Altri oneri	(39.558)		(76.046)	
Risultato della gestione prima delle imposte			(1.844.121)		(3.121.062)
M.	IMPOSTE				
M1.	Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio				
M2.	Risparmio d'imposta				
M3.	Altre imposte				
Utile/perdita dell'esercizio			(1.844.121)		(3.121.062)