



SPAFID

CONNECT

Informazione Regolamentata n. 1580-3-2018	Data/Ora Ricezione 27 Febbraio 2018 16:54:06	MIV - Quote
---	--	-------------

Societa' : FABRICA IMMOBILIARE SGR

Identificativo : 99456

Informazione
Regolamentata

Nome utilizzatore : FABRICAN02 - Barreca

Tipologia : 1.1

Data/Ora Ricezione : 27 Febbraio 2018 16:54:06

Data/Ora Inizio : 27 Febbraio 2018 16:54:07

Diffusione presunta

Oggetto : Approvata la relazione di gestione al 31 dicembre 2017

Testo del comunicato

Vedi allegato.

FONDO SOCRATE: APPROVATA LA RELAZIONE DI GESTIONE AL 31 DICEMBRE 2017

- **VALORE UNITARIO DELLA QUOTA: 509,967 EURO**
- **UTILE DELL'ESERCIZIO PARI A CIRCA 665 MILA EURO**

Roma, 27 febbraio 2018 - Il Consiglio di Amministrazione di Fabrica Immobiliare SGR S.p.A., riunitosi in data odierna, ha approvato la Relazione di Gestione al 31 dicembre 2017 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 121,10 milioni di euro (124,71 milioni al 31.12.16).

Il **valore unitario della quota** è pari a 509,967 euro (525,169 euro al 31.12.16). Il decremento rispetto al valore precedente è da imputare, oltre al rimborso parziale di euro 18,00 pro-quota distribuito nel 2017 a fronte dei disinvestimenti effettuati, all'effetto netto tra la gestione ordinaria del Fondo e le minusvalenze derivanti dai valori di stima degli immobili. Ciononostante, il 2017 si è chiuso con **utile** pari a circa 665 mila euro (1,44 milioni di euro al 31.12.16).

Considerate le perdite registrate nei precedenti esercizi, non si evidenziano al 31 dicembre 2017 proventi distribuibili ai sensi dell'art. 13 del regolamento di gestione del Fondo. Si segnala che i proventi distribuiti cumulati fino al 31 dicembre 2017 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 Consiglio di Amministrazione di Fabrica, considerato il disinvestimento dell'immobile ad uso industriale sito in Correggio (RE) concluso nel mese di settembre 2017 ad un prezzo pari a 2,32 milioni di euro, ha deliberato il **rimborso parziale** di circa 2,14 milioni di euro, corrispondente a 9,00 euro (al lordo delle imposte) per ciascuna delle 237.461 quote in circolazione (tale importo rappresenta circa il 92% di quanto realizzato dalla cessione ed il 2% circa del valore complessivo del Fondo al 31 dicembre 2017). Il pagamento viene fissato per il giorno 14 marzo 2018 (data stacco 12 marzo) ed avverrà tramite gli intermediari aderenti al sistema di gestione accentrata presso Monte Titoli SpA.

Il **totale delle attività** del Fondo ammonta a 123,53 milioni di euro (146,30 milioni al 31.12.16).

Sulla base delle stime effettuate dall'Esperto Indipendente (RE Valuta SpA), il **valore di mercato complessivo degli immobili** detenuti dal Fondo è pari a 104,33 milioni di euro (130,16 milioni al 31.12.16) e corrisponde all'84,5% circa del totale dell'attivo. Tale valore è sostanzialmente in linea con le precedenti valutazioni: la differenza rispetto al precedente esercizio è dovuta principalmente alle cessioni di tre immobili realizzate nel 2017, per un totale di 25,42 milioni di euro. Il portafoglio immobiliare del Fondo risulta prevalentemente locato, con un monte canoni annuo complessivo pari a circa 5,21 milioni di euro ed una redditività lorda, rispetto ai prezzi di acquisto, pari al 4,42% circa.

Gli **strumenti finanziari** ammontano a 4,59 milioni di euro (4,69 milioni al 31.12.16) 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** (non detenuti al 31.12.16).

La **liquidità** ammonta a circa 13,24 milioni di euro (9,56 milioni di euro al 31.12.16) ed è depositata presso State Street Bank GmbH Succursale Italia, Banca Depositaria del Fondo e presso la Banca Nazionale del Lavoro.

L'ammontare dei **finanziamenti ricevuti** è pari ad 1,26 milioni di euro (17,92 milioni al 31.12.16) ed è riconducibile ad un mutuo ipotecario acceso nel dicembre 2008. La differenza rispetto al precedente esercizio è dovuta al rimborso integrale di due finanziamenti ipotecari - giunti a scadenza al 30 giugno 2017 - a seguito delle dismissioni immobiliari avvenute nel mese di marzo 2017. Con riferimento a quanto previsto nell'art. 109 (3) del Regolamento delegato (UE) 231/13, si evidenzia che al 31 dicembre 2017 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 1,02.

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 2017, 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 31/12/2017

ATTIVITA'	Situazione al 31/12/17		Situazione al 31/12/16	
	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo
A. A. STRUMENTI FINANZIARI	4.586.241	3,71	4.691.995	3,21
Strumenti finanziari non quotati	4.586.241	3,71	4.691.995	3,21
A1. Partecipazioni di controllo	4.586.241	3,71	4.691.995	3,21
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	104.330.000	84,46	130.155.000	88,97
B1. Immobili dati in locazione	88.410.000	71,57	110.980.000	75,86
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili	15.920.000	12,89	19.175.000	13,11
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'	13.241.009	10,72	9.563.278	6,54
F1. Liquidità disponibile	13.241.009	10,72	9.563.278	6,54
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
G. ALTRE ATTIVITA'	1.368.251	1,11	1.885.864	1,28
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	32.866	0,03	36.593	0,03
G3. Risparmio di imposta				
G4. Altre	1.335.385	1,08	1.849.271	1,25
TOTALE ATTIVITA'	123.525.501	100,00	146.296.137	100,00

PASSIVITA' E NETTO	Situazione al 31/12/17	Situazione al 31/12/16
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI	1.258.688	17.916.663
H1. Finanziamenti ipotecari	1.258.688	17.916.663
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'	1.169.426	3.672.306
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	109.783	195.376
M2. Debiti di imposta	14.970	9.308
M3. Ratei e risconti passivi	13.170	194.611
M4. Altre	1.031.503	3.273.011
TOTALE PASSIVITA'	2.428.114	21.588.969
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	121.097.387	124.707.168
Numero delle quote in circolazione	237.461,000	237.461,000
Valore unitario delle quote	509,967	525,169
Proventi distribuiti complessivi del Fondo	10.403.816,000	10.403.816,000
Rimborsi distribuiti complessivi del Fondo	41.714.838,000	37.440.540,000
Proventi distribuiti per quota	51,020	51,020
Rimborsi distribuiti per quota	531,761	513,761

SITUAZIONE REDDITUALE AL 31/12/2017

	Situazione al 31/12/17		Situazione al 31/12/16	
A. STRUMENTI FINANZIARI				
Strumenti finanziari non quotati				
A1. PARTECIPAZIONI	(105.754)		91.995	
A1.1 dividendi e altri proventi				
A1.2 utili/perdite da realizzi				
A1.3 plus/minusvalenze	(105.754)		91.995	
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		(105.754)		91.995
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI				
B1. CANONI DI LOCAZIONE ALTRI PROVENTI	5.947.532		7.045.041	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI	(455.000)			
B3. PLUS/MINUSVALENZE	(69.122)		(714.798)	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	(2.438.935)		(2.940.184)	
Risultato gestione beni immobili		2.984.475		3.390.059
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	641		759	
E. ALTRI BENI (da specificare)				
E1. Proventi				
E2. Utile/perdita da realizzi				
E3. Plusvalenze/minusvalenze				
Risultato Gestione Investimenti		2.879.362		3.482.813

	Situazione al 31/12/17		Situazione al 31/12/16	
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		2.879.362		3.482.813
H. ONERI FINANZIARI				
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI				
H1.1 su finanziamenti ipotecari	(155.876)		(346.102)	
H1.2 su altri finanziamenti	(155.876)		(346.102)	
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI				
Risultato netto della gestione caratteristica		2.723.486		3.136.711
I. ONERI DI GESTIONE				
I1. Provvigione di gestione SGR	(1.816.544)		(1.937.743)	
I2. Costi per il calcolo del valore della quota	(58.598)			
I3. Commissioni depositario	(46.879)		(48.444)	
I4. Oneri per esperti indipendenti	(22.360)		(40.040)	
I5. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	(17.900)		(12.245)	
I6. Altri oneri di gestione (*)	(50.119)		(51.295)	
I7. Spese di quotazione (*)	(42.592)		(42.600)	
L. ALTRI RICAVI ED ONERI				
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	708			
L2. Altri ricavi	19.367		461.347	
L3. Altri oneri	(24.052)		(21.888)	
Risultato della gestione prima delle imposte		664.517		1.443.803
M. IMPOSTE				
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio				
M2. Risparmio d'imposta				
M3. Altre imposte				
Utile/perdita dell'esercizio		664.517		1.443.803

Fine Comunicato n.1580-3

Numero di Pagine: 7