



SPAFID
CONNECT

| | | |
|---|---|-------------|
| Informazione Regolamentata n. 1580-2-2021 | Data/Ora Ricezione 01 Marzo 2021 17:28:36 | MIV - Quote |
|---|---|-------------|

Societa' : FABRICA IMMOBILIARE SGR
Identificativo : 142963
Informazione
Regolamentata
Nome utilizzatore : FABRICAN02 - Barreca
Tipologia : 1.1
Data/Ora Ricezione : 01 Marzo 2021 17:28:36
Data/Ora Inizio : 01 Marzo 2021 17:28:37
Diffusione presunta
Oggetto : Fondo Socrate: approvata la Relazione di
Gestione al 31 dicembre 2020

Testo del comunicato

Vedi allegato.

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 Fabrica 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 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 31/12/2020

| 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 verso 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) |

Fine Comunicato n.1580-2

Numero di Pagine: 7