



FABRICA IMMOBILIARE

COMUNICATO STAMPA

FONDO
SOCRATE



FONDO SOCRATE: APPROVATA LA RELAZIONE DI GESTIONE AL 30 GIUGNO 2023

- **VALORE UNITARIO DELLA QUOTA: 394,807 EURO**
- **PERDITA DELL'ESERCIZIO PARI A 1,5 MILIONI DI EURO**

Roma, 31 luglio 2023 - Il Consiglio di Amministrazione di Fabrica Immobiliare SGR S.p.A., riunitosi in data odierna, ha approvato la Relazione di Gestione al 30 giugno 2023 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 **93,75** milioni di euro (95,26 milioni al 31.12.22).

Il **valore unitario della quota** è pari a **394,807** euro (401,147 euro al 31.12.22). Il decremento rispetto al valore precedente è da imputare alla gestione ordinaria del Fondo e alle minusvalenze derivanti dai valori stimati degli immobili dall'Esperto Indipendente. Sulla base di tali evidenze, il primo semestre 2023 si è chiuso con una **perdita** pari a **1,5 milioni di euro** (a fronte di una perdita di 0,5 milioni di euro al 30.06.22).

Al 30 giugno 2023, 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 30 giugno 2023 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 95,85 milioni di euro (96,06 milioni di euro al 31.12.22).

Alla data del 30 giugno 2023 il portafoglio immobiliare del Fondo risulta composto da 12 immobili, localizzati nel centro e nord Italia.

Sulla base delle stime effettuate dall'Esperto Indipendente (Scenari Immobiliari Srl), il **valore di mercato complessivo degli immobili** detenuti dal Fondo è pari a 80,16 milioni di euro (82,52 milioni di euro al 31.12.22) e corrisponde all' 83,63% circa del totale dell'attivo. Il decremento rispetto ai valori attribuiti dall'Esperto al 31 dicembre 2022 è principalmente dovuto alla variazione dei parametri economico finanziari e dei tassi di rischio dovuti all'attuale congiuntura immobiliare. Il portafoglio immobiliare del Fondo risulta prevalentemente locato, con un monte canoni annuo complessivo pari a circa 5,7 milioni di euro con una redditività lorda del 7,15% rispetto al valore corrente.

Gli **strumenti finanziari** ammontano a 3,65 milioni di euro (3,80 milioni di euro al 31.12.22) 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** totale pari a 10,28 milioni di euro (7,78 milioni di euro al 31.12.22), comprensiva di Depositi Bancari prontamente liquidabili, è depositata presso State Street Bank International GmbH Succursale Italia, Banca Depositaria del Fondo e presso la Banca Nazionale del Lavoro.

Al 30 giugno 2023 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 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.

Si ricorda inoltre che la data di scadenza per il completamento dello smobilizzo degli investimenti in portafoglio è fissata al **31 dicembre 2023**.

Si rammenta che il Fondo rientra tra i prodotti finanziari di cui all'art. 6 del Regolamento (UE) 2019/2088 (c.d. SFDR) ovvero tra i prodotti non focalizzati sulla sostenibilità.

Per maggiori informazioni, si rinvia alla Relazione di gestione al 30 giugno 2023, disponibile presso la sede di Fabrica Immobiliare SGR SpA, della Banca Depositaria, nonché presso le sedi dei soggetti collocatori e sul sito internet 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 30/06/2023

ATTIVITA'	Situazione al 30/06/23		Situazione al 31/12/22	
	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo
A. A. STRUMENTI FINANZIARI	3.648.000	3,81	3.796.000	3,95
Strumenti finanziari non quotati	3.648.000	3,81	3.796.000	3,95
A1. Partecipazioni di controllo	3.648.000	3,81	3.796.000	3,95
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	80.160.000	83,63	82.520.000	85,90
B1. Immobili dati in locazione	73.840.000	77,04	75.900.000	79,01
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili	6.320.000	6,59	6.620.000	6,89
B4. Diritti reali immobiliari				
C. CREDITI				
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione				
C2. Altri				
D. DEPOSITI BANCARI	7.500.000	7,82	5.000.000	5,20
D1. A vista				
D2. Altri	7.500.000	7,82	5.000.000	5,20
E. ALTRI BENI				
E1. Altri beni				
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'	2.776.633	2,90	2.779.908	2,89
F1. Liquidità disponibile	2.776.633	2,90	2.779.908	2,89
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
G. ALTRE ATTIVITA'	1.763.661	1,84	1.969.676	2,06
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	74.324	0,08	42.618	0,04
G3. Risparmio di imposta				
G4. Altre	1.689.337	1,76	1.927.058	2,02
TOTALE ATTIVITA'	95.848.294	100,00	96.065.584	100,00

PASSIVITA' E NETTO	Situazione al 30/06/23	Situazione al 31/12/22
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'		
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	2.097.063	808.927
M2. Debiti di imposta	9.224	28.412
M3. Ratei e risconti passivi	31.937	51.062
M4. Altre	258	129
	2.055.644	729.324
TOTALE PASSIVITA'	2.097.063	808.927
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	93.751.231	95.256.657
Numero delle quote in circolazione	237.461,000	237.461,000
Valore unitario delle quote	394,807	401,147
Proventi distribuiti complessivi del Fondo	10.403.816	10.403.816
Rimborsi distribuiti complessivi del Fondo	54.062.810	54.062.810
Proventi distribuiti per quota	51,020	51,020
Rimborsi distribuiti per quota	590,761	590,761

SEZIONE REDDITUALE AL 30/06/2023

	Relazione al 30/06/23		Relazione al 30/06/22	
A. STRUMENTI FINANZIARI				
Strumenti finanziari non quotati				
A1. PARTECIPAZIONI	(148.000)		(70.000)	
A1.1 dividendi e altri proventi				
A1.2 utili/perdite da realizzi				
A1.3 plus/minusvalenze	(148.000)		(70.000)	
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		(148.000)		(70.000)
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI				
B1. CANONI DI LOCAZIONE ALTRI PROVENTI	3.053.554		2.873.073	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI				
B3. PLUS/MINUSVALENZE	(2.366.000)		(1.850.000)	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	(1.856.405)		(983.243)	
B5. AMMORTAMENTI				
Risultato gestione beni immobili		(1.168.851)		39.830
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	76.771			
E. ALTRI BENI				
E1. Proventi				
E2. Utile/perdita da realizzi				
E3. Plusvalenze/minusvalenze				
Risultato Gestione Investimenti		(1.240.080)		(30.170)

	Relazione al 30/06/23		Relazione al 30/06/22	
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		(1.240.080)		(30.170)
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		(1.240.080)		(30.170)
I. ONERI DI GESTIONE				
I1. Provvigione di gestione SGR	(249.992)		(266.460)	
I2. Costi per il calcolo del valore della quota				
I3. Commissioni depositario	(18.749)		(19.985)	
I4. Oneri per esperti indipendenti	(3.900)		(3.900)	
I5. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	(34.400)		(81.500)	
I6. Altri oneri di gestione	(79.061)		(79.985)	
L. ALTRI RICAVI ED ONERI				
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	1.794		394	
L2. Altri ricavi	127.918		9.173	
L3. Altri oneri	(8.957)		(22.653)	
Risultato della gestione prima delle imposte		(1.505.427)		(495.086)
M. IMPOSTE				
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio				
M2. Risparmio d'imposta				
M3. Altre imposte				
Utile/perdita dell'esercizio		(1.505.427)		(495.086)