

## 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](mailto:investor.relations@fabricasgr.it) - web: [www.fabricasgr.it](http://www.fabricasgr.it) - [www.fondosocrate.it](http://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 |
| <b>A. A. STRUMENTI FINANZIARI</b>                                  | 3.648.000              | 3,81                       | 3.796.000              | 3,95                       |
| <b>Strumenti finanziari non quotati</b>                            | 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.  |                        |                            |                        |                            |
| <b>Strumenti finanziari quotati</b>                                |                        |                            |                        |                            |
| A6. Titoli di capitale   |                        |                            |                        |                            |
| A7. Titoli di debito   |                        |                            |                        |                            |
| A8. Parti di O.I.C.R.  |                        |                            |                        |                            |
| <b>Strumenti finanziari derivati</b>                               |                        |                            |                        |                            |
| 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>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>                     | 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                                      |                        |                            |                        |                            |
| <b>C. CREDITI</b>  |                        |                            |                        |                            |
| C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione         |                        |                            |                        |                            |
| C2. Altri  |                        |                            |                        |                            |
| <b>D. DEPOSITI BANCARI</b>   | 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                       |
| <b>E. ALTRI BENI</b>   |                        |                            |                        |                            |
| E1. Altri beni   |                        |                            |                        |                            |
| <b>F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'</b>                            | 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                 |                        |                            |                        |                            |
| <b>G. ALTRE ATTIVITA'</b>  | 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                       |
| <b>TOTALE ATTIVITA'</b>  | <b>95.848.294</b>      | <b>100,00</b>              | <b>96.065.584</b>      | <b>100,00</b>              |

| PASSIVITA' E NETTO   | Situazione al 30/06/23 | Situazione al 31/12/22 |
|--|------------------------|------------------------|
| <b>H. FINANZIAMENTI RICEVUTI</b>                               |                        |                        |
| H1. Finanziamenti ipotecari                                    |                        |                        |
| H2. Pronti contro termine passivi e op. assimilate             |                        |                        |
| H3. Altri  |                        |                        |
| <b>I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI</b>                        |                        |                        |
| I1. Opzioni, premi o altri strum. Fin. Derivati quotati        |                        |                        |
| I2. Opzioni, premi o altri strumenti fin. Derivati non quotati |                        |                        |
| <b>L. DEBITI VERSO PARTECIPANTI</b>                            |                        |                        |
| L1. Proventi da distribuire                                    |                        |                        |
| L2. Altri debiti verso i partecipanti                          |                        |                        |
| <b>M. ALTRE PASSIVITA'</b>                                     |                        |                        |
| 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                |
| <b>TOTALE PASSIVITA'</b>                                       | <b>2.097.063</b>       | <b>808.927</b>         |
| <b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO</b>                      | <b>93.751.231</b>      | <b>95.256.657</b>      |
| <b>Numero delle quote in circolazione</b>                      | <b>237.461,000</b>     | <b>237.461,000</b>     |
| <b>Valore unitario delle quote</b>                             | <b>394,807</b>         | <b>401,147</b>         |
| <b>Proventi distribuiti complessivi del Fondo</b>              | <b>10.403.816</b>      | <b>10.403.816</b>      |
| <b>Rimborsi distribuiti complessivi del Fondo</b>              | <b>54.062.810</b>      | <b>54.062.810</b>      |
| <b>Proventi distribuiti per quota</b>                          | <b>51,020</b>          | <b>51,020</b>          |
| <b>Rimborsi distribuiti per quota</b>                          | <b>590,761</b>         | <b>590,761</b>         |

## SEZIONE REDDITUALE AL 30/06/2023

|  | Relazione al 30/06/23 |             | Relazione al 30/06/22 |          |
|--|-----------------------|-------------|-----------------------|----------|
| <b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>                 |                       |             |                       |          |
| <b>Strumenti finanziari non quotati</b>        |                       |             |                       |          |
| 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                         |                       |             |                       |          |
| <b>Strumenti finanziari quotati</b>            |                       |             |                       |          |
| A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI               |                       |             |                       |          |
| A3.1 interessi, dividendi e altri proventi     |                       |             |                       |          |
| A3.2 utili/perdite da realizzi                 |                       |             |                       |          |
| A3.3 plus/minusvalenze                         |                       |             |                       |          |
| <b>Strumenti finanziari derivati</b>           |                       |             |                       |          |
| A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI              |                       |             |                       |          |
| A4.1 di copertura                              |                       |             |                       |          |
| A4.2 non di copertura                          |                       |             |                       |          |
| <b>Risultato gestione strumenti finanziari</b> |                       | (148.000)   |                       | (70.000) |
| <b>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b> |                       |             |                       |          |
| 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                               |                       |             |                       |          |
| <b>Risultato gestione beni immobili</b>        |                       | (1.168.851) |                       | 39.830   |
| <b>C. CREDITI</b>                              |                       |             |                       |          |
| C1. Interessi attivi e proventi assimilati     |                       |             |                       |          |
| C2. Incrementi/decrementi di valore            |                       |             |                       |          |
| <b>Risultato gestione crediti</b>              |                       |             |                       |          |
| <b>D. DEPOSITI BANCARI</b>                     |                       |             |                       |          |
| D1. Interessi attivi e proventi assimilati     | 76.771                |             |                       |          |
| <b>E. ALTRI BENI</b>                           |                       |             |                       |          |
| E1. Proventi                                   |                       |             |                       |          |
| E2. Utile/perdita da realizzi                  |                       |             |                       |          |
| E3. Plusvalenze/minusvalenze                   |                       |             |                       |          |
| <b>Risultato Gestione Investimenti</b>         |                       | (1.240.080) |                       | (30.170) |

|   | Relazione al 30/06/23 |                    | Relazione al 30/06/22 |                  |
|---|-----------------------|--------------------|-----------------------|------------------|
| <b>F. RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI</b>                    |                       |                    |                       |                  |
| 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                               |                       |                    |                       |                  |
| <b>G. ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE</b>                      |                       |                    |                       |                  |
| G1. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PCT E ASSIMILATE           |                       |                    |                       |                  |
| G2. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI            |                       |                    |                       |                  |
| <b>Risultato lordo della gestione caratteristica</b>        |                       | <b>(1.240.080)</b> |                       | <b>(30.170)</b>  |
| <b>H. ONERI FINANZIARI</b>                                  |                       |                    |                       |                  |
| H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI             |                       |                    |                       |                  |
| H1.1 su finanziamenti ipotecari                             |                       |                    |                       |                  |
| H1.2 su altri finanziamenti                                 |                       |                    |                       |                  |
| H2. ALTRI ONERI FINANZIARI                                  |                       |                    |                       |                  |
| <b>Risultato netto della gestione caratteristica</b>        |                       | <b>(1.240.080)</b> |                       | <b>(30.170)</b>  |
| <b>I. ONERI DI GESTIONE</b>                                 |                       |                    |                       |                  |
| 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)              |                  |
| <b>L. ALTRI RICAVI ED ONERI</b>                             |                       |                    |                       |                  |
| L1. Interessi attivi su disponibilità liquide               | 1.794                 |                    | 394                   |                  |
| L2. Altri ricavi  | 127.918               |                    | 9.173                 |                  |
| L3. Altri oneri   | (8.957)               |                    | (22.653)              |                  |
| <b>Risultato della gestione prima delle imposte</b>         |                       | <b>(1.505.427)</b> |                       | <b>(495.086)</b> |
| <b>M. IMPOSTE</b>   |                       |                    |                       |                  |
| M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio             |                       |                    |                       |                  |
| M2. Risparmio d'imposta                                     |                       |                    |                       |                  |
| M3. Altre imposte   |                       |                    |                       |                  |
| <b>Utile/perdita dell'esercizio</b>                         |                       | <b>(1.505.427)</b> |                       | <b>(495.086)</b> |