

## FONDO SOCRATE: APPROVATA LA RELAZIONE DI GESTIONE AL 31 DICEMBRE 2022

- **VALORE UNITARIO DELLA QUOTA: 401,147 EURO**
- **PERDITA DELL'ESERCIZIO PARI A 2,79 MILIONI DI EURO**

Roma, 28 febbraio 2023 - Il Consiglio di Amministrazione di Fabrica Immobiliare SGR S.p.A., riunitosi in data odierna, ha approvato la Relazione di Gestione al 31 dicembre 2022 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 **95,26** milioni di euro (100,42 milioni al 31.12.21).

Il **valore unitario della quota** è pari a **401,147** euro (422,879 euro al 31.12.21). Il decremento rispetto al valore precedente è da imputare alla gestione ordinaria del Fondo, alle minusvalenze derivanti dai valori stimati degli immobili dall'Esperto Indipendente e al rimborso pro-quota effettuato nel corso dell'esercizio. Sulla base di tali evidenze, l'esercizio 2022 si è chiuso con una **perdita** pari a **2,79** milioni di euro (a fronte di una perdita di 2,97 milioni di euro al 31.12.21).

Al 31 dicembre 2022, 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 2022 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 96,06 milioni di euro (101,05 milioni al 31.12.21).

Alla data del 31 dicembre 2022 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 82,52 milioni di euro (88,02 milioni al 31.12.21) e corrisponde all' 85,90% circa del totale dell'attivo. Il decremento rispetto ai valori attribuiti dall'Esperto al 31 dicembre 2021 è principalmente dovuto alla variazione delle stime sull'andamento dell'inflazione e dei tassi di rischio dovuti all'attuale congiuntura economica. Il portafoglio immobiliare del Fondo risulta prevalentemente locato, con un monte canoni annuo complessivo pari a circa 5,9 milioni di Euro con una redditività lorda del 7,1% rispetto al valore corrente.

Gli **strumenti finanziari** ammontano a 3,80 milioni di euro (3,94 milioni al 31.12.21) 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).

I **Depositi Bancari** ammontano a 5 milioni di euro (0 milioni di euro al 31.12.21) e sono relativi a Depositi Vincolati presso Banca Nazionale del Lavoro

La **liquidità** ammonta a 7,78 milioni di euro (7,77 milioni di euro al 31.12.21) ed è depositata presso State Street Bank International GmbH Succursale Italia, Banca Depositaria del Fondo e presso la Banca Nazionale del Lavoro.

Al 31 dicembre 2022, 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 0,93, 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 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 31 dicembre 2022, 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](mailto:investor.relations@fabricasgr.it) - web: [www.fabricasgr.it](http://www.fabricasgr.it) - [www.fondosocrate.it](http://www.fondosocrate.it)

## SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 31/12/2022

ATTIVITA'	Situazione al 31/12/22		Situazione al 31/12/21	
	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo
<b>A. A. STRUMENTI FINANZIARI</b>	3.796.000	3,95	3.944.000	3,90
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>	3.796.000	3,95	3.944.000	3,90
A1. Partecipazioni di controllo	3.796.000	3,95	3.944.000	3,90
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>	82.520.000	85,90	88.020.000	87,11
B1. Immobili dati in locazione	75.900.000	79,01	80.830.000	79,99
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili	6.620.000	6,89	7.190.000	7,12
B4. Diritti reali immobiliari				
<b>C. CREDITI</b>				
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione				
C2. Altri				
<b>D. DEPOSITI BANCARI</b>	5.000.000	5,20		0,00
D1. A vista				
D2. Altri	5.000.000	5,20		0,00
<b>E. ALTRI BENI</b>				
E1. Altri beni				
<b>F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'</b>	2.779.908	2,89	7.768.233	7,69
F1. Liquidità disponibile	2.779.908	2,89	7.768.233	7,69
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
<b>G. ALTRE ATTIVITA'</b>	1.969.676	2,06	1.319.827	1,30
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	42.618	0,04	52.742	0,05
G3. Risparmio di imposta				
G4. Altre	1.927.058	2,02	1.267.085	1,25
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>96.065.584</b>	<b>100,00</b>	<b>101.052.060</b>	<b>100,00</b>

PASSIVITA' E NETTO	Situazione al 31/12/22	Situazione al 31/12/21
<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 versi i partecipanti		
<b>M. ALTRE PASSIVITA'</b>		
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	808.927	634.864
M2. Debiti di imposta	28.412	6.957
M3. Ratei e risconti passivi	51.062	1.509
M4. Altre	129	129
	729.324	626.269
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>808.927</b>	<b>634.864</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO</b>	<b>95.256.657</b>	<b>100.417.196</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>401,147</b>	<b>422,879</b>
<b>Proventi distribuiti complessivi del Fondo</b>	<b>10.403.816,000</b>	<b>10.403.816,000</b>
<b>Rimborsi distribuiti complessivi del Fondo</b>	<b>54.062.810,000</b>	<b>51.688.200,000</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>580,761</b>

## SEZIONE REDDITUALE AL 31/12/2022

	Relazione al 31/12/22		Relazione al 31/12/21	
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>				
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>				
A1. PARTECIPAZIONI	(148.000)		(193.910)	
A1.1 dividendi e altri proventi				
A1.2 utili/perdite da realizzi				
A1.3 plus/minusvalenze	(148.000)		(193.910)	
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>		<b>(148.000)</b>		<b>(193.910)</b>
<b>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>				
B1. CANONI DI LOCAZIONE ALTRI PROVENTI	6.069.755		5.711.725	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI				
B3. PLUS/MINUSVALENZE	(5.500.000)		(5.701.331)	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	(2.340.042)		(2.096.988)	
B5. AMMORTAMENTI				
<b>Risultato gestione beni immobili</b>		<b>(1.770.287)</b>		<b>(2.086.594)</b>
<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	4.267			
<b>E. ALTRI BENI</b>				
E1. Proventi				
E2. Utile/perdita da realizzi				
E3. Plusvalenze/minusvalenze				
<b>Risultato Gestione Investimenti</b>		<b>(1.914.020)</b>		<b>(2.280.504)</b>

	Relazione al 31/12/22		Relazione al 31/12/21	
<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>(1.914.020)</b>		<b>(2.280.504)</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>(1.914.020)</b>		<b>(2.280.504)</b>
<b>I. ONERI DI GESTIONE</b>				
I1. Provvigione di gestione SGR	(507.897)		(531.681)	
I2. Costi per il calcolo del valore della quota				
I3. Commissioni depositario	(38.092)		(39.876)	
I4. Oneri per esperti indipendenti	(7.800)		(26.000)	
I5. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	(102.400)		(14.000)	
I6. Altri oneri di gestione	(183.852)		(137.756)	
<b>L. ALTRI RICAVI ED ONERI</b>				
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	1.243		746	
L2. Altri ricavi	14.566		106.960	
L3. Altri oneri	(47.677)		(45.888)	
<b>Risultato della gestione prima delle Imposte</b>		<b>(2.785.929)</b>		<b>(2.967.999)</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>(2.785.929)</b>		<b>(2.967.999)</b>