



SPAFID
CONNECT

Informazione Regolamentata n. 1580-8-2022	Data/Ora Ricezione 01 Agosto 2022 16:39:25	Euronext MIV Milan
---	--	--------------------

Societa' : FABRICA IMMOBILIARE

Identificativo : 165618

Informazione
Regolamentata

Nome utilizzatore : FABRICAN02 - Corsi

Tipologia : 1.1

Data/Ora Ricezione : 01 Agosto 2022 16:39:25

Data/Ora Inizio : 01 Agosto 2022 16:39:27

Diffusione presunta

Oggetto : Fondo Socrate: approvata la Relazione di
Gestione al 30 giugno 2022

Testo del comunicato

Vedi allegato.

FONDO SOCRATE: APPROVATA LA RELAZIONE DI GESTIONE AL 30 GIUGNO 2022

- **VALORE UNITARIO DELLA QUOTA: 420,794 EURO**
- **PERDITA DELL'ESERCIZIO PARI A 0,495 MILIONI DI EURO**
- **RIMBORSO PARZIALE PARI A 10,00 EURO PRO QUOTA AL LORDO DELLE IMPOSTE**

Roma, 1 agosto 2022 - Il Consiglio di Amministrazione di Fabbrica Immobiliare SGR S.p.A., riunitosi in data odierna, ha approvato la Relazione di Gestione al 30 giugno 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 99,922 milioni di euro (100,417 milioni al 31.12.21).

Il **valore unitario della quota** è pari a 420,794 euro (422,879 euro al 31.12.21). 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, il semestre 2022 si è chiuso con una **perdita** pari a 0,495 milioni di euro (a fronte di una perdita di 1,047 milioni di euro al 30.06.21).

Al 30 giugno 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 30 giugno 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%.

A fronte di passati disinvestimenti è stato deliberato un ulteriore **rimborso parziale** di circa 2,37 milioni di euro, corrispondente a 10,00 euro per ciascuna delle quote in circolazione (tale importo rappresenta circa il 2,4% del valore complessivo del Fondo al 30 giugno 2022). Il pagamento è fissato per l'8 settembre 2022 (data stacco 6 settembre) ed avverrà tramite gli intermediari aderenti al sistema di gestione accentrata presso Monte Titoli SpA.

Il **totale delle attività** del Fondo ammonta a 100,74 milioni di euro (101,05 milioni al 31.12.21).

Sulla base delle stime effettuate dall'Esperto Indipendente (Scenari Immobiliari), il **valore di mercato complessivo degli immobili** detenuti dal Fondo è pari a 86,17 milioni di euro (88,02 milioni al 31.12.21) e corrisponde all'85,54% circa del totale dell'attivo. Il decremento rispetto ai valori attribuiti dallo stesso 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 5,5 milioni di euro ed una redditività lorda, rispetto ai prezzi di acquisto, del 5,0% circa.

Gli **strumenti finanziari** ammontano a 3,87 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).

La **liquidità** ammonta a 9,19 milioni di euro (7,77 milioni di euro al 31.12.21) ed è depositata presso State Street Bank GmbH Succursale Italia, Banca Depositaria del Fondo e presso la Banca Nazionale del Lavoro.

Al 30 giugno 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 al 30 giugno 2022 il livello di leva finanziaria calcolato con il metodo lordo è pari a 0,92, 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 29 luglio 2022 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. 31-novies del Decreto-Legge 28 ottobre 2020, n. 137 (emanato nel contesto dell'emergenza epidemiologica da COVID-19). La nuova data di scadenza per il completamento dello smobilizzo degli investimenti in portafoglio è fissata al **31 dicembre 2023**.

Per maggiori informazioni, si rinvia alla Relazione di gestione al 30 giugno 2022, disponibile presso la sede di Fabbrica 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 30/06/2022

ATTIVITA'	Situazione al 30/06/22		Situazione al 31/12/21	
	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo
A. A. STRUMENTI FINANZIARI	3.874.000	3,85	3.944.000	3,90
Strumenti finanziari non quotati	3.874.000	3,85	3.944.000	3,90
A1. Partecipazioni di controllo	3.874.000	3,85	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.				
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	86.170.000	85,54	88.020.000	87,11
B1. Immobili dati in locazione	79.230.000	78,65	80.830.000	79,99
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili	6.940.000	6,89	7.190.000	7,12
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'	9.194.451	9,13	7.768.233	7,69
F1. Liquidità disponibile	9.194.451	9,13	7.768.233	7,69
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
G. ALTRE ATTIVITA'	1.503.792	1,48	1.319.827	1,30
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	123.117	0,12	52.742	0,05
G3. Risparmio di imposta				
G4. Altre	1.380.675	1,36	1.267.085	1,25
TOTALE ATTIVITA'	100.742.243	100,00	101.052.060	100,00

PASSIVITA' E NETTO	Situazione al 30/06/22	Situazione al 31/12/21
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 versi i partecipanti		
M. ALTRE PASSIVITA'	820.133	634.864
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	50.264	6.957
M2. Debiti di imposta	73.932	1.509
M3. Ratei e risconti passivi	856	129
M4. Altre	695.081	626.269
TOTALE PASSIVITA'	820.133	634.864
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	99.922.110	100.417.196
Numero delle quote in circolazione	237.461	237.461
Valore unitario delle quote	420,794	422,879
Proventi distribuiti complessivi del Fondo	10.403.816	10.403.816
Rimborsi distribuiti complessivi del Fondo	51.688.200	51.688.200
Proventi distribuiti per quota	51,020	51,020
Rimborsi distribuiti per quota	573,761	573,761

SEZIONE REDDITUALE AL 30/06/2022

	Relazione al 30/06/22		Relazione al 30/06/21	
A. STRUMENTI FINANZIARI				
Strumenti finanziari non quotati				
A1. PARTECIPAZIONI	(70.000)		(80.910)	
A1.1 dividendi e altri proventi				
A1.2 utili/perdite da realizzi				
A1.3 plus/minusvalenze	(70.000)		(80.910)	
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		(70.000)		(80.910)
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI				
B1. CANONI DI LOCAZIONE ALTRI PROVENTI	2.873.073		2.776.913	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI				
B3. PLUS/MINUSVALENZE	(1.850.000)		(2.431.331)	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	(983.243)		(1.004.099)	
B5. AMMORTAMENTI				
Risultato gestione beni Immobili		39.830		(658.517)
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		(30.170)		(739.427)

	Relazione al 30/06/22		Relazione al 30/06/21	
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		(30.170)		(739.427)
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		(30.170)		(739.427)
I. ONERI DI GESTIONE				
I1. Provvigione di gestione SGR	(266.460)		(269.717)	
I2. Costi per il calcolo del valore della quota				
I3. Commissioni depositario	(19.985)		(20.229)	
I4. Oneri per esperti indipendenti	(3.900)		(13.000)	
I5. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	(81.500)		(14.000)	
I6. Altri oneri di gestione	(79.985)		(81.989)	
L. ALTRI RICAVI ED ONERI				
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	394		423	
L2. Altri ricavi	9.173		103.622	
L3. Altri oneri	(22.653)		(12.894)	
Risultato della gestione prima delle imposte		(495.086)		(1.047.211)
M. IMPOSTE				
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio				
M2. Risparmio d'imposta				
M3. Altre imposte				
Utile/perdita dell'esercizio		(495.086)		(1.047.211)

Fine Comunicato n.1580-8

Numero di Pagine: 7