



Rendiconto di Gestione al 31 dicembre 2012 e Relazione degli Amministratori

(estratto per la pubblicazione)



RENDICONTO AL 31/12/2012

SITUAZIONE PATRIMONIALE

ATTIVITA'	Situazione al 31/12/12		Situazione al 31/12/11	
	Valore complessivo	% attivo	Valore complessivo	% attivo
A. A. STRUMENTI FINANZIARI	-	0,00%	-	0,00%
Strumenti finanziari non quotati	-	0,00%	-	0,00%
A1. Partecipazioni di controllo	-	0,00%	-	0,00%
A2. Partecipazioni non di controllo	-	0,00%	-	0,00%
A3. Altri titoli di capitale	-	0,00%	-	0,00%
A4. Titoli di debito	-	0,00%	-	0,00%
A5. Parti di O.I.C.R.	-	0,00%	-	0,00%
Strumenti finanziari quotati	-	0,00%	-	0,00%
A6. Titoli di capitale	-	0,00%	-	0,00%
A7. Titoli di debito	-	0,00%	-	0,00%
A8. Parti di O.I.C.R.	-	0,00%	-	0,00%
Strumenti finanziari derivati	-	0,00%	-	0,00%
A9. Margini presso org. di comp. e garanzia	-	0,00%	-	0,00%
A10. Opzioni, premi o altri strum. Finanziari derivati quotati	-	0,00%	-	0,00%
A11. Opzioni, premi o altri strum. Finanziari derivati non quotati	-	0,00%	-	0,00%
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	196.700.000	86,59%	150.600.000	89,87%
B1. Immobili dati in locazione	179.500.000	79,02%	133.100.000	79,43%
B2. Immobili dati in locazione finanziaria	-	0,00%	-	0,00%
B3. Altri immobili	17.200.000	7,57%	17.500.000	10,44%
B4. Diritti reali immobiliari	-	0,00%	-	0,00%
B5. Diritti accessori della proprieta'	-	0,00%	-	0,00%
C. CREDITI	-	0,00%	-	0,00%
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione	-	0,00%	-	0,00%
C2. Altri	-	0,00%	-	0,00%
D. DEPOSITI BANCARI	29.180.000	12,85%	6.900.000	4,12%
D1. a vista	-	0,00%	-	0,00%
D2. altri	29.180.000	12,85%	6.900.000	4,12%
E. ALTRI BENI	-	0,00%	-	0,00%
E1. Altri beni	-	0,00%	-	0,00%
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'	232.086	0,10%	453.854	0,27%
F1. Liquidità disponibile	232.086	0,10%	453.854	0,27%
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare	-	0,00%	-	0,00%
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare	-	0,00%	-	0,00%
G. ALTRE ATTIVITA'	1.035.058	0,46%	9.619.599	5,74%
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate	-	0,00%	-	0,00%
G2. Ratei e risconti attivi	84.046	0,04%	15.925	0,01%
G3. Risparmio di imposta	-	0,00%	-	0,00%
G4. Altre	951.012	0,42%	9.603.674	5,73%
TOTALE ATTIVITA'	227.147.144	100,00%	167.573.453	100,00%

PASSIVITA' E NETTO	Situazione al 31/12/12		Situazione al 31/12/11	
	Valore complessivo	% passivo	Valore complessivo	% passivo
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI	-	0,00%	-	0,00%
H1. Finanziamenti ipotecari	-	0,00%	-	0,00%
H2. Pronti contro termine passivi e op. assimilate	-	0,00%	-	0,00%
H3. Altri	-	0,00%	-	0,00%
I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI	-	0,00%	-	0,00%
I1. Opzioni, premi o altri strum. Fin. Derivati quotati	-	0,00%	-	0,00%
I2. Opzioni, premi o altri strumenti fin. Derivati non quotati	-	0,00%	-	0,00%
L. DEBITI VERSO PARTECIPANTI	-	0,00%	-	0,00%
L1. Proventi da distribuire	-	0,00%	-	0,00%
L2. Altri debiti verso i partecipanti	-	0,00%	-	0,00%
M. ALTRE PASSIVITA'	1.503.857	100,00%	24.845.846	100,00%
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	199.492	13,27%	118.635	0,48%
M2. Debiti di imposta	184.642	12,28%	52.276	0,21%
M3. Ratei e risconti passivi	705.211	46,89%	942.521	3,79%
M4. Altre	414.512	27,56%	23.732.414	95,52%
TOTALE PASSIVITA'	1.503.857	100,00%	24.845.846	100,00%
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	225.643.287		142.727.607	
Numero complessivo delle quote in circolazione	420		276	
Valore unitario delle quote	537.245,922		517.129,011	
Proventi distribuiti per quota (1)	0,000		0,000	
Rimborsi distribuiti per quota (1)	0,000		0,000	

(1) Si tratta degli importi effettivamente distribuiti dall'avvio dell'operatività del Fondo a titolo di provento e di rimborso di quote.

Si precisa che alla data del 31 dicembre 2012, l'ammontare del patrimonio sottoscritto del Fondo è pari ad Euro 210.000.000, suddiviso in n. 420 quote con valore nominale pari ad Euro 500.000.

L'importo richiamato nel corso del 2012 è pari ad Euro 73.845.076,75, suddiviso in n. 144 quote con valore nominale di Euro 500.000,00.

Ai sensi dell'art. 13, punto 13) del regolamento di gestione, l'importo unitario utilizzato per la valorizzazione delle 144 quote richiamate nel 2012 è stato di Euro 512.813,033, pari all'ultimo valore comunicato ai Partecipanti con la pubblicazione della relazione semestrale.

SEZIONE REDDITUALE				
		Situazione al 31/12/12		Situazione al 31/12/11
A.	STRUMENTI FINANZIARI			
	Strumenti finanziari non quotati			
A1.	PARTECIPAZIONI	-	-	-
A1.1	dividendi e altri proventi	-	-	-
A1.2	utili/perdite da realizzi	-	-	-
A1.3	plus/minusvalenze	-	-	-
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 (A)		-	-
B.	IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI			
B1.	CANONI DI LOCAZIONE ALTRI PROVENTI	12.166.742	3.598.206	
B2.	UTILI/PERDITE DA REALIZZATI	-	-	
B3.	PLUS/MINUSVALENZE	(385.160)	840.908	
B4.	ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	(1.230.270)	(298.338)	
B5.	AMMORTAMENTI	-	-	
B6.	SPESE ICI/IMU	(1.464.974)	(247.589)	
B7.	IMPOSTE DI REGISTRO	(126.012)	(25.792)	
	Risultato gestione beni immobili (B)		8.960.326	3.867.395
C.	CREDITI			
C1.	interessi attivi e proventi assimilati	-	-	-
C2.	incrementi/decrementi di valore	-	-	-
	Risultato gestione crediti (C)		-	-
D.	DEPOSITI BANCARI			
D1.	interessi attivi e proventi assimilati	749.240	274.899	
	Risultato gestione depositi bancari (D)		749.240	274.899
E.	ALTRI BENI (da specificare)			
E1.	Proventi	-	-	-
E2.	Utile/perdita da realizzi	-	-	-
E3.	Plusvalenze/minusvalenze	-	-	-
	Risultato gestione altri beni (E)		-	-
	Risultato Gestione Investimenti (A+B+C+D+E)		9.709.566	4.142.294

SEZIONE REDDITUALE				
		Situazione al 31/12/12		Situazione al 31/12/11
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	-	-	-
	Risultato gestione cambi (F)		-	-
G.	ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE			
G1.	PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PCT E ASSIMILATE	-	-	-
G2.	PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI	-	-	-
	Risultato altre operazioni di gestione (G)		-	-
Risultato Lordo della Gestione Caratteristica (RGI + F + G)			9.709.566	4.142.294
H.	ONERI FINANZIARI			
H1.	INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI	-	-	-
H1.1.	su finanziamenti ipotecari	-	-	-
H1.2.	su altri finanziamenti	-	-	-
H2.	ALTRI ONERI FINANZIARI	-	-	-
	Oneri finanziari (H)		-	-
Risultato Netto della Gestione Caratteristica (RLGC + H)			9.709.566	4.142.294
I.	ONERI DI GESTIONE			
I1.	Provvigione di gestione SGR	(445.659)	(282.579)	
I2.	Commissioni banca depositaria	(36.412)	(16.056)	
I3.	Oneri per esperti indipendenti	(12.000)	(27.000)	
I4.	Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	-	-	
I5.	Altri oneri di gestione	(138.111)	(503.412)	
	Totale oneri di gestione (I)		(632.182)	(829.047)
L.	ALTRI RICAVI ED ONERI			
L1.	Interessi attivi su disponibilità liquide	688	88.647	
L2.	Altri ricavi	558	10.063	
L3.	Altri oneri	(8.027)	(38.296)	
	Totale altri ricavi ed oneri (L)		(6.781)	60.414
Risultato della Gestione Prima delle Imposte (RNGC + I + L)			9.070.603	3.373.661
M.	IMPOSTE			
M1.	Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio	-	-	-
M2.	Risparmio d'imposta	-	-	-
M3.	Altre imposte	-	-	-
	Totale imposte (M)		-	-
Utile/perdita dell'esercizio (RGPI + M)			9.070.603	3.373.661

Il presente documento è stato estratto da Fabrica Immobiliare SGR
dal rendiconto annuale di gestione al 31 dicembre 2012 del Fondo certificato
da PricewaterhouseCoopers SpA il 6 marzo 2013