



Rendiconto di Gestione al 31 dicembre 2014
e Relazione degli Amministratori

[ESTRATTO PER LA PUBBLICAZIONE]



FABRICA IMMOBILIARE



CdA del 27 febbraio 2015

RENDICONTO AL 31/12/2014

SITUAZIONE PATRIMONIALE

ATTIVITA'	Situazione al 31/12/14		Situazione al 31/12/13	
	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	271.900.000	73,42%	195.800.000	53,40%
B1. Immobili dati in locazione	258.000.000	69,67%	179.900.000	49,06%
B2. Immobili dati in locazione finanziaria		0,00%		0,00%
B3. Altri immobili	13.900.000	3,75%	15.900.000	4,34%
B4. Diritti reali immobiliari		0,00%		0,00%
C. CREDITI				
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione		0,00%		0,00%
C2. Altri		0,00%		0,00%
D. DEPOSITI BANCARI	97.385.000	26,30%	170.040.000	46,37%
D1. a vista		0,00%		0,00%
D2. altri	97.385.000	26,30%	170.040.000	46,37%
E. ALTRI BENI		0,00%		0,00%
E1. Altri beni		0,00%		0,00%
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'	66.677	0,02%	72.999	0,02%
F1. Liquidità disponibile	66.677	0,02%	72.999	0,02%
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'	958.235	0,26%	769.200	0,21%
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate		0,00%		0,00%
G2. Ratei e risconti attivi	59.970	0,02%	72.557	0,02%
G3. Risparmio di imposta		0,00%		0,00%
G4. Altre	898.265	0,24%	696.643	0,19%
TOTALE ATTIVITA'	370.309.912	100,00%	366.682.199	100,00%

PASSIVITA' E NETTO	Situazione al 31/12/14		Situazione al 31/12/13	
	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'	2.150.657	100,00%	1.621.886	100,00%
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	72.484	3,37%	205.617	12,68%
M2. Debiti di imposta	5.160	0,24%	17.586	1,08%
M3. Ratei e risconti passivi	605.430	28,15%	707.681	43,63%
M4. Altre	1.467.583	68,24%	691.002	42,61%
TOTALE PASSIVITA'	2.150.657	100,00%	1.621.886	100,00%
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	368.159.255		365.060.313	
Numero complessivo delle quote in circolazione	660,000		660,000	
Valore unitario delle quote	557.817,052		553.121,686	
Proventi distribuiti per quota ⁽¹⁾	14.080,000		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.

SEZIONE REDDITUALE

	Situazione al 31/12/14		Situazione al 31/12/13	
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	16.092.160		12.807.796	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI				
B3. PLUS/MINUSVALENZE	(1.288.153)		(1.056.474)	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	(710.402)		(1.695.315)	
B5. AMMORTAMENTI				
B6. SPESE IMU/TASI	(1.872.552)		(1.547.131)	
B7. IMPOSTE DI REGISTRO	(147.110)		(130.837)	
Risultato gestione beni immobili (B)		12.073.943		8.378.039
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	1.154.610		659.500	
Risultato gestione depositi bancari (D)		1.154.610		659.500
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)		13.228.553		9.037.539

	Situazione al 31/12/14		Situazione al 31/12/13	
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)		13.228.553		9.037.539
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)		13.228.553		9.037.539
I. ONERI DI GESTIONE				
I1. Provvigione di gestione SGR	(555.455)		(592.791)	
I2. Commissioni banca depositaria	(72.484)		(58.485)	
I3. Oneri per esperti indipendenti	(20.800)		(16.000)	
I4. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico				
I5. Altri oneri di gestione	(183.240)		(192.093)	
Totale oneri di gestione (I)		(831.979)		(859.369)
L. ALTRI RICAVI ED ONERI				
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	16		1	
L2. Altri ricavi	59.347		33.964	
L3. Altri oneri	(64.195)		(35.555)	
Totale altri ricavi ed oneri (L)		(4.832)		(1.590)
Risultato della Gestione Prima delle Imposte (RNGC + I + L)		12.391.742		8.176.580
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)		12.391.742		8.176.580

Il presente documento è stato estratto da Fabrica Immobiliare SGR
dal rendiconto annuale di gestione al 31 dicembre 2014 del Fondo certificato
da KPMG SpA il 13 marzo 2015