



## **Rendiconto di Gestione al 31 dicembre 2014 e Relazione degli Amministratori**

[ ESTRATTO PER LA PUBBLICAZIONE ]



FABRICA IMMOBILIARE

CdA 27 febbraio 2014

## RENDICONTO AL 31/12/2014

### SITUAZIONE PATRIMONIALE

ATTIVITA'	Situazione al 31/12/14		Situazione al 31/12/13	
	Valore complessivo	% attivo	Valore complessivo	% attivo
<b>A. A. STRUMENTI FINANZIARI</b>		0,00%		0,00%
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>		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%
<b>Strumenti finanziari quotati</b>		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%
<b>Strumenti finanziari derivati</b>		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>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>	769.790.000	97,79%		0,00%
B1. Immobili dati in locazione	610.490.000	77,55%		0,00%
B2. Immobili dati in locazione finanziaria		0,00%		0,00%
B3. Altri immobili	159.300.000	20,24%		0,00%
B4. Diritti reali immobiliari		0,00%		0,00%
<b>C. CREDITI</b>		0,00%		0,00%
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione		0,00%		0,00%
C2. Altri		0,00%		0,00%
<b>D. DEPOSITI BANCARI</b>	11.575.000	1,47%		0,00%
D1. a vista		0,00%		0,00%
D2. altri	11.575.000	1,47%		0,00%
<b>E. ALTRI BENI</b>		0,00%		0,00%
E1. Altri beni		0,00%		0,00%
<b>F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'</b>	388.332	0,05%		0,00%
F1. Liquidità disponibile	388.332	0,05%		0,00%
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare		0,00%		0,00%
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare		0,00%		0,00%
<b>G. ALTRE ATTIVITA'</b>	5.453.486	0,69%		0,00%
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate		0,00%		0,00%
G2. Ratei e risconti attivi	96.238	0,01%		0,00%
G3. Risparmio di imposta		0,00%		0,00%
G4. Altre	5.357.248	0,68%		0,00%
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>787.206.818</b>	<b>100,00%</b>	-	<b>0,00%</b>

Si precisa che l'avvio dell'operatività del Fondo è avvenuta il 31 gennaio 2014, data coincidente con il primo apporto.

PASSIVITA' E NETTO	Situazione al 31/12/14		Situazione al 31/12/13	
	Valore complessivo	% passivo	Valore complessivo	% passivo
<b>H. FINANZIAMENTI RICEVUTI</b>		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%
<b>I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI</b>		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%
<b>L. DEBITI VERSO PARTECIPANTI</b>		0,00%		0,00%
L1. Proventi da distribuire		0,00%		0,00%
L2. Altri debiti verso i partecipanti		0,00%		0,00%
<b>M. ALTRE PASSIVITA'</b>	7.445.723	100,00%		0,00%
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	671.504	9,02%		0,00%
M2. Debiti di imposta	12.005	0,16%		0,00%
M3. Ratei e risconti passivi	29.866	0,40%		0,00%
M4. Altre	6.732.348	90,42%		0,00%
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>7.445.723</b>	<b>100,00%</b>	-	<b>0,00%</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO</b>	<b>779.761.095</b>		<b>0</b>	
<b>Numero complessivo delle quote in circolazione</b>	<b>1.554,000</b>		<b>0,000</b>	
<b>Valore unitario delle quote</b>	<b>501.776,767</b>		<b>0,000</b>	
<b>Proventi distribuiti per quota</b>	<b>0,000</b>		<b>0,000</b>	
<b>Rimborsi distribuiti per quota</b>	<b>0,000</b>		<b>0,000</b>	

Si precisa che l'avvio dell'operatività del Fondo è avvenuta il 31 gennaio 2014, data coincidente con il primo apporto.

**SEZIONE REDDITUALE**

	Situazione al 31/12/14		Situazione al 31/12/13	
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>				
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>				
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				
<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 ( A )</b>				
<b>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>				
B1. CANONI DI LOCAZIONE ALTRI PROVENTI	18.855.497			
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI				
B3. PLUS/MINUSVALENZE	(3.123.057)			
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	(5.065.579)			
B5. AMMORTAMENTI				
B6. SPESE IMU/TASI	(4.839.195)			
B7. IMPOSTE DI REGISTRO	(260.469)			
<b>Risultato gestione beni immobili ( B )</b>		5.567.197		
<b>C. CREDITI</b>				
C1. interessi attivi e proventi assimilati				
C2. incrementi/decrementi di valore				
<b>Risultato gestione crediti ( C )</b>				
<b>D. DEPOSITI BANCARI</b>				
D1. interessi attivi e proventi assimilati	57.240			
<b>Risultato gestione depositi bancari ( D )</b>		57.240		
<b>E. ALTRI BENI (da specificare)</b>				
E1. Proventi				
E2. Utile/perdita da realizzi				
E3. Plusvalenze/minusvalenze				
<b>Risultato gestione altri beni ( E )</b>				
<b>Risultato Gestione Investimenti (A+B+C+D+E)</b>		<b>5.624.437</b>		

Si precisa che l'avvio dell'operatività del Fondo è avvenuta il 31 gennaio 2014, data coincidente con il primo apporto.

	Situazione al 31/12/14		Situazione al 31/12/13	
<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>Risultato gestione cambi ( F )</b>				
<b>G. ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE</b>				
G1. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PCT E ASSIMILATE				
G2. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI				
<b>Risultato altre operazioni di gestione ( G )</b>				
<b>Risultato Lordo della Gestione Caratteristica (RGI + F + G)</b>		<b>5.624.437</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>Oneri finanziari ( H )</b>				
<b>Risultato Netto della Gestione Caratteristica (RLGC + H)</b>		<b>5.624.437</b>		
<b>I. ONERI DI GESTIONE</b>				
I1. Provvigione di gestione SGR	(1.552.543)			
I2. Commissioni banca depositaria	(120.961)			
I3. Oneri per esperti indipendenti	(187.478)			
I4. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico				
I5. Altri oneri di gestione	(1.225.349)			
<b>Totale oneri di gestione ( I )</b>		(3.086.331)		
<b>L. ALTRI RICAVI ED ONERI</b>				
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide				
L2. Altri ricavi	106.622			
L3. Altri oneri	(46.348)			
<b>Totale altri ricavi ed oneri ( L )</b>		60.274		
<b>Risultato della Gestione Prima delle Imposte (RNGC + I + L)</b>		<b>2.598.380</b>		
<b>M. IMPOSTE</b>				
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio				
M2. Risparmio d'imposta				
M3. Altre imposte				
<b>Totale imposte ( M )</b>				
<b>Utile/perdita dell'esercizio (RGPI + M)</b>		<b>2.598.380</b>		

Si precisa che l'avvio dell'operatività del Fondo è avvenuta il 31 gennaio 2014, data coincidente con il primo apporto.

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