



Relazione di gestione al 31 dicembre 2019 e Relazione degli Amministratori

RELAZIONE DI GESTIONE AL 31/12/2019

SITUAZIONE PATRIMONIALE

| ATTIVITA' | Situazione al 31/12/19 | | Situazione al 31/12/18 | |
|--|------------------------|----------------------------|------------------------|----------------------------|
| | Valore complessivo | In percentuale dell'attivo | Valore complessivo | In percentuale dell'attivo |
| A. A. STRUMENTI FINANZIARI | | | | |
| Strumenti finanziari non quotati | | | | |
| A1. Partecipazioni di controllo | | | | |
| 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 | 464.070.000 | 85,55 | 401.960.000 | 94,63 |
| B1. Immobili dati in locazione | 464.070.000 | 85,55 | 350.820.000 | 82,59 |
| B2. Immobili dati in locazione finanziaria | | | | |
| B3. Altri immobili | | | 51.140.000 | 12,04 |
| 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' | 76.770.889 | 14,15 | 21.857.960 | 5,15 |
| F1. Liquidità disponibile | 76.770.889 | 14,15 | 21.857.960 | 5,15 |
| F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare | | | | |
| F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare | | | | |
| G. ALTRE ATTIVITA' | 1.621.064 | 0,30 | 961.606 | 0,22 |
| G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate | | | | |
| G2. Ratei e risconti attivi | 181.287 | 0,03 | 155.764 | 0,04 |
| G3. Risparmio di imposta | | | | |
| G4. Altre | 1.439.777 | 0,27 | 805.842 | 0,18 |
| TOTALE ATTIVITA' | 542.461.953 | 100,00 | 424.779.566 | 100,00 |

| PASSIVITA' E NETTO | Situazione al 31/12/19 | Situazione al 31/12/18 |
|--|------------------------|------------------------|
| 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 verso i partecipanti | | |
| M. ALTRE PASSIVITA' | 2.336.782 | 1.428.583 |
| M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati | 223.458 | 63.489 |
| M2. Debiti di imposta | 83.785 | 11.454 |
| M3. Ratei e risconti passivi | 718.302 | 382.060 |
| M4. Altre | 1.311.237 | 971.580 |
| TOTALE PASSIVITA' | 2.336.782 | 1.428.583 |
| VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO | 540.125.171 | 423.350.983 |
| Numero delle quote in circolazione | 814,000 | 660,000 |
| Valore unitario delle quote | 663.544,436 | 641.440,883 |
| Proventi distribuiti complessivi del Fondo(1) | 37.911.060,000 | 31.860.180,000 |
| Rimborsi distribuiti complessivi del Fondo(1) | 0,000 | 0,000 |
| Proventi distribuiti per quota | 57.441,000 | 48.273,000 |
| Rimborsi distribuiti per quota | 0,000 | 0,000 |

(1) si tratta di importi effettivamente distribuiti dall'avvio di operatività del Fondo a titolo di proventi e/o rimborsi pro quota

SEZIONE REDDITUALE

| | Relazione al 31/12/19 | | Relazione al 31/12/18 | |
|--|-----------------------|-------------------|-----------------------|-------------------|
| 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 | | | | |
| B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI | | | | |
| B1. CANONI DI LOCAZIONE ALTRI PROVENTI | 22.522.247 | | 22.508.728 | |
| B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI | 4.860.000 | | | |
| B3. PLUS/MINUSVALENZE | 2.288.470 | | 1.982.083 | |
| B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI | (5.379.593) | | (5.141.349) | |
| B5. AMMORTAMENTI | | | | |
| Risultato gestione beni immobili | | 24.291.124 | | 19.349.462 |
| 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 | | | | |
| E1. Proventi | | | | |
| E2. Utile/perdita da realizzi | | | | |
| E3. Plusvalenze/minusvalenze | | | | |
| Risultato Gestione Investimenti | | 24.291.124 | | 19.349.462 |

| | Relazione al 31/12/19 | | Relazione al 31/12/18 | |
|---|-----------------------|-------------------|-----------------------|-------------------|
| 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 | | 24.291.124 | | 19.349.462 |
| H. ONERI FINANZIARI | | | | |
| H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI | | (190.300) | | |
| H1.1 su finanziamenti ipotecari | | (190.300) | | |
| H1.2 su altri finanziamenti | | | | |
| H2. ALTRI ONERI FINANZIARI | | | | |
| Risultato netto della gestione caratteristica | | 24.100.824 | | 19.349.462 |
| I. ONERI DI GESTIONE | | | | |
| I1. Provvigione di gestione SGR | | (980.773) | | (809.692) |
| I2. Costi per il calcolo del valore della quota | | | | |
| I3. Commissioni depositario | | (92.252) | | (79.851) |
| I4. Oneri per esperti indipendenti | | (13.350) | | (9.500) |
| I5. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico | | | | |
| I6. Altri oneri di gestione | | (518.074) | | (110.019) |
| L. ALTRI RICAVI ED ONERI | | | | |
| L1. Interessi attivi su disponibilità liquide | | 3.909 | | 1.503 |
| L2. Altri ricavi | | 279 | | 26.602 |
| L3. Altri oneri | | (190.272) | | (67.794) |
| Risultato della gestione prima delle imposte | | 22.310.291 | | 18.300.711 |
| M. IMPOSTE | | | | |
| M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio | | | | |
| M2. Risparmio d'imposta | | | | |
| M3. Altre imposte | | | | |
| Utile/perdita dell'esercizio | | 22.310.291 | | 18.300.711 |

Il presente documento è stato estratto da Fabrica Immobiliare SGR
dalla Relazione di gestione al 30 dicembre 2019 del Fondo certificato
da KPMG SpA il 25 marzo 2020