



Relazione di gestione al 31 dicembre 2015 e Relazione degli Amministratori



FABRICA IMMOBILIARE



CdA 18 Marzo 2016

RELAZIONE DI GESTIONE AL 31/12/2015

SITUAZIONE PATRIMONIALE

ATTIVITA'	Situazione al 31/12/15		Situazione al 31/12/14	
	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	846.530.000	97,84	769.790.000	97,79
B1. Immobili dati in locazione	696.830.000	80,54	610.490.000	77,55
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili	149.700.000	17,30	159.300.000	20,24
B4. Diritti reali immobiliari				
C. CREDITI				
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione				
C2. Altri				
D. DEPOSITI BANCARI	8.150.000	0,94	11.575.000	1,47
D1. A vista				
D2. Altri	8.150.000	0,94	11.575.000	1,47
E. ALTRI BENI				
E1. Altri beni				
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'	2.976.703	0,34	388.332	0,05
F1. Liquidità disponibile	2.976.703	0,34	388.332	0,05
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
G. ALTRE ATTIVITA'	7.554.517	0,88	5.453.486	0,69
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	144.179	0,02	96.238	0,01
G3. Risparmio di imposta				
G4. Altre	7.410.338	0,86	5.357.248	0,68
TOTALE ATTIVITA'	865.211.220	100,00	787.206.818	100,00

PASSIVITA' E NETTO	Situazione al 31/12/15	Situazione al 31/12/14
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'		
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	6.830.713	7.445.723
M2. Debiti di imposta	253.595	671.504
M3. Ratei e risconti passivi	26.876	12.005
M4. Altre	216.488	29.866
	6.333.754	6.732.348
TOTALE PASSIVITA'	6.830.713	7.445.723
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	858.380.507	779.761.095
Numero delle quote in circolazione	1.697,000	1.554,000
Valore unitario delle quote	505.822,337	501.776,767
Proventi distribuiti complessivi del Fondo	0,000	0,000
Rimborsi distribuiti complessivi del Fondo	0,000	0,000
Proventi distribuiti per quota	0,000	0,000
Rimborsi distribuiti per quota	0,000	0,000

SEZIONE REDDITUALE

	Relazione al 31/12/15		Relazione al 31/12/14	
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	28.830.587		18.855.497	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI				
B3. PLUS/MINUSVALENZE	(3.361.994)		(3.123.057)	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI (*)	(16.474.652)		(10.165.243)	
B5. AMMORTAMENTI				
Risultato gestione beni immobili		8.993.941		5.567.197
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	22.716		57.240	
E. ALTRI BENI (da specificare)				
E1. Proventi				
E2. Utile/perdita da realizzi				
E3. Plusvalenze/minusvalenze				
Risultato Gestione Investimenti		9.016.657		5.624.437

(*) per consentire il confronto tra dati omogenei, a seguito delle variazioni apportate agli schemi dal regolamento del 19 gennaio 2015, si è proceduto a riclassificare il valore delle voci B6 Spese IMU/TASI e B7 Imposte di Registro nella voce B4 Oneri per la gestione di beni immobili.

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			9.016.657	5.624.437
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			9.016.657	5.624.437
I.	ONERI DI GESTIONE			
I1.	Provvigione di gestione SGR	(1.703.203)		(1.552.543)
I2.	Commissioni depositario	(167.825)		(120.961)
I3.	Oneri per esperti indipendenti	(87.263)		(187.478)
I4.	Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico			
I5.	Altri oneri di gestione	(290.278)		(1.225.349)
L.	ALTRI RICAVI ED ONERI			
L1.	Interessi attivi su disponibilità liquide			
L2.	Altri ricavi	294.662		106.622
L3.	Altri oneri	(197.416)		(46.348)
Risultato della gestione prima delle imposte			6.865.334	2.598.380
M.	IMPOSTE			
M1.	Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio			
M2.	Risparmio d'imposta			
M3.	Altre imposte			
Utile/perdita dell'esercizio			6.865.334	2.598.380

Il presente documento è stato estratto da Fabrica Immobiliare SGR
dal rendiconto annuale di gestione al 31 dicembre 2015 del Fondo certificato
da KPMG SpA il 22 marzo 2016