



## **Relazione di gestione al 31 dicembre 2018 e Relazione degli Amministratori**



FABRICA IMMOBILIARE

## RELAZIONE DI GESTIONE AL 31/12/2018

### SITUAZIONE PATRIMONIALE

| ATTIVITA'  | Situazione al 31/12/2018 |                            | Situazione al 31/12/2017 |                            |
|--|--------------------------|----------------------------|--------------------------|----------------------------|
|  | Valore complessivo       | In percentuale dell'attivo | Valore complessivo       | In percentuale dell'attivo |
| <b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>                                     |                          |                            |                          |                            |
| <b>Strumenti finanziari non quotati</b>                            |                          |                            |                          |                            |
| 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.  |                          |                            |                          |                            |
| <b>Strumenti finanziari quotati</b>                                |                          |                            |                          |                            |
| A6. Titoli di capitale   |                          |                            |                          |                            |
| A7. Titoli di debito   |                          |                            |                          |                            |
| A8. Parti di O.I.C.R.  |                          |                            |                          |                            |
| <b>Strumenti finanziari derivati</b>                               |                          |                            |                          |                            |
| 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>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>                     | 839.420.000              | 96,15                      | 825.820.000              | 96,48                      |
| B1. Immobili dati in locazione                                     | 711.720.000              | 81,52                      | 699.130.000              | 81,68                      |
| B2. Immobili dati in locazione finanziaria                         |                          |                            |                          |                            |
| B3. Altri immobili   | 127.700.000              | 14,63                      | 126.690.000              | 14,80                      |
| B4. Diritti reali immobiliari                                      |                          |                            |                          |                            |
| <b>C. CREDITI</b>  |                          |                            |                          |                            |
| C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione         |                          |                            |                          |                            |
| C2. Altri  |                          |                            |                          |                            |
| <b>D. DEPOSITI BANCARI</b>   |                          |                            |                          |                            |
| D1. A vista  |                          |                            |                          |                            |
| D2. Altri  |                          |                            |                          |                            |
| <b>E. ALTRI BENI</b>   |                          |                            |                          |                            |
| E1. Altri beni   |                          |                            |                          |                            |
| <b>F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'</b>                            | 24.072.205               | 2,76                       | 21.835.909               | 2,55                       |
| F1. Liquidità disponibile  | 24.072.205               | 2,76                       | 21.835.909               | 2,55                       |
| F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare               |                          |                            |                          |                            |
| F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare                 |                          |                            |                          |                            |
| <b>G. ALTRE ATTIVITA'</b>  | 9.551.327                | 1,09                       | 8.249.567                | 0,97                       |
| G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate              |                          |                            |                          |                            |
| G2. Ratei e risconti attivi  | 133.168                  | 0,02                       | 118.205                  | 0,01                       |
| G3. Risparmio di imposta   |                          |                            |                          |                            |
| G4. Altre  | 9.418.159                | 1,07                       | 8.131.362                | 0,96                       |
| <b>TOTALE ATTIVITA'</b>  | <b>873.043.532</b>       | <b>100,00</b>              | <b>855.905.476</b>       | <b>100,00</b>              |

| PASSIVITA' E NETTO  | Situazione al 31/12/2018 | Situazione al 31/12/2017 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>H. FINANZIAMENTI RICEVUTI</b>                                |                          |                          |
| H1. Finanziamenti ipotecari                                     |                          |                          |
| H2. Pronti contro termine passivi e op. assimilate              |                          |                          |
| H3. Altri   |                          |                          |
| <b>I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI</b>                         |                          |                          |
| I1. Opzioni, premi o altri strum. fin. derivati quotati         |                          |                          |
| I2. Opzioni, premi o altri strumenti fin. derivati non quotati  |                          |                          |
| <b>L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI</b>                           |                          |                          |
| L1. Proventi da distribuire                                     |                          |                          |
| L2. Altri debiti verso i partecipanti                           |                          |                          |
| <b>M. ALTRE PASSIVITA'</b>                                      |                          |                          |
| M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati               | 8.640.444                | 8.542.973                |
| M2. Debiti di imposta   | 121.666                  | 177.861                  |
| M3. Ratei e risconti passivi                                    | 19.211                   | 177.431                  |
| M4. Altre   | 471.210                  | 299.297                  |
|   | 8.028.357                | 7.888.384                |
| <b>TOTALE PASSIVITA'</b>  | <b>8.640.444</b>         | <b>8.542.973</b>         |
| <b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO</b>                       | <b>864.403.088</b>       | <b>847.362.503</b>       |
| <b>Numero delle quote in circolazione</b>                       | <b>1.714,000</b>         | <b>1.697,000</b>         |
| <b>Valore unitario delle quote</b>                              | <b>504.319,188</b>       | <b>499.329,701</b>       |
| <b>Proventi distribuiti complessivi del Fondo<sup>(1)</sup></b> | <b>965.593,000</b>       | <b>965.593,000</b>       |
| <b>Rimborsi distribuiti complessivi del Fondo<sup>(1)</sup></b> | <b>10.299.093,000</b>    | <b>10.299.093,000</b>    |
| <b>Proventi distribuiti per quota</b>                           | <b>569,000</b>           | <b>569,000</b>           |
| <b>Rimborsi distribuiti per quota</b>                           | <b>6.069,000</b>         | <b>6.069,000</b>         |

(1) si tratta di importi effettivamente corrisposti a titolo di proventi e/o rimborsi pro quota

## SEZIONE REDDITUALE

|  | Relazione al 31/12/18 |                   | Relazione al 31/12/17 |                  |
|--|-----------------------|-------------------|-----------------------|------------------|
| <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</b> |                       |                   |                       |                  |
| <b>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b> |                       |                   |                       |                  |
| B1. CANONI DI LOCAZIONE ALTRI PROVENTI         | 27.801.609            |                   | 29.840.189            |                  |
| B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI                  |                       |                   | (243.069)             |                  |
| B3. PLUS/MINUSVALENZE                          | (2.156.768)           |                   | (11.135.030)          |                  |
| B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI     | (15.029.580)          |                   | (16.182.388)          |                  |
| B5. AMMORTAMENTI                               |                       |                   |                       |                  |
| <b>Risultato gestione beni immobili</b>        |                       | 10.615.261        |                       | 2.279.702        |
| <b>C. CREDITI</b>                              |                       |                   |                       |                  |
| C1. Interessi attivi e proventi assimilati     |                       |                   |                       |                  |
| C2. Incrementi/decrementi di valore            |                       |                   |                       |                  |
| <b>Risultato gestione crediti</b>              |                       |                   |                       |                  |
| <b>D. DEPOSITI BANCARI</b>                     |                       |                   |                       |                  |
| D1. Interessi attivi e proventi assimilati     |                       |                   | 982                   |                  |
| <b>E. ALTRI BENI</b>                           |                       |                   |                       |                  |
| E1. Proventi                                   |                       |                   |                       |                  |
| E2. Utile/perdita da realizzi                  |                       |                   |                       |                  |
| E3. Plusvalenze/minusvalenze                   |                       |                   |                       |                  |
| <b>Risultato Gestione Investimenti</b>         |                       | <b>10.615.261</b> |                       | <b>2.280.684</b> |

|   | Relazione al 31/12/18 |                   | Relazione al 31/12/17 |                  |
|---|-----------------------|-------------------|-----------------------|------------------|
| <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>G. ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE</b>                      |                       |                   |                       |                  |
| G1. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PCT E ASSIMILATE           |                       |                   |                       |                  |
| G2. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI            |                       |                   |                       |                  |
| <b>Risultato lordo della gestione caratteristica</b>        |                       | <b>10.615.261</b> |                       | <b>2.280.684</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>Risultato netto della gestione caratteristica</b>        |                       | <b>10.615.261</b> |                       | <b>2.280.684</b> |
| <b>I. ONERI DI GESTIONE</b>                                 |                       |                   |                       |                  |
| I1. Provvigione di gestione SGR                             | (1.694.753)           |                   | (1.664.662)           |                  |
| I2. Costi per il calcolo del valore della quota             |                       |                   |                       |                  |
| I3. Commissioni depositario                                 | (182.396)             |                   | (177.861)             |                  |
| I4. Oneri per esperti indipendenti                          | (52.650)              |                   | (67.148)              |                  |
| I5. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico |                       |                   |                       |                  |
| I6. Altri oneri di gestione                                 | (187.751)             |                   | (133.064)             |                  |
| <b>L. ALTRI RICAVI ED ONERI</b>                             |                       |                   |                       |                  |
| L1. Interessi attivi su disponibilità liquide               | 1.779                 |                   |                       |                  |
| L2. Altri ricavi  | 26.974                |                   | 16.208                |                  |
| L3. Altri oneri   | (33.263)              |                   | (42.317)              |                  |
| <b>Risultato della gestione prima delle imposte</b>         |                       | <b>8.493.201</b>  |                       | <b>211.840</b>   |
| <b>M. IMPOSTE</b>   |                       |                   |                       |                  |
| M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio             |                       |                   |                       |                  |
| M2. Risparmio d'imposta                                     |                       |                   |                       |                  |
| M3. Altre imposte   |                       |                   |                       |                  |
| <b>Utile/perdita dell'esercizio</b>                         |                       | <b>8.493.201</b>  |                       | <b>211.840</b>   |

Il presente documento è stato estratto da Fabrica Immobiliare SGR  
dal rendiconto annuale di gestione al 31 dicembre 2018 del Fondo Inarcassa RE  
Comparto Due, certificato da KPMG SpA il 29 marzo 2019