



Relazione di gestione al 31 dicembre 2017 e
Relazione degli Amministratori

RELAZIONE DI GESTIONE AL 31/12/2017

SITUAZIONE PATRIMONIALE

ATTIVITA'	Situazione al 31/12/17		Situazione al 31/12/16	
	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo
A. A. STRUMENTI FINANZIARI	62.543.000	7,43	41.301.000	5,64
Strumenti finanziari non quotati	62.543.000	7,43	41.301.000	5,64
A1. Partecipazioni di controllo	62.543.000	7,43	41.301.000	5,64
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	631.044.000	74,99	534.460.000	73,01
B1. Immobili dati in locazione	610.950.000	72,60	515.910.000	70,48
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili	20.094.000	2,39	18.550.000	2,53
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'	79.265.843	9,42	99.471.809	13,59
F1. Liquidità disponibile	79.265.843	9,42	99.471.809	13,59
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
G. ALTRE ATTIVITA'	68.658.003	8,16	56.749.686	7,76
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	103.844	0,01	115.533	0,02
G3. Risparmio di imposta				
G4. Altre	7.506.355	0,89	5.636.536	0,77
G5. Finanziamenti attivi nei confronti di società partecipate	61.047.804	7,26	50.997.617	6,97
TOTALE ATTIVITA'	841.510.846	100,00	731.982.495	100,00

PASSIVITA' E NETTO	Situazione al 31/12/17	Situazione al 31/12/16
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'	10.912.830	9.625.701
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	467.244	385.946
M2. Debiti di imposta	260.335	12.056
M3. Ratei e risconti passivi	445.266	190.787
M4. Altre	9.739.985	9.036.912
TOTALE PASSIVITA'	10.912.830	9.625.701
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	830.598.016	722.356.794
Numero delle quote in circolazione	16.460,000	14.474,000
Valore unitario delle quote	50.461,605	49.907,199
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 31/12/17		Relazione al 31/12/16	
A. STRUMENTI FINANZIARI				
Strumenti finanziari non quotati				
A1. PARTECIPAZIONI	(4.818.000)		(6.087.000)	
A1.1 dividendi e altri proventi				
A1.2 utili/perdite da realizzi				
A1.3 plus/minusvalenze	(4.818.000)		(6.087.000)	
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		(4.818.000)		(6.087.000)
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI				
B1. CANONI DI LOCAZIONE ALTRI PROVENTI	27.196.883		24.445.705	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI				
B3. PLUS/MINUSVALENZE	4.667.887		(2.761.018)	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	(16.315.303)		(14.033.723)	
B5. AMMORTAMENTI				
Risultato gestione beni immobili		15.549.467		7.650.964
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	355		1.299	
E. ALTRI BENI				
E1. Proventi				
E2. Utile/perdita da realizzi				
E3. Plusvalenze/minusvalenze				
Risultato Gestione Investimenti		10.731.822		1.565.263

	Relazione al 31/12/17		Relazione al 31/12/16	
F. RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI				
F1. OPERAZIONI DI COPERTURA				
F1.1 Risultati realizzati				
F1.2 Risultati non realizzati				
F2. OPERAZIONI NON DI COPERTURA			7.033.109	
F2.1 Risultati realizzati			7.033.109	
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		10.731.822		8.598.372
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		10.731.822		8.598.372
I. ONERI DI GESTIONE				
I1. Provvigione di gestione SGR	(1.615.550)		(1.331.623)	
I2. Costi per il calcolo del valore della quota				
I3. Commissioni depositario	(143.367)		(115.982)	
I4. Oneri per esperti indipendenti	(202.798)		(155.122)	
I5. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico				
I6. Altri oneri di gestione	(1.758.839)		(1.647.420)	
L. ALTRI RICAVI ED ONERI				
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	507		53	
L2. Altri ricavi	2.471.919		2.793.505	
L3. Altri oneri	(1.215.772)		(11.928.911)	
Risultato della gestione prima delle imposte		8.267.922		(3.787.128)
M. IMPOSTE				
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio				
M2. Risparmio d'imposta				
M3. Altre imposte				
Utile/perdita dell'esercizio		8.267.922		(3.787.128)

Il presente documento è stato estratto da Fabrica Immobiliare SGR
dalla relazione di gestione al 31 dicembre 2017 del Fondo Cicerone,
certificata da KPMG SpA l'8 marzo 2018