



Relazione di gestione al 31 dicembre 2018 e
Relazione degli Amministratori

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
A. STRUMENTI FINANZIARI	97.703.000	8,94	62.543.000	7,43
Strumenti finanziari non quotati	97.703.000	8,94	62.543.000	7,43
A1. Partecipazioni di controllo	97.703.000	8,94	62.543.000	7,43
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	855.090.000	78,29	631.044.000	74,99
B1. Immobili dati in locazione	834.890.000	76,44	610.950.000	72,60
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili	20.200.000	1,85	20.094.000	2,39
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'	39.994.100	3,66	79.265.843	9,42
F1. Liquidità disponibile	39.994.100	3,66	79.265.843	9,42
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
G. ALTRE ATTIVITA'	99.493.541	9,11	68.658.003	8,16
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	117.518	0,01	103.844	0,01
G3. Risparmio di imposta				
G4. Altre	7.823.454	0,72	7.506.355	0,89
G5. Finanziamenti attivi nei confronti di società partecipate	91.552.569	8,38	61.047.804	7,26
TOTALE ATTIVITA'	1.092.280.641	100,00	841.510.846	100,00

PASSIVITA' E NETTO	Situazione al 31/12/2018	Situazione al 31/12/2017
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI	60.000.000	
H1. Finanziamenti ipotecari	60.000.000	
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 I PARTECIPANTI		
L1. Proventi da distribuire		
L2. Altri debiti verso i partecipanti		
M. ALTRE PASSIVITA'	13.772.147	10.912.830
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	619.691	467.244
M2. Debiti di imposta	96.882	260.335
M3. Ratei e risconti passivi	486.862	445.266
M4. Altre	12.568.712	9.739.985
TOTALE PASSIVITA'	73.772.147	10.912.830
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	1.018.508.494	830.598.016
Numero delle quote in circolazione	19.924,000	16.460,000
Valore unitario delle quote	51.119,679	50.461,605
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 31/12/18		Relazione al 31/12/17	
A. STRUMENTI FINANZIARI				
Strumenti finanziari non quotati				
A1. PARTECIPAZIONI	2.757.000		(4.818.000)	
A1.1 dividendi e altri proventi				
A1.2 utili/perdite da realizzi				
A1.3 plus/minusvalenze	2.757.000		(4.818.000)	
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		2.757.000		(4.818.000)
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI				
B1. CANONI DI LOCAZIONE ALTRI PROVENTI	26.267.353		27.196.883	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI				
B3. PLUS/MINUSVALENZE	1.986.941		4.667.887	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	(14.799.192)		(16.315.303)	
B5. AMMORTAMENTI				
Risultato gestione beni immobili		13.455.102		15.549.467
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	
E. ALTRI BENI (da specificare)				
E1. Proventi				
E2. Utile/perdita da realizzi				
E3. Plusvalenze/minusvalenze				
Risultato Gestione Investimenti		16.212.102		10.731.822

	Relazione al 31/12/18		Relazione al 31/12/17	
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		16.212.102		10.731.822
H. ONERI FINANZIARI				
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI		(39.482)		
H1.1 su finanziamenti ipotecari		(39.482)		
H1.2 su altri finanziamenti				
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI				
Risultato netto della gestione caratteristica		16.172.620		10.731.822
I. ONERI DI GESTIONE				
I1. Provvigione di gestione SGR		(2.135.751)		(1.615.550)
I2. Costi per il calcolo del valore della quota				
I3. Commissioni depositario		(174.010)		(143.367)
I4. Oneri per esperti indipendenti		(410.195)		(202.798)
I5. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico				
I6. Altri oneri di gestione		(4.807.269)		(1.758.839)
L. ALTRI RICAVI ED ONERI				
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide		6.278		507
L2. Altri ricavi		2.656.411		2.471.919
L3. Altri oneri		(1.127.368)		(1.215.772)
Risultato della gestione prima delle Imposte		10.180.716		8.267.922
M. IMPOSTE				
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio				
M2. Risparmio d'imposta				
M3. Altre imposte				
Utile/perdita dell'esercizio		10.180.716		8.267.922

Il presente documento è stato estratto da Fabrica Immobiliare SGR
dalla relazione di gestione al 31 dicembre 2018 del Fondo Cicerone,
certificata da KPMG SpA il 15 marzo 2019