



Relazione di gestione al 31 dicembre 2015 e
Relazione degli Amministratori



FABRICA IMMOBILIARE

CdA 29 febbraio 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	188.000	0,03		
Strumenti finanziari non quotati	188.000	0,03		
A1. Partecipazioni di controllo	188.000	0,03		
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	534.160.000	98,25	273.080.000	98,64
B1. Immobili dati in locazione	500.470.000	92,05	250.370.000	90,44
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili	33.690.000	6,20	22.710.000	8,20
B4. Diritti reali immobiliari				
C. CREDITI				
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione				
C2. Altri				
D. DEPOSITI BANCARI	5.000.000	0,92	315.000	0,11
D1. A vista				
D2. Altri	5.000.000	0,92	315.000	0,11
E. ALTRI BENI				
E1. Altri beni				
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'	924.198	0,17	329.082	0,12
F1. Liquidità disponibile	924.198	0,17	329.082	0,12
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
G. ALTRE ATTIVITA'	3.393.915	0,63	3.097.123	1,13
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	84.202	0,02	60.487	0,02
G3. Risparmio di imposta				
G4. Altre	3.309.713	0,61	3.036.636	1,11
TOTALE ATTIVITA'	543.666.113	100,00	276.821.205	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	20.410.000	
L1. Proventi da distribuire		
L2. Altri debiti verso i partecipanti	20.410.000	
M. ALTRE PASSIVITA'	5.991.926	3.994.734
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	571.346	467.183
M2. Debiti di imposta	93.443	59.579
M3. Ratei e risconti passivi	135.489	76.668
M4. Altre	5.191.648	3.391.304
TOTALE PASSIVITA'	26.401.926	3.994.734
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	517.264.187	272.826.471
Numero delle quote in circolazione	10.295,000	5.497,000
Valore unitario delle quote	50.244,214	49.631,885
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
VALORE COMPLESSIVO IMPORTI DA RICHIAMARE	77.573.701	199.500.000

SEZIONE REDDITUALE

	Relazione al 31/12/15		Relazione al 31/12/14	
A. STRUMENTI FINANZIARI				
Strumenti finanziari non quotati				
A1. PARTECIPAZIONI	(62.000)			
A1.1 dividendi e altri proventi				
A1.2 utili/perdite da realizzi				
A1.3 plus/minusvalenze	(62.000)			
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		(62.000)		
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI				
B1. CANONI DI LOCAZIONE ALTRI PROVENTI	16.755.604		3.176.979	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI				
B3. PLUS/MINUSVALENZE	1.042.304		(320.203)	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI (*)	(10.526.848)		(1.782.396)	
B5. AMMORTAMENTI				
Risultato gestione beni immobili		7.271.060		1.074.380
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	5.053		3.691	
E. ALTRI BENI (da specificare)				
E1. Proventi				
E2. Utile/perdita da realizzi				
E3. Plusvalenze/minusvalenze				
Risultato Gestione Investimenti		7.214.113		1.078.071

(*) 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		7.214.113		1.078.071
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		7.214.113		1.078.071
I. ONERI DI GESTIONE				
I1. Provvigione di gestione SGR	(1.104.919)		(616.111)	
I2. Commissioni depositario	(76.386)		(26.192)	
I3. Oneri per esperti indipendenti	(113.458)		(17.267)	
I4. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico				
I5. Altri oneri di gestione	(1.352.288)		(1.326.250)	
L. ALTRI RICAVI ED ONERI				
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide			23	
L2. Altri ricavi	289.449		6.609	
L3. Altri oneri	(39.915)		(13.684)	
Risultato della gestione prima delle imposte		4.816.596		(914.801)
M. IMPOSTE				
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio				
M2. Risparmio d'imposta				
M3. Altre imposte				
Totale imposte				
Utile/perdita dell'esercizio		4.816.596		(914.801)

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 18 marzo 2016