



Relazione di gestione al 31 dicembre 2019 e
Relazione degli Amministratori

RELAZIONE DI GESTIONE AL 31/12/2019

SITUAZIONE PATRIMONIALE

| ATTIVITA' | Situazione al 31/12/2019 | | Situazione al 31/12/2018 | |
|--|--------------------------|----------------------------|--------------------------|----------------------------|
| | Valore complessivo | In percentuale dell'attivo | Valore complessivo | In percentuale dell'attivo |
| A. A. STRUMENTI FINANZIARI | 177.508.000 | 12,72 | 97.703.000 | 8,94 |
| Strumenti finanziari non quotati | 177.508.000 | 12,72 | 97.703.000 | 8,94 |
| A1. Partecipazioni di controllo | 177.508.000 | 12,72 | 97.703.000 | 8,94 |
| 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 | 860.230.000 | 61,65 | 855.090.000 | 78,29 |
| B1. Immobili dati in locazione | 840.410.000 | 60,23 | 834.890.000 | 76,44 |
| B2. Immobili dati in locazione finanziaria | | | | |
| B3. Altri immobili | 19.820.000 | 1,42 | 20.200.000 | 1,85 |
| 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' | 74.117.248 | 5,31 | 39.994.100 | 3,66 |
| F1. Liquidità disponibile | 74.117.248 | 5,31 | 39.994.100 | 3,66 |
| F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare | | | | |
| F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare | | | | |
| G. ALTRE ATTIVITA' | 283.395.276 | 20,32 | 99.493.541 | 9,11 |
| G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate | | | | |
| G2. Ratei e risconti attivi | 145.818 | 0,01 | 117.518 | 0,01 |
| G3. Risparmio di imposta | | | | |
| G4. Altre | 10.208.537 | 0,74 | 7.823.454 | 0,72 |
| G5. Finanziamenti attivi nei confronti di società partecipate | 273.040.921 | 19,57 | 91.552.569 | 8,38 |
| TOTALE ATTIVITA' | 1.395.250.524 | 100,00 | 1.092.280.641 | 100,00 |

| PASSIVITA' E NETTO | Situazione al 31/12/2019 | Situazione al 31/12/2018 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| H. FINANZIAMENTI RICEVUTI | 58.500.000 | 60.000.000 |
| H1. Finanziamenti ipotecari | 58.500.000 | 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 PARTECIPANTI | | |
| L1. Proventi da distribuire | | |
| L2. Altri debiti versi i partecipanti | | |
| M. ALTRE PASSIVITA' | 13.431.869 | 13.772.147 |
| M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati | 548.681 | 619.691 |
| M2. Debiti di imposta | 13.571 | 96.882 |
| M3. Ratei e risconti passivi | 515.705 | 486.862 |
| M4. Altre | 12.353.912 | 12.568.712 |
| TOTALE PASSIVITA' | 71.931.869 | 73.772.147 |
| VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO | 1.323.318.655 | 1.018.508.494 |
| Numero delle quote in circolazione | 25.570,000 | 19.924,000 |
| Valore unitario delle quote | 51.752,783 | 51.119,679 |
| 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 31/12/2019 | | Relazione al 31/12/2018 | |
|--|-------------------------|-------------------|-------------------------|-------------------|
| | | | | |
| A. STRUMENTI FINANZIARI | | | | |
| Strumenti finanziari non quotati | | | | |
| A1. PARTECIPAZIONI | 2.930.000 | | 2.757.000 | |
| A1.1 dividendi e altri proventi | | | | |
| A1.2 utili/perdite da realizzi | | | | |
| A1.3 plus/minusvalenze | 2.930.000 | | 2.757.000 | |
| 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 | | 2.930.000 | | 2.757.000 |
| B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI | | | | |
| B1. CANONI DI LOCAZIONE ALTRI PROVENTI | 31.690.533 | | 26.267.353 | |
| B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI | | | | |
| B3. PLUS/MINUSVALENZE | (1.584.909) | | 1.986.941 | |
| B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI | (18.442.912) | | (14.799.192) | |
| B5. AMMORTAMENTI | | | | |
| Risultato gestione beni immobili | | 11.662.712 | | 13.455.102 |
| 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 | | | | |
| E. ALTRI BENI | | | | |
| E1. Proventi | | | | |
| E2. Utile/perdita da realizzi | | | | |
| E3. Plusvalenze/minusvalenze | | | | |
| Risultato Gestione Investimenti | | 14.592.712 | | 16.212.102 |

| | Relazione al 31/12/2019 | | Relazione al 31/12/2018 | |
|---|-------------------------|-------------------|-------------------------|-------------------|
| 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 | | 14.592.712 | | 16.212.102 |
| H. ONERI FINANZIARI | | | | |
| H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI | (1.177.069) | | (39.482) | |
| H1.1 su finanziamenti ipotecari | (1.177.069) | | (39.482) | |
| H1.2 su altri finanziamenti | | | | |
| H2. ALTRI ONERI FINANZIARI | | | | |
| Risultato netto della gestione caratteristica | | 13.415.643 | | 16.172.620 |
| I. ONERI DI GESTIONE | | | | |
| I1. Provvigione di gestione SGR | (2.554.842) | | (2.135.751) | |
| I2. Costi per il calcolo del valore della quota | | | | |
| I3. Commissioni depositario | (215.156) | | (174.010) | |
| I4. Oneri per esperti indipendenti | (104.443) | | (410.195) | |
| I5. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico | | | | |
| I6. Altri oneri di gestione | (2.886.322) | | (4.807.269) | |
| L. ALTRI RICAVI ED ONERI | | | | |
| L1. Interessi attivi su disponibilità liquide | 3.457 | | 6.278 | |
| L2. Altri ricavi | 7.360.818 | | 2.656.411 | |
| L3. Altri oneri | (208.646) | | (1.127.368) | |
| Risultato della gestione prima delle imposte | | 14.810.509 | | 10.180.716 |
| M. IMPOSTE | | | | |
| M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio | | | | |
| M2. Risparmio d'imposta | | | | |
| M3. Altre imposte | | | | |
| Utile/perdita dell'esercizio | | 14.810.509 | | 10.180.716 |

Il presente documento è stato estratto da Fabrica Immobiliare SGR
dalla Relazione di gestione al 31 dicembre 2019 del Fondo Cicerone,
certificata da KPMG SpA il 25 marzo 2020