



## **Rendiconto di gestione al 31 dicembre 2013 e Relazione degli Amministratori**

(ESTRATTO PER LA PUBBLICAZIONE)



**FABRICA IMMOBILIARE**

## RENDICONTO AL 31/12/2013

## SITUAZIONE PATRIMONIALE

ATTIVITA'	Situazione al 31/12/13		Situazione al 31/12/12	
	Valore complessivo	% attivo	Valore complessivo	% attivo
<b>A. A. STRUMENTI FINANZIARI</b>		0,00%		0,00%
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>		0,00%		0,00%
A1. Partecipazioni di controllo		0,00%		0,00%
A2. Partecipazioni non di controllo		0,00%		0,00%
A3. Altri titoli di capitale		0,00%		0,00%
A4. Titoli di debito		0,00%		0,00%
A5. Parti di O.I.C.R.		0,00%		0,00%
<b>Strumenti finanziari quotati</b>		0,00%		0,00%
A6. Titoli di capitale		0,00%		0,00%
A7. Titoli di debito		0,00%		0,00%
A8. Parti di O.I.C.R.		0,00%		0,00%
<b>Strumenti finanziari derivati</b>		0,00%		0,00%
A9. Margini presso org. di comp. e garanzia		0,00%		0,00%
A10. Opzioni, premi o altri strum. Finanziari derivati quotati		0,00%		0,00%
A11. Opzioni, premi o altri strum. Finanziari derivati non quotati		0,00%		0,00%
<b>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>	107.958.000	96,50%	110.850.000	90,85%
B1. Immobili dati in locazione	107.958.000	96,50%	110.850.000	90,85%
B2. Immobili dati in locazione finanziaria		0,00%		0,00%
B3. Altri immobili		0,00%		0,00%
B4. Diritti reali immobiliari		0,00%		0,00%
<b>C. CREDITI</b>		0,00%		0,00%
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione		0,00%		0,00%
C2. Altri		0,00%		0,00%
<b>D. DEPOSITI BANCARI</b>	3.400.000	3,04%	10.850.000	8,89%
D1. a vista		0,00%		0,00%
D2. altri	3.400.000	3,04%	10.850.000	8,89%
<b>E. ALTRI BENI</b>		0,00%		0,00%
E1. Altri beni		0,00%		0,00%
<b>F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'</b>	440.518	0,39%	97.411	0,08%
F1. Liquidità disponibile	440.518	0,39%	97.411	0,08%
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare		0,00%		0,00%
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare		0,00%		0,00%
<b>G. ALTRE ATTIVITA'</b>	75.805	0,07%	210.375	0,18%
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate		0,00%		0,00%
G2. Ratei e risconti attivi	9.440	0,01%	40.779	0,03%
G3. Risparmio di imposta		0,00%		0,00%
G4. Altre	66.365	0,06%	169.596	0,15%
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>111.874.323</b>	<b>100,00%</b>	<b>122.007.786</b>	<b>100,00%</b>

PASSIVITA' E NETTO	Situazione al 31/12/13		Situazione al 31/12/12	
	Valore complessivo	% passivo	Valore complessivo	% passivo
<b>H. FINANZIAMENTI RICEVUTI</b>		0,00%	41.610.300	98,90%
H1. Finanziamenti ipotecari		0,00%	41.610.300	98,90%
H2. Pronti contro termine passivi e op. assimilate		0,00%		0,00%
H3. Altri		0,00%		0,00%
<b>I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI</b>		0,00%		0,00%
I1. Opzioni, premi o altri strum. Fin. Derivati quotati		0,00%		0,00%
I2. Opzioni, premi o altri strumenti fin. Derivati non quotati		0,00%		0,00%
<b>L. DEBITI VERSO PARTECIPANTI</b>		0,00%		0,00%
L1. Proventi da distribuire		0,00%		0,00%
L2. Altri debiti versi i partecipanti		0,00%		0,00%
<b>M. ALTRE PASSIVITA'</b>	128.306	100,00%	462.087	1,10%
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	15.073	11,75%	8.538	0,02%
M2. Debiti di imposta	964	0,75%	1.895	0,00%
M3. Ratei e risconti passivi		0,00%	212.825	0,51%
M4. Altre	112.269	87,50%	238.829	0,57%
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>128.306</b>	<b>100,00%</b>	<b>42.072.387</b>	<b>100,00%</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO</b>	<b>111.746.017</b>		<b>79.935.399</b>	
<b>Numero complessivo delle quote in circolazione</b>	<b>2.170</b>		<b>1.550</b>	
<b>Valore unitario delle quote</b>	<b>51.495,860</b>		<b>51.571,225</b>	
<b>Proventi distribuiti per quota</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	
<b>Rimborsi distribuiti per quota</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	

**SEZIONE REDDITUALE**

	Situazione al 31/12/13		Situazione al 31/12/12	
<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 ( A )</b>				
<b>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>				
B1. CANONI DI LOCAZIONE ALTRI PROVENTI	5.790.801		5.843.897	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI				
B3. PLUS/MINUSVALENZE	(3.571.276)		(1.216.250)	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	(304.172)		(378.341)	
B5. AMMORTAMENTI				
B6. SPESE IMU	(520.689)		(475.650)	
B7. IMPOSTE DI REGISTRO	(57.947)		(52.490)	
<b>Risultato gestione beni immobili ( B )</b>		1.336.717		3.721.166
<b>C. CREDITI</b>				
C1. interessi attivi e proventi assimilati				
C2. incrementi/decrementi di valore				
<b>Risultato gestione crediti ( C )</b>				
<b>D. DEPOSITI BANCARI</b>				
D1. interessi attivi e proventi assimilati	228.774		315.872	
<b>Risultato gestione depositi bancari ( D )</b>		228.774		315.872
<b>E. ALTRI BENI (da specificare)</b>				
E1. Proventi				
E2. Utile/perdita da realizzi				
E3. Plusvalenze/minusvalenze				
<b>Risultato gestione altri beni ( E )</b>				
<b>Risultato Gestione Investimenti (A+B+C+D+E)</b>		<b>1.565.491</b>		<b>4.037.038</b>

		Situazione al 31/12/13		Situazione al 31/12/12	
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>Risultato gestione cambi ( F )</b>					
<b>G.</b>	<b>ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE</b>				
G1.	PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PCT E ASSIMILATE				
G2.	PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI				
<b>Risultato altre operazioni di gestione ( G )</b>					
<b>Risultato Lordo della Gestione Caratteristica (RGI + F + G)</b>			<b>1.565.491</b>		<b>4.037.038</b>
<b>H.</b>	<b>ONERI FINANZIARI</b>				
H1.	INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI	(1.094.860)		(1.526.259)	
H1.1	su finanziamenti ipotecari	(1.094.860)		(1.526.259)	
H1.2	su altri finanziamenti				
H2.	ALTRI ONERI FINANZIARI				
<b>Oneri finanziari ( H )</b>			(1.094.860)		(1.526.259)
<b>Risultato Netto della Gestione Caratteristica (RLGC + H)</b>			<b>470.631</b>		<b>2.510.779</b>
<b>I.</b>	<b>ONERI DI GESTIONE</b>				
I1.	Provvigione di gestione SGR	(503.434)		(761.767)	
I2.	Commissioni banca depositaria	(23.467)		(16.786)	
I3.	Oneri per esperti indipendenti	(9.000)		(9.000)	
I4.	Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico				
I5.	Altri oneri di gestione	(41.255)		(97.639)	
I6.	Spese di quotazione				
<b>Totale oneri di gestione ( I )</b>			(577.156)		(885.192)
<b>L.</b>	<b>ALTRI RICAVI ED ONERI</b>				
L1.	Interessi attivi su disponibilità liquide	32		1.823	
L2.	Altri ricavi	253.266		268	
L3.	Altri oneri	(55.736)		(16.418)	
<b>Totale altri ricavi ed oneri ( L )</b>			197.562		(14.327)
<b>Risultato della Gestione Prima delle Imposte (RNGC + I + L)</b>			<b>91.037</b>		<b>1.611.260</b>
<b>M.</b>	<b>IMPOSTE</b>				
M1.	Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio				
M2.	Risparmio d'imposta				
M3.	Altre imposte				
<b>Totale imposte ( M )</b>					
<b>Utile/perdita dell'esercizio (RGPI + M)</b>			<b>91.037</b>		<b>1.611.260</b>

Il presente documento è stato estratto da Fabrica Immobiliare SGR  
dal rendiconto annuale di gestione al 31 dicembre 2013 del Fondo certificato  
da KPMG SpA il 10 marzo 2014