



Relazione di Gestione al 31 dicembre 2022 e Relazione degli Amministratori

CARTESIO - FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE al 31/12/22

DI TIPO CHIUSO

SITUAZIONE PATRIMONIALE

ATTIVITA'	Situazione al 31/12/22		Situazione al 31/12/21	
	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo
A. A. STRUMENTI FINANZIARI				
Strumenti finanziari non quotati				
A1. Partecipazioni di controllo				
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	160.200.000	69,73	213.500.000	91,43
B1. Immobili dati in locazione	160.200.000	69,73	175.700.000	75,24
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili			37.800.000	16,19
B4. Diritti reali immobiliari				
C. CREDITI				
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione				
C2. Altri				
D. DEPOSITI BANCARI	37.000.000	16,11		
D1. A vista				
D2. Altri	37.000.000	16,11		
E. ALTRI BENI				
E1. Altri beni				
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'	32.210.666	14,02	19.639.063	8,41
F1. Liquidità disponibile	32.210.666	14,02	19.639.063	8,41
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
G. ALTRE ATTIVITA'	323.594	0,14	373.706	0,16
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	127.051	0,06	108.625	0,05
G3. Risparmio di imposta				
G4. Altre	196.543	0,08	265.081	0,11
TOTALE ATTIVITA'	229.734.260	100,00	233.512.769	100,00

PASSIVITA' E NETTO	Situazione al 31/12/22	Situazione al 31/12/21
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI	36.380.000	38.220.000
H1. Finanziamenti ipotecari	36.380.000	38.220.000
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 verso i partecipanti		
M. ALTRE PASSIVITA'	949.475	1.155.152
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati		56.875
M2. Debiti di imposta	4.584	126.582
M3. Ratei e risconti passivi		3.165
M4. Altre	944.891	968.530
TOTALE PASSIVITA'	37.329.475	39.375.152
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	192.404.785	194.137.617
Numero delle quote in circolazione	3.428,000	3.428,000
Valore unitario delle quote	56.127,417	56.632,911
Proventi distribuiti complessivi del Fondo	27.277.575,000	21.107.175,000
Rimborsi distribuiti complessivi del Fondo	0,000	0,000
Proventi distribuiti per quota	9.540,000	8.640,000
Rimborsi distribuiti per quota	0,000	0,000

**CARTESIO - FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE al 31/12/22
DI TIPO CHIUSO**

SEZIONE REDDITUALE

	Relazione al 31/12/22		Relazione al 31/12/21	
A. STRUMENTI FINANZIARI				
Strumenti finanziari non quotati				
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				
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				
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI				
B1. CANONI DI LOCAZIONE ALTRI PROVENTI	9.450.545		9.873.469	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI	(1.700.000)			
B3. PLUS/MINUSVALENZE	882.304		1.000.000	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	(2.406.448)		(2.230.379)	
B5. AMMORTAMENTI				
Risultato gestione beni immobili		6.226.401		8.643.090
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	52.248			
E. ALTRI BENI (da specificare)				
E1. Proventi				
E2. Utile/perdita da realizzi				
E3. Plusvalenze/minusvalenze				
Risultato Gestione Investimenti		6.278.649		8.643.090

	Relazione al 31/12/22		Relazione al 31/12/21	
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		6.278.649		8.643.090
H. ONERI FINANZIARI				
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI	(871.995)		(914.453)	
H1.1 su finanziamenti ipotecari	(871.995)		(914.453)	
H1.2 su altri finanziamenti				
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI				
Risultato netto della gestione caratteristica		5.406.654		7.728.637
I. ONERI DI GESTIONE				
I1. Provvigione di gestione SGR	(872.950)		(892.365)	
I2. Costi per il calcolo del valore della quota				
I3. Commissioni depositario	(39.272)		(40.223)	
I4. Oneri per esperti indipendenti	(9.743)		(12.334)	
I5. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico				
I6. Altri oneri di gestione	(225.755)		(215.758)	
L. ALTRI RICAVI ED ONERI				
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	60.128		626	
L2. Altri ricavi	255.076		99.936	
L3. Altri oneri	(136.570)		(623.098)	
Risultato della gestione prima delle Imposte		4.437.568		6.045.421
M. IMPOSTE				
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio				
M2. Risparmio d'imposta				
M3. Altre imposte				
Utile/perdita dell'esercizio		4.437.568		6.045.421

**Il presente documento è stato estratto da Fabrica Immobiliare SGR
dalla Relazione di gestione al 31 dicembre 2022 del Fondo Cartesio,
certificata da PWC SpA il 24 marzo 2023**