



**Relazione di Gestione al 31 dicembre 2021**  
**E Relazione degli Amministratori**



FABRICA IMMOBILIARE

**CARTESIO - FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE al 31/12/21  
DI TIPO CHIUSO**

**SITUAZIONE PATRIMONIALE**

ATTIVITA'	Situazione al 31/12/21		Situazione al 31/12/20	
	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo
<b>A. A. STRUMENTI FINANZIARI</b>				
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>				
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.				
<b>Strumenti finanziari quotati</b>				
A6. Titoli di capitale				
A7. Titoli di debito				
A8. Parti di O.I.C.R.				
<b>Strumenti finanziari derivati</b>				
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>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>	213.500.000	91,43	212.500.000	95,37
B1. Immobili dati in locazione	175.700.000	75,24	212.500.000	95,37
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili	37.800.000	16,19		
B4. Diritti reali immobiliari				
<b>C. CREDITI</b>				
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione				
C2. Altri				
<b>D. DEPOSITI BANCARI</b>				
D1. A vista				
D2. Altri				
<b>E. ALTRI BENI</b>				
E1. Altri beni				
<b>F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'</b>	19.639.063	8,41	8.329.830	3,74
F1. Liquidità disponibile	19.639.063	8,41	8.329.830	3,74
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
<b>G. ALTRE ATTIVITA'</b>	373.706	0,16	1.981.332	0,89
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	108.625	0,05	128.124	0,06
G3. Risparmio di imposta				
G4. Altre	265.081	0,11	1.853.208	0,83
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>233.512.769</b>	<b>100,00</b>	<b>222.811.162</b>	<b>100,00</b>

<b>PASSIVITA' E NETTO</b>	<b>Situazione al 31/12/21</b>	<b>Situazione al 31/12/20</b>
<b>H. FINANZIAMENTI RICEVUTI</b>	38.220.000	40.060.000
H1. Finanziamenti ipotecari	38.220.000	40.060.000
H2. Pronti contro termine passivi e op. assimilate		
H3. Altri		
<b>I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI</b>		
I1. Opzioni, premi o altri strum. Fin. Derivati quotati		
I2. Opzioni, premi o altri strumenti fin. Derivati non quotati		
<b>L. DEBITI VERSO PARTECIPANTI</b>		
L1. Proventi da distribuire		
L2. Altri debiti verso i partecipanti		
<b>M. ALTRE PASSIVITA'</b>	1.155.152	2.116.091
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	56.875	253.601
M2. Debiti di imposta	126.582	5.234
M3. Ratei e risconti passivi	3.165	
M4. Altre	968.530	1.857.256
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>39.375.152</b>	<b>42.176.091</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO</b>	<b>194.137.617</b>	<b>180.635.071</b>
<b>Numero delle quote in circolazione</b>	<b>3.428,000</b>	<b>3.163,000</b>
<b>Valore unitario delle quote</b>	<b>56.632,911</b>	<b>57.108,780</b>
<b>Proventi distribuiti complessivi del Fondo</b>	<b>21.107.175,000</b>	<b>13.595.050,000</b>
<b>Rimborsi distribuiti complessivi del Fondo</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>
<b>Proventi distribuiti per quota</b>	<b>8.640,000</b>	<b>6.265,000</b>
<b>Rimborsi distribuiti per quota</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>

**CARTESIO - FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE al 31/12/21  
DI TIPO CHIUSO**

**SEZIONE REDDITUALE**

	Relazione al 31/12/21		Relazione al 31/12/20	
<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</b>				
<b>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>				
B1. CANONI DI LOCAZIONE ALTRI PROVENTI	9.873.469		10.280.825	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI				
B3. PLUS/MINUSVALENZE	1.000.000		3.044.992	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	(2.230.379)		(2.314.769)	
B5. AMMORTAMENTI				
<b>Risultato gestione beni immobili</b>		8.643.090		11.011.048
<b>C. CREDITI</b>				
C1. Interessi attivi e proventi assimilati				
C2. Incrementi/decrementi di valore				
<b>Risultato gestione crediti</b>				
<b>D. DEPOSITI BANCARI</b>				
D1. Interessi attivi e proventi assimilati				
<b>E. ALTRI BENI (da specificare)</b>				
E1. Proventi				
E2. Utile/perdita da realizzi				
E3. Plusvalenze/minusvalenze				
<b>Risultato Gestione Investimenti</b>		<b>8.643.090</b>		<b>11.011.048</b>

	Relazione al 31/12/21		Relazione al 31/12/20	
<b>F. RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI</b>				
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>G. ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE</b>				
G1. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PCT E ASSIMILATE				
G2. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI				
<b>Risultato lordo della gestione caratteristica</b>		<b>8.643.090</b>		<b>11.011.048</b>
<b>H. ONERI FINANZIARI</b>				
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI	(914.453)		(956.911)	
H1.1 su finanziamenti ipotecari	(914.453)		(956.911)	
H1.2 su altri finanziamenti				
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI				
<b>Risultato netto della gestione caratteristica</b>		<b>7.728.637</b>		<b>10.054.137</b>
<b>I. ONERI DI GESTIONE</b>				
I1. Provvigione di gestione SGR	(892.365)		(856.869)	
I2. Costi per il calcolo del valore della quota				
I3. Commissioni depositario	(40.223)		(37.333)	
I4. Oneri per esperti indipendenti	(12.334)		(16.900)	
I5. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico				
I6. Altri oneri di gestione	(215.758)		(208.640)	
<b>L. ALTRI RICAVI ED ONERI</b>				
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	626		341	
L2. Altri ricavi	99.936		20	
L3. Altri oneri	(623.098)		(67.767)	
<b>Risultato della gestione prima delle Imposte</b>		<b>6.045.421</b>		<b>8.866.989</b>
<b>M. IMPOSTE</b>				
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio				
M2. Risparmio d'imposta				
M3. Altre imposte				
<b>Utile/perdita dell'esercizio</b>		<b>6.045.421</b>		<b>8.866.989</b>

Il presente documento è stato estratto da Fabrica Immobiliare SGR  
dalla Relazione di gestione al 31 dicembre 2021 del Fondo, certificata  
da KPMG SpA il 24 marzo 2022.