



Relazione di Gestione al 31 dicembre 2025



FABRICA IMMOBILIARE

SITUAZIONE PATRIMONIALE

ATTIVITA'	Situazione al 31/12/25		Situazione al 31/12/24	
	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo
A. A. STRUMENTI FINANZIARI			2.400	0,00%
Strumenti finanziari non quotati			2.400	0,00%
A1. Partecipazioni di controllo			2.400	0,00%
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	214.870.000	90,76%	186.870.000	81,13%
B1. Immobili dati in locazione	214.870.000	90,76%	186.870.000	81,13%
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili				
B4. Diritti reali immobiliari				
C. CREDITI				
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione				
C2. Altri				
D. DEPOSITI BANCARI	12.000.000	5,07%	37.000.000	16,06%
D1. A vista				
D2. Altri	12.000.000	5,07%	37.000.000	16,06%
E. ALTRI BENI				
E1. Altri beni				
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'	8.817.272	3,72%	5.057.447	2,20%
F1. Liquidità disponibile	8.817.272	3,72%	5.057.447	2,20%
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
G. ALTRE ATTIVITA'	1.064.974	0,45%	1.400.156	0,61%
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	173.186	0,07%	233.139	0,10%
G3. Risparmio di imposta				
G4. Altre	891.788	0,38%	1.167.017	0,51%
TOTALE ATTIVITA'	236.752.246	100,00%	230.330.003	100,00%

PASSIVITA' E NETTO	Situazione al 31/12/25	Situazione al 31/12/24
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI	31.780.000	32.700.000
H1. Finanziamenti ipotecari	31.780.000	32.700.000
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'	1.648.000	776.130
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	40.035	19.787
M2. Debiti di imposta	16.296	14.553
M3. Ratei e risconti passivi	27.963	
M4. Altre	1.563.706	741.790
TOTALE PASSIVITA'	33.428.000	33.476.130
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	203.324.246	196.853.873
Numero delle quote in circolazione	3.516,000	3.428,000
Valore unitario delle quote	57.828,284	57.425,284
Proventi distribuiti complessivi del Fondo	45.274.575,000	39.275.575,000
Rimborsi distribuiti complessivi del Fondo	0,000	0,000
Proventi distribuiti per quota	15.690,000	13.940,000
Rimborsi distribuiti per quota	0,000	0,000

SEZIONE REDDITUALE

	Relazione al 31/12/25		Relazione al 31/12/24	
A. STRUMENTI FINANZIARI				
Strumenti finanziari non quotati				
A1. PARTECIPAZIONI	1.894		(7.600)	
A1.1 dividendi e altri proventi				
A1.2 utili/perdite da realizzi	1.894			
A1.3 plus/minusvalenze			(7.600)	
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		1.894		(7.600)
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI				
B1. CANONI DI LOCAZIONE ALTRI PROVENTI	9.299.442		8.894.158	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI				
B3. PLUS/MINUSVALENZE	2.010.544		3.547.034	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	(2.059.037)		(2.222.039)	
B5. AMMORTAMENTI				
Risultato gestione beni immobili		9.250.949		10.219.153
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	706.055		1.447.556	
E. ALTRI BENI (da specificare)				
E1. Proventi				
E2. Utile/perdita da realizzi				
E3. Plusvalenze/minusvalenze				
Risultato Gestione Investimenti		9.958.898		11.659.109

	Relazione al 31/12/25		Relazione al 31/12/24	
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		9.958.898		11.659.109
H. ONERI FINANZIARI				
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI	(1.009.086)		(789.254)	
H1.1 su finanziamenti ipotecari	(1.009.086)		(789.254)	
H1.2 su altri finanziamenti				
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI				
Risultato netto della gestione caratteristica		8.949.812		10.869.855
I. ONERI DI GESTIONE				
I1. Provvigione di gestione SGR	(877.848)		(862.359)	
I2. Costi per il calcolo del valore della quota				
I3. Commissioni depositario	(40.232)		(39.173)	
I4. Oneri per esperti indipendenti	(12.600)		(15.000)	
I5. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico				
I6. Altri oneri di gestione	(352.181)		(275.314)	
L. ALTRI RICAVI ED ONERI				
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	110.366		229.763	
L2. Altri ricavi	84.032		393	
L3. Altri oneri	(369.348)		(35.162)	
Risultato della gestione prima delle imposte		7.492.001		9.873.003
M. IMPOSTE				
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio				
M2. Risparmio d'imposta				
M3. Altre imposte				
Utile/perdita dell'esercizio		7.492.001		9.873.003

IL PRESENTE DOCUMENTO È STATO ESTRATTO DA FABRICA IMMOBILIARE SGR DALLA RELAZIONE DI GESTIONE AL 31 DICEMBRE 2025 DEL FONDO CARTESIO COMPARTO UNO, CERTIFICATA DA PWC SPA IL 30 MARZO 2026