



Relazione di Gestione al 31 dicembre 2025



FABRICA IMMOBILIARE

CdA del 13 marzo 2026

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	14.672.397	58,85%	1.742.708	87,14%
Strumenti finanziari non quotati	14.672.397	58,85%	1.742.708	87,14%
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.	14.672.397	58,85%	1.742.708	87,14%
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				
B1. Immobili dati in locazione				
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				
D1. A vista				
D2. Altri				
E. ALTRI BENI				
E1. Altri beni				
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'	10.253.740	41,13%	253.026	12,65%
F1. Liquidità disponibile	10.253.740	41,13%	253.026	12,65%
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
G. ALTRE ATTIVITA'	4.247	0,02%	4.269	0,21%
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	3.020	0,02%	4.269	0,21%
G3. Risparmio di imposta				
G4. Altre	1.227	0,00%		0,00%
TOTALE ATTIVITA'	24.930.384	100,00%	2.000.003	100,00%

PASSIVITA' E NETTO	Situazione al 31/12/25	Situazione al 31/12/24
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI		
H1. Finanziamenti ipotecari		
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'		
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	30.151	19.392
M2. Debiti di imposta	10.707	218
M3. Ratei e risconti passivi	150	
M4. Altre	19.294	19.174
TOTALE PASSIVITA'	30.151	19.392
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	24.900.233	1.980.611
Numero delle quote in circolazione	513,000	40,000
Valore unitario delle quote	48.538,467	49.515,269
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 31/12/25		Relazione al 31/12/24	
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	17.589		(7.292)	
A2.1 interessi, dividendi e altri proventi				
A2.2 utili/perdite da realizzi				
A2.3 plus/minusvalenze	17.589		(7.292)	
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		17.589		(7.292)
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI				
B1. CANONI DI LOCAZIONE ALTRI PROVENTI				
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI				
B3. PLUS/MINUSVALENZE				
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI				
B5. AMMORTAMENTI				
Risultato gestione beni immobili				
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 (da specificare)				
E1. Proventi				
E2. Utile/perdita da realizzi				
E3. Plusvalenze/minusvalenze				
Risultato Gestione Investimenti		17.589		(7.292)

	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		17.589		(7.292)
H. ONERI FINANZIARI				
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI				
H1.1 su finanziamenti ipotecari				
H1.2 su altri finanziamenti				
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI				
Risultato netto della gestione caratteristica		17.589		(7.292)
I. ONERI DI GESTIONE				
I1. Provvigione di gestione SGR	(5.129)		(129)	
I2. Costi per il calcolo del valore della quota				
I3. Commissioni depositario	(5.941)		(89)	
I4. Oneri per esperti indipendenti				
I5. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico				
I6. Altri oneri di gestione	(43.599)		(10.491)	
L. ALTRI RICAVI ED ONERI				
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	10.488		3.042	
L2. Altri ricavi				
L3. Altri oneri	(25.118)		(4.430)	
Risultato della gestione prima delle imposte		(51.710)		(19.389)
M. IMPOSTE				
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio				
M2. Risparmio d'imposta				
M3. Altre imposte				
Utile/perdita dell'esercizio		(51.710)		(19.389)

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