



Relazione di Gestione al 31 dicembre 2023 e
Relazione degli Amministratori



FABRICA IMMOBILIARE

CARTESIO - FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE al 31/12/23				
DI TIPO CHIUSO				
SITUAZIONE PATRIMONIALE				
ATTIVITA'	Situazione al 31/12/23		Situazione al 31/12/22	
	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	160.940.000	70,54	160.200.000	69,73
B1. Immobili dati in locazione	160.940.000	70,54	160.200.000	69,73
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	59.500.000	26,08	37.000.000	16,11
D1. A vista				
D2. Altri	59.500.000	26,08	37.000.000	16,11
E. ALTRI BENI				
E1. Altri beni				
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'	6.233.181	2,73	32.210.666	14,02
F1. Liquidità disponibile	6.233.181	2,73	32.210.666	14,02
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
G. ALTRE ATTIVITA'	1.481.302	0,65	323.594	0,14
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	234.227	0,10	127.051	0,06
G3. Risparmio di imposta				
G4. Altre	1.247.075	0,55	196.543	0,08
TOTALE ATTIVITA'	228.154.483	100,00	229.734.260	100,00
PASSIVITA' E NETTO	Situazione al 31/12/23		Situazione al 31/12/22	
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI		34.540.000		36.380.000
H1. Finanziamenti ipotecari		34.540.000		36.380.000
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 versati ai partecipanti				
M. ALTRE PASSIVITA'		1.148.813		949.475
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati		19.585		
M2. Debiti di imposta		4.911		4.584
M3. Ratei e risconti passivi		373.729		
M4. Altre		750.588		944.891
TOTALE PASSIVITA'		35.688.813		37.329.475
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	192.465.670		192.404.785	
Numero delle quote in circolazione	3.428,000		3.428,000	
Valore unitario delle quote	56.145,178		56.127,417	
Proventi distribuiti complessivi del Fondo	33.790.775,000		27.277.575,000	
Rimborsi distribuiti complessivi del Fondo	0,000		0,000	
Proventi distribuiti per quota	12.340,000		10.440,000	
Rimborsi distribuiti per quota	0,000		0,000	

**CARTESIO - FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE al 31/12/23
DI TIPO CHIUSO**

SEZIONE REDDITUALE

	Situazione al 31/12/23		Situazione al 31/12/22	
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	7.941.629		9.450.545	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI			(1.700.000)	
B3. PLUS/MINUSVALENZE	677.435		882.304	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	(1.931.484)		(2.406.448)	
B5. AMMORTAMENTI				
Risultato gestione beni immobili		6.687.580		6.226.401
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	1.497.323		52.248	
E. ALTRI BENI (da specificare)				
E1. Proventi				
E2. Utile/perdita da realizzi				
E3. Plusvalenze/minusvalenze				
Risultato Gestione Investimenti		8.184.903		6.278.649

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			8.184.903	6.278.649
H.	ONERI FINANZIARI			
H1.	INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI	(827.417)	(871.995)	
H1.1	su finanziamenti ipotecari	(827.417)	(871.995)	
H1.2	su altri finanziamenti			
H2.	ALTRI ONERI FINANZIARI			
Risultato netto della gestione caratteristica			7.357.486	5.406.654
I.	ONERI DI GESTIONE			
I1.	Provvigione di gestione SGR	(859.991)	(872.950)	
I2.	Costi per il calcolo del valore della quota			
I3.	Commissioni depositario	(38.769)	(39.272)	
I4.	Oneri per esperti indipendenti	(14.400)	(9.743)	
I5.	Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico			
I6.	Altri oneri di gestione	(178.334)	(225.755)	
L.	ALTRI RICAVI ED ONERI			
L1.	Interessi attivi su disponibilità liquide	334.718	60.128	
L2.	Altri ricavi	53.401	255.076	
L3.	Altri oneri	(80.026)	(136.570)	
Risultato della gestione prima delle Imposte			6.574.085	4.437.568
M.	IMPOSTE			
M1.	Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio			
M2.	Risparmio d'imposta			
M3.	Altre imposte			
Utile/perdita dell'esercizio			6.574.085	4.437.568

Il presente documento è stato estratto da Fabrica Immobiliare SGR
dalla Relazione di gestione al 31 dicembre 2023 del Fondo Cartesio,
certificata da PWC SpA il 20 marzo 2024