



Relazione di Gestione al 31 dicembre 2022 e
Relazione degli Amministratori

RELAZIONE GESTIONE DEL FONDO INARCASSA RE COMPARTO 2 al 31/12/22
Fondo Comune di Investimento Immobiliare 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	817.885.000	95,07	817.005.000	95,08
B1. Immobili dati in locazione	684.455.000	79,56	679.815.000	79,11
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili	133.430.000	15,51	137.190.000	15,97
B4. Diritti reali immobiliari				
C. CREDITI				
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione				
C2. Altri				
D. DEPOSITI BANCARI	26.000.000	3,02		
D1. A vista				
D2. Altri	26.000.000	3,02		0,00
E. ALTRI BENI				
E1. Altri beni				
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'	4.999.569	0,58	31.638.327	3,68
F1. Liquidità disponibile	4.999.569	0,58	31.638.327	3,68
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
G. ALTRE ATTIVITA'	11.419.398	1,33	10.668.698	1,24
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	408.694	0,05	192.251	0,02
G3. Risparmio di imposta				
G4. Altre	11.010.704	1,28	10.476.447	1,22
TOTALE ATTIVITA'	860.303.967	100,00	859.312.025	100,00

PASSIVITA' E NETTO	Situazione al 31/12/22	Situazione al 31/12/21
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'	11.405.311	10.281.834
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	174.393	100.111
M2. Debiti di imposta	56.365	198.215
M3. Ratei e risconti passivi	1.155.676	501.849
M4. Altre	10.018.877	9.481.659
TOTALE PASSIVITA'	11.405.311	10.281.834
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	848.898.656	849.030.191
Numero delle quote in circolazione	1.725,000	1.725,000
Valore unitario delle quote	492.115,163	492.191,415
Proventi distribuiti complessivi del Fondo	20.543.310,000	11.069.610,000
Rimborsi distribuiti complessivi del Fondo	49.299.449,000	49.299.449,000
Proventi distribuiti per quota	11.927,520	6.435,520
Rimborsi distribuiti per quota	28.823,000	28.823,000

RELAZIONE GESTIONE DEL FONDO INARCASSA RE COMPARTO 2 al 31/12/22
Fondo Comune di Investimento Immobiliare 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 realizzati				
A1.3 plus/minusvalenze				
A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI				
A2.1 interessi, dividendi e altri proventi				
A2.2 utili/perdite da realizzati				
A2.3 plus/minusvalenze				
Strumenti finanziari quotati				
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI				
A3.1 interessi, dividendi e altri proventi				
A3.2 utili/perdite da realizzati				
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	27.609.940		27.990.159	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI	1.300.000			
B3. PLUS/MINUSVALENZE	392.351		3.492.837	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	(17.791.397)		(14.668.321)	
B5. AMMORTAMENTI				
Risultato gestione beni immobili		11.510.894		16.814.675
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	39.994			
E. ALTRI BENI				
E1. Proventi				
E2. Utile/perdita da realizzati				
E3. Plusvalenze/minusvalenze				
Risultato Gestione Investimenti		11.550.888		16.814.675

		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			11.550.888		16.814.675
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			11.550.888		16.814.675
I.	ONERI DI GESTIONE				
I1.	Provvigione di gestione SGR	(1.639.447)		(1.651.242)	
I2.	Costi per il calcolo del valore della quota				
I3.	Commissioni depositario	(177.275)		(171.208)	
I4.	Oneri per esperti indipendenti	(54.535)		(53.187)	
I5.	Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico				
I6.	Altri oneri di gestione	(122.127)		(116.605)	
L.	ALTRI RICAVI ED ONERI				
L1.	Interessi attivi su disponibilità liquide	14.088		2.061	
L2.	Altri ricavi	93.047		302.433	
L3.	Altri oneri	(322.474)		(126.134)	
Risultato della gestione prima delle Imposte			9.342.165		15.000.793
M.	IMPOSTE				
M1.	Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio				
M2.	Risparmio d'imposta				
M3.	Altre imposte				
Utile/perdita dell'esercizio			9.342.165		15.000.793

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