

FONDO 
INARCASSA_{RE}
comparto **UNO**



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 | | | | |
| 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 | 1.014.000.000 | 96,56% | 807.900.000 | 92,07% |
| B1. Immobili dati in locazione | 1.014.000.000 | 96,56% | 807.900.000 | 92,07% |
| 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 | 15.800.000 | 1,50% | 58.000.000 | 6,61% |
| D1. A vista | | | | |
| D2. Altri | 15.800.000 | 1,50% | 58.000.000 | 6,61% |
| E. ALTRI BENI | | | | |
| E1. Altri beni | | | | |
| F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA' | 16.623.370 | 1,58% | 7.693.254 | 0,88% |
| F1. Liquidità disponibile | 16.623.370 | 1,58% | 7.693.254 | 0,88% |
| F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare | | | | |
| F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare | | | | |
| G. ALTRE ATTIVITA' | 3.754.226 | 0,36% | 3.858.634 | 0,44% |
| G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate | | | | |
| G2. Ratei e risconti attivi | 159.251 | 0,02% | 136.346 | 0,02% |
| G3. Risparmio di imposta | | | | |
| G4. Altre | 3.594.975 | 0,34% | 3.722.288 | 0,42% |
| TOTALE ATTIVITA' | 1.050.177.596 | 100,00% | 877.451.888 | 100,00% |

| PASSIVITA' E NETTO | Situazione al 31/12/25 | Situazione al 31/12/24 |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| H. FINANZIAMENTI RICEVUTI | | 50.000.000 |
| H1. Finanziamenti ipotecari | | |
| H2. Pronti contro termine passivi e op. assimilate | | |
| H3. Altri | | 50.000.000 |
| 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' | 10.413.820 | 7.225.634 |
| M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati | 771.273 | 957.993 |
| M2. Debiti di imposta | 207.547 | 34.431 |
| M3. Ratei e risconti passivi | 2.306.094 | 978.270 |
| M4. Altre | 7.128.906 | 5.254.940 |
| TOTALE PASSIVITA' | 10.413.820 | 57.225.634 |
| | | |
| VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO | 1.039.763.776 | 820.226.254 |
| | | |
| Numero delle quote in circolazione | 1.305,000 | 1.069,000 |
| | | |
| Valore unitario delle quote | 796.753,852 | 767.283,680 |
| | | |
| Proventi distribuiti complessivi del Fondo | 102.123.234,000 | 86.088.234,000 |
| | | |
| Rimborsi distribuiti complessivi del Fondo | 0,000 | 0,000 |
| | | |
| Proventi distribuiti per quota | 125.257,000 | 110.257,000 |
| | | |
| 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 | | | | |
| 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 | 42.878.001 | | 36.419.205 | |
| B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI | | | | |
| B3. PLUS/MINUSVALENZE | 23.574.509 | | 6.690.811 | |
| B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI | (9.481.740) | | (9.410.512) | |
| B5. AMMORTAMENTI | | | | |
| Risultato gestione beni immobili | | 56.970.770 | | 33.699.504 |
| 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 | 189.626 | | 999.383 | |
| E. ALTRI BENI (da specificare) | | | | |
| E1. Proventi | | | | |
| E2. Utile/perdita da realizzi | | | | |
| E3. Plusvalenze/minusvalenze | | | | |
| Risultato Gestione Investimenti | | 57.160.396 | | 34.698.887 |

| | 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 | | 57.160.396 | | 34.698.887 |
| H. ONERI FINANZIARI | | | | |
| H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI | (80.528) | | (1.151.349) | |
| H1.1 su finanziamenti ipotecari | (80.528) | | (1.151.349) | |
| H1.2 su altri finanziamenti | | | | |
| H2. ALTRI ONERI FINANZIARI | | | | |
| Risultato netto della gestione caratteristica | | 57.079.868 | | 33.547.538 |
| I. ONERI DI GESTIONE | | | | |
| I1. Provigione di gestione SGR | (2.874.595) | | (2.277.641) | |
| I2. Costi per il calcolo del valore della quota | | | | |
| I3. Commissioni depositario | (171.652) | | (145.728) | |
| I4. Oneri per esperti indipendenti | (33.980) | | (15.190) | |
| I5. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico | | | | |
| I6. Altri oneri di gestione | (220.649) | | (498.381) | |
| L. ALTRI RICAVI ED ONERI | | | | |
| L1. Interessi attivi su disponibilità liquide | 241.360 | | 258.265 | |
| L2. Altri ricavi | 9.424 | | 1.821 | |
| L3. Altri oneri | (53.454) | | (241.640) | |
| Risultato della gestione prima delle imposte | | 53.976.322 | | 30.629.044 |
| M. IMPOSTE | | | | |
| M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio | | | | |
| M2. Risparmio d'imposta | | | | |
| M3. Altre imposte | | | | |
| Utile/perdita dell'esercizio | | 53.976.322 | | 30.629.044 |

IL PRESENTE DOCUMENTO È STATO ESTRATTO DA FABRICA IMMOBILIARE SGR
DALLA RELAZIONE DI GESTIONE AL 31 DICEMBRE 2025 DEL FONDO INARCASSA
COMPARTO UNO, CERTIFICATA DA PWC SPA IL 10 APRILE 2026