



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				
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	531.410.000	91,41%	806.890.000	96,75%
B1. Immobili dati in locazione	385.990.000	66,40%	651.090.000	78,07%
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili	145.420.000	25,01%	155.800.000	18,68%
B4. Diritti reali immobiliari				
C. CREDITI				
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione				
C2. Altri				
D. DEPOSITI BANCARI	33.200.000	5,71%	9.000.000	1,08%
D1. A vista				
D2. Altri	33.200.000	5,71%	9.000.000	1,08%
E. ALTRI BENI				
E1. Altri beni				
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'	7.170.484	1,23%	8.011.596	0,96%
F1. Liquidità disponibile	7.170.484	1,23%	8.011.596	0,96%
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
G. ALTRE ATTIVITA'	9.563.431	1,65%	10.044.657	1,21%
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	141.482	0,02%	155.373	0,02%
G3. Risparmio di imposta				
G4. Altre	9.421.949	1,63%	9.889.284	1,19%
TOTALE ATTIVITA'	581.343.915	100,00%	833.946.253	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 versi i partecipanti		
M. ALTRE PASSIVITA'		
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	8.254.268	11.139.772
M2. Debiti di imposta	59.586	88.094
M3. Ratei e risconti passivi	60.879	198.227
M4. Altre	16.601	1.244.690
	8.117.202	9.608.761
TOTALE PASSIVITA'	8.254.268	11.139.772
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	573.089.647	822.806.481
Numero delle quote in circolazione	1.320,000	1.725,000
Valore unitario delle quote	434.158,824	476.989,264
Proventi distribuiti complessivi del Fondo	25.444.035,000	25.373.310,000
Rimborsi distribuiti complessivi del Fondo	332.859.490,400	79.417.949,000
Proventi distribuiti per quota	14.768,520	14.727,520
Rimborsi distribuiti per quota	1.001.362,518	46.283,000

I Rimborsi complessivi distribuiti si riferiscono sia a rimborsi di quote che a rimborsi parziali proquota

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	22.034.918		27.716.619	
B2.	UTILI/PERDITE DA REALIZZI	5.299.489			
B3.	PLUS/MINUSVALENZE	(4.880.000)		(8.463.834)	
B4.	ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	(16.391.177)		(17.179.074)	
B5.	AMMORTAMENTI				
	Risultato gestione beni immobili		6.063.230		2.073.711
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	461.253		1.183.170	
E.	ALTRI BENI (da specificare)				
E1.	Proventi				
E2.	Utile/perdita da realizzi				
E3.	Plusvalenze/minusvalenze				
	Risultato Gestione Investimenti		6.524.483		3.256.881

		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			6.524.483		3.256.881
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			6.524.483		3.256.881
I.	ONERI DI GESTIONE				
I1.	Provvigione di gestione SGR	(1.090.841)		(1.567.316)	
I2.	Costi per il calcolo del valore della quota				
I3.	Commissioni depositario	(141.628)		(174.040)	
I4.	Oneri per esperti indipendenti	(52.668)		(60.078)	
I5.	Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico				
I6.	Altri oneri di gestione	(693.819)		(172.945)	
L.	ALTRI RICAVI ED ONERI				
L1.	Interessi attivi su disponibilità liquide	241.282		167.883	
L2.	Altri ricavi	142.509		38.994	
L3.	Altri oneri	(1.133.885)		(107.391)	
Risultato della gestione prima delle Imposte			3.795.433		1.381.988
M.	IMPOSTE				
M1.	Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio				
M2.	Risparmio d'imposta				
M3.	Altre imposte				
Utile/perdita dell'esercizio			3.795.433		1.381.988

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