



Relazione di Gestione al 31 dicembre 2023 e
Relazione degli Amministratori



FABRICA IMMOBILIARE

RELAZIONE GESTIONE DEL FONDO INARCASSA RE COMPARTO 2 al 31/12/23

Fondo Comune di Investimento Immobiliare 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	814.880.000	94,72	817.885.000	95,07
B1. Immobili dati in locazione	664.670.000	77,26	666.605.000	79,56
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili	150.210.000	17,46	151.280.000	15,51
B4. Diritti reali immobiliari				
C. CREDITI				
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione				
C2. Altri				
D. DEPOSITI BANCARI	30.000.000	3,49	26.000.000	3,02
D1. A vista				
D2. Altri	30.000.000	3,49	26.000.000	3,02
E. ALTRI BENI				
E1. Altri beni				
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'	4.314.735	0,50	4.999.569	0,58
F1. Liquidità disponibile	4.314.735	0,50	4.999.569	0,58
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
G. ALTRE ATTIVITA'	11.144.550	1,29	11.419.398	1,33
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	203.483	0,02	408.694	0,05
G3. Risparmio di imposta				
G4. Altre	10.941.067	1,27	11.010.704	1,28
TOTALE ATTIVITA'	860.339.285	100,00	860.303.967	100,00

PASSIVITA' E NETTO	Situazione al 31/12/23	Situazione al 31/12/22
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 versati ai partecipanti		
M. ALTRE PASSIVITA'	8.796.292	11.405.311
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	88.094	174.393
M2. Debiti di imposta	8.866	56.365
M3. Ratei e risconti passivi	525.258	1.155.676
M4. Altre	8.174.074	10.018.877
TOTALE PASSIVITA'	8.796.292	11.405.311
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	851.542.993	848.898.656
Numero delle quote in circolazione	1.725,000	1.725,000
Valore unitario delle quote	493.648,112	492.115,163
Proventi distribuiti complessivi del Fondo	25.373.310,000	20.543.310,000
Rimborsi distribuiti complessivi del Fondo	49.299.449,000	49.299.449,000
Proventi distribuiti per quota	14.727,520	11.927,520
Rimborsi distribuiti per quota	28.823,000	28.823,000

RELAZIONE GESTIONE DEL FONDO INARCASSA RE COMPARTO 2 al 31/12/23
Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso

SEZIONE REDDITUALE

	Relazione al 31/12/23		Relazione 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	26.739.647		27.609.940	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI			1.300.000	
B3. PLUS/MINUSVALENZE	(3.023.775)		392.351	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	(15.038.919)		(17.791.397)	
B5. AMMORTAMENTI				
Risultato gestione beni immobili		8.676.953		11.510.894
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	648.932		39.994	
E. ALTRI BENI (da specificare)				
E1. Proventi				
E2. Utile/perdita da realizzi				
E3. Plusvalenze/minusvalenze				
Risultato Gestione Investimenti		9.325.885		11.550.888

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			9.325.885	11.550.888
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			9.325.885	11.550.888
I.	ONERI DI GESTIONE			
I1.	Provvigione di gestione SGR	(1.625.884)		(1.639.447)
I2.	Costi per il calcolo del valore della quota			
I3.	Commissioni depositario	(174.618)		(177.275)
I4.	Oneri per esperti indipendenti	(92.118)		(54.535)
I5.	Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico			
I6.	Altri oneri di gestione	(147.312)		(122.127)
L.	ALTRI RICAVI ED ONERI			
L1.	Interessi attivi su disponibilità liquide	177.290		14.088
L2.	Altri ricavi	96.483		93.047
L3.	Altri oneri	(85.389)		(322.474)
Risultato della gestione prima delle Imposte			7.474.337	9.342.165
M.	IMPOSTE			
M1.	Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio			
M2.	Risparmio d'imposta			
M3.	Altre imposte			
Utile/perdita dell'esercizio			7.474.337	9.342.165

**Il presente documento è stato estratto da Fabrica Immobiliare SGR
dalla Relazione di gestione al 31 dicembre 2023 del Fondo Inarcassa Due,
certificata da PWC SpA il 5 aprile 2024**