

FONDO  
**CICERONE**  
comparto **UNO**



**Relazione di Gestione al 31 dicembre 2023 e**  
**Relazione degli Amministratori**

**RELAZIONE GESTIONE DEL FONDO CICERONE COMPARTO UNO 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
<b>A. A. STRUMENTI FINANZIARI</b>	1.247.621.149	85,34	1.195.679.207	84,46
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>	1.247.621.149	85,34	1.195.679.207	84,46
A1. Partecipazioni di controllo	247.991.701	16,96	233.122.000	16,47
A2. Partecipazioni non di controllo				
A3. Altri titoli di capitale				
A4. Titoli di debito				
A5. Parti di O.I.C.R.	999.629.448	68,38	962.557.207	67,99
<b>Strumenti finanziari quotati</b>				
A6. Titoli di capitale				
A7. Titoli di debito				
A8. Parti di O.I.C.R.				
<b>Strumenti finanziari derivati</b>				
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>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>				
B1. Immobili dati in locazione				
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili				
B4. Diritti reali immobiliari				
<b>C. CREDITI</b>				
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione				
C2. Altri				
<b>D. DEPOSITI BANCARI</b>				
D1. A vista				
D2. Altri				
<b>E. ALTRI BENI</b>				
E1. Altri beni				
<b>F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'</b>	9.328.664	0,64	3.483.402	0,25
F1. Liquidità disponibile	9.328.664	0,64	3.483.402	0,25
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
<b>G. ALTRE ATTIVITA'</b>	205.007.317	14,02	216.668.484	15,29
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi				
G3. Risparmio di imposta				
G4. Altre	2.716.829	0,18	2.637.396	0,18
G5. Finanziamenti attivi nei confronti di società partecipate	202.290.488	13,84	214.031.088	15,11
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>1.461.957.130</b>	<b>100,00</b>	<b>1.415.831.093</b>	<b>100,00</b>

<b>PASSIVITA' E NETTO</b>	<b>Situazione al 31/12/23</b>	<b>Situazione al 31/12/22</b>
<b>H. FINANZIAMENTI RICEVUTI</b>		
H1. Finanziamenti ipotecari		
H2. Pronti contro termine passivi e op. assimilate		
H3. Altri		
<b>I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI</b>		
I1. Opzioni, premi o altri strum. Fin. Derivati quotati		
I2. Opzioni, premi o altri strumenti fin. Derivati non quotati		
<b>L. DEBITI VERSO PARTECIPANTI</b>		
L1. Proventi da distribuire		
L2. Altri debiti verso i partecipanti		
<b>M. ALTRE PASSIVITA'</b>	4.166.780	4.301.868
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	389.750	221.867
M2. Debiti di imposta	7.313	7.759
M3. Ratei e risconti passivi		
M4. Altre	3.769.717	4.072.242
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>4.166.780</b>	<b>4.301.868</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO</b>	<b>1.457.790.350</b>	<b>1.411.529.225</b>
<b>Numero delle quote in circolazione</b>	<b>26.170,000</b>	<b>25.570,000</b>
<b>Valore unitario delle quote</b>	<b>55.704,637</b>	<b>55.202,551</b>
<b>Proventi distribuiti complessivi del Fondo</b>	<b>27.091.159,300</b>	<b>27.091.159,300</b>
<b>Rimborsi distribuiti complessivi del Fondo</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>
<b>Proventi distribuiti per quota</b>	<b>1.059,490</b>	<b>1.059,490</b>
<b>Rimborsi distribuiti per quota</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>

**RELAZIONE GESTIONE DEL FONDO CICERONE COMPARTO UNO al 31/12/23**  
**Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso**

**SEZIONE REDDITUALE**

	Situazione al 31/12/23		Situazione al 31/12/22	
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>				
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>				
A1. PARTECIPAZIONI	(8.330.299)		22.877.557	
A1.1 dividendi e altri proventi				
A1.2 utili/perdite da realizzi				
A1.3 plus/minusvalenze	(8.330.299)		22.877.557	
A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI	16.343.130		23.949.032	
A2.1 interessi, dividendi e altri proventi	12.555.810		16.017.700	
A2.2 utili/perdite da realizzi				
A2.3 plus/minusvalenze	3.787.320		7.931.332	
<b>Strumenti finanziari quotati</b>				
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI				
A3.1 interessi, dividendi e altri proventi				
A3.2 utili/perdite da realizzi				
A3.3 plus/minusvalenze				
<b>Strumenti finanziari derivati</b>				
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI				
A4.1 di copertura				
A4.2 non di copertura				
<b>Risultato gestione strumenti finanziari</b>		8.012.831		46.826.589
<b>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>				
B1. CANONI DI LOCAZIONE ALTRI PROVENTI	51.506		422.174	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI				
B3. PLUS/MINUSVALENZE				
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	(472.233)		(238.840)	
B5. AMMORTAMENTI				
<b>Risultato gestione beni immobili</b>		(420.727)		183.334
<b>C. CREDITI</b>				
C1. Interessi attivi e proventi assimilati				
C2. Incrementi/decrementi di valore				
<b>Risultato gestione crediti</b>				
<b>D. DEPOSITI BANCARI</b>				
D1. Interessi attivi e proventi assimilati				
<b>E. ALTRI BENI (da specificare)</b>				
E1. Proventi				
E2. Utile/perdita da realizzi				
E3. Plusvalenze/minusvalenze				
<b>Risultato Gestione Investimenti</b>		<b>7.592.104</b>		<b>47.009.923</b>

<b>F.</b>	<b>RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI</b>			
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			
<b>G.</b>	<b>ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE</b>			
G1.	PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PCT E ASSIMILATE			
G2.	PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI			
<b>Risultato lordo della gestione caratteristica</b>			<b>7.592.104</b>	<b>47.009.923</b>
<b>H.</b>	<b>ONERI FINANZIARI</b>			
H1.	INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI			
H1.1	su finanziamenti ipotecari			
H1.2	su altri finanziamenti			
H2.	ALTRI ONERI FINANZIARI			
<b>Risultato netto della gestione caratteristica</b>			<b>7.592.104</b>	<b>47.009.923</b>
<b>I.</b>	<b>ONERI DI GESTIONE</b>			
I1.	Provvigione di gestione SGR	(1.370.578)	(1.356.950)	
I2.	Costi per il calcolo del valore della quota			
I3.	Commissioni depositario	(240.336)	(234.599)	
I4.	Oneri per esperti indipendenti	(128.200)	(35.200)	
I5.	Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico			
I6.	Altri oneri di gestione	(1.022.485)	(1.026.819)	
<b>L.</b>	<b>ALTRI RICAVI ED ONERI</b>			
L1.	Interessi attivi su disponibilità liquide	151.310	4.434	
L2.	Altri ricavi	8.006.194	5.529.674	
L3.	Altri oneri	(17.724)	(2.162.906)	
<b>Risultato della gestione prima delle Imposte</b>			<b>12.970.285</b>	<b>47.727.557</b>
<b>M.</b>	<b>IMPOSTE</b>			
M1.	Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio			
M2.	Risparmio d'imposta			
M3.	Altre imposte			
<b>Utile/perdita dell'esercizio</b>			<b>12.970.285</b>	<b>47.727.557</b>

**Il presente documento è stato estratto da Fabrica Immobiliare SGR  
dalla Relazione di gestione al 31 dicembre 2023 del Fondo Cicerone Comparto 1,  
certificata da PWC SpA il 5 aprile 2024**