

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
A. A. STRUMENTI FINANZIARI	1.247.621.149	85,34	1.195.679.207	84,46
Strumenti finanziari non quotati	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
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				
B1. Immobili dati in locazione				
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				
D1. A vista				
D2. Altri				
E. ALTRI BENI				
E1. Altri beni				
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'	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				
G. ALTRE ATTIVITA'	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
TOTALE ATTIVITA'	1.461.957.130	100,00	1.415.831.093	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 verso i partecipanti		
M. ALTRE PASSIVITA'	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
TOTALE PASSIVITA'	4.166.780	4.301.868
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	1.457.790.350	1.411.529.225
Numero delle quote in circolazione	26.170,000	25.570,000
Valore unitario delle quote	55.704,637	55.202,551
Proventi distribuiti complessivi del Fondo	27.091.159,300	27.091.159,300
Rimborsi distribuiti complessivi del Fondo	0,000	0,000
Proventi distribuiti per quota	1.059,490	1.059,490
Rimborsi distribuiti per quota	0,000	0,000

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	
A. STRUMENTI FINANZIARI				
Strumenti finanziari non quotati				
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	
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		8.012.831		46.826.589
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI				
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				
Risultato gestione beni immobili		(420.727)		183.334
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				
E. ALTRI BENI (da specificare)				
E1. Proventi				
E2. Utile/perdita da realizzi				
E3. Plusvalenze/minusvalenze				
Risultato Gestione Investimenti		7.592.104		47.009.923

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			7.592.104	47.009.923
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			7.592.104	47.009.923
I.	ONERI DI GESTIONE			
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)	
L.	ALTRI RICAVI ED ONERI			
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)	
Risultato della gestione prima delle Imposte			12.970.285	47.727.557
M.	IMPOSTE			
M1.	Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio			
M2.	Risparmio d'imposta			
M3.	Altre imposte			
Utile/perdita dell'esercizio			12.970.285	47.727.557

**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**