



Relazione di Gestione al 31 dicembre 2022 e
Relazione degli Amministratori

RELAZIONE GESTIONE DEL FONDO CICERONE UNO al 31/12/22
Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso

SITUAZIONE PATRIMONIALE

ATTIVITA'	Situazione al 31/12/22		Situazione al 31/12/21	
	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo
A. A. STRUMENTI FINANZIARI	1.195.679.207	84,46	1.160.407.875	84,74
Strumenti finanziari non quotati	1.195.679.207	84,46	1.160.407.875	84,74
A1. Partecipazioni di controllo	233.122.000	16,47	205.782.000	15,03
A2. Partecipazioni non di controllo				
A3. Altri titoli di capitale				
A4. Titoli di debito				
A5. Parti di O.I.C.R.	962.557.207	67,99	954.625.875	69,71
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'	3.483.402	0,25	54.779.927	4,00
F1. Liquidità disponibile	3.483.402	0,25	54.779.927	4,00
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
G. ALTRE ATTIVITA'	216.668.484	15,29	154.329.275	11,26
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi				
G3. Risparmio di imposta				
G4. Altre	2.637.396	0,18	5.160.420	0,37
G5. Finanziamenti attivi nei confronti di società partecipate	214.031.088	15,11	149.168.855	10,89
TOTALE ATTIVITA'	1.415.831.093	100,00	1.369.517.077	100,00

PASSIVITA' E NETTO	Situazione al 31/12/22	Situazione al 31/12/21
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'		
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	4.301.868	5.715.409
M2. Debiti di imposta	221.867	252.345
M3. Ratei e risconti passivi	7.759	5.004
M4. Altre	4.072.242	5.458.060
TOTALE PASSIVITA'	4.301.868	5.715.409
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	1.411.529.225	1.363.801.668
Numero delle quote in circolazione	25.570,000	25.570,000
Valore unitario delle quote	55.202,551	53.336,006
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 UNO al 31/12/22
Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso

SEZIONE REDDITUALE

	Relazione al 31/12/22		Relazione al 31/12/21	
A. STRUMENTI FINANZIARI				
Strumenti finanziari non quotati				
A1. PARTECIPAZIONI	22.877.557		15.675.000	
A1.1 dividendi e altri proventi				
A1.2 utili/perdite da realizzi				
A1.3 plus/minusvalenze	22.877.557		15.675.000	
A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI	23.949.032		27.500.191	
A2.1 interessi, dividendi e altri proventi	16.017.700			
A2.2 utili/perdite da realizzi				
A2.3 plus/minusvalenze	7.931.332		27.500.191	
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		46.826.589		43.175.191
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI				
B1. CANONI DI LOCAZIONE ALTRI PROVENTI	422.174		201.457	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI				
B3. PLUS/MINUSVALENZE				
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	(238.840)		(1.402.189)	
B5. AMMORTAMENTI				
Risultato gestione beni immobili		183.334		(1.200.732)
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		47.009.923		41.974.459

	Relazione al 31/12/22		Relazione al 31/12/21	
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		47.009.923		41.974.459
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		47.009.923		41.974.459
I. ONERI DI GESTIONE				
I1. Provvigione di gestione SGR	(1.356.950)		(1.270.869)	
I2. Costi per il calcolo del valore della quota				
I3. Commissioni depositario	(234.599)		(234.105)	
I4. Oneri per esperti indipendenti	(35.200)		(33.600)	
I5. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico				
I6. Altri oneri di gestione	(1.026.819)		(997.498)	
L. ALTRI RICAVI ED ONERI				
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	4.434		4.152	
L2. Altri ricavi	5.529.674		7.583.598	
L3. Altri oneri	(2.162.906)		(124.987)	
Risultato della gestione prima delle Imposte		47.727.557		46.901.150
M. IMPOSTE				
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio				
M2. Risparmio d'imposta				
M3. Altre imposte				
Utile/perdita dell'esercizio		47.727.557		46.901.150

**Il presente documento è stato estratto da Fabrica Immobiliare SGR dalla
Relazione di gestione al 31 dicembre 2022 del Fondo Cicerone Comparto Uno,
certificata da PWC SpA il 24 marzo 2023**