



Relazione di gestione al 31 dicembre 2022 e  
Relazione degli Amministratori

RENDICONTO DEL FONDO CICERONE COMPARTO DUE 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
<b>A. A. STRUMENTI FINANZIARI</b>				
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>				
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.				
<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	368.860.000	88,22	365.500.000	87,30
B2. Immobili dati in locazione finanziaria	367.610.000	87,92	363.990.000	86,94
B3. Altri immobili	1.250.000	0,30	1.510.000	0,36
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	44.000.000	10,52		
D2. Altri	44.000.000	10,52		
<b>E. ALTRI BENI</b>				
E1. Altri beni				
<b>F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'</b>				
F1. Liquidità disponibile	1.566.443	0,37	50.463.715	12,05
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare	1.566.443	0,37	50.463.715	12,05
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
<b>G. ALTRE ATTIVITA'</b>				
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate	3.710.364	0,89	2.701.917	0,65
G2. Ratei e risconti attivi	86.711	0,02	39.256	0,01
G3. Risparmio di imposta				
G4. Altre	3.623.653	0,87	2.662.661	0,64
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>418.136.807</b>	<b>100,00</b>	<b>418.665.632</b>	<b>100,00</b>

<b>PASSIVITA' E NETTO</b>	<b>Situazione al 31/12/22</b>	<b>Situazione al 31/12/21</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>		
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	5.751.331	5.985.388
M2. Debiti di imposta	52.031	119.023
M3. Ratei e risconti passivi	4.534	93.199
M4. Altre	151.357	151.347
	5.543.409	5.621.819
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>5.751.331</b>	<b>5.985.388</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO</b>	<b>412.385.476</b>	<b>412.680.244</b>
<b>Numero delle quote in circolazione</b>	<b>8.196,000</b>	<b>8.196,000</b>
<b>Valore unitario delle quote</b>	<b>50.315,456</b>	<b>50.351,421</b>
<b>Proventi distribuiti complessivi del Fondo</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>
<b>Rimborsi distribuiti complessivi del Fondo</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>
<b>Proventi distribuiti per quota</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>
<b>Rimborsi distribuiti per quota</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>

**RENDICONTO DEL FONDO CICERONE COMPARTO DUE al 31/12/22**  
**Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso**

**SEZIONE REDDITUALE**

	Relazione al 31/12/22		Relazione al 31/12/21	
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>				
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>				
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				
<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>				
<b>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>				
B1. CANONI DI LOCAZIONE ALTRI PROVENTI	10.392.179		10.765.335	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI				
B3. PLUS/MINUSVALENZE	786.005		3.289.827	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	(9.804.121)		(9.929.010)	
B5. AMMORTAMENTI				
<b>Risultato gestione beni immobili</b>		1.374.063		4.126.152
<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	62.277			
<b>E. ALTRI BENI (da specificare)</b>				
E1. Proventi				
E2. Utile/perdita da realizzi				
E3. Plusvalenze/minusvalenze				
<b>Risultato Gestione Investimenti</b>		<b>1.436.340</b>		<b>4.126.152</b>

	Relazione al 31/12/22		Relazione al 31/12/21	
<b>F. 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. 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>1.436.340</b>		<b>4.126.152</b>
<b>H. 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>1.436.340</b>		<b>4.126.152</b>
<b>I. ONERI DI GESTIONE</b>				
I1. Provvigione di gestione SGR	(738.515)		(766.627)	
I2. Costi per il calcolo del valore della quota				
I3. Commissioni depositario	(87.573)		(90.107)	
I4. Oneri per esperti indipendenti	(28.416)		(29.455)	
I5. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico				
I6. Altri oneri di gestione	(735.953)		(637.810)	
<b>L. ALTRI RICAVI ED ONERI</b>				
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	11.058		2.950	
L2. Altri ricavi	33.878		36.616	
L3. Altri oneri	(185.587)		(239.385)	
<b>Risultato della gestione prima delle Imposte</b>		<b>(294.768)</b>		<b>2.402.334</b>
<b>M. IMPOSTE</b>				
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio				
M2. Risparmio d'imposta				
M3. Altre imposte				
<b>Utile/perdita dell'esercizio</b>		<b>(294.768)</b>		<b>2.402.334</b>

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