



Relazione di gestione al 31 dicembre 2022 e
Relazione degli Amministratori

RENDICONTO DEL FONDO CICERONE COMPARTO TRE 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				
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	582.680.000	95,39	567.810.000	93,82
B1. Immobili dati in locazione	562.450.000	92,08	549.830.000	90,85
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili	20.230.000	3,31	17.980.000	2,97
B4. Diritti reali immobiliari				
C. CREDITI				
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione				
C2. Altri				
D. DEPOSITI BANCARI	17.000.000	2,78		
D1. A vista				
D2. Altri	17.000.000	2,78		
E. ALTRI BENI		0,00		
E1. Altri beni		0,00		
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'	6.521.334	1,07	32.675.284	5,40
F1. Liquidità disponibile	6.521.334	1,07	32.675.284	5,40
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
G. ALTRE ATTIVITA'	4.640.303	0,76	4.719.929	0,78
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	145.037	0,02	89.002	0,01
G3. Risparmio di imposta				
G4. Altre	4.495.266	0,74	4.630.927	0,77
TOTALE ATTIVITA'	610.841.637	100,00	605.205.213	100,00

PASSIVITA' E NETTO	Situazione al 31/12/22	Situazione al 31/12/21
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI	54.000.000	55.500.000
H1. Finanziamenti ipotecari	54.000.000	55.500.000
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'	6.669.906	7.759.582
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	49.868	236.068
M2. Debiti di imposta	28.425	142.069
M3. Ratei e risconti passivi	552.668	643.371
M4. Altre	6.038.945	6.738.074
TOTALE PASSIVITA'	60.669.906	63.259.582
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	550.171.731	541.945.631
Numero delle quote in circolazione	10.334,000	10.334,000
Valore unitario delle quote	53.238,991	52.442,968
Proventi distribuiti complessivi del Fondo	16.017.700,000	0,000
Rimborsi distribuiti complessivi del Fondo	0,000	0,000
Proventi distribuiti per quota	1.550,000	0,000
Rimborsi distribuiti per quota	0,000	0,000

RENDICONTO DEL FONDO CICERONE COMPARTO TRE 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				
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	26.156.949		23.378.420	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI			260.000	
B3. PLUS/MINUSVALENZE	12.086.087		14.437.616	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	(10.565.027)		(9.485.598)	
B5. AMMORTAMENTI				
Risultato gestione beni immobili		27.678.009		28.590.438
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	13.321			
E. ALTRI BENI (da specificare)				
E1. Proventi				
E2. Utile/perdita da realizzi				
E3. Plusvalenze/minusvalenze				
Risultato Gestione Investimenti		27.691.330		28.590.438

	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		27.691.330		28.590.438
H. ONERI FINANZIARI				
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI	(1.088.234)		(1.117.845)	
H1.1 su finanziamenti ipotecari	(1.088.234)		(1.117.845)	
H1.2 su altri finanziamenti				
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI				
Risultato netto della gestione caratteristica		26.603.096		27.472.593
I. ONERI DI GESTIONE				
I1. Provigione di gestione SGR	(1.123.870)		(1.170.149)	
I2. Costi per il calcolo del valore della quota				
I3. Commissioni depositario	(99.185)		(98.634)	
I4. Oneri per esperti indipendenti	(48.800)		(50.500)	
I5. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico				
I6. Altri oneri di gestione	(927.712)		(850.915)	
L. ALTRI RICAVI ED ONERI				
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	2.983		688	
L2. Altri ricavi	678		2.570	
L3. Altri oneri	(163.390)		(207.796)	
Risultato della gestione prima delle Imposte		24.243.800		25.097.857
M. IMPOSTE				
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio				
M2. Risparmio d'imposta				
M3. Altre imposte				
Utile/perdita dell'esercizio		24.243.800		25.097.857

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