



**Relazione di Gestione al 31 dicembre 2021**  
**E Relazione degli Amministratori**

## RELAZIONE DI GESTIONE AL 31/12/2021

### SITUAZIONE PATRIMONIALE

ATTIVITA'	Situazione al 31/12/21		Situazione al 31/12/20	
	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>	567.810.000	93,82	507.550.000	87,44
B1. Immobili dati in locazione	549.830.000	90,85	490.320.000	84,47
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili	17.980.000	2,97	17.230.000	2,97
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>	32.675.284	5,40	69.628.212	11,99
F1. Liquidità disponibile	32.675.284	5,40	69.628.212	11,99
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
<b>G. ALTRE ATTIVITA'</b>	4.719.929	0,78	3.300.250	0,57
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	89.002	0,01	109.652	0,02
G3. Risparmio di imposta				
G4. Altre	4.630.927	0,77	3.190.598	0,55
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>605.205.213</b>	<b>100,00</b>	<b>580.478.462</b>	<b>100,00</b>

Si precisa che l'avvio dell'operatività del Fondo è avvenuto il 22 ottobre 2020, data coincidente con la chiusura della prima sottoscrizione.

PASSIVITA' E NETTO	Situazione al 31/12/21	Situazione al 31/12/20
<b>H. FINANZIAMENTI RICEVUTI</b>	55.500.000	57.000.000
H1. Finanziamenti ipotecari	55.500.000	57.000.000
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>	7.759.582	6.630.688
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	236.068	821.505
M2. Debiti di imposta	142.069	144.410
M3. Ratei e risconti passivi	643.371	355.341
M4. Altre	6.738.074	5.309.432
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>63.259.582</b>	<b>63.630.688</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO</b>	<b>541.945.631</b>	<b>516.847.774</b>
<b>Numero delle quote in circolazione</b>	<b>10.334,000</b>	<b>10.334,000</b>
<b>Valore unitario delle quote</b>	<b>52.442,968</b>	<b>50.014,300</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>

Si precisa che l'avvio dell'operatività del Fondo è avvenuto il 22 ottobre 2020, data coincidente con la chiusura della prima sottoscrizione.

## SEZIONE REDDITUALE

	Relazione al 31/12/21		Relazione al 31/12/20	
<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	23.378.420		3.060.499	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI	260.000			
B3. PLUS/MINUSVALENZE	14.437.616		487.856	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	(9.485.598)		(1.636.801)	
B5. AMMORTAMENTI				
<b>Risultato gestione beni immobili</b>		28.590.438		1.911.554
<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>28.590.438</b>		<b>1.911.554</b>

Si precisa che l'avvio dell'operatività del Fondo è avvenuto il 22 ottobre 2020, data coincidente con la chiusura della prima sottoscrizione.

	Relazione al 31/12/21		Relazione al 31/12/20	
<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>28.590.438</b>		<b>1.911.554</b>
<b>H. ONERI FINANZIARI</b>				
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI	(1.117.845)		(126.673)	
H1.1 su finanziamenti ipotecari	(1.117.845)		(126.673)	
H1.2 su altri finanziamenti				
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI				
<b>Risultato netto della gestione caratteristica</b>		<b>27.472.593</b>		<b>1.784.881</b>
<b>I. ONERI DI GESTIONE</b>				
I1. Provigione di gestione SGR	(1.170.149)		(797.027)	
I2. Costi per il calcolo del valore della quota				
I3. Commissioni depositario	(98.634)		(24.478)	
I4. Oneri per esperti indipendenti	(50.500)		(58.400)	
I5. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico				
I6. Altri oneri di gestione	(850.915)		(651.356)	
<b>L. ALTRI RICAVI ED ONERI</b>				
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	688			
L2. Altri ricavi	2.570		91	
L3. Altri oneri	(207.796)		(105.937)	
<b>Risultato della gestione prima delle Imposte</b>		<b>25.097.857</b>		<b>147.774</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>25.097.857</b>		<b>147.774</b>

Si precisa che l'avvio dell'operatività del Fondo è avvenuto il 22 ottobre 2020, data coincidente con la chiusura della prima sottoscrizione.

Il presente documento è stato estratto da Fabrica Immobiliare SGR dalla  
Relazione di gestione al 31 dicembre 2021 del Fondo Cicerone Comparto Tre,  
certificata da KPMG SpA l'8 marzo 2022.