



**Relazione di Gestione al 31 dicembre 2025 e Relazione
degli amministratori**

ESTRATTO DELLA RELAZIONE DI GESTIONE AL 31/12/2025

SITUAZIONE PATRIMONIALE

	Situazione al 31/12/25		Situazione al 31/12/24	
ATTIVITA'	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo
A. A. STRUMENTI FINANZIARI	1.329.856.539	82,15%	1.296.947.523	86,13%
Strumenti finanziari non quotati	1.329.856.539	82,15%	1.296.947.523	86,13%
A1. Partecipazioni di controllo	289.570.000	17,89%	281.590.000	18,70%
A2. Partecipazioni non di controllo				
A3. Altri titoli di capitale				
A4. Titoli di debito				
A5. Parti di O.I.C.R.	1.040.286.539	64,26%	1.015.357.523	67,43%
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	15.100.000	0,93%	11.000.000	0,73%
D1. A vista				
D2. Altri	15.100.000	0,93%	11.000.000	0,73%
E. ALTRI BENI				
E1. Altri beni				
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'	14.459.535	0,89%	12.422.507	0,82%
F1. Liquidità disponibile	14.459.535	0,89%	12.422.507	0,82%
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
G. ALTRE ATTIVITA'	259.507.254	16,03%	185.511.894	12,32%
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	41.328	0,00%	25.718	0,00%
G3. Risparmio di imposta				
G4. Altre	1.020.860	0,06%	2.879.140	0,19%
G5. Finanziamenti attivi nei confronti di società partecipate	258.445.066	15,97%	182.607.036	12,13%
TOTALE ATTIVITA'	1.618.923.328	100,00%	1.505.881.924	100,00%

PASSIVITA' E NETTO	Situazione al 31/12/25	Situazione al 31/12/24
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 versi i partecipanti		
M. ALTRE PASSIVITA'	4.246.486	4.467.877
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	163.681	273.752
M2. Debiti di imposta	2.000	1.915
M3. Ratei e risconti passivi		
M4. Altre	4.080.805	4.192.210
TOTALE PASSIVITA'	4.246.486	4.467.877
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	1.614.676.842	1.501.414.047
Numero delle quote in circolazione	27.518,000	26.170,000
Valore unitario delle quote	58.677,115	57.371,572
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

SEZIONE REDDITUALE

		Relazione al 31/12/25		Relazione al 31/12/24	
A.	STRUMENTI FINANZIARI				
	Strumenti finanziari non quotati				
A1.	PARTECIPAZIONI	7.980.000		11.389.899	
A1.1	dividendi e altri proventi				
A1.2	utili/perdite da realizzi				
A1.3	plus/minusvalenze	7.980.000		11.389.899	
A2.	ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI	24.986.158		25.405.784	
A2.1	interessi, dividendi e altri proventi			9.661.428	
A2.2	utili/perdite da realizzi				
A2.3	plus/minusvalenze	24.986.158		15.744.356	
	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			32.966.158		36.795.683
B.	IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI				
B1.	CANONI DI LOCAZIONE ALTRI PROVENTI	63.350		(150.578)	
B2.	UTILI/PERDITE DA REALIZZI				
B3.	PLUS/MINUSVALENZE				
B4.	ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	(420.116)		(259.066)	
B5.	AMMORTAMENTI				
Risultato gestione beni immobili			(356.766)		(409.644)
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	193.585		78.341	
E.	ALTRI BENI (da specificare)				
E1.	Proventi				
E2.	Utile/perdita da realizzi				
E3.	Plusvalenze/minusvalenze				
Risultato Gestione Investimenti			32.802.977		36.464.380

		Relazione al 31/12/25		Relazione al 31/12/24	
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			32.802.977		36.464.380
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			32.802.977		36.464.380
I.	ONERI DI GESTIONE				
I1.	Provvigione di gestione SGR	(1.400.417)		(1.368.018)	
I2.	Costi per il calcolo del valore della quota				
I3.	Commissioni depositario	(254.313)		(248.788)	
I4.	Oneri per esperti indipendenti	(122.000)		(122.000)	
I5.	Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico				
I6.	Altri oneri di gestione	(999.614)		(1.038.975)	
L.	ALTRI RICAVI ED ONERI				
L1.	Interessi attivi su disponibilità liquide	71.385		255.149	
L2.	Altri ricavi	9.403.714		9.696.941	
L3.	Altri oneri	(2.978.634)		(14.992)	
Risultato della gestione prima delle Imposte			36.523.098		43.623.697
M.	IMPOSTE				
M1.	Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio				
M2.	Risparmio d'imposta				
M3.	Altre imposte				
Utile/perdita dell'esercizio			36.523.098		43.623.697

**Il presente documento è stato estratto da Fabrica Immobiliare SGR
dalla Relazione di gestione al 31 dicembre 2025 del Fondo Cicerone Comparto Uno,
certificata da PWC SpA il 10 aprile 2026**