

FONDO
CICERONE
comparto **UNO**



Relazione di Gestione al 31 dicembre 2024
e Relazione degli Amministratori



FABRICA IMMOBILIARE

CdA del 19 marzo 2025

RELAZIONE DI GESTIONE AL 31/12/2024

SITUAZIONE PATRIMONIALE

ATTIVITA'	Situazione al 31/12/24		Situazione al 31/12/23	
	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo
A. A. STRUMENTI FINANZIARI	1.296.947.523	86,13	1.247.621.149	85,34
Strumenti finanziari non quotati	1.296.947.523	86,13	1.247.621.149	85,34
A1. Partecipazioni di controllo	281.590.000	18,70	247.991.701	16,96
A2. Partecipazioni non di controllo				
A3. Altri titoli di capitale				
A4. Titoli di debito				
A5. Parti di O.I.C.R.	1.015.357.523	67,43	999.629.448	68,38
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	11.000.000	0,73		
D1. A vista				
D2. Altri	11.000.000	0,73		
E. ALTRI BENI				
E1. Altri beni				
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'	12.422.507	0,82	9.328.664	0,64
F1. Liquidità disponibile	12.422.507	0,82	9.328.664	0,64
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
G. ALTRE ATTIVITA'	185.511.894	12,32	205.007.317	14,02
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	25.718	0,00		0,00
G3. Risparmio di imposta				
G4. Altre	2.879.140	0,19	2.716.829	0,18
G5. Finanziamenti attivi nei confronti di società partecipate	182.607.036	12,13	202.290.488	13,84
TOTALE ATTIVITA'	1.505.881.924	100,00	1.461.957.130	100,00

PASSIVITA' E NETTO	Situazione al 31/12/24	Situazione al 31/12/23
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'	4.467.877	4.166.780
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	273.752	389.750
M2. Debiti di imposta	1.915	7.313
M3. Ratei e risconti passivi		
M4. Altre	4.192.210	3.769.717
TOTALE PASSIVITA'	4.467.877	4.166.780
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	1.501.414.047	1.457.790.350
Numero delle quote in circolazione	26.170,000	26.170,000
Valore unitario delle quote	57.371,572	55.704,637
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 31/12/24		Relazione al 31/12/23	
A. STRUMENTI FINANZIARI				
Strumenti finanziari non quotati				
A1. PARTECIPAZIONI	11.389.899		(8.330.299)	
A1.1 dividendi e altri proventi				
A1.2 utili/perdite da realizzi				
A1.3 plus/minusvalenze	11.389.899		(8.330.299)	
A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI	25.405.784		16.343.130	
A2.1 interessi, dividendi e altri proventi	9.661.428		12.555.810	
A2.2 utili/perdite da realizzi				
A2.3 plus/minusvalenze	15.744.356		3.787.320	
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		36.795.683		8.012.831
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI				
B1. CANONI DI LOCAZIONE ALTRI PROVENTI	(150.578)		51.506	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI				
B3. PLUS/MINUSVALENZE				
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	(259.066)		(472.233)	
B5. AMMORTAMENTI				
Risultato gestione beni immobili		(409.644)		(420.727)
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	78.341			
E. ALTRI BENI (da specificare)				
E1. Proventi				
E2. Utile/perdita da realizzi				
E3. Plusvalenze/minusvalenze				
Risultato Gestione Investimenti		36.464.380		7.592.104

	Relazione al 31/12/24		Relazione al 31/12/23	
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		36.464.380		7.592.104
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		36.464.380		7.592.104
I. ONERI DI GESTIONE				
I1. Provvigione di gestione SGR	(1.368.018)		(1.370.578)	
I2. Costi per il calcolo del valore della quota				
I3. Commissioni depositario	(248.788)		(240.336)	
I4. Oneri per esperti indipendenti	(122.000)		(128.200)	
I5. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico				
I6. Altri oneri di gestione	(1.038.975)		(1.022.485)	
L. ALTRI RICAVI ED ONERI				
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	255.149		151.310	
L2. Altri ricavi	9.696.941		8.006.194	
L3. Altri oneri	(14.992)		(17.724)	
Risultato della gestione prima delle Imposte		43.623.697		12.970.285
M. IMPOSTE				
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio				
M2. Risparmio d'imposta				
M3. Altre imposte				
Utile/perdita dell'esercizio		43.623.697		12.970.285

Il presente documento è stato estratto da Fabbrica Immobiliare SGR
dalla Relazione di gestione al 31 dicembre 2024 del Fondo Cicerone
Comparto Uno, certificata da PWC SpA il 8 aprile 2025