



**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				
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	341.490.000	89,33%	354.390.000	88,99%
B1. Immobili dati in locazione	340.250.000	89,01%	353.150.000	88,68%
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili	1.240.000	0,32%	1.240.000	0,31%
B4. Diritti reali immobiliari				
C. CREDITI				
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione				
C2. Altri				
D. DEPOSITI BANCARI	35.300.000	9,23%	37.500.000	9,42%
D1. A vista				
D2. Altri	35.300.000	9,23%	37.500.000	9,42%
E. ALTRI BENI				
E1. Altri beni				
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'	1.532.127	0,40%	2.601.832	0,65%
F1. Liquidità disponibile	1.532.127	0,40%	2.601.832	0,65%
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
G. ALTRE ATTIVITA'	3.937.369	1,04%	3.748.629	0,94%
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	93.598	0,02%	54.168	0,01%
G3. Risparmio di imposta				
G4. Altre	3.843.771	1,02%	3.694.461	0,93%
TOTALE ATTIVITA'	382.259.496	100,00%	398.240.461	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'	6.739.071	5.342.279
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	42.840	93.347
M2. Debiti di imposta	8.010	8.434
M3. Ratei e risconti passivi	150.887	151.487
M4. Altre	6.537.334	5.089.011
TOTALE PASSIVITA'	6.739.071	5.342.279
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	375.520.425	392.898.182
Numero delle quote in circolazione	7.367,000	7.750,000
Valore unitario delle quote	50.973,317	50.696,540
Proventi distribuiti complessivi del Fondo	0,000	0,000
Rimborsi distribuiti complessivi del Fondo	41.941.573,367	22.516.281,010
Proventi distribuiti per quota	0,000	0,000
Rimborsi distribuiti per quota	101.203,714	50.484,935

SEZIONE REDDITUALE

	Relazione al 31/12/25		Relazione al 31/12/24	
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 B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI B3. PLUS/MINUSVALENZE B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI B5. AMMORTAMENTI Risultato gestione beni immobili				
	9.886.917		10.068.432	
	(15.830)		(6.272)	
	2.685.314		2.868.414	
	(9.824.527)		(9.510.291)	
		2.731.874		3.420.283
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	760.905		1.357.650	
E. ALTRI BENI (da specificare) E1. Proventi E2. Utile/perdita da realizzi E3. Plusvalenze/minusvalenze Risultato Gestione Investimenti				
		3.492.779		4.777.933

	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		3.492.779		4.777.933
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		3.492.779		4.777.933
I. ONERI DI GESTIONE				
I1. Provvigione di gestione SGR	(693.349)		(704.252)	
I2. Costi per il calcolo del valore della quota				
I3. Commissioni depositario	(81.187)		(85.342)	
I4. Oneri per esperti indipendenti	(29.746)		(31.739)	
I5. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico				
I6. Altri oneri di gestione	(654.075)		(688.114)	
L. ALTRI RICAVI ED ONERI				
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	24.569		60.352	
L2. Altri ricavi	24.310		19.453	
L3. Altri oneri	(35.765)		(46.256)	
Risultato della gestione prima delle Imposte		2.047.536		3.302.035
M. IMPOSTE				
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio				
M2. Risparmio d'imposta				
M3. Altre imposte				
Utile/perdita dell'esercizio		2.047.536		3.302.035

**Il presente documento è stato estratto da Fabrica Immobiliare SGR
dalla Relazione di gestione al 31 dicembre 2025 del Fondo Cicerone Comparto Due,
certificata da PWC SpA il 19 marzo 2026**