



**Relazione di gestione al 31 dicembre 2024**  
**e Relazione degli Amministratori**

## 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
<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>	354.390.000	88,99	371.090.000	88,87
B1. Immobili dati in locazione	353.150.000	88,68	369.850.000	88,57
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili	1.240.000	0,31	1.240.000	0,30
B4. Diritti reali immobiliari				
<b>C. CREDITI</b>				
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione				
C2. Altri				
<b>D. DEPOSITI BANCARI</b>	37.500.000	9,42	41.700.000	9,99
D1. A vista				
D2. Altri	37.500.000	9,42	41.700.000	9,99
<b>E. ALTRI BENI</b>				
E1. Altri beni				
<b>F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'</b>	2.601.832	0,65	1.368.427	0,33
F1. Liquidità disponibile	2.601.832	0,65	1.368.427	0,33
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
<b>G. ALTRE ATTIVITA'</b>	3.748.629	0,94	3.403.170	0,81
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	54.168	0,01	79.781	0,02
G3. Risparmio di imposta				
G4. Altre	3.694.461	0,93	3.323.389	0,79
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>398.240.461</b>	<b>100,00</b>	<b>417.561.597</b>	<b>100,00</b>

<b>PASSIVITA' E NETTO</b>	<b>Situazione al 31/12/24</b>	<b>Situazione al 31/12/23</b>
<b>H. FINANZIAMENTI RICEVUTI</b>		
H1. Finanziamenti ipotecari		
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 versi i partecipanti		
<b>M. ALTRE PASSIVITA'</b>	5.342.279	5.449.169
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	93.347	151.445
M2. Debiti di imposta	8.434	35.449
M3. Ratei e risconti passivi	151.487	152.554
M4. Altre	5.089.011	5.109.721
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>5.342.279</b>	<b>5.449.169</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO</b>	<b>392.898.182</b>	<b>412.112.428</b>
<b>Numero delle quote in circolazione</b>	<b>7.750,000</b>	<b>8.196,000</b>
<b>Valore unitario delle quote</b>	<b>50.696,540</b>	<b>50.282,141</b>
<b>Proventi distribuiti complessivi del Fondo</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>
<b>Rimborsi distribuiti complessivi del Fondo</b>	<b>22.516.281,010</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>50.484,935</b>	<b>0,000</b>

## SEZIONE REDDITUALE

	Relazione al 31/12/24		Relazione al 31/12/23	
<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	10.068.432		10.502.561	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI	(6.272)			
B3. PLUS/MINUSVALENZE	2.868.414		(1.110.502)	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	(9.510.291)		(9.272.653)	
B5. AMMORTAMENTI				
<b>Risultato gestione beni immobili</b>		3.420.283		119.406
<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	1.357.650		1.161.048	
<b>E. ALTRI BENI (da specificare)</b>				
E1. Proventi				
E2. Utile/perdita da realizzi				
E3. Plusvalenze/minusvalenze				
<b>Risultato Gestione Investimenti</b>		<b>4.777.933</b>		<b>1.280.454</b>

	Relazione al 31/12/24		Relazione al 31/12/23	
<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>4.777.933</b>		<b>1.280.454</b>
<b>H. ONERI FINANZIARI</b>				
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI				
H1.1 su finanziamenti ipotecari				
H1.2 su altri finanziamenti				
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI				
<b>Risultato netto della gestione caratteristica</b>		<b>4.777.933</b>		<b>1.280.454</b>
<b>I. ONERI DI GESTIONE</b>				
I1. Provvigione di gestione SGR	(704.252)		(750.610)	
I2. Costi per il calcolo del valore della quota				
I3. Commissioni depositario	(85.342)		(87.319)	
I4. Oneri per esperti indipendenti	(31.739)		(40.086)	
I5. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico				
I6. Altri oneri di gestione	(688.114)		(705.352)	
<b>L. ALTRI RICAVI ED ONERI</b>				
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	60.352		42.294	
L2. Altri ricavi	19.453		34.703	
L3. Altri oneri	(46.256)		(47.132)	
<b>Risultato della gestione prima delle Imposte</b>		<b>3.302.035</b>		<b>(273.048)</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>3.302.035</b>		<b>(273.048)</b>

Il presente documento è stato estratto da Fabrica Immobiliare SGR  
dalla Relazione di gestione al 31 dicembre 2024 del Fondo Cicerone  
Comparto Due, certificata da PWC SpA il 25 marzo 2025