



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



CdA del 27 febbraio 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				
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	627.090.000	95,26	617.940.000	95,55
B1. Immobili dati in locazione	606.800.000	92,18	598.400.000	92,53
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili	20.290.000	3,08	19.540.000	3,02
B4. Diritti reali immobiliari				
C. CREDITI				
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione				
C2. Altri				
D. DEPOSITI BANCARI	12.000.000	1,82	17.000.000	2,63
D1. A vista				
D2. Altri	12.000.000	1,82	17.000.000	2,63
E. ALTRI BENI				
E1. Altri beni				
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'	15.145.935	2,30	9.166.805	1,42
F1. Liquidità disponibile	15.145.935	2,30	9.166.805	1,42
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
G. ALTRE ATTIVITA'	4.009.637	0,62	2.620.716	0,40
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	285.150	0,04	259.496	0,04
G3. Risparmio di imposta				
G4. Altre	3.724.487	0,58	2.361.220	0,36
TOTALE ATTIVITA'	658.245.572	100,00	646.727.521	100,00

PASSIVITA' E NETTO	Situazione al 31/12/24	Situazione al 31/12/23
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI	51.000.000	52.500.000
H1. Finanziamenti ipotecari	51.000.000	52.500.000
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'	7.192.474	6.710.501
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	114.804	230.691
M2. Debiti di imposta	6.911	425.015
M3. Ratei e risconti passivi	551.595	554.115
M4. Altre	6.519.164	5.500.680
TOTALE PASSIVITA'	58.192.474	59.210.501
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	600.053.098	587.517.020
Numero delle quote in circolazione	10.954,000	10.954,000
Valore unitario delle quote	54.779,359	53.634,930
Proventi distribuiti complessivi del Fondo	38.234.938,000	28.573.510,000
Rimborsi distribuiti complessivi del Fondo	0,000	0,000
Proventi distribuiti per quota	3.647,000	2.765,000
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				
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	27.036.121		26.001.901	
B2.	UTILI/PERDITE DA REALIZZI				
B3.	PLUS/MINUSVALENZE	8.027.438		2.882.781	
B4.	ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	(9.838.679)		(9.318.640)	
B5.	AMMORTAMENTI				
	Risultato gestione beni immobili		25.224.880		19.566.042
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	612.285		485.082	
E.	ALTRI BENI (da specificare)				
E1.	Proventi				
E2.	Utile/perdita da realizzi				
E3.	Plusvalenze/minusvalenze				
	Risultato Gestione Investimenti		25.837.165		20.051.124

		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			25.837.165		20.051.124
H.	ONERI FINANZIARI				
H1.	INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI	(1.029.010)		(1.058.622)	
H1.1	su finanziamenti ipotecari	(1.029.010)		(1.058.622)	
H1.2	su altri finanziamenti				
H2.	ALTRI ONERI FINANZIARI				
Risultato netto della gestione caratteristica			24.808.155		18.992.502
I.	ONERI DI GESTIONE				
I1.	Provvigione di gestione SGR	(1.192.690)		(1.203.037)	
I2.	Costi per il calcolo del valore della quota				
I3.	Commissioni depositario	(104.811)		(101.655)	
I4.	Oneri per esperti indipendenti	(48.400)		(60.850)	
I5.	Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico				
I6.	Altri oneri di gestione	(1.121.585)		(988.557)	
L.	ALTRI RICAVI ED ONERI				
L1.	Interessi attivi su disponibilità liquide	162.446		109.109	
L2.	Altri ricavi	386		5.362	
L3.	Altri oneri	(305.995)		(136.696)	
Risultato della gestione prima delle imposte			22.197.506		16.616.178
M.	IMPOSTE				
M1.	Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio				
M2.	Risparmio d'imposta				
M3.	Altre imposte				
Utile/perdita dell'esercizio			22.197.506		16.616.178

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