BNL Fondi Immobiliari
gruppo BNL

FONDO "PATRIMONIO UNO"

RENDICONTO AL 31 DICEMBRE 2005

RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI

Il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha promosso, mediante Decreto del 20 ottobre 2004, la costituzione del Fondo "Patrimonio Uno" ai sensi dell'articolo 4 del D.L. 25 settembre 2001 n. 351, convertito nella Legge 23 novembre 2001 n. 410 come successivamente modificata, già istituito ai sensi dell'art. 14 *bis* della Legge 25 gennaio 1994 n. 86, disponendo:

- la costituzione del Fondo tramite il conferimento e trasferimento di beni immobili ad uso diverso da quello residenziale di proprietà dello Stato e degli altri soggetti indicati dalla normativa sopra richiamata ed individuati con successivi Decreti emanati dallo stesso MEF (enti titolari);
- il collocamento da parte della SGR delle quote del Fondo, avvalendosi, per effettuare il collocamento stesso, di una o più banche o istituti finanziari italiani o esteri di comprovata esperienza nella costituzione di fondi immobiliari e nel collocamento delle quote emesse da tali fondi, da individuare con procedura competitiva.

Sulla base di tale quadro normativo e delle valutazioni condotte congiuntamente con Patrimonio dello Stato S.p.A., che ha operato nella promozione dell'istituzione del Fondo, la SGR ha:

- elaborato il Regolamento del Fondo la cui versione ultima è stata approvata da Banca d'Italiaè stata approvata da Banca d'Italia con provvedimento in data 19 dicembre 2005.
- selezionato con procedura competitiva il consorzio per l'acquisto delle quote del Fondo ed il successivo collocamento delle stesse, formato da Banca Intesa S.p.A., Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., Morgan Stanley & Co. International Limited e Banca Caboto S.p.A..

Il Fondo è stato costituito in data 29 dicembre 2005, a seguito della pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale dei seguenti Decreti emanati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze in data 23 dicembre 2005:

Decreto Operazione, volto a regolare la complessiva operazione di conferimento e trasferimento degli immobili al Fondo, incluse le previsioni concernenti il contratto di locazione con l'Agenzia del Demanio, l'assegnazione degli immobili stessi agli enti titolari che li hanno in uso, la destinazione prioritaria dei canoni derivanti dal contratto stesso e degli altri proventi

derivanti dallo sfruttamento degli immobili, le dichiarazioni e gli impegni che il MEF è autorizzato a rilasciare per conto degli enti titolari.

Decreto di Apporto, con il quale vengono apportati al Fondo, a far data dalla sua pubblicazione, i beni immobili elencati nel Decreto per un valore complessivo di Euro 260.700.001.
Il Decreto prevede che, a fronte del conferimento, il Fondo corrisponda al MEF, quale corrispettivo per gli immobili apportati, un numero di quote di classe A pari al valore dell'apporto, determinato sulla base della stima degli Esperti indipendenti, diviso per il valore unitario della quota di Euro 100.000, e la quota di classe B del valore unitario di Euro 1.
Prevede inoltre che le quote di classe A siano successivamente acquistate dalla Banche selezionate dalla SGR e offerte agli investitori qualificati nell'ambito dell'operazione di collocamento, che gli immobili apportati siano concessi in locazione dal Fondo all'Agenzia del Demanio e infine che, entro 90 giorni, venga verificata la sussistenza dell'interesse culturale da parte del competente Ministero per gli immobili indicati nello specifico elenco del Decreto.

Decreto di Trasferimento, con il quale vengono trasferiti a titolo oneroso al Fondo, a far data dalla sua pubblicazione, i beni immobili elencati nel Decreto per un valore complessivo di Euro 341.709.600.
Il Decreto prevede che a fronte del trasferimento il Fondo corrisponda al MEF, anche per conto degli enti titolari, il corrispettivo determinato sulla base della stima degli Esperti indipendenti con pagamento entro il giorno successivo alla pubblicazione del Decreto e comunque entro il 30 dicembre 2005; che parte degli immobili siano concessi anch'essi in locazione dal Fondo all'Agenzia del Demanio e che, entro 90 giorni, venga verificata la sussistenza dell'interesse culturale da parte del competente Ministero per gli immobili indicati nello specifico elenco del Decreto.

Con il *Decreto di Chiusura,* emanato dal MEF in data 29 dicembre 2005, vengono disciplinati gli ulteriori aspetti che completano l'operazione. In particolare, il Decreto prevede l'alienazione al Fondo di immobili già trasferiti dal MEF a CONI Servizi S.p.A. Prevede inoltre che a fronte dell'apporto il Fondo corrisponda al MEF, per conto degli enti titolari, n. 2.607 quote di classe A del valore unitario di Euro 100.000 e una quota di classe B del valore di Euro 1, per un valore complessivo di Euro 260.700.001; che la quota di classe B sia assegnata dal MEF a favore di una Onlus indicata nel Decreto stesso e che le quote di classe A, sottoscritte e liberate dal MEF in unica soluzione, siano acquistate da un consorzio di soggetti collocatori per il successivo collocamento presso investitori qualificati in Italia e/o all'estero

Nei giorni 29 e 30 dicembre 2005 sono stati perfezionati tutti gli atti connessi all'operazione nei termini delineati dai Decreti; in particolare:

- il contratto di compravendita delle quote di classe A del Fondo con il quale il MEF ha ceduto le 2.607 quote di classe A ricevute a fronte dell'apporto in parti uguali a Banca Intesa, BNL e Morgan Stanley & Co. International Limited; BNL, Morgan Stanley e Banca Caboto, hanno avviato la fase di collocamento delle quote presso investitori qualificati che si protrarrà nei mesi di marzo e aprile 2006;
- i contratti di compravendita relativi agli immobili CONI per complessivi Euro 48.584.700, di cui Euro 17.334.000 per l'acquisto di 2 immobili soggetti a prelazione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, e Euro 31.250.700 per l'acquisto di 7 immobili non soggetti a prelazione;
- il preliminare di cessione a CONI del credito IVA, relativo agli immobili acquistati dal Fondo non soggetti a prelazione;
- i contratti di finanziamento, con i contratti di garanzia, gli atti e negozi accessori, per l'importo complessivo di Euro 437.828.525, di cui:

- finanziamento A di Euro 341.709.600, utilizzabile in un'unica soluzione per finanziare l'acquisto degli immobili trasferiti, sottoscritto con Banca Intesa, BNL, Morgan Stanley Bank International Limited Milan Branch;
- finanziamento B di Euro 56.118.925, utilizzabile in un'unica soluzione per finanziare l'acquisto degli immobili CONI e il pagamento di tutte le spese sostenute in relazione al finanziamento e altri contratti, sottoscritto con le predette banche;
- finanziamento di Euro 40.000.000, composto di due linee, "Tranche Capex" e "Tranche Spese Generali" utilizzabile in più soluzioni, sottoscritto con Banca Intesa e BNL;

- il finanziamento A è stato erogato al Fondo in data 30 dicembre 2005 e utilizzato per l'acquisto degli immobili trasferiti; il finanziamento B è stato erogato in data 30 dicembre 2005 e utilizzato, per l'importo di Euro 48.584.700, nell'acquisto degli immobili CONI e, per la differenza, a copertura delle spese iniziali del Fondo;
- l'accordo di indennizzo, sottoscritto fra il MEF, il Fondo e le banche finanziatrici;
- il contratto di locazione con l'Agenzia del Demanio della durata di 9 anni, rinnovabile per pari durata, relativo al compendio immobiliare composto di 33 immobili, per un canone annuo di Euro 33.877.002, soggetto a rivalutazione ISTAT;
- le polizze assicurative con Assicurazioni Generali, per l'intero portafoglio immobiliare.

Inoltre, è stato sottoscritto con Barclays Bank Plc un contratto di swap volto ad assicurare al Fondo la copertura dal rischio di oscillazione dei tassi di interesse relativi ai contratti di finanziamento ed è stato perfezionato il contratto di Property Management con Generali Property Asset Management.

L'incarico per lo svolgimento dell'attività di Banca Depositaria del Fondo è stato conferito a BNL.

L'attività di revisione contabile per il Rendiconto del Fondo viene svolta da Reconta Ernst & Young S.p.A., società di revisione della SGR per il triennio 2005-2007.

Portafoglio immobiliare

L'attivo immobiliare del Fondo è costituito da 75 immobili, di cui 66 apportati e trasferiti dal MEF e 9 acquisiti da CONI, di cui 2 soggetti a prelazione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali.

Gli immobili sono in prevalenza ad uso uffici, sostanzialmente locati (salvo casi in corso di regolarizzazione o oggetto di futura locazione o alienazione senza locazione), in parte ristrutturabili, oppure, in parte minore, da dismettere appena possibile senza interventi riqualificanti né locazione.

Sono suddivisibili in:

- Portafoglio A: 33 immobili, soggetti al contratto unico di locazione con l'Agenzia del Demanio, canone di locazione pari a circa Euro 34 milioni, per una quota prevalente del portafoglio complessivo, provenienti da: Agenzia del Demanio, Scuole di Polizia, CNR, INPDAP, INPS e INAIL;

- Portafoglio B: 42 immobili, provenienti da INPDAP, INPS, INAIL e CONI Servizi, per i quali il monte canone annuo è pari a circa Euro 12 milioni.

Le strategie previste dal business plan sono legate alla suddivisione degli immobili in 4 classi, ad ognuna delle quali è associato uno specifico approccio nella gestione e dismissione dell'immobile:

1) Trading: Immobili sfitti per cui è ipotizzabile unicamente una vendita nel più breve tempo possibile (immobili di piccole/medie dimensioni);
2) Reconversion/Upside: Immobili per cui è possibile prevedere una conversione d'uso o per cui si prevede un upside legato alle reversion contrattuali;
3) Strategic: Immobili ritenuti strategici per la Pubblica Amministrazione e per cui si ritiene un improbabile rilascio da parte dell'attuale conduttore;
4) Long Term Lease: Immobili locati con contratto garantito o assimilabile, per cui l'unica strategia ipotizzabile è il mantenimento dell'attuale conduttore.

Valore della quota

La prima Relazione degli Amministratori del Fondo Patrimonio Uno riguarda l'attività svolta nel periodo intercorrente tra la costituzione dello stesso, in data 29 dicembre 2005, e la fine dell'anno 2005.

Nel periodo considerato il valore complessivo netto del fondo è passato da Euro 260.700.001 a Euro 332.617.581; il valore unitario di ciascuna delle 2.607 quote di partecipazione al Fondo di Classe A è passato da Euro 100.000,00 a Euro 127.586,337.
Il valore unitario della quota di partecipazione al Fondo di Classe B è pari a Euro 1.

Il valore degli immobili oggetto dell'apporto e del trasferimento era stato determinato dalla relazione di stima di REAG American Appraisal S.p.A., che ha condotto l'attività di *due diligence* tecnica e legale sugli immobili, in Euro 633.660.301, importo al netto del c.d. "sconto di portafoglio" e del valore di stima dei due immobili di provenienza CONI, la cui acquisizione è subordinata al mancato esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali.

La valutazione effettuata dagli Esperti Indipendenti REAG American Appraisal S.p.A., che assolverà a tale funzione nel primo triennio di durata del Fondo, alla data di chiusura del rendiconto ha attribuito agli immobili facenti parte del portafoglio del Fondo un valore complessivo di mercato pari a Euro 707.815.112, importo che comprende il valore delle maggiori superfici rilevate da REAG su alcuni degli immobili apportati o trasferiti rispetto a quelle considerate in sede di costituzione del Fondo.

La plusvalenza annuale contabilizzata è stata pari a Euro 74.104.811.

L'esercizio si è chiuso con un utile di Euro 71.917.580; tale risultato tiene conto della plusvalenza sui beni immobili di proprietà del Fondo sopra ricordata e dei costi di gestione risultati a carico dell'esercizio, meglio rappresentati in Nota Integrativa.

Gestione mobiliare

Alla data del 31 dicembre 2005 i depositi bancari, in essere unicamente presso la Banca Depositaria, ammontano a Euro 24.290.593 e corrispondono per la maggior parte ad importi in essere su conti correnti costituiti in pegno a fronte dell' acquisto da parte del Fondo dei già citati

immobili di provenienza Coni SpA, operazione la cui efficacia è sospensivamente condizionata al mancato esercizio della prelazione spettante al Ministero per i Beni e le Attività Culturali, e del pagamento di spese di costituzione del Fondo.

Rapporti con Società del Gruppo BNL

La controllante di BNL Fondi immobiliari SGR p.A., Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., svolge per il Fondo l'attività di Banca Depositaria, ai sensi dell'art. 38 D.Lgs. 24/2/1998.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'Esercizio

Nel mese di febbraio Banca Caboto, BNL e Morgan Stanley hanno dato inizio alle attività per il collocamento delle 2.607 quote di classe A del Fondo presso il mercato degli investitori qualificati.
Nel corso del mese di febbraio il contratto di finanziamento "Tranche Capex" e "Tranche Spese Generali" sottoscritto con Banca Intesa e BNL è stato modificato portandone l'importo erogabile a Euro 30.488.000.

Dopo la chiusura dell'esercizio non si sono verificati altri eventi significativi.

Proposta del Consiglio di Amministrazione

Si propone al Consiglio di Amministrazione di approvare il Rendiconto del Fondo "Patrimonio Uno" chiuso il 31 dicembre 2005 con un valore complessivo netto pari a Euro 332.617.581 ed un utile d'esercizio di Euro 71.917.580.

Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente
(Ademaro Lanzara)

RENDICONTO DEL FONDO "PATRIMONIO UNO"

SITUAZIONE PATRIMONIALE AL ***31 dicembre 2005*** ***importi in Euro***

ATTIVITA'	Situazione al 31 dicembre 2005		Situazione a fine esercizio precedente	
	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo
A. STRUMENTI FINANZIARI				
Strumenti finanziari non quotati				
A1. Partecipazioni di controllo	€ 0		€ 0	
A2. Partecipazioni non di controllo	€ 0		€ 0	
A3. Altri titoli di capitale	€ 0		€ 0	
A4. Titoli di debito	€ 0		€ 0	
A5. Parti di O.I.C.R.	€ 0		€ 0	
Strumenti finanziari quotati				
A6. Titoli di capitale	€ 0		€ 0	
A7. Titoli di debito	€ 0		€ 0	
A8. Parti di O.I.C.R.	€ 0		€ 0	
Strumenti finanziari derivati				
A9. Margini presso organismi di compensazione e garanzia	€ 0		€ 0	
A10. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati	€ 0		€ 0	
A11. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati	€ 0		€ 0	
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI				
B1. Immobili dati in locazione	€ 707.815.112	95,01%	€ 0	
B2. Immobili dati in locazione finanziaria	€ 0		€ 0	
B3. Altri immobili	€ 0		€ 0	
B4. Diritti reali immobiliari	€ 0		€ 0	
C. CREDITI				
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione	€ 0		€ 0	
C2. Altri	€ 0		€ 0	
D. DEPOSITI BANCARI				
D1. A vista	€ 0		€ 0	
D2. Altri	€ 0		€ 0	
E. ALTRI BENI				
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'				
F1. Liquidità disponibile	€ 24.290.593	3,26%	€ 0	
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare	€ 0		€ 0	
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare	€ 0		€ 0	
G. ALTRE ATTIVITA'				
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate	€ 0		€ 0	
G2. Ratei e risconti attivi	€ 0		€ 0	
G3. Risparmi di imposta	€ 6.250.140	0,84%	€ 0	
G4. Altre	€ 6.662.726	0,89%	€ 0	
TOTALE ATTIVITA'	€ 745.018.571	100,00%	€ 0	0,00%

RENDICONTO DEL FONDO "PATRIMONIO UNO"

SITUAZIONE PATRIMONIALE AL *31 dicembre 2005* *importi in Euro*

PASSIVITA' E NETTO	Situazione al 31 dicembre 2005	Situazione a fine esercizio precedente
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI		
H1. Finanziamenti ipotecari	€ 397.828.525	€ 0
H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate	€ 0	€ 0
H3. Altri	€ 0	€ 0
I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI		
I1. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati	€ 0	€ 0
I2. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati	€ 0	€ 0
L. DEBITI VERSO PARTECIPANTI		
L1. Proventi da distribuire	€ 0	€ 0
L2. Altri debiti verso i partecipanti	€ 0	€ 0
M. ALTRE PASSIVITA'		
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	€ 0	€ 0
M2. Debiti di imposta	€ 94.000	€ 0
M3. Ratei e risconti passivi	€ 92.164	€ 0
M4. Altre	€ 14.386.301	€ 0
TOTALE PASSIVITA'	€ 412.400.990	€ 0
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	€ 332.617.580	€ 0
Numero delle quote in circolazione (CLASSE A)	2.607	0
Valore unitario delle quote	€ 127.586,337	€ 0,00
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	€ 1	€ 0
Numero delle quote in circolazione (CLASSE B)	1	0
Valore unitario delle quote	€ 1,000	€ 0,00
Rimborsi o proventi distribuiti per quota	€ 0	€ 0
IMPEGNI		
Acquisti immobiliari da perfezionare	€ 17.334.000	€ 0
Fidejussioni rilasciate a terzi	€ 0	€ 0

RENDICONTO DEL FONDO "PATRIMONIO UNO"

SITUAZIONE REDDITUALE AL ***31 dicembre 2005*** ***importi in Euro***

	Situazione al 31 dicembre 2005		Rendiconto esercizio precedente	
A. STRUMENTI FINANZIARI				
Strumenti finanziari non quotati				
A1. PARTECIPAZIONI				
A1.1 dividendi e altri proventi	€ 0		€ 0	
A1.2 utili/perdite da realizzi	€ 0		€ 0	
A1.3 plus/minusvalenze	€ 0		€ 0	
A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI				
A2.1 interessi,dividendi e altri proventi	€ 0		€ 0	
A2.2 utili/perdite da realizzi	€ 0		€ 0	
A2.3 plus/minusvalenze	€ 0		€ 0	
Strumenti finanziari quotati				
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI				
A3.1 interessi,dividendi e altri proventi	€ 0		€ 0	
A3.2 utili/perdite da realizzi	€ 0		€ 0	
A3.3 plus/minusvalenze	€ 0		€ 0	
Strumenti finanziari derivati				
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI				
A4.1 di copertura	-€ 13.924		€ 0	
A4.2 non di copertura	€ 0		€ 0	
Risultato gestione strumenti finanziari		-€ 13.924		€ 0
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI				
B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	€ 0		€ 0	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI	€ 0		€ 0	
B3. PLUS/MINUSVALENZE	€ 74.104.811		€ 0	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	-€ 6.544		€ 0	
B5. AMMORTAMENTI	€ 0		€ 0	
B6. ICI	€ 0		€ 0	
Risultato gestione beni immobili		€ 74.098.267		€ 0
C. CREDITI				
C1. Interessi attivi e proventi assimilati	€ 0		€ 0	
C2. Incrementi/decrementi di valore	€ 0		€ 0	
Risultato gestione crediti		€ 0		€ 0
D. DEPOSITI BANCARI				
D1. Interessi attivi e proventi assimilati	€ 0		€ 0	
E. ALTRI BENI				
E1. Proventi	€ 0		€ 0	
E2. Utile/perdita da realizzi	€ 0		€ 0	
E3. Plusvalenze/minusvalenze	€ 0		€ 0	
Risultato gestione investimenti		€ 74.084.343		€ 0

F. RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI				
F1. OPERAZIONI DI COPERTURA				
F1.1 Risultati realizzati	€ 0		€ 0	
F1.2 Risultati non realizzati	€ 0		€ 0	
F2. OPERAZIONI NON DI COPERTURA				
F2.1 Risultati realizzati	€ 0		€ 0	
F2.2 Risultati non realizzati	€ 0		€ 0	
F3. LIQUIDITA'				
F3.1 Risultati realizzati	€ 0		€ 0	
F3.2 Risultati non realizzati	€ 0		€ 0	
G. ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE				
G1. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRONTI CONTRO TERMINE E ASSIMILATE	€ 0		€ 0	
G2. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI	€ 0		€ 0	
Risultato lordo della gestione caratteristica		€ 74.084.343	€ 0	€ 0
H. ONERI FINANZIARI				
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI				
H1.1 su finanziamenti ipotecari	-€ 78.240		€ 0	
H1.2 su altri finanziamenti	€ 0		€ 0	
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI	€ 0		€ 0	
Risultato netto della gestione caratteristica		€ 74.006.103		€ 0
I. ONERI DI GESTIONE				
I1. Provvigione di gestione SGR	-€ 16.052		€ 0	
I2. Commissioni banca depositaria	-€ 536		€ 0	
I3. Oneri per esperti indipendenti	-€ 126.732		€ 0	
I4. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	€ 0		€ 0	
I5. Altri oneri di gestione	-€ 1.945.814		€ 0	
L. ALTRI RICAVI ED ONERI				
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	€ 782		€ 0	
L2. Altri ricavi	€ 0		€ 0	
L3. Altri oneri	-€ 171		€ 0	
Risultato della gestione prima delle imposte		€ 71.917.580		€ 0
M. IMPOSTE				
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio	€ 0		€ 0	
M2. Risparmio di imposta	€ 0		€ 0	
M3. Altre imposte	€ 0		€ 0	
Utile/perdita dell'esercizio (CLASSE A)		€ 71.917.580		€ 0
Utile/perdita dell'esercizio (CLASSE B)		€ 0		€ 0

FONDO "PATRIMONIO UNO"

RENDICONTO AL 31 DICEMBRE 2005

NOTA INTEGRATIVA

PARTE A – ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA 2
PARTE B – LE ATTIVITA', LE PASSIVITA' E IL VALORE COMPLESSIVO NETTO 2
SEZIONE I – CRITERI DI VALUTAZIONE 2
SEZIONE II – LE ATTIVITÀ 3
SEZIONE III – LE PASSIVITÀ 4
SEZIONE IV – IL VALORE COMPLESSIVO NETTO 5
SEZIONE V – ALTRI DATI PATRIMONIALI 5
PARTE C – IL RISULTATO ECONOMICO DELL'ESERCIZIO 6
SEZIONE I – RISULTATO DELLE OPERAZIONI SU PARTECIPAZIONI E ALTRI STRUMENTI FINANZIARI 6
SEZIONE II – BENI IMMOBILI 7
SEZIONE VI – ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE E ONERI FINANZIARI 7
SEZIONE VII – ONERI DI GESTIONE 7
SEZIONE VIII – ALTRI RICAVI E ONERI 8
PARTE D – ALTRE INFORMAZIONI 8
ALLEGATO A 9
ALLEGATO B 14
ALLEGATO C 15

PARTE A – ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA

Il Fondo è stato costituito in data 29 dicembre 2005 a seguito alla pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale dei Decreti di apporto e di trasferimento degli immobili al Fondo, emanati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze in data 23 dicembre 2005 ai sensi dell'art. 4 del D.L. 351/2001.

Il Fondo, promosso da Patrimonio dello Stato S.p.A. e dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, è stato istituito ai sensi dell'articolo 14bis della legge 25 gennaio 1994, n. 86 ed è riservato ad investitori qualificati.

Le quote del Fondo sono distinte in quote di classe A e quote di classe B. Le quote di classe A hanno un valore nominale unitario pari a € 100.000,00 (centomila), mentre l'unica quota di classe B ha un valore nominale pari ad € 1 (uno) ed ha diritto esclusivamente a ricevere parte del ricavato derivante dalla liquidazione del Fondo, qualora la performance dello stesso risulti superiore a determinati livelli pre-identificati.

A fronte dell'apporto di immobili per € 260.700.001 sono state attribuite al MEF n. 2.607 quote di classe A per un valore di sottoscrizione di € 260.700.000 e la quota di classe B. Lo stesso MEF in data 29 dicembre 2005 ha ceduto la totalità delle quote di Classe A al consorzio dei collocatori, formato da Banca Intesa, BNL, Morgan Stanley & Co. International Limited e Banca Caboto, per il successivo classamento presso investitori qualificati in Italia e/o all'estero. La quota di classe B è stata assegnata dal MEF ad una organizzazione senza scopo di lucro.

In data 30 dicembre 2005 è stato sottoscritto il contratto di finanziamento con il pool di banche formato da Banca Intesa, BNL, Morgan Stanley Bank International Limited Milan Branch, la cui erogazione ha permesso al Fondo di versare il corrispettivo per il trasferimento a titolo oneroso degli immobili al MEF e a Coni Servizi SpA, per un ammontare complessivo di € 390.294.300.

La prima valorizzazione del Fondo è avvenuta in data 31 dicembre 2005; il valore unitario delle quote di classe A è pari a € 127.586,337, mentre il valore della quota di classe B è pari a € 1,00.

PARTE B – LE ATTIVITA', LE PASSIVITA' E IL VALORE COMPLESSIVO NETTO

Il Rendiconto del Fondo (composto da Situazione patrimoniale, sezione reddituale e nota integrativa) è stato redatto in conformità alle istruzioni previste dal Provvedimento emanato da Banca d'Italia del 14 aprile 2005 ed applicando i principi contabili previsti in materia dalle norme vigenti e dalle disposizioni del regolamento del Fondo.

Sezione I – Criteri di valutazione

I criteri di valutazione che sono stati adottati in riferimento alle voci più significative del patrimonio del Fondo sono i seguenti:

Crediti
I crediti sono iscritti al valore nominale che corrisponde al loro presumibile valore di realizzo.

Immobili e diritti reali immobiliari
I beni immobili e diritti reali immobiliari sono iscritti al loro costo di acquisto, incrementato degli oneri e dei costi di diretta imputazione. Le relazioni di stima, effettuate da esperti indipendenti, come previsto dalla normativa dalla Banca d'Italia, vengono aggiornate semestralmente sulla base di criteri valutativi generalmente accettati nel settore immobiliare e che prevedono l'analisi di molteplici fattori quali i flussi finanziari generati, il valore di mercato realizzato per immobili di caratteristiche comparabili ed altri fattori specialistici utilizzati nel settore.
Le eventuali plusvalenze/minusvalenze derivanti da tale valutazione sono iscritte nella Sezione reddituale per competenza.
Le eventuali utili/perdite realizzate in fase di dismissione del patrimonio immobiliare verranno iscritte nella Sezione reddituale per competenza.
La prima valutazione degli immobili è invariata rispetto a quella effettuata in fase di due diligence iniziale, e la rivalutazione è pari allo sconto di portafoglio applicato al momento dell'apporto/trasferimento degli immobili al fondo.

Ratei e risconti
I ratei ed i risconti rappresentano costi e ricavi attribuibili ad un arco temporale interessante più esercizi, evidenziandone la competenza.

Altre attività
Comprendono, tra l'altro, gli oneri la cui utilità è stimata di valenza pluriennale e la cui iscrizione a conto economico tra gli altri oneri viene differita lungo lo stimato periodo di utilità

Fondi imposte e tasse
Il D.L. n. 269 del 30 settembre ha sostanzialmente modificato il trattamento fiscale dei fondi comuni di investimento immobiliari ai fini delle imposte sui redditi ed il regime fiscale dei partecipanti, sopprimendo l'imposta patrimoniale dell'1 per cento a carico dei fondi e introducendo, in capo ai partecipanti, ad eccezione dei soggetti non residenti, la ritenuta del 12,5 per cento sull'ammontare dei proventi percepiti, nonché sulla differenza tra il valore di riscatto o di liquidazione delle quote ed il costo di sottoscrizione o acquisto delle stesse.

Costi e ricavi
I ricavi ed i costi, relativi sia agli investimenti in strumenti finanziari che alla gestione immobiliare, sono imputati in base alla loro competenza temporale. In particolare, i canoni di locazione ed i proventi finanziari saranno rettificati al fine di ottenere la loro esatta competenza temporale dell'esercizio. Lo stesso principio viene applicato per i costi dell'esercizio.

Sezione II – Le attività

Gli investimenti del Fondo sono costituiti dagli immobili così come identificati dal Decreto del MEF, che al momento della costituzione del fondo avevano un valore complessivo, di cui alla relazione di stima di REAG American Appraisal S.p.A., pari a € 633.660.301, di cui € 260.700.001 oggetto di apporto e € 372.960.300 oggetto di trasferimento.

Risultano inoltre immobili per € 17.334.000, per i quali il trasferimento di proprietà al Fondo non si è perfezionata alla stipula dell'atto di compravendita in quanto soggetti a vincolo. Gli atti di rogito in data 30 dicembre 2005 risultano pertanto sospensivamente condizionati per un periodo di sessanta giorni, ulteriormente prorogato di ulteriori centoottanta giorni per l'immobile sito a Napoli, in seguito ad imprecisioni nello svolgimento della procedura di notifica dell'informativa relativa al trasferimento di proprietà.

II.4 Beni immobili e diritti reali immobiliari

TABELLA FASCE SCADENZA CONTRATTI…….vedere allegato A

ELENCO BENI IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI…… ……vedere allegato B

II.8 Posizione netta di liquidità

La posizione netta di liquidità è costituita per la totalità da liquidità disponibile che risulta attualmente presente su conti correnti accesi presso la Banca Depositaria, Banca Nazionale del Lavoro, Area Territoriale Lombardia – P.zza San Fedele n.3, Milano.

L'importo di € 24.290.593 è costituita da liquidità destinata alla gestione ordinaria per € 3 milioni, da liquidità depositata su conto in pegno per € 4 milioni, destinata al pagamento delle commissioni di Up Front Fee relative alle linee di credito concesse dalle Banche finanziatrici, e da liquidità depositata su conto in pegno per € 17,3 milioni e destinata al pagamento del corrispettivo per l'acquisto di immobili soggetti a vincolo.

II.9 Altre attività

- Crediti d'imposta per € 6.250.140 relativi a:
  - imposta sul valore aggiunto costituita da credito afferente all'esercizio e per la quale alla data del presente rendiconto è già stata presentata relativa richiesta di rimborso. Lo stesso verrà ceduto al CONI in luogo del pagamento dell'IVA sul trasferito a titolo oneroso da parte dell'Ente medesimo al fondo in ottemperanza a quanto previsto dal preliminare di cessione del credito siglato in data 29 dicembre 2005.

- Altre per € 6.662.726 riguardanti:
  - oneri per commissione di apporto a favore della SGR così come previsto dal regolamento del fondo per € 1,3 milioni differita per un periodo di dodici anni a partire dal 2006;
  - oneri per consulenze notarili, legali e per commissioni iniziali sui contratti di finanziamento stipulati con le banche finanziatrici per € 4,8 milioni differiti un periodo di dodici anni a partire dal 2006;
  - crediti verso professionisti per anticipi versati € 0,6 milioni.

Sezione III – Le passività

III.1 Finanziamenti ricevuti

La voce è costituita da finanziamenti ricevuti in seguito a contratti stipulati con il pool delle Banche finanziatrici come specificato nella tabella di cui all'allegato C.

III.5 Altre passività

- Debiti di imposta per € 94.000 relativi a debiti verso l'Erario per ritenute d'acconto su anticipi versati a professionisti in base a pro forma;
- Ratei e risconti passivi per € 92.164 relativi a interessi passivi su finanziamenti ipotecari di competenza dell'esercizio;
- Altre passività per € 14.386.301 costituite da fatture ricevute e da ricevere per forniture dell'esercizio. Tale voce include anche il debito residuo nei confronti del CONI per IVA su

trasferimento immobili non corrisposta, e che verrà saldata in virtù della cessione del credito IVA vantato dal fondo nei confronti dell'Erario.

Sezione IV – Il valore complessivo netto

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL VALORE DEL FONDO DALL'AVVIO DELL'OPERATIVITÀ 29/12/2005 FINO AL 31/12/2005	Importo	In percentuale dei versamenti effettuati
IMPORTO INIZIALE DEL FONDO (quote emesse x prezzo emissione)	260.700.001	100,00%
TOTALE VERSAMENTI EFFETTUATI	260.700.001	100,00%
A1. Risultato complessivo della gestione delle partecipazioni	0	0,00%
A2. Risultato complessivo della gestione degli altri strumenti finanziari	-13.924	-0,01%
B. Risultato complessivo della gestione dei beni immobili	74.098.267	28,42%
C. Risultato complessivo della gestione dei crediti	0	0,00%
D. Interessi attivi e proventi assimilati complessivi su depositi bancari	0	0,00%
E. Risultato complessivo della gestione degli altri beni	0	0,00%
F. Risultato complessivo della gestione cambi	0	0,00%
G. Risultato complessivo delle altre operazioni di gestione	0	0,00%
H. Oneri finanziari complessivi	-78.240	-0,03%
I. Oneri di gestione complessivi	-2.089.133	-0,80%
L. Altri ricavi e oneri complessivi	610	0,00%
M. Imposte complessive	0	0,00%
RIMBORSI DI QUOTE EFFETTUATE	0	0,00%
PROVENTI COMPLESSIVI DISTRIBUITI	0	0,00%
VALORE TOTALE PRODOTTO DALLA GESTIONE AL LORDO DELLE IMPOSTE	71.917.580	27,59%
VALORE COMPLESSIVO NETTO AL 31 DICEMBRE 2005	332.617.581	127,59%
TOTALE IMPORTI DA RICHIAMARE	0	0,00%
TASSO INTERNO DI RENDIMENTO ALLA DATA DEL RENDICONTO		

Sezione V – Altri dati patrimoniali

V.1 Impegni assunti dal Fondo

IMPEGNI ASSUNTI A FRONTE DI CONTRATTI DERIVATI	Ammontare dell'impegno	
	Valore assoluto	% del Valore Complessivo Netto
Operazioni su tassi di interesse: • *futures* su titoli di debito, tassi e altri contratti simili • opzioni su tassi e altri contratti simili • *swaps* e altri contratti simili	€ 397.828.525	119,61%
Operazioni su tassi di cambio: • *futures* su valute e altri contratti simili • opzioni su tassi di cambio e altri contratti simili • *swaps* e altri contratti simili		
Operazioni su titoli di capitale: • *futures* su titoli di capitale,indici azionari e contratti simili • opzioni su titoli di capitale e altri contratti simili • *swaps* e altri contratti simili		
Altre operazioni: • *futures* e contratti simili • opzioni e contratti simili • *swaps* e contratti simili		

Il contratto derivato su tasso di interesse è relativo alla copertura del rischio di oscillazione del tasso (euribor 6 mesi) preso a base per il calcolo degli interessi dovuti per il mutuo erogato dalle Banche. Il capitale nozionale dei contratti derivati, € 398 milioni, controparte Barclays Bank Plc – London Head Office (GB), è pari all'utilizzo del finanziamento effettuato nel corso del 2005 e lo stesso non viene trasferito, ma rappresenta il parametro di riferimento per il calcolo dei flussi di interesse che vengono scambiati fra le parti. A ciascuna scadenza di pagamento degli interessi sul finanziamento, il Fondo riceverà il flusso di cassa relativo all'interesse maturato per il periodo di riferimento al tasso di parametro (euribor 6 mesi), che confluirà sull'apposto conto in pegno acceso presso la Banca Depositaria; il Fondo, da parte sua, riconoscerà alla controparte il tasso fisso.
La data di termine del contratto è il 30 giugno 2016.

Controparte	Capitale di riferimento	data di stipula	data di decorrenza	parametro per la determinazione dei flussi di interesse	
BARCLAYS BANK PLC	€ 397.828.525	11-gen-2006	30-dic-2005	Euribor a 6 mesi	tale tasso non può essere superiore al 3,27% (fixed rate)

V.2 Attività e passività nei confronti delle società del gruppo di appartenenza della SGR

L'ammontare delle attività in essere nei confronti della Capogruppo della BNL Fondi Immobiliari SGR p.A., Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., concernono i depositi bancari in conto corrente in essere al 31 dicembre 2005, pari a € 24.290.593.

L'ammontare delle passività in essere nei confronti della Capogruppo di BNL Fondi Immobiliari SGR p.A., Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., concernono il finanziamento ipotecario in essere al 31 dicembre 2005, pari a € 132.609.508.

PARTE C – IL RISULTATO ECONOMICO DELL'ESERCIZIO

Sezione I – Risultato delle operazioni su partecipazioni e altri strumenti finanziari

Risultato degli strumenti finanziari derivati				
	Con finalità di copertura (sottovoce A4.1)		Senza finalità di copertura (sottovoce A4.2)	
	Risultati realizzati	Risultati non realizzati	Risultati realizzati	Risultati non realizzati
Operazioni su tassi di interesse: • *futures* su titoli di debito, tassi e altri contratti simili • opzioni su tassi e altri contratti simili • *swaps* e altri contratti simili	-€ 13.924			
Operazioni su tassi di cambio: • *futures* su valute e altri contratti simili • opzioni su tassi di cambio e altri contratti simili • *swaps* e altri contratti simili				
Operazioni su titoli di capitale: • *futures* su titoli di capitale,indici azionari e contratti simili • opzioni su titoli di capitale e altri contratti simili • *swaps* e altri contratti simili				
Altre operazioni: • *futures* e contratti simili • opzioni e contratti simili • *swaps* e contratti simili				

Sezione II – Beni immobili

Risultato economico dell'esercizio su beni immobili					
	Immobili residenziali	Immobili commerciali	Immobili industriali	Terreni	Altri
1. Proventi					
1.1 canoni di locazione non finanziaria		€ -			
1.2 canoni di locazione finanziaria					
1.3 altri proventi					
2. Utile/perdita da realizzi					
2.1 beni immobili					
2.2 diritti reali immobiliari					
3. Plusvalenze/minusvalenze					
3.1 beni immobili		€ 74.104.811			
3.2 diritti reali immobiliari					
4. Oneri per la gestione di beni immobili		-€ 6.544			
5. Ammortamenti					

Sezione VI – Altre operazioni di gestione e oneri finanziari

VI.3 Interessi passivi su finanziamenti ricevuti

La voce pari a € 78.240 si riferisce ad interessi passivi di competenza dell'esercizio sul finanziamento erogato da Banca Intesa, BNL, Morgan Stanley Bank International Limited Milan Branch.

Sezione VII – Oneri di Gestione

VII.1 Costi sostenuti nel periodo

ONERI DI GESTIONE	Importi complessivamente corrisposti				Importi corrisposti a soggetti del gruppo di appartenenza della SGR			
	Importo (migliaia di euro)	% sul valore complessivo netto	%sul totale delle attività	% su valore del finanziamento	Importo (migliaia di euro)	% sul valore complessivo netto	%sul totale delle attività	% su valore del finanziamento
1. Provvigioni di gestione	16	0,00%	0,00%					
provvigioni di base	16	0,00%	0,00%					
provvigioni di incentivo								
2. TER degli OICR in cui il fondo investe								
3. Compenso della banca depositaria	1	0,00%	0,00%		1	0,00%	0,00%	
- di cui eventuale compenso per il calcolo del valore della quota								
4. Spese di revisione del fondo	13	0,00%						
5. Oneri per la valutazione delle partecipazioni, dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari facenti parte del fondo	861	0,26%	0,12%					
6. Compenso spettante agli esperti indipendenti	127	0,04%	0,02%					
7. Oneri di gestione degli immobili	7	0,00%	0,00%					
8. Spese legali e giudiziarie	998	0,30%						
9. Spese di pubblicazione del valore della quota ed eventuale pubblicazione del prospetto informativo	-	0,00%						
10. Altri oneri gravanti sul fondo	75	0,02%						
- di cui spese per property manager	-	0,00%						
- di cui spese per consulenze tecniche e per locazione	-	0,00%						
- di cui spese per consulenze fiscali		0,00%						
- di cui spese per specialyst	-	0,00%						
- di cui spese per istruttoria finanziamenti	75	0,02%						
- di cui spese per contributi vigilanza e accentramento titoli	-	0,00%						
- di cui altri oneri	0	0,00%						
TOTAL EXPENSE RATIO (TER) (SOMMA DA 1 A 10)	2.096	0,63%			1	0,00%		
11. Oneri di negoziazione di strumenti finanziari								
- di cui: - su titoli azionari								
- su titoli di debito								
- su derivati								
- altri								
12. Oneri finanziari per i debiti assunti dal fondo	78			0,02%	26			0,02%
13. Oneri fiscali di pertinenza del fondo	-	0,00%						
TOTALE SPESE (SOMMA DA 1 A 13)	2.174	0,65%			27	0,00%		

Sezione VIII – Altri ricavi e oneri

La voce è costituita per € 782 da interessi attivi bancari e per € 171 da spese bancarie di competenza dell'esercizio.

PARTE D – ALTRE INFORMAZIONI

Data la natura degli investimenti finanziari, non sono state effettuate operazioni di copertura dei rischi di portafoglio.

Si informa che l'apporto ed il trasferimento degli immobili di proprietà del Fondo sono stati conclusi con le seguenti controparti:

- Ministero dell'Economia e delle Finanze
- Coni Servizi SpA

ALLEGATO A

ELENCO BENI IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI

N.	Descrizione e ubicazione	Destinazione d'uso prevalente	Anno di costruzione	Superficie lorda	Redditivita' dei beni locati				Costo storico rivalutato	Ipoteche	Ulteriori Informazioni
					Canone per mq	Tipo contratto	1° Scadenza contratto	Tipologia Inquilino			
1	Via Carlo Cignali, 40 (già 22) - Forli'	Uffici		134	112	Locazione	31/12/2006	Pubblica Amministrazione	€ 260.000	€ 144.285	
2	Via Matilde di Canossa, 6 - Pievepelago	Albergo		4.781	-	Sfitto			€ 1.700.000	€ 943.399	
3	Via Pietro della Valle, 1 - Roma	Terziario		385	-	Sfitto			€ 1.730.000	€ 960.047	
4	Corso Stati Uniti, 10 - Torino	Residenziale		1.023	-	Sfitto			€ 1.930.000	€ 1.071.035	
5	Via Tiziano Aspetti, 259 - Padova	Terziario		3.167	-	Sfitto			€ 3.500.000	€ 1.942.291	
6	Via don Carlo Steeb 13-15 - Verona	Terziario		1.524	-	Sfitto			€ 2.950.000	€ 1.637.074	
7	Via S. Caterina d'Alessandria, 23-25 - Firenze	Uffici		13.250	150	Locazione	31/12/2006	Pubblica Amministrazione	€ 22.800.000	€ 12.652.642	
8	Via Solferino, 5 (già 15/17) - Roma	Uffici		4.727	173	Locazione	31/03/2012	Pubblica Amministrazione	€ 12.500.000	€ 6.936.755	
9	Via Solferino, 5 (già 15/17) - Roma	Uffici		v.s.		Locazione	31/10/2009	Impresa Commerciale	v.s.		
10	Via Fornovo, 8 - Roma	Uffici		16.905	169	Locazione	31/01/2011	Pubblica Amministrazione	€ 40.669.000	€ 22.568.872	
11	Via Fornovo, 8 - Roma	Uffici		v.s.		Locazione	31/12/2006	Impresa Commerciale	v.s.		
12	Via Di Ripetta, 246 - Roma	Uffici		9.048	180	Locazione	31/07/2011	Pubblica Amministrazione	€ 31.200.000	€ 17.314.141	
13	Via Di Ripetta, 246 - Roma	Uffici		v.s.		Locazione	15/10/2007	Pubblica Amministrazione	v.s.		
14	Via Di Ripetta, 246 - Roma	Uffici		v.s.		Locazione	31/12/2006	Impresa Commerciale	v.s.		
15	Via Di Ripetta, 246 - Roma	Uffici		v.s.		Locazione	31/12/2006	Impresa Commerciale	v.s.		
16	Via Di Ripetta, 246 - Roma	Uffici		v.s.		Locazione	31/12/2006	Impresa Commerciale	v.s.		
17	Via Oreste Tommasini, 1 - 3 - Roma	Terziario		4.723	77	Locazione	31/12/2011	Impresa Commerciale	€ 9.180.000	€ 5.094.353	
18	Via Reggio Calabria, 54 - Roma	Albergo		6.289	81	Locazione	13/04/2007	Impresa Commerciale	€ 7.610.000	€ 4.223.097	
19	Via Caffarelletta, 104 - Roma	Albergo		1.872	89	Locazione	31/05/2010	Impresa Commerciale	€ 2.120.000	€ 1.176.474	
20	Via dell'Aprica, 18 - Milano	Industriale		2.185	41	Locazione	30/04/2008	Impresa Commerciale	€ 2.230.000	€ 1.237.517	
21	Via Cassanese, 224 - Segrate	Altro		1.372	97	Locazione	30/09/2010	Impresa Commerciale	€ 1.730.000	€ 960.047	
22	Via Cassanese, 224 - Segrate	Altro		v.s.		Locazione	31/12/2010	Impresa Commerciale	v.s.		
23	Via Cassanese, 224 - Segrate	Altro		v.s.		Locazione	31/10/2010	Impresa Commerciale	v.s.		
24	via Cassanese, 224 - Segrate	Terziario		5.921	109	Locazione	30/11/2006	Impresa Commerciale	€ 6.550.000	€ 3.634.860	
25	via Cassanese, 224 - Segrate	Terziario		v.s.		Locazione	31/08/2009	Impresa Commerciale	v.s.		
26	via Cassanese, 224 - Segrate	Terziario		v.s.		Locazione	30/04/2011	Impresa Commerciale	v.s.		

ELENCO BENI IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI

N.	Descrizione e ubicazione	Destinazione d'uso prevalente	Anno di costruzione	Superficie lorda	Redditivita' dei beni locati				Costo storico rivalutato	Ipoteche	Ulteriori Informazioni
					Canone per mq	Tipo contratto	1° Scadenza contratto	Tipologia Inquilino			
27	via Cassanese, 224 - Segrate	Terziario		v.s.		Locazione	30/06/2011	Impresa Commerciale	v.s.		
28	via Cassanese, 224 - Segrate	Terziario		v.s.		Locazione	31/10/2012	Impresa Commerciale	v.s.		
29	via Cassanese, 224 - Segrate	Terziario		v.s.		Locazione	30/11/2012	Impresa Commerciale	v.s.		
30	Via Paronese, 100/A (già Via dei Fossi) - Prato	Uffici		6.299	78	Locazione	12/07/2010	Pubblica Amministrazione	€ 5.300.000	€ 2.941.184	
31	Via Murari Bra, 35 - Verona	Uffici		8.999	81	Locazione	31/12/2006	Impresa Commerciale	€ 7.600.000	€ 4.217.547	
32	Via Murari Bra, 35 - Verona	Uffici		v.s.		Locazione	28/02/2007	Impresa Commerciale	v.s.		
33	Via Murari Bra, 35 - Verona	Uffici		v.s.		Locazione	28/02/2007	Impresa Commerciale	v.s.		
34	Via Murari Bra, 35 - Verona	Uffici		v.s.		Locazione	31/10/2007	Impresa Commerciale	v.s.		
35	Via Murari Bra, 35 - Verona	Uffici		v.s.		Locazione	31/05/2007	Impresa Commerciale	v.s.		
36	Via Murari Bra, 35 - Verona	Uffici		v.s.		Locazione	31/07/2009	Impresa Commerciale	v.s.		
37	Via Murari Bra, 35 - Verona	Uffici		v.s.		Locazione	31/10/2007	Impresa Commerciale	v.s.		
38	Via Murari Bra, 35 - Verona	Uffici		v.s.		Locazione	30/11/2007	Impresa Commerciale	v.s.		
39	Via Murari Bra, 35 - Verona	Uffici		v.s.		Locazione	31/05/2007	Impresa Commerciale	v.s.		
40	Via Murari Bra, 35 - Verona	Uffici		v.s.		Locazione	31/01/2012	Impresa Commerciale	v.s.		
41	Via Murari Bra, 35 - Verona	Uffici		v.s.		Locazione	30/11/2007	Pubblica Amministrazione	v.s.		
42	Via F. Brighindi, 21 - Frosinone	Uffici		352	-	Sfitto			€ 313.000	€ 173.696	
43	Via Tancia, 20 - Rieti	Uffici		547	-	Sfitto			€ 434.000	€ 240.844	
44	Via Rua della Scala, 2/4/6/8 - Ascoli Piceno	Uffici		1.181	-	Sfitto			€ 1.430.000	€ 793.565	
45	Via F. Crispi, 11 - Massa	Terziario		286	-	Sfitto			€ 415.000	€ 230.300	
46	San Marco 4019 - Calle San Paternian - Venezia	Terziario		423	116	Locazione	31/12/2006	Impresa Commerciale	€ 1.320.000	€ 732.521	
47	San Marco 4019 - Calle San Paternian - Venezia	Terziario		v.s.		Locazione	31/03/2012	Impresa Commerciale	v.s.		
48	San Marco 4019 - Calle San Paternian - Venezia	Terziario		v.s.		Locazione	31/01/2012	Impresa Commerciale	v.s.		
49	Calle Pindemonte - Palazzo Friedenberg - Venezia	Uffici		2.993	189	Indennità	31/07/2002	Pubblica Amministrazione	€ 6.500.000	€ 3.607.113	
50	Via Trieste, 94 - angolo Via Sabotino - Cosenza	Uffici		3.224	-	Sfitto			€ 2.730.000	€ 1.514.987	
51	Via Piermarini, 45 - Benevento	Uffici		947	-	Sfitto			€ 954.000	€ 529.413	
52	Via Privata Grado, 6 - Milano	Industriale		5.261	43	Locazione	31/12/2012	Impresa Commerciale	€ 5.400.000	€ 2.996.678	
53	Via Roma, 108 - edificio B - Cassina De Pecchi	Terziario		16.713	57	Locazione	31/07/2007	Impresa Commerciale	€ 14.500.000	€ 8.046.636	
54	Via Roma, 108 - edificio B - Cassina De Pecchi	Terziario		v.s.		Locazione	30/09/2011	Impresa Commerciale	v.s.		
55	Via Roma, 108 - edificio B - Cassina De Pecchi	Terziario		v.s.		Locazione	30/06/2009	Impresa Commerciale	v.s.		
56	Via Roma, 108 - edificio B - Cassina De Pecchi	Terziario		v.s.		Locazione	31/08/2010	Impresa Commerciale	v.s.		
57	Via Roma, 108 - edificio B - Cassina De Pecchi	Terziario		v.s.		Locazione	31/12/2006	Impresa Commerciale	v.s.		
58	Via Roma, 108 - edificio B - Cassina De Pecchi	Terziario		v.s.		Locazione	30/04/2007	Impresa Commerciale	v.s.		

ELENCO BENI IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI

N.	Descrizione e ubicazione	Destinazione d'uso prevalente	Anno di costruzione	Superficie lorda	Redditivita' dei beni locati				Costo storico rivalutato	Ipoteche	Ulteriori Informazioni
					Canone per mq	Tipo contratto	1° Scadenza contratto	Tipologia Inquilino			
59	Via Roma, 108 - edificio B - Cassina De Pecchi	Terziario		v.s.		Locazione	30/06/2009	Impresa Commerciale	v.s.		
60	Via Roma, 108 - Edificio E - Cassina De Pecchi	Terziario		16.713	75	Locazione	30/04/2007	Impresa Commerciale	€ 14.300.000	€ 7.935.648	
61	Via Palestro, 64 - Ferrara	Uffici		2.201	-	Sfitto			€ 2.150.000	€ 1.193.122	
62	Via Porta S. Pietro, 57 - Ferrara	Uffici		583	-	Sfitto			€ 970.000	€ 538.292	
63	Via degli Scrovegni, 7/9 - Padova	Uffici		440	-	Sfitto			€ 683.000	€ 379.024	
64	Via Coni Zugna, 71 - Milano	Terziario		575	-	Sfitto			€ 1.950.000	€ 1.082.134	
65	Via Catania, 9 - Roma	Terziario		3.513	-	Sfitto			€ 7.000.000	€ 3.884.583	
66	Piazza Bologna, 60 - Roma	Commerciale		2.667	50	Locazione	31/08/2006	Impresa Commerciale	€ 5.430.000	€ 3.013.326	
67	Via Ravenna, 14 - Roma	Uffici		2.869	103	Locazione	31/05/2010	Impresa Commerciale	€ 7.110.000	€ 3.945.626	
68	Via Ravenna, 14 - Roma	Uffici		v.s.		Locazione	15/06/2010	Impresa Commerciale	v.s.		
69	Via dei Tribunali, 6 - Cremona	Caserma		5.142	84	Locazione	19/04/2010	Pubblica Amministrazione	€ 4.200.000	€ 2.330.750	
70	Via Vittor Pisani, 26 - Milano	Terziario		6.005	55	Locazione	31/10/2008	Impresa Commerciale	€ 11.480.000	€ 6.370.716	
71	Via Vittor Pisani, 26 - Milano	Terziario		v.s.		Locazione	30/11/2009	Impresa Commerciale	v.s.		
72	Via Vittor Pisani, 26 - Milano	Terziario		v.s.		Indennità	31/03/2004	Impresa Commerciale	v.s.		
73	Via Vittor Pisani, 26 - Milano	Terziario		v.s.		Locazione	31/07/2009	Impresa Commerciale	v.s.		
74	Via Vittor Pisani, 26 - Milano	Terziario		v.s.		Locazione	30/11/2012	Impresa Commerciale	v.s.		
75	Via de' Vecchietti, 13 - Firenze	Commerciale		1.341	191	Locazione	30/06/2007	Impresa Commerciale	€ 9.070.000	€ 5.033.310	
76	Via de' Vecchietti, 13 - Firenze	Commerciale		v.s.		Locazione	31/08/2008	Impresa Commerciale	v.s.		
77	Via de' Vecchietti, 13 - Firenze	Commerciale		v.s.		Locazione	30/04/2011	Impresa Commerciale	v.s.		
78	Via de' Vecchietti, 13 - Firenze	Commerciale		v.s.		Locazione	31/12/2010	Impresa Commerciale	v.s.		
79	Via Pantaneto, 45 - Siena	Uffici		3.463	109	Locazione	30/11/2012	Impresa Commerciale	€ 9.960.000	€ 5.527.207	
80	Via Mentana, 4/6 - Roma	Uffici		2.788	240	Locazione	31/12/2014	Pubblica Amministrazione	€ 7.330.000	€ 4.067.713	Decorrenza contratto 1°gennaio 2006
81	Via Panciatichi, 20 - Firenze	Uffici		6.041	123	Locazione	31/12/2014	Pubblica Amministrazione	€ 10.000.000	€ 5.549.404	Decorrenza contratto 1°gennaio 2006
82	Via De Gasperi, 71 - Cuneo	Uffici		7.583	63	Locazione	31/12/2014	Pubblica Amministrazione	€ 4.420.000	€ 2.452.837	Decorrenza contratto 1°gennaio 2006
83	Via De Gasperi 73 - Cuneo	Uffici		2.767	63	Locazione	31/12/2014	Pubblica Amministrazione	€ 1.970.000	€ 1.093.233	Decorrenza contratto 1°gennaio 2006
84	Via Brigata Padova, 19 - Padova	Caserma		7.446	81	Locazione	31/12/2014	Pubblica Amministrazione	€ 6.680.000	€ 3.707.002	Decorrenza contratto 1°gennaio 2006
85	Via Farini, 3 - Vicenza	Caserma		6.792	65	Locazione	31/12/2014	Pubblica Amministrazione	€ 4.930.000	€ 2.735.856	Decorrenza contratto 1°gennaio 2006

ELENCO BENI IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI

N.	Descrizione e ubicazione	Destinazione d'uso prevalente	Anno di costruzione	Superficie lorda	Redditivita' dei beni locati				Costo storico rivalutato	Ipoteche	Ulteriori Informazioni
					Canone per mq	Tipo contratto	1° Scadenza contratto	Tipologia Inquilino			
86	Via de' Vecchietti, 13 - Firenze	Commerciale		1.211	223	Locazione	31/12/2014	Pubblica Amministrazione	€ 9.070.000	€ 5.033.310	Decorrenza contratto 1°gennaio 2006
87	Viale Vittorio Veneto, s.n.c. - Caserta	Uffici		2.140	96	Locazione	31/12/2014	Pubblica Amministrazione	€ 2.690.000	€ 1.492.790	Decorrenza contratto 1°gennaio 2006
88	Via Teatro Romano , 17 - Trieste	Uffici		7.921	133	Locazione	31/12/2014	Pubblica Amministrazione	€ 11.380.000	€ 6.315.222	Decorrenza contratto 1°gennaio 2006
89	Via Frattini,1 - Varese	Uffici		14.225	95	Locazione	31/12/2014	Pubblica Amministrazione	€ 17.600.000	€ 9.766.951	Decorrenza contratto 1°gennaio 2006
90	Via Finocchiaro Aprile,1- Via Brigate Partigiane, 2 - Genova	Uffici		19.325	126	Locazione	31/12/2014	Pubblica Amministrazione	€ 28.466.668	€ 15.797.305	Decorrenza contratto 1°gennaio 2006
91	Via Jacopo Tasso, 18 - Belluno	Uffici		3.301	108	Locazione	31/12/2014	Pubblica Amministrazione	€ 4.390.000	€ 2.436.188	Decorrenza contratto 1°gennaio 2006
92	Località San Lorenzo, SS 554 - Cagliari	Uffici		14.430	82	Locazione	31/12/2014	Pubblica Amministrazione	€ 11.300.000	€ 6.270.827	Decorrenza contratto 1°gennaio 2006
93	Via Boglione,55,63,73,81,87 - Roma	Uffici		54.054	102	Locazione	31/12/2014	Pubblica Amministrazione	€ 63.980.000	€ 35.505.088	Decorrenza contratto 1°gennaio 2006
94	Piazza Duca degli Abruzzi, 31 - Napoli	Uffici		13.445	97	Locazione	31/12/2014	Pubblica Amministrazione	€ 16.100.000	€ 8.934.541	Decorrenza contratto 1°gennaio 2006
95	Piazza Gioberti, 5-7 - Fidenza	Uffici		2.449	91	Locazione	31/12/2014	Pubblica Amministrazione	€ 3.056.000	€ 1.695.898	Decorrenza contratto 1°gennaio 2006
96	Via della Fortezza,8 - Firenze	Uffici		9.947	142	Locazione	31/12/2014	Pubblica Amministrazione	€ 18.000.000	€ 9.988.928	Decorrenza contratto 1°gennaio 2006
97	Via Amilcare Ponchielli, 2 - Cremona	Uffici		9.049	100	Locazione	31/12/2014	Pubblica Amministrazione	€ 10.400.000	€ 5.771.380	Decorrenza contratto 1°gennaio 2006
98	Via Salaria Vecchia, 13 - Pescara	Caserma		15.465	99	Locazione	31/12/2014	Pubblica Amministrazione	€ 14.300.000	€ 7.935.648	Decorrenza contratto 1°gennaio 2006
99	Piazza d'armi, snc - Vibo Valentia	Caserma		20.567	60	Locazione	31/12/2014	Pubblica Amministrazione	€ 11.000.000	€ 6.104.345	Decorrenza contratto 1°gennaio 2006
100	Viale Malta, 11 - Piacenza	Caserma		18.999	90	Locazione	31/12/2014	Pubblica Amministrazione	€ 19.700.000	€ 10.932.326	Decorrenza contratto 1°gennaio 2006
101	Via Damiano Chiesa , 7/9/11 - Trieste	Caserma		33.432	73	Locazione	31/12/2014	Pubblica Amministrazione	€ 21.200.000	€ 11.764.737	Decorrenza contratto 1°gennaio 2006
102	Via Nazario Sauro n° 1 - La Spezia	Caserma		14.580	85	Locazione	31/12/2014	Pubblica Amministrazione	€ 13.900.000	€ 7.713.672	Decorrenza contratto 1°gennaio 2006

ELENCO BENI IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI

N.	Descrizione e ubicazione	Destinazione d'uso prevalente	Anno di costruzione	Superficie lorda	Redditivita' dei beni locati				Costo storico rivalutato	Ipoteche	Ulteriori Informazioni
					Canone per mq	Tipo contratto	1° Scadenza contratto	Tipologia Inquilino			
103	Via A. Cesari n. 20 e Via G. Frugoni n.47 - Milano	Caserma		6.696	113	Locazione	31/12/2014	Pubblica Amministrazione	€ 8.530.000	€ 4.733.642	Decorrenza contratto 1°gennaio 2006
104	Via delle Caserme, 8 - Senigallia	Caserma		19.151	81	Locazione	31/12/2014	Pubblica Amministrazione	€ 15.900.000	€ 8.823.553	Decorrenza contratto 1°gennaio 2006
105	Piazzale Italia, 2 - Foggia	Caserma		15.547	82	Locazione	31/12/2014	Pubblica Amministrazione	€ 14.000.000	€ 7.769.166	Decorrenza contratto 1°gennaio 2006
106	Via Druso, 46 - Bolzano	Caserma		14.623	84	Locazione	31/12/2014	Pubblica Amministrazione	€ 14.900.000	€ 8.268.612	Decorrenza contratto 1°gennaio 2006
107	Viale Vittorio Veneto, 1 - Brescia	Caserma		16.288	87	Locazione	31/12/2014	Pubblica Amministrazione	€ 15.030.000	€ 8.340.755	Decorrenza contratto 1°gennaio 2006
108	Piazza Serenissima snc - Peschiera Del Garda	Caserma		10.787	99	Locazione	31/12/2014	Pubblica Amministrazione	€ 11.360.000	€ 6.304.123	Decorrenza contratto 1°gennaio 2006
109	Via Santa Maria Nuova 2/3/4 - Vicenza	Caserma		14.379	85	Locazione	31/12/2014	Pubblica Amministrazione	€ 15.000.000	€ 8.324.106	Decorrenza contratto 1°gennaio 2006
110	Viale del Policlinico, 137 - Roma	Uffici		2.340	274	Locazione	31/12/2014	Pubblica Amministrazione	€ 7.944.444	€ 4.408.693	Decorrenza contratto 1°gennaio 2006
111	Via S.M. della Battaglia, 44 - Roma	Uffici		3.787	332	Locazione	31/12/2014	Pubblica Amministrazione	€ 12.300.000	€ 6.825.767	Decorrenza contratto 1°gennaio 2006
112	Via Reno, 1 - Roma	Uffici		1.908	361	Locazione	31/12/2014	Pubblica Amministrazione	€ 9.000.000	€ 4.994.464	Decorrenza contratto 1°gennaio 2006
113	Viale Manzoni,30 - Roma	Uffici		2.254	392	Locazione	31/12/2014	Pubblica Amministrazione	€ 11.200.000	€ 6.215.333	Decorrenza contratto 1°gennaio 2006
	Totali								€ 716.885.112	€ 397.828.525	

ALLEGATO B

Fasce di scadenza dei contratti di locazione o data di revisione dei canoni	Valore dei beni immobili	Importo dei canoni			
		Locazione non finanziaria	Locazione finanziaria	Importo totale	% sui canoni
Fino a 1 anno	€ 44.314.935	€ 1.051.358	€ 0	€ 1.051.358	2,46%
Da oltre 1 a 3 anni	€ 19.245.834	€ 663.243	€ 0	€ 663.243	1,55%
Da oltre 3 a 5 anni	€ 69.607.013	€ 4.479.594	€ 0	€ 4.479.594	10,48%
Da oltre 5 a 7 anni	€ 68.741.849	€ 2.656.955	€ 0	€ 2.656.955	6,22%
Da oltre 7 a 9 anni	€ 447.027.112	€ 33.877.002	€ 0	€ 33.877.002	79,28%
Oltre 9 anni	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	0,00%
A) Totale beni immobili locati	€ 648.936.743	€ 42.728.153	€ 0	€ 42.728.153	100,00%
B) Totale beni immobili non locati	€ 67.948.369				

ALLEGATO C

Nominativo controparte	Categoria controparte	Importo erogato	Durata anni	Forma tecnica	Attività del fondo date a garanzia	
					Immobile	Costo storico rivalutato
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA Roma	Banca Italiana	€ 132.609.508	12	mutuo ipotecario bullet	Via Carlo Cignali, 40 (già 22) - Forli'	€ 260.000
					Via Matilde di Canossa, 6 - Pievepelago	€ 1.700.000
					Via Pietro della Valle, 1 - Roma	€ 1.730.000
					Corso Stati Uniti, 10 - Torino	€ 1.930.000
					Via Tiziano Aspetti, 259 - Padova	€ 3.500.000
					Via don Carlo Steeb 13-15 - Verona	€ 2.950.000
					Via S. Caterina d'Alessandria, 23-25 - Firenze	€ 22.800.000
					Via Solferino, 5 (già 15/17) - Roma	€ 12.500.000
					Via Fornovo, 8 - Roma	€ 40.669.000
					Via Di Ripetta, 246 - Roma	€ 31.200.000
					Via Oreste Tommasini, 1 - 3 - Roma	€ 9.180.000
					Via Reggio Calabria, 54 - Roma	€ 7.610.000
					Via Caffarelletta, 104 - Roma	€ 2.120.000
					Via dell'Aprica, 18 - Milano	€ 2.230.000
					Via Cassanese, 224 - Segrate	€ 1.730.000
					via Cassanese, 224 - Segrate	€ 6.550.000
					Via Paronese, 100/A (già Via dei Fossi) - Prato	€ 5.300.000
					Via Murari Bra, 35 - Verona	€ 7.600.000
					Via F. Brighindi, 21 - Frosinone	€ 313.000
					Via Tancia, 20 - Rieti	€ 434.000
					Via Rua della Scala, 2/4/6/8 - Ascoli Piceno	€ 1.430.000
					Via F. Crispi, 11 - Massa	€ 415.000
					San Marco 4019 - Calle San Paternian - Venezia	€ 1.320.000
					Calle Pindemonte - Palazzo Friedenberg - Venezia	€ 6.500.000
					Via Trieste, 94 - angolo Via Sabotino - Cosenza	€ 2.730.000

Nominativo controparte	Categoria controparte	Importo erogato	Durata anni	Forma tecnica	Attività del fondo date a garanzia	
					Immobile	Costo storico rivalutato
BANCA INTESA SPA Milano	Banca Italiana	€ 132.609.508	12	mutuo ipotecario bullet	Via Piermarini, 45 - Benevento	€ 954.000
					Via Privata Grado, 6 - Milano	€ 5.400.000
					Via Roma, 108 - edificio B - Cassina De Pecchi	€ 14.500.000
					Via Roma, 108 - Edificio E - Cassina De Pecchi	€ 14.300.000
					Via Palestro, 64 - Ferrara	€ 2.150.000
					Via Porta S. Pietro, 57 - Ferrara	€ 970.000
					Via degli Scrovegni, 7/9 - Padova	€ 683.000
					Via Coni Zugna, 71 - Milano	€ 1.950.000
					Via Catania, 9 - Roma	€ 7.000.000
					Piazza Bologna, 60 - Roma	€ 5.430.000
					Via Ravenna, 14 - Roma	€ 7.110.000
					Via dei Tribunali, 6 - Cremona	€ 4.200.000
					Via Vittor Pisani, 26 - Milano	€ 11.480.000
					Via de' Vecchietti, 13 - Firenze	€ 9.070.000
					Via Pantaneto, 45 - Siena	€ 9.960.000
					Via Mentana, 4/6 - Roma	€ 7.330.000
					Via Panciatichi, 20 - Firenze	€ 10.000.000
					Via De Gasperi, 71 - Cuneo	€ 4.420.000
					Via De Gasperi 73 - Cuneo	€ 1.970.000
					Via Brigata Padova, 19 - Padova	€ 6.680.000
					Via Farini, 3 - Vicenza	€ 4.930.000
					Via de' Vecchietti, 13 - Firenze	€ 9.070.000
					Viale Vittorio Veneto, s.n.c. - Caserta	€ 2.690.000
					Via Teatro Romano , 17 - Trieste	€ 11.380.000

Nominativo controparte	Categoria controparte	Importo erogato	Durata anni	Forma tecnica	Attività del fondo date a garanzia	
					Immobile	Costo storico rivalutato
MORGAN STANLEY & CO. INTERNATIONAL LIMITED Milano	Banca Italiana	€ 132.609.509	12	mutuo ipotecario bullet	Via Frattini,1 - Varese	€ 17.600.000
					Via Finocchiaro Aprile,1- Via Brigate Partigiane, 2 - Genova	€ 28.466.668
					Via Jacopo Tasso, 18 - Belluno	€ 4.390.000
					Località San Lorenzo, SS 554 - Cagliari	€ 11.300.000
					Via Boglione,55,63,73,81,87 - Roma	€ 63.980.000
					Piazza Duca degli Abruzzi, 31 - Napoli	€ 16.100.000
					Piazza Gioberti, 5-7 - Fidenza	€ 3.056.000
					Via della Fortezza,8 - Firenze	€ 18.000.000
					Via Amilcare Ponchielli, 2 - Cremona	€ 10.400.000
					Via Salaria Vecchia, 13 - Pescara	€ 14.300.000
					Piazza d'armi, snc - Vibo Valentia	€ 11.000.000
					Viale Malta, 11 - Piacenza	€ 19.700.000
					Via Damiano Chiesa , 7/9/11 - Trieste	€ 21.200.000
					Via Nazario Sauro n° 1 - La Spezia	€ 13.900.000
					Via A. Cesari n. 20 e Via G. Frugoni n.47 - Milano	€ 8.530.000
					Via delle Caserme, 8 - Senigallia	€ 15.900.000
					Piazzale Italia, 2 - Foggia	€ 14.000.000
					Via Druso, 46 - Bolzano	€ 14.900.000
					Viale Vittorio Veneto, 1 - Brescia	€ 15.030.000
					Piazza Serenissima snc - Peschiera Del Garda	€ 11.360.000
					Via Santa Maria Nuova 2/3/4 - Vicenza	€ 15.000.000
					Viale del Policlinico, 137 - Roma	€ 7.944.444
					Via S.M. della Battaglia, 44 - Roma	€ 12.300.000
					Via Reno, 1 - Roma	€ 9.000.000
					Viale Manzoni,30 - Roma	€ 11.200.000
Totali		€ 397.828.525				€ 716.885.112

ERNST & YOUNG

Reconta Ernst & Young S.p.A.

FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE CHIUSO
PATRIMONIO UNO

RENDICONTO DELLA GESTIONE
AL 31 DICEMBRE 2005

Relazione della Società di Revisione ai sensi
dell'art. 156 e dell'art. 9 del D.L. 24.02.1998 n. 58

ERNST & YOUNG

Reconta Ernst & Young S.p.A.
Via della Chiusa, 2
20123 Milano

Tel. (+39) 02 722121
Fax (+39) 02 72212037
www.ey.com

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE
ai sensi dell'art. 156 e dell'art. 9 del D.L. 24.02.1998, n. 58

Ai Partecipanti al
Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chiuso
Patrimonio Uno

1. Abbiamo svolto la revisione contabile del rendiconto della gestione (situazione patrimoniale, sezione reddituale e nota integrativa) del Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chiuso Patrimonio Uno per il periodo chiuso al 31 dicembre 2005. La responsabilità della redazione del rendiconto della gestione compete agli amministratori della società BNL Fondi Immobiliari S.G.R.p.A.. È nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul rendiconto della gestione e basato sulla revisione contabile.

2. Il nostro esame è stato condotto secondo i principi e i criteri per la revisione contabile raccomandati dalla CONSOB. In conformità ai predetti principi e criteri, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il rendiconto sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel rendiconto, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

3. A nostro giudizio, il rendiconto della gestione del Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chiuso Patrimonio Uno per il periodo chiuso al 31 dicembre 2005 è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione del patrimonio ed il risultato del periodo del fondo.

Milano, 9 marzo 2006

Reconta Ernst & Young S.p.A.

Natale Freddi
(Socio)

Reconta Ernst & Young S.p.A.
Sede Legale: 00196 Roma - Via G.D. Romagnosi, 18/A
Capitale Sociale € 1.259.500,00 i.v.
Iscritta alla S.O. del Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di Roma
Codice fiscale e numero di iscrizione 00434000584
P.I. 00891231003
(vecchio numero R.I. 6697/89 - numero R.E.A. 250904)