FONDO "PATRIMONIO UNO"

RENDICONTO AL 31 DICEMBRE 2006

RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI

Descrizione dell'Operazione

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 Decreto Legge 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 o 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;
- 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 della istituzione del Fondo, la SGR ha:

- elaborato il Regolamento del Fondo la cui versione ultima è stata approvata da Banca d'Italia con provvedimento in data 19 dicembre 2005.
- selezionato con procedura competitiva il consorzio per l'acquisto delle 2.607 quote di classe A del Fondo (valore nominale Euro 100.000) ed il successivo collocamento delle stesse, formato da Banca Intesa S.p.A., Banca Caboto S.p.A., BNL S.p.A., Morgan Stanley & Co. International Limited.

Il Fondo è stato costituito in data 29 dicembre 2005, a seguito della pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale dei Decreti Operazione, Apporto e Trasferimento emanati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze in data 23 dicembre 2005 seguiti dal Decreto di Chiusura, emanato dal MEF in data 29 dicembre 2005 e pubblicato a sua volta. Tramite quest'ultimo si assegna tra l'altro la quota di classe B (valore nominale Euro 1) ad una Onlus.

Nei giorni 29 e 30 dicembre 2005 sono stati perfezionati tutti gli atti connessi all'operazione nei termini delineati dai Decreti, inclusi i contratti di finanziamento con Banca Intesa, BNL e Morgan Stanley Bank International Ltd, il contratto unico di locazione con l'Agenzia del Demanio e l'Accordo di Indennizzo con il MEF.

E' stato inoltre perfezionato il contratto di *Property Management* con Generali Property Asset Management S.p.A.

L'incarico per lo svolgimento dell'attività di Banca Depositaria del Fondo è stato conferito a Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., mentre l'incarico per lo svolgimento dell'attività di

Esperto Indipendente del Fondo è stato conferito a REAG - Real Estate Advisory Group S.p.A. per il primo triennio di vita del Fondo. Tale società ha anche svolto l'attività di valutazione e *due diligence* prima e dopo l'apporto degli immobili.

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

Con la collaborazione della SGR, Banca Intesa, BNL e Morgan Stanley hanno proceduto ad effettuare la prevista operazione di cartolarizzazione del credito a loro derivante dai contratti di finanziamento in essere, pari complessivamente all'importo di Euro 397,8 milioni, mentre ancora con la collaborazione della SGR, Banca Intesa, Banca Caboto, BNL e Morgan Stanley hanno concluso il collocamento ad Investitori qualificati delle 2.607 quote di classe A del Fondo in data 7 aprile 2006.

Andamento del valore della quota di partecipazione

Al termine dell'esercizio 2006, che si chiude con un utile di € 30.553.236(*) (2005: €71.917.580), il valore complessivo netto del fondo risulta pari a € 355.407.938 (31 dicembre 2005: € 332.617.580); il valore unitario di ciascuna delle 2.607 quote di partecipazione al Fondo di Classe A è pari a Euro 136.328,323, al netto del provento di € 2.977,70 per quota distribuito ai sottoscrittori nel corso dell'esercizio 2006 in relazione ai risultati del 1° semestre dell'esercizio.

Il valore unitario della quota di partecipazione al Fondo di Classe B è pari a Euro 1.

LO SCENARIO MACROECONOMICO

A livello internazionale il 2006 è stato caratterizzato da una fase economica espansiva a cui hanno contribuito soprattutto i paesi asiatici. Tra i fattori che hanno principalmente influito sullo scenario economico internazionale sono da sottolineare l'andamento del prezzo del petrolio e il deprezzamento del Dollaro.
Il prezzo del petrolio ha subito una forte crescita da Dicembre 2005 ad Agosto 2006 (circa 30%, da 56 a 70 Dollari al barile), favorito dall'incerta situazione politica in Medio Oriente e dagli attacchi terroristici agli impianti petroliferi nigeriani; da Settembre, si è riscontrata una riduzione della quotazione fino a circa 60 Dollari al barile a fine anno. L'elevato prezzo energetico ha avuto principalmente effetto sull'aumento dei costi di produzione per le imprese e, conseguentemente, sull'aumento dei prezzi. La successiva riduzione del costo del petrolio e delle materie prime nella seconda parte dell'anno è alla base della diminuzione del tasso di crescita tendenziale dei prezzi alla produzione, che pone le basi per una prospettiva di crescita nel 2007, sebbene la volatilità della quotazione può modificare sensibilmente le previsioni.
Un secondo elemento che ha caratterizzato il 2006 è stato il deprezzamento del Dollaro rispetto alle valute europee (meno 9% rispetto all'Euro e meno 11% rispetto alla Sterlina), mentre è rimasto pressoché stabile rispetto alle valute asiatiche.
Il tasso di crescita tendenziale del PIL **americano** alla fine del terzo trimestre (+3%) è stato il valore più basso registrato nell'ultimo triennio. La flessione è dovuta principalmente ad un forte rallentamento del mercato immobiliare, caratterizzato da una riduzione nell'acquisto di case da parte delle famiglie. Tra i fattori principali si osservano anche la riduzione degli investimenti, l'accumulazione di scorte, la ripresa delle importazioni ed un aumento della

(*) dopo l'accantonamento dell'importo di Euro 291.327, quale commissione variabile spettante alla SGR prevista dall' art. 18.1.iii del Regolamento del Fondo, come meglio descritto al paragrafo "Proposta del Consiglio di Amministrazione".

domanda di consumi, soprattutto di quelli pubblici. A novembre, si è verificato un ridimensionamento del deficit commerciale grazie all'accelerazione della crescita globale e al Dollaro debole, che hanno contribuito a spingere le esportazioni a livelli record.
L'**economia asiatica** ha registrato una crescita notevole anche se, in alcuni paesi, si è riscontrato un lieve rallentamento soprattutto in Cina, Singapore e Corea. India e Cina hanno comunque avuto una crescita intorno al 10%, mentre in Giappone si è attestata sotto al 2%. Tale situazione è probabilmente attribuibile alla percezione dei rischi connessi alla crescita economica degli USA, alla volatilità del prezzo del greggio, all'aspettativa dello Yen forte rispetto al Dollaro.
In **Europa** la crescita economica è stata del 2,7% anche se nel terzo trimestre del 2006 si è osservato un rallentamento, con problemi principalmente sul versante della domanda estera; la domanda interna è stata positiva. Le esportazioni nette hanno contribuito poco alla crescita economica a causa dell'Euro forte che ha disincentivato le esportazioni; le vendite all'estero si sono indirizzate soprattutto verso gli altri paesi dell'Area ed i nuovi membri UE. La domanda interna, invece, è arrivata principalmente dalle famiglie ed è la conferma delle migliori condizioni del mercato del lavoro e di una maggiore fiducia da parte delle famiglie stesse. Durante il 2006 il tasso di crescita dell'occupazione è stato intorno all'1,7%, con buone prospettive di miglioramento futuro[1]. L'inflazione nel 2006 è stata in media del 2,2%[2] con previsioni su valori stabili nei prossimi mesi.
L'**Italia** nel 2006 ha vissuto una fase espansiva dell'economia, sebbene di intensità contenuta, con una crescita del PIL vicina al 2%. Alcuni segnali di rallentamento derivano principalmente dalla riduzione degli investimenti fissi lordi, delle esportazioni nette e della spesa pubblica; si è registrato un aumento dei consumi privati e delle scorte. Con riferimento agli investimenti fissi lordi, la riduzione maggiore ha riguardato i mezzi di trasporto e le attrezzature-impianti, mentre gli investimenti in costruzioni hanno registrato un lieve incremento congiunturale (+0,2%)[3].
Anche in Italia le esportazioni verso paesi extra UE sono diminuite, a fronte di un aumento delle importazioni: il deficit mensile, a partire dalla seconda metà dell'anno, si è mantenuto al di sopra dei 2 miliardi di Euro[4]. Le esportazioni verso paesi UE hanno mostrato performance positive soprattutto grazie al buon andamento dell'economia tedesca, mercato nel quale l'Italia detiene la maggior quota dell'export (13,2%)[5].
I consumi privati sono aumentati grazie al miglioramento delle aspettative da parte dei consumatori, ad una minore preferenza per la liquidità e ad un maggior sostegno del credito bancario.
L'aumento delle scorte rivela che le aspettative degli operatori hanno superato la domanda effettiva, in particolare quella estera, coerentemente con la riduzione delle esportazioni nette. Il conseguente smaltimento di tali scorte potrebbe rallentare la crescita produttiva.
La produzione industriale mostra una crescita superiore (+2,1% nei primi dieci mesi dell'anno) rispetto allo stesso periodo del 2005. La positiva dinamica della produzione si riscontra soprattutto con riferimento ai mezzi di trasporto ed agli apparecchi elettrici e meccanici, mentre segnali negativi arrivano dall'industria cartaria e dal tessile e dalla produzione di minerali non metalliferi.
A differenza dei primi tre trimestri dell'anno, l'ultimo si è caratterizzato per una riduzione occupazionale, che in termini assoluti è stata pari a 115 mila unità, ripartite per due terzi alle costruzioni e un terzo all'agricoltura, mentre i servizi e l'industria in senso stretto hanno mostrato stabilità[6]. Tuttavia tra gennaio ed ottobre, le retribuzioni orarie contrattuali sono aumentate del 2,8% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente[7].
Il valore dell'inflazione a fine anno è pari al 2%, con una media annua del 2,2% in linea con il valore dell'Area Euro, andando a colmare il differenziale che si era creato nella seconda

[1] Fonte: Pramerica
[2] Fonte: Focus n° 44 BNL Centro Studi
[3] Fonte: Focus n° 44 BNL Centro Studi
[4] Fonte: CEr
[5] Fonte: Focus n° 42 BNL Centro Studi
[6] Fonte: CEr
[7] Fonte: Focus n° 42 BNL Centro Studi

metà dell'anno, dovuto al fatto che l'economia italiana ha risentito in ritardo rispetto agli altri partner europei della riduzione del prezzo del petrolio[8].

ANDAMENTO DEL SETTORE IMMOBILIARE

Il mercato immobiliare italiano

Gli investimenti in costruzioni e la crescita del mercato immobiliare hanno avuto un ruolo fondamentale nel sostenere la crescita del PIL che, senza tale contributo, sarebbe stata negativa[9].
Il 2006 ha segnato un andamento positivo degli investimenti immobiliari, che hanno raggiunto i 7,3 miliardi di Euro.[10]
L'importanza a livello macroeconomico del mercato immobiliare si osserva nell'ammontare delle compravendite stimato nel 2006 pari a 120 miliardi di Euro[11] (residenziale e commerciale). Altri indicatori sono rappresentati dal numero di posti di lavoro, stimato in 3 milioni, e dall'ammontare dei nuovi finanziamenti con garanzia immobiliare: a giugno hanno raggiunto un valore di stock pari a 364 miliardi di Euro, con un flusso di nuovi finanziamenti nell'ultimo anno pari a 123 miliardi di Euro[12].
Il 2006 si è tuttavia caratterizzato per un rallentamento nella crescita del mercato immobiliare: i prezzi medi degli immobili sono aumentati debolmente ed alcuni operatori indicano una tendenza al ribasso. L'aumento in valori reali è stato vicino allo zero, valore più basso dal 1999, anno in cui è iniziato l'attuale ciclo di crescita dei prezzi[13].
Lo stato del mercato immobiliare può essere analizzato attraverso la lettura di alcuni indicatori: i tempi di vendita recentemente sono aumentati anche se non hanno ancora raggiunto livelli ritenuti preoccupanti dagli operatori. L'offerta di immobili, soprattutto residenziali, è aumentata principalmente per due ragioni: nuovi immobili immessi sul mercato e dismissione degli investimenti immobiliari per beneficiare effettivamente dell'incremento di valore.
Dopo aver raggiunto i livelli massimi di redditività alla fine degli anni '90, l'investimento immobiliare attualmente presenta rendimenti molto più bassi per la maggior competizione fra gli investitori: il forte afflusso di denaro verso il settore ha provocato l'aumento dei prezzi e conseguentemente una compressione dei rendimenti. Occorre inoltre segnalare che le nuove norme fiscali hanno penalizzato il settore aumentando i costi di transazione; inoltre, i tassi di interesse sono aumentati, rendendo meno conveniente l'utilizzo di debito per investire nell'immobiliare, anche in relazione alla minor redditività corrente.

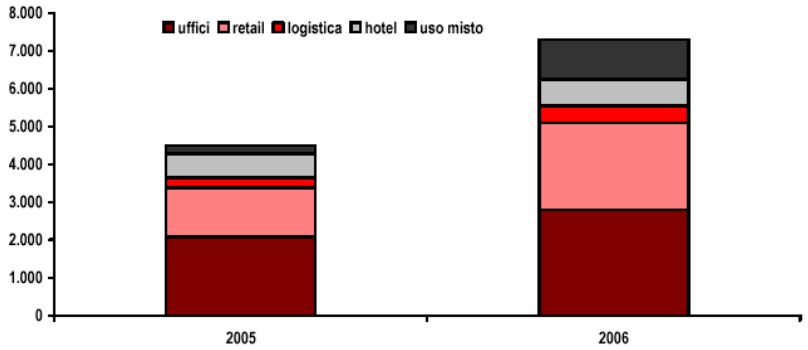
	Ottobre 2006	***Valore Massimo precedente***	
Abitazioni	5%	5,90%	(nel 1999)
Uffici	5,40%	6,50%	(nel 1999)
Box o garage (*)	6,20%	7,10%	(nel 1998)
Negozi	7,70%	9,20%	(nel 1998)
Capannoni industriali	7,70%	9,20%	(nel 1996)

(*) Dati Riferiti a Maggio
Rendimenti medi potenziali - Fonte: Nomisma

Nel primo semestre le compravendite di abitazioni hanno mostrato una tendenza espansiva, raggiungendo circa 400-430.000 transazioni (rispetto alle 300-350.000 che si registravano sei anni fa), mentre quelle non residenziali si assestano a circa 100.000. Tuttavia, le prime

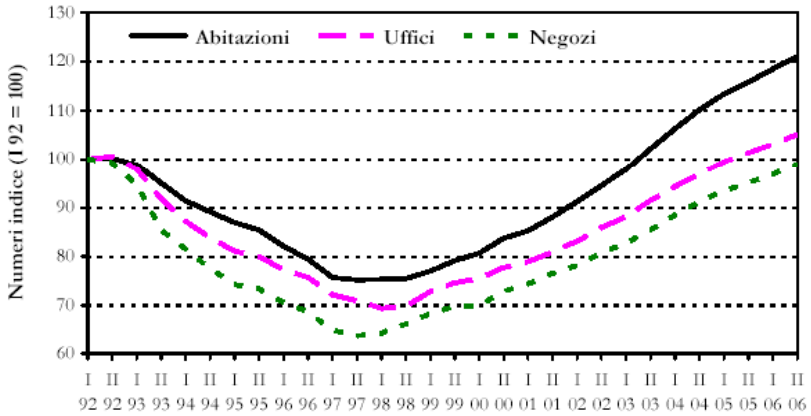
[8] Fonte: Focus n° 43/44 BNL Centro Studi
[9] Fonte: Nomisma – Osservatorio sul Mercato Immobiliare 3-06
[10] Fonte: Jones Lang LaSalle
[11] Fonte: Nomisma – Osservatorio sul Mercato Immobiliare 3-06
[12] Fonte: Nomisma – Osservatorio sul Mercato Immobiliare 3-06
[13] Fonte: Nomisma – Osservatorio sul Mercato Immobiliare 3-06

stime indicano che il valore complessivo annuale non sarà superiore rispetto al 2005. In particolare, si segnala l'aumento delle compravendite nelle province (+6,8%), una sensibile riduzione a Roma (–6,4%) ed un valore stabile (+ 0,5%) nelle principali aree urbane[14].



Il volume degli investimenti in Italia per tipologia di immobile. Fonte: Jones Lang LaSalle

L'interesse del mercato si è in parte spostato dalle grandi città, quali Roma e Milano, ai centri di minori dimensioni; tuttavia, tale tipo di investimento ha dato buoni risultati con riferimento agli immobili commerciali e industriali, ma appare ancora poco attraente con riferimento al mercato degli uffici, che offrono un basso rendimento per la minor forza economica di tali aree.
Il mercato immobiliare italiano ha ormai raggiunto un livello di maturità: per ottenere rendimenti superiori diviene necessario ricercare settori di nicchia[15] o interventi di riqualificazione e sviluppo, quali grandi progetti di rigenerazione urbana (ex aree industriali dismesse). Gli interventi di riqualificazione si concentrano nelle principali metropoli, mentre nelle città medio-piccole si sviluppano principalmente centri commerciali e factory outlet. Il 66% dei progetti è localizzato al Nord, il 20% nel Centro e solo il 14% nel Sud e isole[16]. I progetti di sviluppo stanno fornendo un nuovo impulso al mercato immobiliare, soprattutto contribuendo ad attrarre investitori stranieri ed operatori internazionali e favorendo così l'ingresso di nuovi capitali.
Lo stock immobiliare italiano supera i 4 miliardi di metri quadrati: i beni privati, posseduti da famiglie e imprese sono pari a 3.109,7 milioni di metri quadrati, per il 54% al Nord, il 26% al Centro e il 20% nel Sud e Isole. Il settore più rilevante è il residenziale con 2,4 miliardi di metri quadrati, mentre nel settore degli immobili d'impresa prevale per superficie il comparto industriale rappresentato da magazzini e opifici[17].

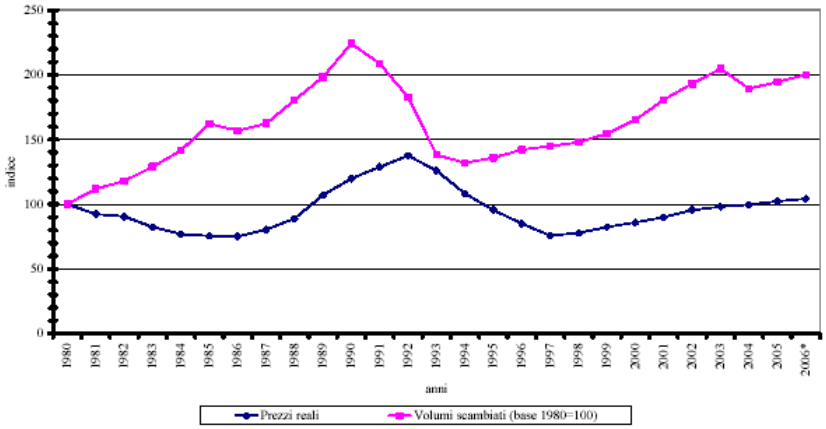


[14] Fonte: Nomisma – Osservatorio sul Mercato Immobiliare 3-06
[15] Fonte: Scenari Immobiliari
[16] Fonte: Indagine ANCE-Assoimmobiliare 2006
[17] Fonte: Scenari Immobiliari

Serie Storica numeri indici dei prezzi reali di abitazioni, uffici, negozi e capannoni - Fonte: Nomisma

Uffici

In Italia gli immobili ad uso ufficio rappresentano poco più del 4% dello stock immobiliare e raggiungono un valore pari a 165,3 milioni di mq.: solamente il 7,3% di tale superficie è di qualità elevata secondo gli standard internazionali, mentre il 69,4% è composto da superfici di ridotte dimensioni[18].
Il settore degli uffici registra domanda ed offerta stabili con una riduzione nel numero delle compravendite, principalmente dovuta alla paralisi generata dall'incertezza dovuta al decreto Bersani-Visco[19]. L'offerta di immobili in vendita è limitata, soprattutto in centro e per proprietà di qualità, mentre aumenta in periferia: anche i tempi di vendita sono aumentati attestandosi a 5,7 mesi[20].
In relazione al mercato delle locazioni, l'offerta è in crescita e conseguentemente i canoni sono aumentati soltanto dell'1,4%. Al tempo stesso, la forte affluenza di capitali contiene la redditività corrente che si attesta in media intorno al 5,5% lordo[21], con un aumento dei prezzi del 2,5% nel secondo semestre e del 5,6% durante l'intero 2006[22].



Andamento dei prezzi reali degli uffici e numero di compravendite in Italia – Fonte: Scenari Immobiliari

Milano

Il mercato milanese è il principale mercato d'investimento italiano che attrae numerosi investitori, molti dei quali esteri, con uno stock totale stimato intorno a 11,4 milioni di mq. alla fine del 2006[23]. Nel corso dell'anno, sono arrivati sul mercato circa 165.000 mq. di uffici nuovi o ristrutturati, con un incremento del 33% rispetto al 2005[24].
Vi è stato forte interesse da parte degli investitori per gli immobili di standard elevato ed ubicati in zone centrali o semicentrali. I valori di compravendita e locazione sono stati in aumento, anche se minore rispetto agli anni scorsi.
Il mercato delle locazioni presenta un assorbimento totale pari a circa 295.000 mq. allineato al 2005, con una crescita del 10% nelle zone centrali della città. A conferma della domanda di spazi di elevata qualità, moderni ed efficienti (superfici di classe A), si è osservato che

[18] Fonte: Scenari Immobiliari
[19] Fonte: Nomisma – Osservatorio sul Mercato Immobiliare 3-06
[20] Fonte: Nomisma – Osservatorio sul Mercato Immobiliare 3-06
[21] Fonte: Nomisma – Osservatorio sul Mercato Immobiliare 3-06
[22] Fonte: Nomisma – Osservatorio sul Mercato Immobiliare 3-06
[23] Fonte: DTZ Research
[24] Fonte: DTZ Research

l'assorbimento totale è costituito da questi per il 60%. Banche ed assicurazioni, con il 26% dell'assorbimento totale, sono i settori economici più attivi.
Nel secondo semestre del 2006 i canoni sono aumentati del 6% con un valore di prime rent pari a 480 Euro/mq./anno. A conferma della richiesta di investimento in uffici, la redditività corrente si è ridotta dello 0,25% in tutte le microaree, con un valore di prime yield intorno a 5,25%.
Si è registrata una diminuzione dello sfitto nella zona centrale della città a causa del maggiore assorbimento di spazi e della mancanza di consegne di nuove unità[25]. A livello di intera area economica milanese il vacancy è invece rimasto costante a circa 950.000 mq., dei quali 700.000 mq. nella città e nella prima periferia.

Roma

Roma attrae un numero crescente di investitori e prosegue la sua fase espansiva, caratterizzata soprattutto dalla crescita dei prezzi[26]. Nel 2006 sono stati scambiati uffici per 1,5 miliardi, con un aumento annuo del 25%[27]. Lo stock totale è di 9,7 milioni mq., con un assorbimento nel 2006 pari a 210.000 mq. (+2% rispetto al 2005). Il 40% della superficie assorbita è ubicata in centro, zona maggiormente richiesta dagli utilizzatori, che sono principalmente studi legali, assicurazioni, aziende farmaceutiche e pubblica amministrazione.
Non sono previste nuove consegne nell'immediato e i pochi immobili attualmente in costruzione sono pre-locati; tuttavia nuovi progetti, soprattutto in zona EUR e Fiumicino, andranno ad aumentare l'offerta nel lungo periodo[28].
Il prime rent è stabile intorno a 400 Euro/mq./anno, favorito dall'assenza di prodotto nuovo e di qualità, soprattutto in centro; il prime yield è intorno al 5,3%. Il vacancy complessivo è stabile a circa 710.000 mq., pari al 7,4% dello stock esistente; per gli uffici di classe A, soprattutto nella zona centrale della città, il tasso si è ridotto[29].

IL QUADRO NORMATIVO

Tra le principali novità che hanno riguardato nell'esercizio 2006 la normativa concernente la gestione del risparmio, si segnala anzitutto il decreto legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito con modificazioni in legge 4 agosto 2006, n. 248, che ha parzialmente modificato il regime fiscale per il settore immobiliare.
In particolare, ferma restando la possibilità di mantenere le operazioni di compravendita immobiliare nell'ambito del regime IVA, le principali novità introdotte dalla nuova normativa riguardano l'applicazione dell' imposta ipo-catastale del 2% sul prezzo delle compravendite nelle quali un fondo immobiliare sia controparte e l'applicazione dell'imposta di registro dell'1% per anno sul valore dei contratti di locazione.

Con Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 3 febbraio 2006 n. 142 è stato emanato il Regolamento in materia di obblighi degli intermediari finanziari ai fini antiriciclaggio, prevedendo a carico di questi ultimi l'obbligo di identificare i clienti in relazione a taluni rapporti e operazioni, istituire l'archivio unico informatico, registrare e conservare nell'archivio unico informatico i dati identificativi e le altre informazioni relative alle operazioni e ai rapporti, nonché istituire misure di controllo interno e garantire un'adeguata formazione ai dipendenti e ai collaboratori. L'UIC, con successivo Provvedimento del 24 febbraio 2006, ha provveduto ad emanare le Istruzioni applicative di riferimento per l'adempimento degli obblighi di identificazione, registrazione e conservazione delle informazioni per finalità di prevenzione e contrasto del riciclaggio sul piano finanziario.

[25] Fonte: DTZ Research
[26] Fonte: REAG per BNL Fondi Immobiliari
[27] Fonte: Bloomberg FINANZA MERCATI
[28] Fonte: DTZ Research
[29] Fonte: DTZ Research

Con la Legge 27 dicembre 2006, n. 296 (Legge finanziaria 2007) è stata introdotta nell'ordinamento la figura delle SIIQ "Società di investimento immobiliare quotate", ispirata al modello straniero del c.d. REIT (*Real Estate Investment Trust)*. La SIIQ è una società per azioni che si caratterizza per peculiari vincoli riguardo l'oggetto sociale, la tipologia societaria, la struttura proprietaria ed i profili di investimento. Ricorrendo dette condizioni la legge consente a tali società di esercitare un'opzione per acquisire la qualifica di SIIQ e beneficiare di un regime di particolare favore.
La legge demanda ad un decreto del Ministro dell'economia e delle finanze l'emanazione delle disposizioni di attuazione in tema di vigilanza prudenziale e di regime contabile e fiscale applicabili alle SIIQ.

Da ultimo, la Finanziaria 2007 ha previsto che talune agevolazioni in tema di imposta sostitutiva dell'IRES e dell'IRAP siano estese anche agli apporti ai fondi comuni di investimento immobiliari.

Con Decreto Legislativo n. 303 del 29 dicembre 2006 sono state introdotte disposizioni di coordinamento del testo unico bancario e del testo unico finanziario con la Legge 28 dicembre 2005, n. 262, in materia di tutela del risparmio. Tra le principali novità, la definizione di nuove regole in tema di *corporate governance* delle società quotate, nonché le disposizioni volte a rafforzare l'indipendenza delle società di revisione.

Si segnala, da ultimo, che, in relazione al prossimo recepimento della direttiva MIFID, si renderanno necessari taluni interventi di adeguamento, anche al fine di minimizzare il rischio di perdite o danni reputazionali, nel più ampio quadro delle disposizioni in tema di conflitto di interessi e di obblighi informativi nei confronti della clientela e del mercato.

ATTIVITA' DI GESTIONE DEL FONDO

Il portafoglio immobiliare

Il portafoglio immobiliare del Fondo al 31 dicembre 2006 è rappresentato da 74 immobili, come già noto, ridotto, rispetto all'apporto, dell'immobile sito in Peschiera del Garda (Evento Indennizzabile), dei quali 65 apportati e trasferiti dal MEF, 9 acquisiti da CONI, inclusi gli immobili siti a Napoli e a Torino, che sono stati definitivamente trasferiti al Fondo nel corso del 2006. Per i dettagli sugli eventi relativi ad entrambi gli immobili, si rimanda alla sezione "Gestione del Fondo".
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": 32 immobili, valore di mercato pari a circa Euro 437,1 milioni, soggetti a contratto unico di locazione con l'Agenzia del Demanio, canone di locazione pari a circa Euro 34,4 milioni, che ha assegnato gli spazi tramite appositi Disciplinari di Assegnazione alle Pubbliche Amministrazioni che li avevano in uso alla costituzione del Fondo;

- Portafoglio "B": 42 immobili, per un valore di mercato pari a circa Euro 289,1 milioni, incluso l'immobile ex-Coni sito a Napoli, prevalentemente locati alla Pubblica Amministrazione, per i quali il monte canone annuo è pari a circa Euro 11,8 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:

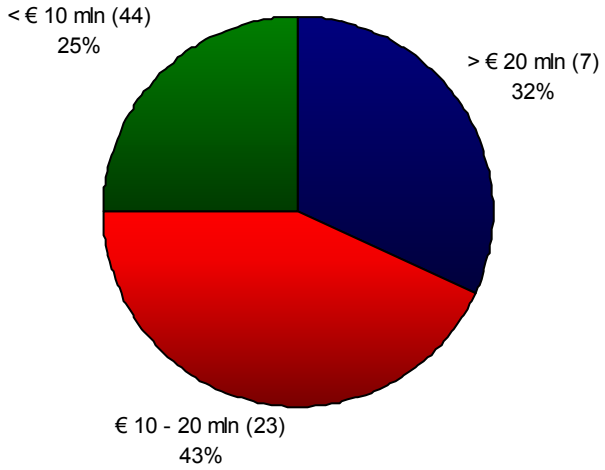
- *Trading*: immobili sfitti per cui è ipotizzabile unicamente una vendita nel più breve tempo possibile (immobili di piccole/medie dimensioni);
- *Reconversion/Upside*: immobili per cui è possibile prevedere una conversione d'uso o per cui si prevede un incremento di redditività legato ai rinnovi dei contratti di locazione od alle nuove locazioni;
- *Strategic*: immobili ritenuti strategici per la Pubblica Amministrazione e per i quali si ritiene improbabile il rilascio da parte dell'attuale conduttore;
- *Long Term Lease*: immobili locati con contratto garantito o assimilabile, per cui l'unica strategia ipotizzabile è il mantenimento dell'attuale conduttore.

A seguire, alcune statistiche, relative al portafoglio in merito a:

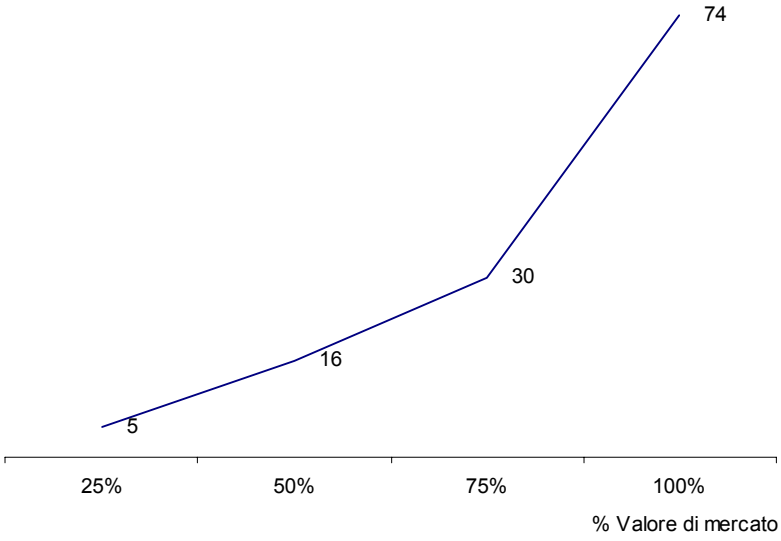
- Distribuzione del valore degli immobili
- Stratificazione del valore degli immobili
- Distribuzione geografica degli immobili
- Suddivisione in base all'uso prevalente degli immobili
- Suddivisione Portafogli "A" e "B": valori e canoni
- Suddivisione in base alle strategie abbinate agli immobili

riferite al valore di mercato degli immobili.

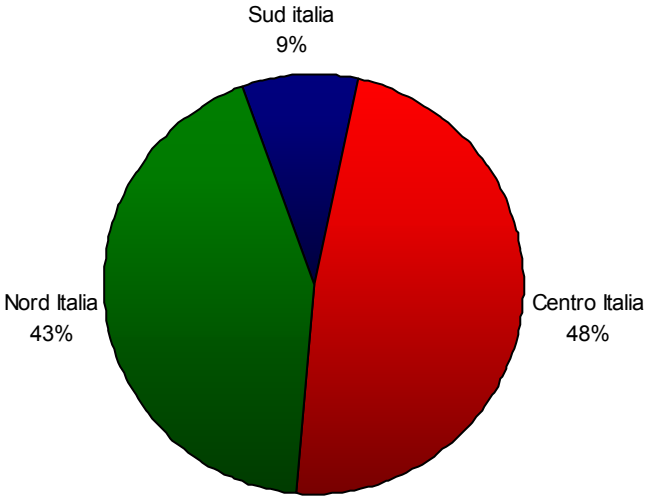
Distribuzione del valore degli immobili in categorie di valore (numero di immobili indicato tra parentesi):



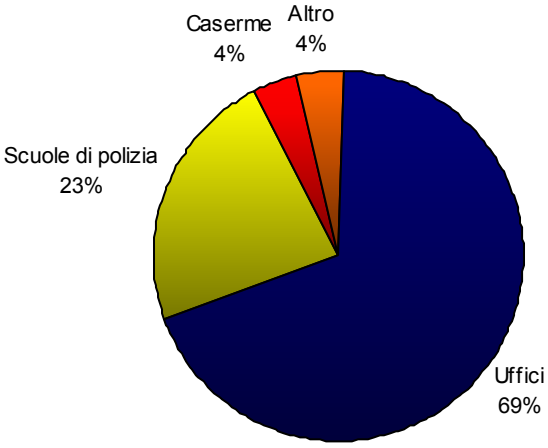
Stratificazione % del portafoglio (numero di immobili rispetto al valore di mercato cumulato):



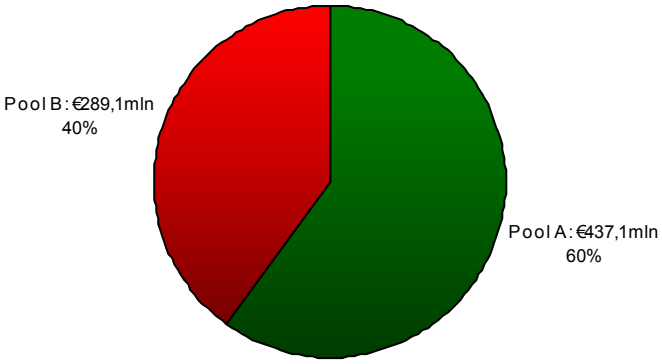
Distribuzione geografica degli immobili:



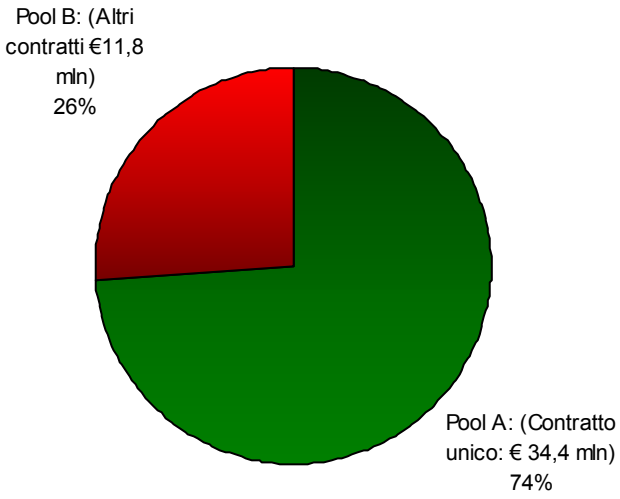
Suddivisione in base all'uso prevalente degli immobili:



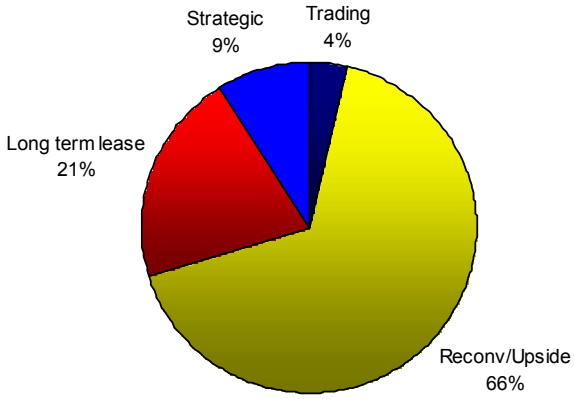
Suddivisione portafogli A e B in base ai rispettivi valori di mercato:



Suddivision e portafogli A e B in base ai rispettivi canoni di locazione totali:



Suddivisione in base alle strategie:



GESTIONE IMMOBILIARE

Con riferimento ai due immobili ex-CONI soggetti a diritto di prelazione da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, dopo quello sito in Torino, Via Confienza 10, nel corso del 2° semestre dell'esercizio è entrato definitivamente nel portafoglio immobiliare del Fondo anche quello sito in Napoli, Piazza Santa Maria degli Angeli, non avendo il Ministero esercitato il diritto di prelazione.

La SGR ha approvato la procedura di cessione da adottare per le vendite degli immobili del Fondo e, dopo aver ricevuto offerte non sollecitate, ha organizzato e concluso una specifica procedura per la locazione e vendita dell'immobile in Roma, Via Catania 9, facente parte del Portafoglio "B", procedendo a perfezionare un contratto preliminare di vendita ed un contestuale contratto di locazione, grazie ai quali sono state implementate le strategie di *Business Plan,* superandone gli obiettivi di rendimento.

Come previsto dal Regolamento del Fondo, la cessione dell'immobile potrà avvenire solo dopo che saranno trascorsi i primi 18 mesi di durata del Fondo; si aggiungono ulteriori 6 mesi dopo tale scadenza regolamentare, tenendo conto degli elementi di convenienza economica introdotti dai dettami contrattuali relativi al finanziamento, con particolare riferimento al contratto *flexi swap*.

In merito alla situazione locativa, amministrativa e manutentiva riguardante il Portafoglio "A", prosegue la collaborazione tra SGR ed Agenzia del Demanio, conduttrice unica degli immobili di tale Portafoglio, con particolare riferimento alla definizione operativa degli interventi manutentivi, anche tramite la creazione di un Manuale delle Manutenzioni.

Con riferimento al Portafoglio "B", oltre al beneficio rappresentato dalla nuova locazione dell'intero immobile di Roma, Via Catania 9, la SGR ha rinnovato il contratto di locazione di una unità commerciale dell'immobile sito in Milano, Via Vittor Pisani 26.
Inoltre, in riferimento all'immobile sito in Cassina de' Pecchi, Via Roma 108, è stato avviato l'iter progettuale e commerciale indirizzato alla completa riqualificazione e locazione dei 2 edifici che compongono la proprietà.
Per quanto riguarda l'immobile sito in Roma, Via di Ripetta 246, 2 conduttori di altrettante unità commerciali hanno presentato distinti ricorsi al Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio aventi ad oggetto in particolare la richiesta di annullamento del trasferimento di quelle unità al Fondo in quanto risulterebbero già trasferite alla SCIP, Società Cartolarizzazione Immobili Pubblici.
In entrambi i casi, oltre a dare comunicazione al MEF come previsto dall'Accordo di Indennizzo, la SGR si è rivolta allo Studio Legale che già assiste il Fondo in ambito stragiudiziale per le opportune iniziative.

La SGR, dopo la conclusione della *due diligence* post-apporto per la quale aveva incaricato l'Esperto Indipendente, REAG - Real Estate Advisory Group, sta proseguendo, in relazione agli immobili in portafoglio, nel perfezionare il corredo documentale e nel prevedere le attività necessarie per l'adeguamento degli immobili alle diverse normative vigenti, tramite incarichi a società specializzate, al fine di agevolare il processo di valorizzazione e dismissione degli asset, oltre che la miglior gestione degli stessi.

La SGR ha inoltre attivato le procedure previste nell'Accordo di Indennizzo stipulato con il MEF, in relazione ad alcuni "Eventi Indennizzabili", conosciuti successivamente alla data di apporto/trasferimento degli immobili al Fondo.

Il più significativo di questi eventi rimane quello riguardante l'immobile di Peschiera del Garda, Piazza Serenissima, che già nel 1° semestre 2006 è risultato inalienabile, generando un importo indennizzabile di Euro 11,5 milioni, a fronte del quale era anche già stato prudenzialmente appostato nella voce Altre passività l'importo di Euro 2 milioni in relazione alla franchigia che potrebbe essere applicata dal MEF ove procedesse all' Indennizzo per cassa.

L'importo degli altri Eventi Indennizzabili ad oggi conosciuti ammontano ad un totale di circa Euro 10,7 milioni; su tale importo, il MEF potrà far valere una franchigia, concordata contrattualmente, di Euro 5,3 milioni, oltre ad un massimo di ulteriori circa Euro 3,9 milioni, come previsto nell'Accordo di Indennizzo, a causa del'accresciuto valore di 9 immobili apportati al Fondo, per maggiori consistenze degli stessi accertate successivamente alla data di apporto/trasferimenti ed il cui maggior valore si riflette nella valutazione espressa dagli Esperti Indipendenti.

E' in corso da parte del M.E.F. la valutazione delle modalità con le quali, sulla base degli accordi contrattuali, avverrà l' erogazione degli Indennizzi a favore del Fondo.

Il valore degli immobili oggetto dell'apporto e del trasferimento al Fondo era stato determinato sulla base della relazione di stima dell'Esperto Indipendente REAG, che ha condotto l'attività di *due diligence* tecnica e legale sugli immobili, in Euro 633,7 milioni,

importo al netto del c.d. "sconto di portafoglio" e del valore di stima dei due immobili ex CONI, la cui acquisizione era subordinata al mancato esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali.
Al 31 dicembre 2005 la valutazione redatta dagli, REAG - Real Estate Advisory Group, avevano indicato in Euro 707,8 milioni il valore di mercato di quegli stessi immobili.

Alla data del 30 giugno 2006, gli Esperti Indipendenti avevano indicato il valore di mercato del portafoglio immobiliare in Euro 713,1 milioni, al netto dell'immobile di Peschiera del Garda e della situazione degli Indennizzi nota al momento e comprendendo l'immobile ex-CONI di Torino, acquisito nel corso del 1° semestre.

Alla data di chiusura dell'esercizio 2006, gli Esperti Indipendenti hanno attribuito agli immobili posseduti dal Fondo un valore di mercato complessivo pari a Euro 726,2 milioni; l'importo è al netto dell'immobile di Peschiera del Garda, degli Indennizzi citati e comprende anche il valore dell'immobile ex-CONI di Napoli, acquisito nel corso del 2° semestre.

Le plusvalenze immobiliari non realizzate contabilizzate nel corso dell'esercizio assommano a Euro 12,2 milioni.

Al 31 dicembre 2006 il portafoglio degli immobili posseduti dal Fondo comprende i cespiti elencati dettagliatamente nella scheda allegata alla presente Relazione.

Attività strategiche future

L'obiettivo dell'accrescimento del valore delle quote del Fondo potrà essere raggiunto tramite la migliore valorizzazione del portafoglio immobiliare e la dismissione dei cespiti.

A tal fine, si proseguirà nel perfezionamento della conoscenza del portafoglio stesso grazie agli esiti della *due diligence* post apporto ed alla successiva attività di regolarizzazione e di completamento del compendio documentale di ogni immobile, attività finalizzata anche a consentire la vendibilità al meglio, alla esecuzione degli investimenti previsti su specifici immobili, al miglioramento della redditività con particolare riferimento al Portafoglio "B" con le nuove locazioni pianificate, ed all'avvio delle dismissioni degli immobili, che potranno finalizzarsi dopo la fine del 2007.

I canoni di locazione fatturati complessivamente dal Fondo nel corso del 2006 ammontano a circa Euro 44,9 milioni, di cui Euro 33,9 milioni riferibili al contratto di locazione in essere con l'Agenzia del Demanio.

In data 22 dicembre 2006 è stato stipulato un contratto preliminare per la vendita dell'immobile sito in Roma, via Catania, al prezzo prestabilito di € 11,8 milioni.

GESTIONE MOBILIARE

Alla data del 31 dicembre 2006 i depositi bancari, in essere unicamente presso la Banca Depositaria, ammontano complessivamente a Euro 14,1 milioni, di cui 13,4 Euro giacenti su conti vincolati in pegno a favore delle banche finanziatrici.

Il saldo residuo al 31 dicembre 2006 del conto "locazioni", pari ad Euro 13,3 milioni, dopo l'avvenuto pagamento di € 9,2 milioni quali interessi semestrali sul finanziamento in essere, è stato reso disponibile per le necessità gestionali del Fondo all'inizio del mese di gennaio 2007.

ALTRE INFORMAZIONI

La voce dell'attivo "Altre" (Euro 21,9 milioni) comprende, fra l'altro, Euro 11,5 milioni quale credito vantato nei confronti del M.E.F. per l'indennizzo relativo al già citato immobile di Peschiera del Garda, Euro 1,5 quale credito nei confronti del M.E.F in relazione ad altri eventi indennizzabili, € 5,5 milioni quali oneri pluriennali residui e Euro 3,3 milioni per crediti verso locatari.

La voce del passivo "Altre" (Euro 6,1 milioni), fra l'altro, comprende per l'ammontare di Euro € 2 milioni l'appostamento della franchigia eventualmente applicabile da parte del M.E.F. al credito per l' evento indennizzabile relativo all'immobile di Peschiera del Garda, nel caso in cui lo stesso venisse corrisposto al Fondo interamente per cassa anziché con la sostituzione del'immobile.

Al 31 dicembre 2006 le attività del Fondo assommano a € 763,5 milioni (€ 745,0 milioni al 31 dicembre 2005).

FINANZIAMENTO

Nel corso del mese di gennaio 2006 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 interessi relativi ai contratti di finanziamento in essere.

Tale contratto è stato modificato nel successivo mese di giugno, in relazione alla già ricordata operazione di cartolarizzazione dei finanziamenti, in un nuovo contratto di swap di tipo "flexi", sempre con controparte Barclays Bank Plc.

Nel periodo trascorso tra il mese di settembre e il termine di gennaio 2007, il Fondo per necessità di cassa ha utilizzato per Euro 4 milioni il finanziamento *revolving* denominato "Tranche Spese Generali" di Euro 10 milioni, sottoscritto fra la SGR, per conto del Fondo, Banca Intesa e B.N.L.

Nel mese di dicembre, in seguito agli approfondimenti tecnici sugli immobili derivanti dagli esiti della *due diligence* svolta, è stata proposta dalla SGR a Banca Intesa, B.N.L. e Morgan Stanley Bank International Ltd, in qualità di banche finanziatrici, una modifica del piano di investimenti sugli immobili, c.d. *capex plan*, approvata dalla banche stesse.

ADVISORY COMMITTEE

In base a quanto previsto dal Regolamento del Fondo, a seguito delle nomine dei cinque membri, dei quali, tre indicati dai maggiori sottoscrittori e due indipendenti indicati dalla SGR, si sono svolte le prime due riunioni dell'Advisory Committee, in data 29 settembre e 11 ottobre.

Si è provveduto a nominare il Presidente dell'Advisory Committee, ad adottare il regolamento interno dell'Organismo ed a dare, a cura della SGR, la prevista informativa periodica sulla gestione del Fondo ed si è introdotto il tema delle dismissione degli immobili.

L'Advisory Committee ha prodotto la prevista relazione descrittiva delle attività svolte e dei rapporti con la SGR.

RAPPORTI CON SOCIETA' DEL GRUPPO

La controllante di BNL Fondi immobiliari SGR p.A., B.N.L. 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 INTERVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Con riferimento al portafoglio "A", in data 26 gennaio 2007 l'Agenzia del Demanio ha comunicato alla SGR l'esercizio del diritto di recesso dagli immobili siti a Roma, in Via Reno 1, Via Manzoni 30 e Via del Policlinico 137.
Ciò a seguito del recesso comunicato per il 31 dicembre 2008 alla Agenzia del Demanio dal Consiglio Nazionale delle Ricerche, quale Pubblica Amministrazione Utilizzatrice, di tali immobili, oltre a quello sito a Roma, Via San Martino della Battaglia 44.
In merito a quest'ultimo, l'Agenzia ha comunicato alla SGR che prevede la riassegnazione ad altra Pubblica Amministrazione. Si tratta di una situazione specificatamente normata dal contratto unico di locazione tra il Fondo e l'Agenzia del Demanio e rientrante nella facoltà di quest'ultima di recedere parzialmente dal contratto durante i primi 18 anni di durata dello stesso, riducendo il canone solo fino ad un massimo del 10% e seguendo una tempistica specificata.

Dopo la chiusura del semestre non si sono verificati altri eventi significativi.

Proposta del Consiglio di Amministrazione

La gestione del Fondo registra un utile d'esercizio, prima dell'accantonamento dell'importo relativo alle commissioni variabili spettanti alla SGR, di cui sotto, pari ad Euro 30.844.563.

L'utile dell' esercizio complessivamente distribuibile, determinato ai sensi del Regolamento del Fondo all' articolo 7 "Definizioni - proventi distribuibili", sarebbe pari ad Euro 16.676.591, corrispondente a un importo di Euro 6.396,86, al lordo delle imposte, per ciascuna delle 2.607 quote rappresentative di Classe A.

L'importo del provento rappresenterebbe il 6,39% su base annua del valore nominale delle quote.

L'art. 18.1.(iii) del Regolamento del Fondo prevede il riconosciento alla SGR di una commissione annuale variabile è pari all' 8% calcolata sulla differenza, ove positiva, fra:
- i Proventi Distribuibili liquidati dalla SGR o di cui la SGR abbia deliberato la distribuzione, escluse le plusvalenze realizzate;
- l'ammontare dei proventi Distribuibili, escluse le plusvalenze realizzate, necessario a garantire nell'esercizio di riferimento un rendimento pari al 5% calcolato sulla media del valore nominale delle Quote del Fondo nell'esercizio stesso.

Essendosi verificata tale situazione, si è proceduto all'accantonamento nella situazione patrimoniale ed economica del Fondo dell'importo maturato al 31 dicembre 2006 a tale titolo a favore della SGR, pari a Euro 291.327.

Conseguentemente l'utile del periodo si fissa ad Euro 30.553.236 ed il valore complessivo netto del Fondo ad Euro 355.407.938, come evidenziato nei prospetti dello stato patrimoniale e del conto economico del Rendiconto del Fondo.

Si propone pertanto al Consiglio di Amministrazione di approvare il Rendiconto del Fondo "Patrimonio Uno" al 31 dicembre 2006 e di deliberare la distribuzione di un provento di Euro 8.622.386, che si aggiunge a quello di € 7.762.877 già erogato in corso d'esercizio in

relazione al risultato del 1° semestre 2006.

Il provento in distribuzione corrisponde ad un importo di Euro 3.307,40, al lordo delle imposte, per ciascuna delle 2.607 quote rappresentative di Classe A.

L'ammontare lordo complessivo dei proventi posti in distribuzione con riferimento all' esercizio 2006, pari a Euro 6.285,11 per ciascuna quota di Classe A, rappresenta il 6,28% del valore nominale delle quote di Classe A.

Il pagamento del provento ai quotisti avverrà il giorno 23 marzo 2007.

Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente
(Philippe Zivkovic)

RENDICONTO DEL FONDO "PATRIMONIO UNO"

SITUAZIONE PATRIMONIALE AL ***31 dicembre 2006*** ***importi in Euro***

ATTIVITA'	Situazione al 31 dicembre 2006		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	€ 726.165.000	95,11%	€ 707.815.112	95,01%
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	€ 14.156.495	1,85%	€ 24.290.593	3,26%
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	€ 607.302	0,08%	€ 0	
G3. Risparmi di imposta	€ 583.093	0,08%	€ 6.250.140	0,84%
G4. Altre	€ 21.988.624	2,88%	€ 6.662.726	0,89%
TOTALE ATTIVITA'	€ 763.500.514	100,00%	€ 745.018.571	100,00%

RENDICONTO DEL FONDO "PATRIMONIO UNO"

SITUAZIONE PATRIMONIALE AL *31 dicembre 2006* *importi in Euro*

PASSIVITA' E NETTO	Situazione al 31 dicembre 2006	Situazione a fine esercizio precedente
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI		
H1. Finanziamenti ipotecari	€ 401.891.525	€ 397.828.525
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	€ 13	€ 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	€ 3.851	€ 94.000
M3. Ratei e risconti passivi	€ 110.799	€ 92.164
M4. Altre	€ 6.086.386	€ 14.386.301
TOTALE PASSIVITA'	€ 408.092.575	€ 412.400.990
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	€ 355.407.938	€ 332.617.580
Numero delle quote in circolazione (CLASSE A)	2.607	2.607
Valore unitario delle quote	€ 136.328,323	€ 127.586,337
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	€ 1	€ 1
Numero delle quote in circolazione (CLASSE B)	1	1
Valore unitario delle quote	€ 1,000	€ 1,00
Rimborsi o proventi distribuiti per quota	€ 2.977,70	€ 0
IMPEGNI		
Acquisti immobiliari da perfezionare	€ 0	€ 0
Fidejussioni rilasciate a terzi	€ 0	€ 0

RENDICONTO DEL FONDO "PATRIMONIO UNO"

SITUAZIONE REDDITUALE AL ***31 dicembre 2006*** ***importi in Euro***

	Situazione al 31 dicembre 2006		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	-€ 2.815.587		-€ 13.924	
A4.2 non di copertura	€ 0		€ 0	
Risultato gestione strumenti finanziari		-€ 2.815.587		-€ 13.924
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI				
B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	€ 44.988.222		€ 0	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI	€ 0		€ 0	
B3. PLUS/MINUSVALENZE	€ 841.247		€ 74.104.811	
B3.1 PLUS/MINUSVALENZE DA VALUTAZIONE	€ 12.201.247		€ 73.094.811	
B3.2 PLUS/MINUSVALENZE SU ACQUISTO/APPORTO	-€ 11.360.000		€ 1.010.000	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	-€ 1.169.995		-€ 6.544	
B5. AMMORTAMENTI	€ 0		€ 0	
B6. ICI	-€ 895.037		€ 0	
Risultato gestione beni immobili		€ 43.764.437		€ 74.098.267
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		€ 40.948.850		€ 74.084.343

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		€ 40.948.850		€ 74.084.343
H. ONERI FINANZIARI				
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI				
H1.1 su finanziamenti ipotecari	-€ 15.493.653		-€ 78.240	
H1.2 su altri finanziamenti	-€ 46.274		€ 0	
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI	€ 0		€ 0	
Risultato netto della gestione caratteristica		€ 25.408.923		€ 74.006.103
I. ONERI DI GESTIONE				
I1. Provvigione di gestione SGR	-€ 2.244.310		-€ 16.052	
I2. Commissioni banca depositaria	-€ 158.415		-€ 536	
I3. Oneri per esperti indipendenti	-€ 265.376		-€ 126.732	
I4. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	-€ 11.824		€ 0	
I5. Altri oneri di gestione	-€ 1.994.723		-€ 1.945.814	
L. ALTRI RICAVI ED ONERI				
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	€ 35.099		€ 782	
L2. Altri ricavi	€ 11.139.006		€ 0	
L3. Altri oneri	-€ 516.405		-€ 171	
Risultato della gestione prima delle imposte		€ 31.391.974		€ 71.917.580
M. IMPOSTE				
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio	€ 0		€ 0	
M2. Risparmio di imposta	€ 0		€ 0	
M3. Altre imposte	-€ 838.738		€ 0	
Utile/perdita dell'esercizio (CLASSE A)		€ 30.553.236		€ 71.917.580
Utile/perdita dell'esercizio (CLASSE B)		€ 0		€ 0

FONDO "PATRIMONIO UNO"

RENDICONTO AL 31 DICEMBRE 2006

NOTA INTEGRATIVA

PARTE A – ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA 2

PARTE B – LE ATTIVITA', LE PASSIVITA' E IL VALORE COMPLESSIVO NETTO 3

SEZIONE I – CRITERI DI VALUTAZIONE 3
SEZIONE II – LE ATTIVITÀ 4
SEZIONE III – LE PASSIVITÀ 5
SEZIONE IV – IL VALORE COMPLESSIVO NETTO 6
SEZIONE V – ALTRI DATI PATRIMONIALI 6

PARTE C – IL RISULTATO ECONOMICO DELL'ESERCIZIO 8

SEZIONE I – RISULTATO DELLE OPERAZIONI SU PARTECIPAZIONI E ALTRI STRUMENTI FINANZIARI 8
SEZIONE II – BENI IMMOBILI 9
SEZIONE VI – ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE E ONERI FINANZIARI 9
SEZIONE VII – ONERI DI GESTIONE 9
SEZIONE VIII – ALTRI RICAVI E ONERI 10
SEZIONE IX – IMPOSTE 10

PARTE D – ALTRE INFORMAZIONI 11

ALLEGATO A 12

ALLEGATO B 13

ALLEGATO C 19

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.

I finanziamenti sottoscritti in data 30 dicembre 2005 con il pool di banche formato da Banca Intesa, BNL, Morgan Stanley Bank International Limited Milan Branch, la cui erogazione, per complessivi € 397.828.525 ha permesso al Fondo di versare in pari data il corrispettivo per il trasferimento a titolo oneroso degli immobili al MEF e a Coni Servizi SpA, per un ammontare di € 390.294.300, sono stati quindi cartolarizzati il 22 giugno del 2006, per il tramite di un SPV appositamente costituito (Patrimonio Uno CMBS Srl).

Andamento del valore della quota

Valore quota		provento distribuito	valore quota al lordo del provento
valore nominale di sottoscrizione	€ 100.000,00		€ 100.000,00
31 dicembre 2005	€ 127.586,337		€ 127.586,337
31 dicembre 2006	€ 136.328,323	€ 2.977,10	€ 139.305,423

La prima valorizzazione del Fondo è avvenuta in data 31 dicembre 2005; il valore unitario delle quote di classe A è pari a € 136.328,323, mentre il valore della quota di classe B è pari a € 1,00.
In data 29 Agosto 2006 è stata deliberata la distribuzione di proventi maturati al primo semestre, per € 2.977,70 attribuite ad ognuna delle 2607 quote di classe A, per un totale lordo distribuito di € 7.762.877,26.
L' art. 6 del Regolamento del Fondo prevede l'assegnazione al titolare della quota di classe B di un provento commisurato secondo l'art. 33 comma 7 a parametri legati al Valore Netto del Fondo in sede di liquidazione, dovendosi eventualmente procedere ad un accantonamento su base semestrale (relativo ad una liquidazione teorica al termine del periodo di riferimento), eventualità che per i semestri relativi all'esercizio 2006 non è occorsa.

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 2003 ha sostanzialmente innovato 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.

Risultavano inoltre immobili per € 17.334.000, per i quali il trasferimento di proprietà al Fondo non si era perfezionata alla stipula dell'atto di compravendita in quanto soggetti a vincolo. Gli atti di rogito in data 30 dicembre 2005 rimanevano 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

Nel corso del 2006 si sono prodotti eventi che hanno modificato il perimetro del portafoglio immobili in proprietà:

- il decorso dei termini per l'avveramento delle condizioni sospensive gravanti sugli immobili vincolati, consentendo il perfezionamento dei relativi acquisti, per € 17.344.000;
- la dichiarazione del Ministero dei Beni Ambientali e Culturali circa la non trasferibilità dell'immobile di Peschiera del Garda, apportato per un valore di € 11.500.000; tale evento rientra nelle fattispecie disciplinate dall'Accordo di Indennizzo stipulato tra il Fondo ed il MEF contestualmente all'Atto di Apporto, che prevede la possibilità, secondo quanto verrà disposto da apposito decreto del MEF ancora da emanarsi, di una sostituzione dell'immobile ovvero di una indennizzo per cassa.

TABELLA FASCE SCADENZA CONTRATTI…….……..vedere allegato A

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

II.8 Posizione netta di liquidità

Alla data del 31 dicembre 2006 i depositi bancari, in essere unicamente presso la Banca Depositaria, ammontano complessivamente a Euro 14.156.495, di cui Euro 13.467.701 giacenti su conti vincolati in pegno a favore delle banche finanziatrici.

Il saldo residuo al 31 dicembre 2006 del conto "locazioni", pari ad Euro € 13.346.473, dopo l'avvenuto pagamento degli interessi semestrali sul finanziamento in essere, è stato trasferito al conto ordinario del Fondo e reso disponibile per le necessità gestionali del Fondo all'inizio del mese di gennaio 2007, come previsto dal contratto di finanziamento ed autorizzato da parte della Banca Agente, Morgan Stanley Mortgage Servicing Ltd.

Altri importi per complessivi € 50 mila sono in giacenza presso conti vincolati per esigenze specifiche connesse all'operatività del fondo.

II.9 Altre attività

- Ratei e risconti attivi per € 607.302:
  - ratei attivi per € 397 mila, relativi a canoni di locazione per contratti a fatturazione posticipata, oltre ad € 1.412 relativi agli oneri connessi agli importi non utilizzati delle linee di finanziamento "Capex" e "Working Capital".
  - risconti attivi della gestione immobiliare per € 209 mila, relativi a premi assicurativi ed imposte di registro.

- Crediti d'imposta per € 583.093:
  - E' costituito integralmente dal credito per l'imposta sul valore aggiunto.
    Nel mese di agosto 2006 è stato ceduto a CONI Servizi Spa il credito IVA per € 6.250.140 in luogo del pagamento dell'IVA sull'operazione di acquisto degli immobili dalla medesima controparte, così come previsto dal preliminare di cessione del credito siglato in data 29 dicembre 2005.

- Altre per € 21.988.624 riguardanti:
  - oneri per commissione di apporto a favore della SGR così come previsto dal regolamento del fondo per € 1,2 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 € 4,3 milioni differiti un periodo di dodici anni a partire dal 2006;
  - crediti verso il MEF per € 13 milioni, derivanti da eventi indennizzabili maturati nel corso dell'esercizio, dei quali € 11,5 milioni quale credito imputabile all'evento relativo alla non apportabilità dell'immobile di Peschiera del Garda, valorizzato alla valutazione dell'esperto indipendente al momento dell'apporto (al lordo dello sconto di portafoglio), ed € 1,5 milioni scaturenti da eventi indennizzabili su altri immobili; tali crediti potranno trovare soddisfazione mediante indennizzi per cassa ovvero mediante trasferimento di immobili sostitutivi (evento Peschiera del Garda) e controprestazioni in opere da parte dell'Apportante;
  - crediti verso clienti a titolo di canoni di locazione e spese ripetibili, comprese fatture da emettere, per € 3,3 milioni;
  - anticipi a fornitori e depositi cauzionali attivi per complessivi € 158 mila.

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, già sopra ricordate. Contestualmente alla cartolarizzazione dei finanziamenti, in virtù della quale il debito è stato ceduto pro-soluto al veicolo Patrimonio Uno CMBS Srl, in data 22 Giugno 2006 sono stati stipulati accordi emendativi a detti contratti, comportando la modifica di talune condizioni riferite principalmente alle modalità di gestione della liquidità ed alle tempistiche della cessione dei crediti derivanti dall'attività di locazione.

FINANZIAMENTI IPOTECARI ED ATTIVITA' DATE IN GARANZIA……vedi allegato C

In corso d'anno si è provveduto all'utilizzo parziale delle linee di credito aperte contestualmente alla stipula del mutuo principale, per finanziare gli interventi sugli immobili ("Tranche Capex Line", per € 63.000 erogati con valuta 29 Dicembre 2006) e per esigenze di cassa ("Working Capital", per € 4 milioni, erogati con valuta 27 Settembre 2006).

III.5 Altre passività

- Debiti di imposta per € 3.851 relativi a debiti verso l'Erario per ritenute d'acconto su fatture pagate a professionisti;
- Ratei e risconti passivi per € 110.799, relativi a interessi passivi sui finanziamenti per € 10.886, e relativi a risconti passivi da attività locativa per € 99.912;
- Altre passività per € 6.086.386 costituite prevalentemente da fatture ricevute e da ricevere per forniture dell'esercizio. Tale voce include anche: il debito iscritto nei confronti del MEF per la franchigia di € 2 milioni prevista dall'Accordo di Indennizzo in relazione all'evento di mancato apporto dell'immobile di Peschiera del Garda; debiti diversi per € 106 mila, iscritti a fronte dell'accantonamento dell'ICI da versare alla definizione delle posizioni catastali carenti in sede di apporto; depositi cauzionali versati dai conduttori e relativi interessi, per € 50 mila.

Sezione IV – Il valore complessivo netto

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL VALORE DEL FONDO DALL'AVVIO DELL'OPERATIVITÀ 29/12/2005 FINO AL 31/12/2006	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	-2.829.511	-1,09%
B. Risultato complessivo della gestione dei beni immobili	117.862.704	45,21%
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	-15.618.167	-5,99%
I. Oneri di gestione complessivi	-6.763.783	-2,59%
L. Altri ricavi e oneri complessivi	10.658.310	4,09%
M. Imposte complessive	-838.738	-0,32%
RIMBORSI DI QUOTE EFFETTUATE	0	0,00%
PROVENTI COMPLESSIVI DISTRIBUITI	-7.762.878	-2,98%
VALORE TOTALE PRODOTTO DALLA GESTIONE AL LORDO DELLE IMPOSTE	94.707.937	36,33%
VALORE COMPLESSIVO NETTO AL 31 DICEMBRE 2006	355.407.938	136,33%
TOTALE IMPORTI DA RICHIAMARE	0	0,00%
TASSO INTERNO DI RENDIMENTO ALLA DATA DEL RENDICONTO	44,75%	

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	111,94%
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 2006 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 matura il diritto di ricevere il flusso di cassa relativo all'interesse maturato per il periodo di riferimento al tasso di parametro (euribor 6 mesi), dovendo, da parte propria, riconoscere alla controparte il tasso fisso. Alle date di pagamento indicate dal contratto si procede alla regolazione del saldo.

La data di termine del contratto è il 30 giugno 2016.

DETTAGLIO CONTRATTI DERIVATI

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 3,64% (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 2006, pari a € 14.156.495.

L'ammontare delle passività in essere nei confronti della Capogruppo di BNL Fondi Immobiliari SGR p.A., Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., concerne il debito maturato in

ragione delle commissioni dovute per il mese di Dicembre alla stessa Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. quale Banca Depositaria.

V.5 Garanzie ricevute

Oggetto	Contraente	Importo	Tipo garanzia
VIA SOLFERINO 5 - ROMA	RAM S.R.L	€ 31.800	FIDEJUSSIONE BANCARIA
VIA SOLFERINO 5 - ROMA	RAM S.R.L.	€ 32.640	FIDEJUSSIONE BANCARIA
Via Ravenna, 14 - ROMA	FEDERMANAGER	€ 51.783	FIDEJUSSORIA ASSICURATIVA
Via Vittor Pisani, 26 - MILANO	E-WORK S.P.A.	€ 5.165	FIDEJUSSIONE BANCARIA
Via de' Vecchietti, 13 - FIRENZE	ALLEGRA GIOVANNI	€ 2.479	FIDEJUSSIONE BANCARIA
Via de' Vecchietti, 13 - FIRENZE	BERNI S.R.L.	€ 33.311	FIDEJUSSIONE BANCARIA
Via de' Vecchietti, 13 - FIRENZE	BINDI AVV. FLAVIO	€ 2.789	FIDEJUSSIONE BANCARIA
Via de' Vecchietti, 13 - FIRENZE	GUESS ITALIA S.R.L.	€ 16.050	FIDEJUSSIONE BANCARIA
VIA PRIVATA GRADO 6 MILANO	S.I.G.I.C.I. S.R.L.	€ 25.177	FIDEJUSSIONE BANCARIA
VIA DI RIPETTA 246 - ROMA	CE.S.I.R. S.R.L.	€ 61.603	FIDEJUSSIONE BANCARIA
VIA CONFIENZA 10 - TORINO	TELECOM ITALIA S.P.A.	€ 225.848	FIDEJUSSIONE BANCARIA
VIA CONFIENZA 10 - TORINO	TELECOM ITALIA S.P.A.	€ 27.128	FIDEJUSSIONE BANCARIA
VIA CATANIA, 9 - ROMA	LEONARDO S.R.L.	€ 1.000.000	FIDEJUSSIONE BANCARIA
VIA SOLFERINO 5 - ROMA	RAM S.R.L	€ 7.950	DEPOSITO CAUZIONALE
VIA SOLFERINO 5 - ROMA	RAM S.R.L	€ 8.160	DEPOSITO CAUZIONALE
VIA CATANIA, 9 - ROMA	BMW ROMA S.R.L.	€ 27.211	DEPOSITO CAUZIONALE
VIA CATANIA, 9 - ROMA	ASS. PICCOLA INDUSTRIA	€ 775	DEPOSITO CAUZIONALE
Totale		**€ 1.559.869**	

La fidejussione bancaria ricevuta da Leonardo S.r.L., per l'importo di € 1 milione, è a garanzia delle obbligazioni assunte dalla società Leonardo SrL in qualità di promissaria acquirente, avendo sottoscritto in data 22 Dicembre 2006 un contratto preliminare per l'acquisto dell'immobile in oggetto.

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	-€ 2.815.587			
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		€ 44.988.222			
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		€ 841.247			
3.2 diritti reali immobiliari					
4. Oneri per la gestione di beni immobili		-€ 1.169.995			
5. Ammortamenti					

Sezione VI – Altre operazioni di gestione e oneri finanziari

VI.3 Interessi passivi su finanziamenti ricevuti

La voce pari ad € 15.493.653 si riferisce ad interessi passivi di competenza dell'esercizio sui finanziamenti erogati da Banca Intesa, BNL, Morgan Stanley Bank International Limited Milan Branch e corrisposti a Morgan Stanley Mortgage Servicing Ltd, in qualità di Banca Agente. La voce pari ad € 46.274 si riferisce ad interessi passivi di competenza dell'esercizio sulle quote utilizzate delle linee di finanziamento "Working capital" e "Capex".

Sezione VII – Oneri di Gestione

VII.1 Costi sostenuti nel periodo

ONERI DI GESTIONE	Importi complessivamente corrisposti				Importi corrisposti a soggetti del			
	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	2.244	0,63%	0,29%					
provvigioni di base	1.953	0,55%	0,26%					
provvigioni di incentivo	291							
2. TER degli OICR in cui il fondo investe								
3. Compenso della banca depositaria	158	0,04%	0,02%		158	0,04%	0,02%	
- di cui eventuale compenso per il calcolo del valore della quota								
4. Spese di revisione del fondo	21	0,01%						
5. Oneri per la valutazione delle partecipazioni, dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari facenti parte del fondo	460	0,13%	0,06%					
6. Compenso spettante agli esperti indipendenti	265	0,07%	0,03%					
7. Oneri di gestione degli immobili	1.863	0,52%	0,24%					
8. Spese legali e giudiziarie	-	0,00%						
9. Spese di pubblicazione del valore della quota ed eventuale pubblicazione del prospetto informativo	12	0,00%						
10. Altri oneri gravanti sul fondo	2.030	0,57%						
- di cui contributo CONSOB	-	0,00%						
- di cui spese per specialyst	-	0,00%						
- di cui oneri per la quotazione	-	0,00%						
- di cui spese di advisory asset management	40	0,01%						
- di cui spese per consulenze fiscali	14	0,00%						
- di cui spese per istruttoria finanziamenti	548	0,15%						
- di cui spese per consulenze tecniche e per locazione	583	0,16%						
- di cui commissioni rating	-	0,00%						
- di cui altre spese amministrative	14	0,00%						
- di cui spese per property manager	724	0,20%						
- di cui altri oneri	108	0,03%						
TOTAL EXPENSE RATIO (TER) (SOMMA DA 1 A 10)	7.054	1,98%			158	0,04%		
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	15.540			3,87%	23.137			1,18%
13. Oneri fiscali di pertinenza del fondo	839	0,24%						
TOTALE SPESE (SOMMA DA 1 A 13)	23.433	6,59%			23.296	0,01%		

Sezione VIII – Altri ricavi e oneri

Gli interessi attivi sulle disponibilità liquide ammontano ad € 35 mila. La voce prevalente della voce "altri ricavi"i è costituita per € 11 milioni dalla valutazione dei crediti insorti verso il MEF per gli eventi indennizzabili manifestatisi nell'esercizio sul portafoglio immobiliare; la rimanente parte per € 133.000 è ascrivibile a sopravvenienze attive.
Si rilevano inoltre altri oneri per € 516 mila, all'interno dei quali € 503 mila sono rappresentati dalle quote di ammortamento degli oneri sostenuti per l'accensione dei finanziamenti (€ 394 mila) e per la costituzione del fondo (€ 109 mila); la rimanente frazione per € 13 mila è costituta da sopravvenienze passive e spese bancarie di competenza dell'esercizio.

Sezione IX – Imposte

A conto economico sono stati iscritti € 839 mila a fronte di IVA sugli acquisti interamente considerata indetraibile.

Tale trattamento è stato individuato ed applicato a scopo prudenziale, in relazione ad alcune fattispecie gestionali del Fondo, in attesa della definizione della corretta applicazione della relativa normativa, affidata ad istanza di Interpello presentata dalla SGR in data 3 Ottobre 2006.

PARTE D – ALTRE INFORMAZIONI

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

In data 22 Dicembre 2006 è stato stipulato un contratto preliminare con la società Leonardo SrL per la vendita dell'immobile sito in Roma, via Catania, al prezzo prestabilito di € 11,8 milioni.

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

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 1 anno		€ 912.083,39	€ -	€ 912.083,39	2,04%
Da 1 a 3 anni		€ 1.286.784,26	€ -	€ 1.286.784,26	2,87%
Da 3 a 5 anni		€ 6.345.194,34	€ -	€ 6.345.194,34	14,17%
Da 5 a 7 anni		€ 36.234.034,91	€ -	€ 36.234.034,91	80,92%
Da 7 a 9 anni		€ -	€ -	€ -	0,00%
Oltre 9 anni		€ -	€ -	€ -	0,00%
Totale beni immobili locati	€ -	€ 44.778.096,90	€ -	€ 44.778.096,90	100,00%
Totale beni immobili non locati		€ -	€ -	€ -	0,00%

ALLEGATO B

N.	Descrizione e ubicazione	Destinazione d'uso prevalente	Anno di costruzione	Canoni annui	Superficie lorda	Redditività dei beni locati				Costo storico rivalutato	Ipoteche	Ulteriori informazioni
						Canone per mq / mc	Tipo contratto	Scadenza Contratto	Locatario			
1	0101 - ASCOLI PICENO Via Rua della Scala, 2/4/6/8	Uffici		0	1.181	-	sfitto			1.430.000	786.497	
2	0204 - BELLUNO Via Jacopo Tasso, 18	Uffici		316.140	3.301	95,77	locazione	31/12/2014	Pubblica amministrazione	4.590.000	2.414.492	
3	0108 - BENEVENTO Via Piermarini, 45	Uffici		0	947	-	sfitto			987.000	524.698	
4	0215 - BOLZANO Via Druso, 46	Caserma		1.121.860	14.623	76,72	locazione	31/12/2014	Pubblica amministrazione	15.190.000	8.194.973	
5	0216 - BRESCIA Viale Vittorio Veneto, 1	Caserma		1.149.130	16.288	70,55	locazione	31/12/2014	Pubblica amministrazione	15.330.000	8.139.973	
6	0238 - CAGLIARI Località San Lorenzo	Uffici		914.870	14.430	63,40	locazione	31/12/2014	Pubblica amministrazione	11.500.000	6.214.979	
7	0200 - CASERTA Viale Vittorio Veneto, s.n.c.	Uffici		205.000	2.140	95,79	locazione	31/12/2014	Pubblica amministrazione	2.740.000	1.479.495	
8	0120 - CASSINA DE' PECCHI VIA ROMA 108	Uffici		33.063	16.713	1,98	locazione	30/06/2009	Impresa commerciale	14.260.000	7.974.973	
9	0121 - CASSINA DE' PECCHI Via Roma, 108 - Edificio E	Uffici		164.876	16.713	9,87	locazione	30/04/2013	Impresa commerciale	14.000.000	7.864.974	
10				v.s.	v.s.		locazione		Impresa commerciale			
11	0107 - COSENZA Via Trieste, 94	Uffici		0	3.224	-	sfitto			2.780.000	1.501.495	
12	0086 - CREMONA Via dei Tribunali, 6	Uffici		302.127	5.142	58,76	locazione	19/04/2010	Pubblica amministrazione	4.300.000	2.309.992	
13	0233 - CREMONA Via Amilcare Ponchielli, 2	Uffici		770.000	9.049	85,09	locazione	31/12/2014	Pubblica amministrazione	10.900.000	5.719.981	
14	0115 - CUNEO VIA DE GASPERI 71	Caserma		386.311	7.583	50,94	locazione	31/12/2014	Pubblica amministrazione	4.505.000	2.430.992	
15	0182 - CUNEO Via De Gasperi, 73	Caserma		153.000	2.767	55,29	locazione	31/12/2014	Pubblica amministrazione	1.990.000	1.083.496	
16	0167 - FERRARA Via Palestro, 64	Uffici		0	2.201	-	sfitto			2.150.000	1.182.496	
17	0168 - FERRARA Via Porta S. Pietro 57	Uffici		0	583	-	sfitto			970.000	533.498	
18	0229 - FIDENZA Piazza Gioberti, 5, 7	Uffici		214.502	2.449	87,59	locazione	31/12/2014	Pubblica amministrazione	3.102.000	1.680.794	

N.	Descrizione e ubicazione	Destinazione d'uso prevalente	Anno di costruzione	Canoni annui	Superficie lorda	Redditività dei beni locati				Costo storico rivalutato	Ipoteche	Ulteriori informazioni
						Canone per mq / mc	Tipo contratto	Scadenza Contratto	Locatario			
19	0073 - FIRENZE Via Panciatichi, 20	Uffici		756.620	6.041	125,25	locazione	31/12/2014	Pubblica amministrazione	10.300.000	5.499.982	
20	0093 - FIRENZE Via de' Vecchietti, 13	Uffici		471.720	2.552	184,84	locazione	31/08/2008	Impresa commerciale	9.700.000	4.988.483	
21				v.s.	v.s.		locazione	31/12/2010	Privato			
22				v.s.	v.s.		locazione	30/04/2011	Privato			
23				v.s.	v.s.		locazione	30/06/2013	Impresa commerciale			
24				v.s.	v.s.		locazione	31/12/2014	Pubblica amministrazione			
25	0227 - FIRENZE VIA S.CATERINA D'ALESSANDRIA 23	Uffici		1.675.807	13.250	126,48	locazione	30/11/2007	Impresa commerciale	23.430.000	12.539.958	
26				v.s.	v.s.		locazione	31/05/2008	Impresa commerciale			
27				v.s.	v.s.		locazione	30/04/2009	Impresa commerciale			
28				v.s.	v.s.		locazione	31/12/2011	Impresa commerciale			
29				v.s.	v.s.		locazione	31/12/2014	Pubblica amministrazione			
30	0230 - FIRENZE Via della Fortezza, 8	Uffici		1.290.000	9.947	129,69	locazione	31/12/2014	Pubblica amministrazione	18.360.000	9.899.967	
31	0213 - FOGGIA Piazzale Italia, 2	Caserma		1.160.000	15.563	74,54	locazione	31/12/2014	Pubblica amministrazione	14.260.000	7.699.974	
32	0008 - FORLI' Via Cignani, 40	Uffici		0	134	-	sfitto			265.000	128.150	
33	0098 - FROSINONE Via F. Brighindi, 21	Uffici		0	352	-	sfitto			313.000	172.149	
34	0203 - GENOVA Via Finocchiaro Aprile,1	Uffici		2.104.611	19.325	108,91	locazione	31/12/2014	Pubblica amministrazione	28.467.000	15.656.616	
35	0209 - LA SPEZIA Via Nazario Sauro, 1	Uffici		1.190.000	14.580	81,62	locazione	31/12/2014	Pubblica amministrazione	14.180.000	7.644.975	
36	0103 - MASSA Via F. Crispi, 11	Uffici		0	368	-	sfitto			427.000	228.249	
37	0068 - MILANO via dell'Aprica, 18	Uffici		32.522	2.185	14,88	locazione	30/04/2008	Impresa commerciale	2.310.000	1.226.496	
38	0089 - MILANO Via Vittor Pisani, 26	Uffici		271.911	6.005	45,28	locazione	31/03/2007	Impresa commerciale	12.120.000	6.313.979	
39				v.s.	v.s.		locazione	31/10/2008	Impresa commerciale			
40				v.s.	v.s.		locazione	31/07/2009	Impresa commerciale			
41				v.s.	v.s.		locazione	30/11/2009	Impresa commerciale			

N.	Descrizione e ubicazione	Destinazione d'uso prevalente	Anno di costruzione	Canoni annui	Superficie lorda	Redditività dei beni locati				Costo storico rivalutato	Ipoteche	Ulteriori informazioni
						Canone per mq / mc	Tipo contratto	Scadenza Contratto	Locatario			
42				v.s.	v.s.		locazione	30/11/2012	Impresa commerciale			
43	0119 - MILANO VIA PRIVATA GRADO 6	Uffici		106.334	5.261	20,21	locazione	31/12/2012	Impresa commerciale	5.930.000	2.969.990	
44	0175 - MILANO Via Coni Zugna, 71	Uffici		0	575	-	sfitto			2.190.000	1.072.496	
45	0210 - MILANO Via A. Cesari, 20	Caserma		659.000	6.696	98,42	locazione	31/12/2014	Pubblica amministrazione	8.700.000	4.691.484	
46	0004 - NAPOLI PIAZZA SANTA MARIA DEGLI ANGEL 1	Uffici		0	2.066	-	sfitto			4.160.000	2.287.992	
47	0228 - NAPOLI Piazza Duca degli Abruzzi, 31	Uffici		1.230.000	13.445	91,48	locazione	31/12/2014	Pubblica amministrazione	16.100.000	8.854.971	
48	0043 - PADOVA VIA TIZIANO ASPETTI 259	Uffici		0	3.167	-	sfitto			3.570.000	1.924.994	
49	0171 - PADOVA Via degli Scrovegni, 7/9	Uffici		0	440	-	sfitto			683.000	375.649	
50	0183 - PADOVA Via Brigata Padova, 19	Caserma		534.838	7.446	71,83	locazione	31/12/2014	Pubblica amministrazione	6.810.000	3.673.988	
51	0205 - PESCARA Via Salaria Vecchia, 13	Caserma		1.160.000	15.465	75,01	locazione	31/12/2014	Pubblica amministrazione	14.590.000	7.864.974	
52	0207 - PIACENZA Viale Malta, 11	Uffici		1.460.000	18.999	76,85	locazione	31/12/2014	Pubblica amministrazione	20.090.000	10.834.964	
53	0009 - PIEVEPELAGO VIA MATILDE DI CANOSSA	Uffici		0	4.781	-	sfitto			1.300.000	934.997	
54	0074 - PRATO Via Paronese, 100/A	Caserma		478.269	6.299	75,93	locazione	10/05/2012	Pubblica amministrazione	5.200.000	2.914.990	
55	0099 - RIETI Via Tancia, 20	Uffici		0	547	-	sfitto			434.000	238.699	
56	0014 - ROMA VIA PIETRO DELLA VALLE 1	Uffici		0	385	-	sfitto			1.730.000	885.497	
57	0045 - ROMA VIA SOLFERINO 15	Uffici		701.957	4.727	148,50	locazione	30/06/2008	Impresa commerciale	13.680.000	6.874.977	
58				v.s.	v.s.		locazione	30/04/2009	Impresa commerciale			
59				v.s.	v.s.		locazione	31/10/2009	Impresa commerciale			
60				v.s.	v.s.		locazione	31/03/2012	Pubblica amministrazione			
61	0049 - ROMA VIA FORNOVO 8	Uffici		2.503.667	16.905	148,10	locazione	31/01/2011	Pubblica amministrazione	42.400.000	22.367.875	

N.	Descrizione e ubicazione	Destinazione d'uso prevalente	Anno di costruzione	Canoni annui	Superficie lorda	Redditività dei beni locati				Costo storico rivalutato	Ipoteche	Ulteriori informazioni
						Canone per mq / mc	Tipo contratto	Scadenza Contratto	Locatario			
62				v.s.	v.s.		locazione	31/03/2013	Impresa commerciale			
63	0058 - ROMA Via Oreste Tommasini, 1 - 3	Uffici		311.133	4.723	65,88	locazione	31/12/2011	Impresa commerciale	9.620.000	5.048.983	
64	0059 - ROMA VIA REGGIO CALABRIA 54	Albergo		0	6.289	-	locazione	20/04/2013	Impresa commerciale	7.310.000	4.185.486	
65	0061 - ROMA Via Caffarelletta, 104	Uffici		126.230	1.872	67,43	locazione	31/05/2010	Impresa commerciale	2.166.000	1.165.996	
66	0063 - ROMA Via Mentana, 4/6	Caserma		542.878	2.788	194,72	locazione	31/12/2014	Pubblica amministrazione	7.710.000	4.031.487	
67	0080 - ROMA Via Catania, 9	Uffici		0	3.513	-	locazione			10.000.000	3.849.987	
68	0084 - ROMA Piazza Bologna, 60	Commerciale		129.025	2.667	48,38	locazione	31/08/2007	Impresa commerciale	5.570.000	2.986.490	
69	0085 - ROMA Via Ravenna, 14	Uffici		235.535	2.869	82,10	locazione	31/05/2010	Impresa commerciale	7.210.000	3.910.487	
70				v.s.	v.s.		locazione	15/06/2010	Impresa commerciale			
71	0193 - ROMA VIA DI RIPETTA 246	Uffici		1.326.150	9.048	146,57	locazione	15/10/2007	Pubblica amministrazione	29.840.000	17.159.943	
72				v.s.	v.s.		locazione	30/11/2008	Impresa commerciale			
73				v.s.	v.s.		locazione	19/04/2011	Pubblica amministrazione			
74				v.s.	v.s.		locazione	31/07/2011	Pubblica amministrazione			
75				v.s.	v.s.		locazione	31/01/2012	Impresa commerciale			
76	0220 - ROMA Viale del Policlinico, 137	Uffici		506.000	2.340	216,24	locazione	31/12/2014	Pubblica amministrazione	7.945.000	4.369.430	
77	0221 - ROMA Via S.M. della Battaglia, 44	Uffici		792.000	3.787	209,14	locazione	31/12/2014	Pubblica amministrazione	12.300.000	6.764.977	
78	0222 - ROMA Via Reno, 1	Uffici		573.000	1.908	300,31	locazione	31/12/2014	Pubblica amministrazione	9.000.000	4.949.984	
79	0225 - ROMA Viale Manzoni,30	Uffici		717.000	2.254	318,10	locazione	31/12/2014	Pubblica amministrazione	11.200.000	6.159.979	
80	0234 - ROMA Via Boglione, 55, 63, 73, 81,	Uffici		4.810.000	54.054	88,99	locazione	31/12/2014	Pubblica amministrazione	63.980.000	33.807.777	
81	0069 - SEGRATE via Cassanese, 224	Uffici		76.850	1.372	56,01	locazione	30/09/2010	Privato	1.390.000	951.497	
82				v.s.	v.s.		locazione	31/10/2010	Impresa commerciale			

N.	Descrizione e ubicazione	Destinazione d'uso prevalente	Anno di costruzione	Canoni annui	Superficie lorda	Redditività dei beni locati				Costo storico rivalutato	Ipoteche	Ulteriori informazioni
						Canone per mq / mc	Tipo contratto	Scadenza Contratto	Locatario			
83				v.s.	v.s.		locazione	31/12/2010	Impresa commerciale			
84	0070 - SEGRATE via Cassanese, 224	Uffici		173.262	5.921	29,26	locazione	30/04/2011	Privato	6.840.000	3.602.488	
85				v.s.	v.s.		locazione	30/06/2011	Impresa commerciale			
86				v.s.	v.s.		locazione	31/10/2012	Impresa commerciale			
87				v.s.	v.s.		locazione	30/11/2012	Impresa commerciale			
88	0211 - SENIGALLIA Via delle Caserme, 8	Caserma		1.320.000	19.151	68,93	locazione	31/12/2014	Pubblica amministrazione	16.200.000	8.744.971	
89	0094 - SIENA VIA PANTANETO 45	Scuola		352.227	3.463	101,71	locazione	30/11/2006	Impresa commerciale	7.300.000	5.477.982	
90	0032 - TORINO CORSO STATI UNITI 10	Uffici		0	1.023	-	sfitto			1.930.000	1.061.496	
91	0226 - TORINO VIA CONFIENZA 10	Uffici		1.221.842	14.119	86,54	locazione	31/12/2011	Impresa commerciale	15.500.000	8.304.972	
92				v.s.	v.s.		locazione	31/12/2014	Pubblica amministrazione			
93	0201 - TRIESTE Via Teatro Romano , 17	Uffici		838.000	7.921	105,79	locazione	31/12/2014	Pubblica amministrazione	11.610.000	6.258.980	
94	0208 - TRIESTE Via Damiano Chiesa , 7/9/11	Casema		1.873.933	33.432	56,05	locazione	31/12/2014	Pubblica amministrazione	21.200.000	11.219.963	
95	0202 - VARESE Via Frattini,1	Uffici		1.400.708	14.225	98,47	locazione	31/12/2014	Pubblica amministrazione	17.960.000	9.679.968	
96	0105 - VENEZIA San Marco 4019 - Calle San Pat	Uffici		36.707	423	86,78	locazione	31/12/2008	Privato	1.400.000	725.998	
97				v.s.	v.s.		locazione	31/01/2012	Privato			
98				v.s.	v.s.		locazione	31/03/2012	Privato			
99	0106 - VENEZIA Calle Pindemonte - Palazzo Fri	Uffici		72.577	2.993	24,25	locazione	31/12/2006	Pubblica amministrazione	6.500.000	3.574.988	
100	0076 - VERONA Via Murari Bra, 35	Uffici		323.896	8.999	35,99	locazione	28/02/2007	Impresa commerciale	7.600.000	4.179.986	
101				v.s.	v.s.		locazione	28/02/2007	Impresa commerciale			
102				v.s.	v.s.		locazione	31/05/2007	Privato			
103				v.s.	v.s.		locazione	31/05/2007	Privato			
104				v.s.	v.s.		locazione	31/10/2007	Impresa commerciale			

N.	Descrizione e ubicazione	Destinazione d'uso prevalente	Anno di costruzione	Canoni annui	Superficie lorda	Redditività dei beni locati				Costo storico rivalutato	Ipoteche	Ulteriori informazioni
						Canone per mq / mc	Tipo contratto	Scadenza Contratto	Locatario			
105				v.s.	v.s.		locazione	31/10/2007	Impresa commerciale			
106				v.s.	v.s.		locazione	30/11/2007	Impresa commerciale			
107				v.s.	v.s.		locazione	30/11/2007	Impresa commerciale			
108	0153 - VERONA VIA DON CARLO STEEB 13-15	Uffici		0	1.524	-	sfitto			3.011.000	1.622.495	
109	0206 - VIBO VALENTIA Piazza D'Armi snc	Caserma		1.010.000	20.567	49,11	locazione	31/12/2014	Pubblica amministrazione	11.220.000	5.884.980	
110	0184 - VICENZA Via Farini, 3	Caserma		404.858	6.792	59,61	locazione	31/12/2014	Pubblica amministrazione	4.930.000	2.711.491	
111	0218 - VICENZA Via Santa Maria Nuova, 2/3/4	Caserma		1.155.150	14.477	79,79	locazione	31/12/2014	Pubblica amministrazione	15.300.000	8.304.972	
112	0217 - PESCHIERA DEL GARDA Piazza Serenissima	Caserma		931.000	n.d.		locazione	31/12/2014	Pubblica amministrazione	0	6.324.979	
Totali										726.165.000	397.828.525	

ALLEGATO C

FINANZIAMENTI IPOTECARI

Nominativo controparte	Categoria controparte	Importo erogato	Durata anni	Forma tecnica	Attività del fondo date a garanzia	
					Immobile	Costo storico rivalutato
PATRIMONIO UNO CMBS S.r.L.	altra controparte (SPV)	€ 397.828.525	12	mutuo ipotecario bullet	Via Carlo Cignali, 40 (già 22) - Forli'	€ 265.000
					Via Matilde di Canossa, 6 - Pievepelago	€ 1.300.000
					Via Pietro della Valle, 1 - Roma	€ 1.730.000
					Corso Stati Uniti, 10 - Torino	€ 1.930.000
					Via Tiziano Aspetti, 259 - Padova	€ 3.570.000
					Via don Carlo Steeb 13-15 - Verona	€ 3.011.000
					Via S. Caterina d'Alessandria, 23-25 - Firenze	€ 23.430.000
					Via Solferino, 5 (già 15/17) - Roma	€ 13.680.000
					Via Fornovo, 8 - Roma	€ 42.400.000
					Via Di Ripetta, 246 - Roma	€ 29.840.000
					Via Oreste Tommasini, 1 - 3 - Roma	€ 9.620.000
					Via Reggio Calabria, 54 - Roma	€ 7.310.000
					Via Caffarelletta, 104 - Roma	€ 2.166.000
					Via dell'Aprica, 18 - Milano	€ 2.310.000
					Via Cassanese, 224 - Segrate	€ 1.390.000
					via Cassanese, 224 - Segrate	€ 6.840.000
					Via Paronese, 100/A (già Via dei Fossi) - Prato	€ 5.200.000
					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	€ 427.000
					San Marco 4019 - Calle San Paternian - Venezia	€ 1.400.000
					Calle Pindemonte - Palazzo Friedenberg - Venezia	€ 6.500.000

Nominativo controparte	Categoria controparte	Importo erogato	Durata anni	Forma tecnica	Attività del fondo date a garanzia	
					Immobile	Costo storico rivalutato
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.	banca italiana	€ 31.500	1	mutuo ipotecario bullet	Via Trieste, 94 - angolo Via Sabotino - Cosenza	€ 2.780.000
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.	banca italiana	€ 2.000.000	12	Linea revolving	Via Piermarini, 45 - Benevento	€ 987.000
					Via Privata Grado, 6 - Milano	€ 5.930.000
					Via Roma, 108 - edificio B - Cassina De Pecchi	€ 14.260.000
					Via Roma, 108 - Edificio E - Cassina De Pecchi	€ 14.000.000
					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	€ 2.190.000
					Via Catania, 9 - Roma	€ 10.000.000
					Piazza Bologna, 60 - Roma	€ 5.570.000
					Via Ravenna, 14 - Roma	€ 7.210.000
					Via dei Tribunali, 6 - Cremona	€ 4.300.000
					Via Vittor Pisani, 26 - Milano	€ 12.120.000
					Via de' Vecchietti, 13 - Firenze	€ 9.700.000
					Via Pantaneto, 45 - Siena	€ 7.300.000
					Via Mentana, 4/6 - Roma	€ 7.710.000
					Via Panciatichi, 20 - Firenze	€ 10.300.000
					Via De Gasperi, 71 - Cuneo	€ 4.505.000
					Via De Gasperi 73 - Cuneo	€ 1.990.000
					Via Brigata Padova, 19 - Padova	€ 6.810.000
					Via Farini, 3 - Vicenza	€ 4.930.000
					Via Confienze, 10 - Torino	€ 15.500.000
					Viale Vittorio Veneto, s.n.c. - Caserta	€ 2.740.000
					Via Teatro Romano , 17 - Trieste	€ 11.610.000

Nominativo controparte	Categoria controparte	Importo erogato	Durata anni	Forma tecnica	Attività del fondo date a garanzia	
					Immobile	Costo storico rivalutato
BANCA INTESA S.P.A.	banca italiana	€ 31.500	1	mutuo ipotecario bullet	Via Frattini,1 - Varese	€ 17.960.000
BANCA INTESA S.P.A.	banca italiana	€ 2.000.000	12	Linea revolving	Via Finocchiaro Aprile,1- Via Brigate Partigiane, 2 - Genova	€ 28.467.000
					Via Jacopo Tasso, 18 - Belluno	€ 4.590.000
					Località San Lorenzo, SS 554 - Cagliari	€ 11.500.000
					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	€ 3.102.000
					Via della Fortezza,8 - Firenze	€ 18.360.000
					Via Amilcare Ponchielli, 2 - Cremona	€ 10.900.000
					Via Salaria Vecchia, 13 - Pescara	€ 14.590.000
					Piazza d'armi, snc - Vibo Valentia	€ 11.220.000
					Viale Malta, 11 - Piacenza	€ 20.090.000
					Via Damiano Chiesa , 7/9/11 - Trieste	€ 21.200.000
					Via Nazario Sauro n° 1 - La Spezia	€ 14.180.000
					Via A. Cesari n. 20 e Via G. Frugoni n.47 - Milano	€ 8.700.000
					Via delle Caserme, 8 - Senigallia	€ 16.200.000
					Piazzale Italia, 2 - Foggia	€ 14.260.000
					Via Druso, 46 - Bolzano	€ 15.190.000
					Viale Vittorio Veneto, 1 - Brescia	€ 15.330.000
					Piazza Santa Maria degli Angeli, Pizzofalcone	€ 4.160.000
					Via Santa Maria Nuova 2/3/4 - Vicenza	€ 15.300.000
					Viale del Policlinico, 137 - Roma	€ 7.945.000
					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		€ 401.891.525				€ 726.165.000

Il presente documento è composto da 42 (quarantadue) pagine