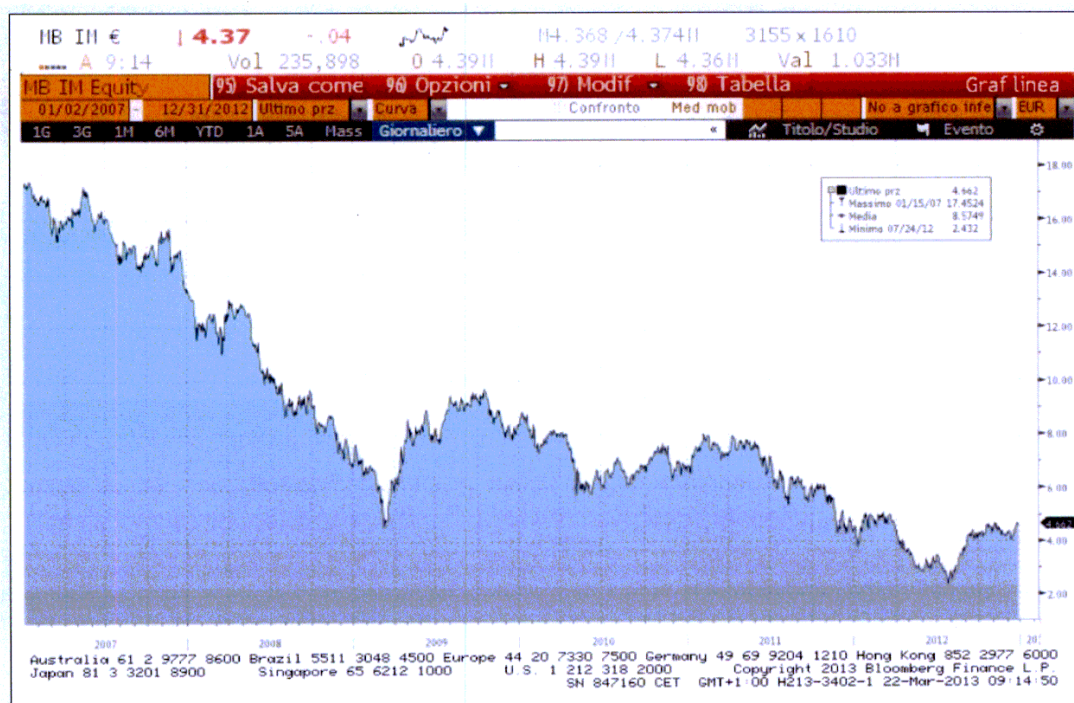


Generali**Mediobanca**

Azioni immobilizzate al 31.12.12 valutate secondo la media del secondo semestre

Azioni immobilizzate		A		B		B - A		B - A		SVALUTAZIONE 2004	RIPRESA DI VALORE 2005	RESIDUO 2006	RIPRESA DI VALORE 2006	RESIDUO 2006	RIPRESA DI VALORE 2007	RESIDUO 2007	RIPRESA DI VALORE 2008	RESIDUO 2008	RIPRESA DI VALORE 2009	RESIDUO 2009	RIPRESA DI VALORE 2010	RESIDUO 2010	RIPRESA DI VALORE 2011	RESIDUO 2011	RIPRESA DI VALORE 2012	RESIDUO 2012	
Descrizione	N° azioni	PMC	C/Val EURO	PM 2° semestre 2012	C/Val EURO	minus	plus																				
BANCA POPOLARE DI SONDRIO	571.803	4,387748890	2.508.090,28		4,425	2.529.343,28		21.293,02																			
ENEL TOTALE	44.248.942	4,4401409	196.471.536,94		2,733	120.932.359,49	-75.539.176,35																				
GENERALI TOTALE	15.744.276,00	18,98232960	287.531.927,15		11,687	184.003.363,61	-93.528.573,54																				
FINMECCANICA	796.756	4,000000000	3.187.024,00		3,67	2.924.084,62	-262.929,48		7.593.084,68	2.070.393,80	5.522.690,78	1.368.598,15	4.164.104,63	1.745.247,15	2.418.857,48		2.418.857,48		2.418.857,48		2.418.857,48		2.418.857,48		2.591.796,96		
MEDIOBANCA TOTALE	10.519.165,00	8,06908490	83.736.913,93		3,99	40.919.551,98	-22.816.961,98												35.216.011,73	7.499.026,14	27.716.965,59		27.716.965,59		27.716.965,59		30.932.452,94
UNICREDIT	4.532.394	4,000000000	18.129.576,00		3,291	14.916.106,65	-3.213.467,35																				
TOTALE Azioni immobilizzate			661.664.628,08			366.224.810,40	-195.361.110,70	21.293,02	7.593.084,68	2.070.393,80	5.522.690,78	1.368.598,15	4.164.104,63	1.745.247,15	2.418.857,48	-	37.636.989,21	7.499.026,14	30.137.843,07	-	30.137.843,07	-	30.137.843,07	-	33.614.239,90		

Azioni immobilizzate al 31.12.12 valutate al prezzo medio di dicembre

Azioni immobilizzate		A		B		B - A		B - A		SVALUTAZIONE 2004	RIPRESA DI VALORE 2005	RESIDUO 2006	RIPRESA DI VALORE 2006	RESIDUO 2006	RIPRESA DI VALORE 2007	RESIDUO 2007	RIPRESA DI VALORE 2008	RESIDUO 2008	RIPRESA DI VALORE 2009	RESIDUO 2009	RIPRESA DI VALORE 2010	RESIDUO 2010	RIPRESA DI VALORE 2011	RESIDUO 2011	RIPRESA DI VALORE 2012	RESIDUO 2012
Descrizione	N° azioni	PMC	C/VAL EURO	PM dicembre 2012	C/VAL EURO	minus	plus																			
BANCA POPOLARE DI SONDRIO	571.803	4,38775	2.508.090,28		4,311	2.484.180,53	-43.909,73																			
ENEL TOTALE	44.248.942,00	4,4401409	196.471.536,94		3,0450	134.738.028,39	-61.733.508,45																			
GENERALI TOTALE	15.744.276,00	18,98232960	287.521.927,15		13,269	206.910.796,25	-68.621.129,90																			
FINMECCANICA	796.756	4,000000000	3.187.024,00		4,179	3.329.843,32	142.819,32	7.593.084,68	2.381.480,25	5.211.604,43	2.523.841,80	2.697.782,63	1.838.963,15	948.779,48		948.779,48		948.779,48		948.779,48		948.779,48		142.819,32	706.180,16	
MEDIOBANCA TOTALE	10.519.165,00	8,06908490	83.736.913,93		4,362	45.884.597,73	-17.851.916,10																			
UNICREDIT	4.532.394	4,000000000	18.129.576,00		3,658	16.570.432,48	-1.559.143,54																			
TOTALE Azioni immobilizzate			661.564.628,08			411.997.690,69	-139.909.566,72	142.819,32	7.593.084,68	2.381.480,25	5.211.604,43	2.523.841,80	2.697.782,63	1.838.963,15	948.779,48	-	38.068.791,21	6.979.598,67	29.187.192,54	-	29.187.192,54	-	29.187.192,54	142.819,32	30.603.716,75	

Altri fondi

Descrizione	Valore al 31.12.2012	Valore al 31.12.2011
Altri fondi:	21.330.452,45	20.912.206,59
Fondo FONDAMENTA	790.644,42	892.121,42
Fondo PICM WATER	10.173.925,17	10.173.925,17
Certificate ABN PALL MALL TECHNOLOGY	7.000.000,00	7.000.000,00
Fondo MICROFINANZA 1	3.365.882,86	2.846.160,00

Fondo Fondamenta

La Cassa in data 16 marzo 2001 ha aderito al fondo comune di investimento chiuso Fondamenta Mediolanum State Street mediante la sottoscrizione di 25 quote, ciascuna del valore nominale di 100.000,00 Euro con un capitale sottoscritto per complessivi 2,5 milioni di Euro. La durata del fondo è di 10 anni ed ha come obiettivo la realizzazione di plusvalenze derivanti dall'investimento in quote di fondi chiusi di private equity italiani ed esteri, ovvero in partecipazioni, in società italiane ed estere in qualunque forma costituite, che investano le proprie risorse prevalentemente nel capitale di rischio di società la cui principale attività sia svolta in Italia, le quali necessitino di apporti di mezzi propri per finanziare il ricambio imprenditoriale o la direzione dell'impresa. La variazione della quota rispetto al 31/12/2011 (pari a circa il 39,7%) è determinata principalmente dalle svalutazioni nette di periodo apportate ai fondi in portafoglio (incidenza sulla variazione pari a circa Euro 7.700 per quota), oltre che dall'effetto del rimborso di capitale (circa Euro 4.580 per quota).

Fondo PICTET WATER

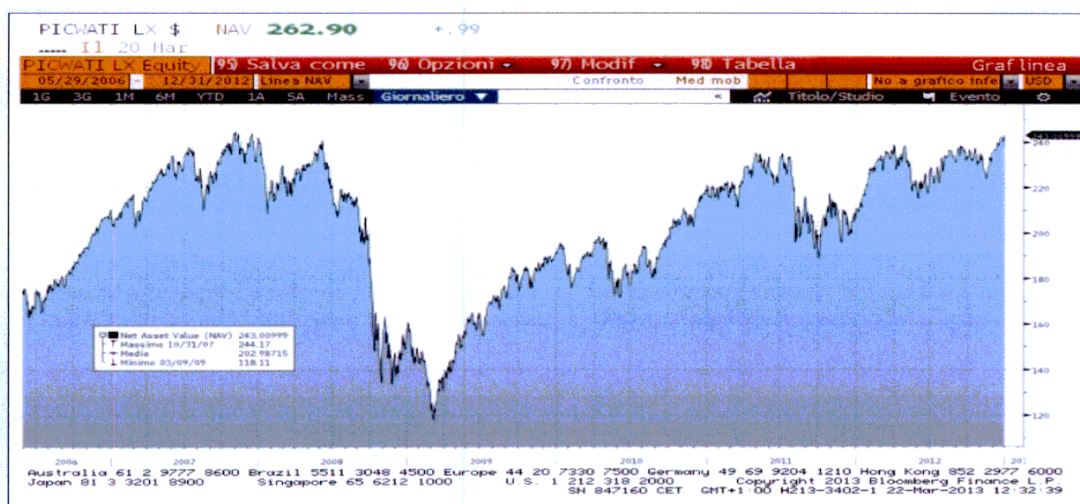
Con delibera del 15.12.2006 il Consiglio d'Amministrazione ha deciso di procedere allo switch tra il fondo Pictet Telecom e il fondo Pictet Water, collocato sul mercato a maggio del 2006, variando settore d'investimento.

Il Fondo Pictet Water è sempre un fondo Pictet della famiglia dei cosiddetti "tematici" ed è legato alla gestione dell'Acqua stante il fatto che la sua composizione tende a monitorare con attenzione due comparti strategici:

- le aziende che forniscono l'acqua
- le società che producono e vendono le componenti per realizzare le infrastrutture idriche.

Con delibera dell'8 febbraio 2008 il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di procedere all'investimento di ulteriori 7 milioni di Euro nel fondo Pictet Water portando il numero di quote possedute al 31.12.2012 a n. 66.858,513.

Nel grafico di fonte Bloomberg che segue è possibile verificare l'andamento del fondo dalla data del suo collocamento al 31.12.2012:



Certificate RBS (ex ABN AMRO) PALL MALL TECHNOLOGY

Con delibera n° 134 dell'11 aprile 2008 il Consiglio di Amministrazione dell'Ente ha sottoscritto 2 milioni di Euro nel fondo Pall Mall Technology Ventures VI tramite la sottoscrizione di un certificato emesso da RBS (ex ABN Amro Bank) e con delibera n° 107 del 3 marzo 2011 ha positivamente optato per l'estensione dell'investimento aggiungendo altri 5 milioni di Euro.

Pall Mall Technology Ventures è un fondo di Venture Capital fondato nel 2000 che, inserito nella famiglia del private equity, si caratterizza sia per maggiore volatilità sia per la creazione di maggior valore per l'investitore attraverso la creazione di un'impresa a partire da un'idea o dall'innovazione scientifica e di ricerca. Il fondo investe in aziende ancora molto giovani in Europa ed USA e le accompagna nella creazione di valore fornendo capitali, management ed esperienza nella gestione di tecnologie innovative.

La durata del fondo è di 12 anni, ovvero di anni 8 con due successivi periodi di 2 anni ciascuno, di possibile prolungamento per la dismissione delle partecipazioni.

Si evidenzia che il costo per "Certificate Fee" dovuto ad RBS dopo l'ulteriore sottoscrizione è diminuito passando dall'1% allo 0,75% annuo.

Si precisa che il gruppo ABN è stato acquistato nel 2007 da un consorzio formato dal colosso spagnolo Banco Santander, dalla Royal Bank of Scotland e dalla belga-olandese Fortis. Nell'ottobre del 2008 il governo di Amsterdam ha nazionalizzato le attività olandesi di quest'ultima (ivi comprese quelle di ABN Amro), il 6 febbraio 2010 le attività di ABN Amro acquisite dallo Stato olandese sono state distinte da quelle riacquisite da parte di RBS, infatti in seno alla holding olandese esistono ora due banche separate: The Royal Bank of Scotland NV ed una nuova entità denominata ABN Amro Bank

NV, «ciascuna con una propria licenza rilasciata dalla banca centrale dei Paesi Bassi». Il certificato di CF inizialmente emesso da ABN AMRO è rimasto con la dicitura inizialmente censita ma attualmente è gestito da RBS.

Fondo Microfinanza

Con delibera n°81 del 18.02.2011 la Cassa ha deciso di dar corso al primo investimento etico, così come previsto nell'asset allocation del bilancio preventivo 2011, sottoscrivendo 5 milioni di Euro nel fondo di investimento mobiliare chiuso denominato "Microfinanza" istituito da Polaris Investment Italia SGR S.p.A. (Promotore e Organo di controllo) e da Fondamenta SGR S.p.A. (Gestore) anche se va precisato che Polaris, per operazioni intervenute nel riassetto organizzativo, è uscita dall'attività di controllo successivamente al collocamento.

L'obiettivo di rendimento finanziario del fondo si combina con un impatto sociale determinante e misurabile allocando almeno l'80% del proprio capitale verso fondi che erogano prestiti a Microfinance Institution (MFI) (fondi di debito) e verso fondi che investono in partecipazioni di MFI (fondi di private equity) e il restante 20% in partecipazioni dirette in MFI.

Il Fondo ha durata pari a dodici anni dalla data di dichiarazione della chiusura delle sottoscrizioni.

Il delta rispetto al dato del 2011 si deve al 4° e 5° richiamo per un totale di Euro 519.722,86.

Fondamenta Uno al 31/12/12

Richiami	data versamento	importo versato
sub totale 31/12/2011		2.216.020,12
totale		2.216.020,12
Residuo richiamo		283.979,88
N° quote sottoscritte		25,00
N° quote emesse		22,16
N° quote da emettere		2,84
Valore della quota 31/12/2012	euro	18.877,392
Valore complessivo netto del Fondo Fondamenta al 31/12/2012	euro	27.200.622,00
Totale versato al 31/12/12		2.216.020,12
Totale rimborsato al 31/12/12		1.425.375,70
Totale costo		790.644,42
Ammontare totale investimento in €		2.500.000,00

FONDO PICTET WATER IMMOBILIZZATO

Descrizione	N° QUOTE	PMC	A	PM 2° semestre 2012*	B	B - A	B - A
			C/VaI EURO		C/VaI EURO	minus	plus
PICM WATER USD (cambio 1,3194)	66.858,513	152,170976	10.173.925,17	176,528346	11.802.422,73		1.628.497,56

* USD=232,9115

Descrizione	N° QUOTE	PMC	A	PM dicembre 2012**	B	B - A	B - A
			C/VaI EURO		C/VaI EURO	minus	plus
PICM WATER USD (cambio 1,3194)	66.858,513	152,170976	10.173.925,17	181,513491	12.135.722,10		1.961.796,93

** USD=239,4889

PICTET WATER IMMOBILIZZATO al 31/12/2012

Versamenti	data versamento	importo
sottoscrizione-Switch	22/12/2006	3.173.925,18
sottoscrizione	28/02/2008	6.999.999,99
totale		10.173.925,17
Totale costo		10.173.925,17
N° quote sottoscritte		66.858,513
Valore nominale euro quota		152,170976
Valore euro media quota mese dic 2012		181,51349

RBS (ex ABN AMRO) CERTIFICATO PALL MALL TECNOLOGY al 31/12/2012

Versamenti	data versamento	importo
Acquisto	30/06/2008	2.000.000,00
Acquisto	04/07/2011	5.000.000,00
totale		7.000.000,00
Totale costo		7.000.000,00
Quantità		140
Prezzo Acquisto		50.000,00
Prezzo mercato al 31/12/12		47.974,00

Fondamenta (ex POLARIS) - Fondo Microfinanza I al 31/12/2012

Versamenti	data versamento	importo
1 richiamo	15/04/11	2.276.160,00
2 richiamo	22/04/11	500.000,00
3 richiamo	14/09/11	70.000,00
4 richiamo	24/02/12	162.582,86
5 richiamo	03/12/12	357.140,00
totale		3.365.882,86
Totale costo		3.365.882,86
Impegno sottoscritto		5.000.000,00
Valore Quota al 31/12/12		658.613,468

Fondi e Certificati Immobiliari

Descrizione	Valore al 31.12.2012	Valore al 31.12.2011
Fondi e Certificati Immobiliari:	95.829.587,78	120.608.386,98
Fondo PIRELLI E.O.F. – CLOE	11.735.087,00	11.735.087,00
Fondo PATRIMONIO UNO	14.514.000,00	14.514.000,00
ABN AMRO Certificate Infrastrutture	9.630.249,00	9.630.249,00
Italian Business Hotels	9.905.420,32	9.905.420,32
PAN EUROPEAN PROPERTY fund	10.000.000,00	10.000.000,00
F2I – Fondo Italiano Infrastrutture	0	34.030.231,80
Fondo SCARLATTI	25.275.533,81	25.598.430,81
Fondo Socrate	9.673.297,65	4.694.968,05
Fondo Hines Italian Value added	500.000,00	500.000,00
AXA Caesar	4.596.000,00	0

Il dato al 31.12.2011 include il fondo F2I che nel 2012 è stato classificato tra i private equity al cui commento si rimanda.

Si elencano di seguito gli investimenti immobiliari effettuati dall'Ente tramite certificati e fondi in portafoglio al 31.12.2012 con la precisazione che il Fondo Italiano infrastrutture F2I 1 è stato spostato nei private equity a seguito della riclassificazione.

Fondo PIRELLI E.O.F. – CLOE

Con delibera n. 289 del 09/06/2004 il Consiglio d'Amministrazione ha deliberato la sottoscrizione di 100 quote del fondo immobiliare Pirelli Real Estate Office Fund Cloe gestito da Pirelli Real Estate SGR SPA per un valore nominale complessivo di 25 milioni di Euro. Si tratta di un fondo immobiliare chiuso non quotato riservato agli investitori qualificati, della durata di 7 anni, il cui scopo è la gestione del patrimonio del fondo inizialmente costituito in prevalenza da beni immobili la cui destinazione è principalmente ad uso terziario/ufficio ovvero da beni immobili riconvertibili a tali usi e/o diritti reali immobiliari aventi tali caratteristiche con particolare focus geografico a Roma, Milano e Bologna. L'obiettivo di rendimento è pari all'8% medio annuo sulla base dei proventi distribuiti realizzabile attraverso il mix gestionale di 3 categorie di immobili "long term", "core" e "value added".

Fondo PATRIMONIO UNO

In data 29/12/2005 Il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha promosso la costituzione del Fondo comune di investimento chiuso "Patrimonio Uno" disponendo che il fondo stesso venisse costituito mediante conferimento o trasferimento di beni immobili, ad uso diverso da quello

residenziale, di proprietà dello Stato e di Coni Servizi Spa. La durata del fondo è fissata in 12 anni e ha lo scopo di gestire, valorizzare e dismettere il patrimonio del fondo al fine di accrescere il valore iniziale delle quote e ripartire tra i partecipanti il risultato netto derivante sia dalla gestione, sia dallo smobilizzo del patrimonio del fondo.

La partecipazione dell'Ente al fondo, se pur deliberata per un valore intorno ai 40 milioni di Euro (Delibera CDA del 24.02.2006), è avvenuta con la sottoscrizione di 118 quote per un investimento totale di 15 milioni di Euro stante il grande successo di sottoscrizione che non ha consentito una maggiore attribuzione.

La società che gestisce il fondo è BNP Paribas REIM SGR spa.

ABN AMRO Certificate

Il Consiglio di Amministrazione con delibere nn° 431 e 530 del 2006 ha deciso di sottoscrivere 10 milioni di Euro nell' "ABN Amro Infrastructure Fund Index Certificate" sostanzialmente un certificato che ha come sottostante una società di infrastrutture di diritto inglese.

La scelta di differenziare l'investimento classico nel mattone con strumenti indiretti risponde al principio di diversificazione:

- nel fondo immobiliare classico si opera "a richiamo" come nel private equity solitamente su di un arco temporale di 5 anni;
- l'investimento nel Certificate è immediato e, sul deposito che si accumula prima dell'erogazione dei finanziamenti, è prevista una remunerazione pari all'Euribor over night meno 10 punti base.

Si precisa che il gruppo ABN è stato acquistato nel 2007 da un consorzio formato dal colosso spagnolo Banco Santander, dalla Royal Bank of Scotland e dalla belga-olandese Fortis. Nell'ottobre del 2008 il governo di Amsterdam ha nazionalizzato le attività olandesi di quest'ultima (ivi comprese quelle di ABN Amro), il 6 febbraio 2010 le attività di ABN Amro acquisite dallo Stato olandese sono state distinte da quelle riacquisite da parte di RBS, infatti in seno alla holding olandese esistono ora due banche separate: The Royal Bank of Scotland NV ed una nuova entità denominata ABN Amro Bank NV, «ciascuna con una propria licenza rilasciata dalla banca centrale dei Paesi Bassi». Il certificato di CF inizialmente emesso da ABN AMRO è rimasto con la dicitura inizialmente censita ma attualmente è gestito da RBS.

Fondo Italian Business Hotels

Il Consiglio di Amministrazione con delibere del 28/09/2006 e del 18/10/2007 ha investito 10 milioni di Euro nel fondo comune immobiliare chiuso Italian Business Hotels riservato ad investitori qualificati. Il Fondo Italian Business Hotels ha una durata di 9 anni ed è il primo fondo italiano

specializzato nel settore alberghiero; ha lo scopo di “investire e gestire professionalmente le proprie risorse al fine di favorire una crescita equilibrata e graduale nel tempo del valore reale degli investimenti, nonché distribuire periodicamente il risultato netto della gestione generato dalla redditività degli investimenti”.

La società che gestisce il fondo è BNP Paribas REIM SGR spa.

Le strategie immobiliari seguite per il raggiungimento di tale obiettivo prevedono prevalentemente l'acquisizione di immobili a destinazione ricettiva di buon livello qualitativo e con rendimenti da locazione allineati ai livelli del mercato e stabili nel tempo. Il fondo infatti investe in beni immobili e/o in diritti reali di godimento su beni immobili con destinazione d'uso prevalentemente alberghiero siti sul territorio italiano.

PAN EUROPEAN PROPERTY Fund

Il Consiglio di Amministrazione con delibera n. 80 del 08/02/2007 ha deliberato la sottoscrizione di 5 milioni di Euro e con delibera n. 41 del 08/02/2008 ha integrato l'investimento iniziale con altri 5 milioni di euro per un totale complessivo di 10 milioni di Euro.

Il fondo Pan-European Property, è un fondo comune immobiliare chiuso la cui durata è fissata in 8 anni; il fondo ha lo scopo di investire in immobili, diritti reali immobiliari e/o partecipazioni in società immobiliari nonché di gestire professionalmente, valorizzandolo, il patrimonio del fondo stesso con focus geografico oltre il 50% delle attività del fondo in investimenti immobiliari in paesi appartenenti all'area dell'Unione Europea, gli altri comunque in Europa.

L'obiettivo minimo di rendimento annuo è pari al tasso di inflazione calcolato da Eurostat e pubblicato al 31 dicembre dell'anno precedente aumentato del 4%.

La società che gestisce il fondo è Cordea Savills Sgr S.p.A società appartenente al Gruppo inglese Savills Plc.

Fondo Scarlatti

Il Consiglio di Amministrazione, con delibera n°253 del 13/06/2008, ha deliberato di investire 30 milioni di Euro in quote del Fondo Scarlatti, fondo immobiliare chiuso di diritto italiano, gestito da Generali Property Investments SGR. La durata del fondo è fissata in 10 anni a decorrere dalla data di effettuazione del primo apporto, con scadenza alla data di chiusura dell'esercizio in cui cade il decimo anniversario di tale data.

Scopo del fondo è l'investimento collettivo di capitali in immobili, partecipazioni in società immobiliari e quote di OICR a prevalente contenuto immobiliare; il fondo investe prevalentemente in immobili situati nel territorio italiano e gli investimenti all'estero (non sono consentiti investimenti fuori

dal territorio dell'Unione Europea) sono ammessi fino ad un ammontare massimo pari al 30% del totale del patrimonio del fondo.

Il fondo alla data di collocamento deteneva 50 immobili a destinazione d'uso prevalentemente uffici apportati dalle società Generali Properties spa e Prunus spa appartenenti al Gruppo Generali incrementato successivamente con 18 immobili compatibili con le caratteristiche del fondo di proprietà di 3 società del Gruppo Generali ovvero Alleanza Assicurazioni spa, Prunus spa e Generali Properties spa.

La destinazione d'uso è prevalentemente terziario/uffici (circa il 91,5% del valore di conferimento) mentre la parte residua è suddivisa tra residenziale, commerciale, misto ed autorimessa.

Fondo Socrate

Con delibera del 22 dicembre 2010 il CDA ha deciso di investire massimo 5 milioni di Euro nel Fondo Socrate gestito da Fabrica Immobiliare Sgr S.p.A.

Il Fondo Socrate è un Fondo Comune di Investimento di tipo chiuso ed è stato collocato dal 2 ottobre 2006 al 2 marzo 2007 presso il pubblico indistinto (quindi fondo non riservato esclusivamente agli istituzionali) tramite una offerta pubblica di sottoscrizione effettuata attraverso le rete bancarie del Gruppo Monte Paschi di Siena, con una durata di 10 anni sino al 31/12/2017 (più eventuali 3 anni di periodo di grazia). Il primo richiamo degli impegni è avvenuto in data 26 marzo 2007 con un patrimonio raccolto di euro 100 milioni e oltre 6.000 sottoscrittori.

Peculiari caratteristiche del Fondo sono:

- ogni anno fino al 2013, nei mesi di ottobre-dicembre, il Fondo accetterà nuove sottoscrizioni ed eventuali richieste di rimborso anticipato.
- I Tenant degli immobili rimane costituito in parte considerevole da enti pubblici (Ministeri, Regioni, Comuni, Inps, Caserme...)
- Gli immobili risultano ben diversificati per destinazione d'uso: 57% uffici, 23% strutture sanitarie, 12% ricettivo; 5% industriali e 3% altro, con presenza significativa nelle città di Roma, Milano e relative provincie, considerate in Italia le zone migliori per localizzazione geografica in termini di pregio, rivendibilità, e quindi stabilità nel prezzo di mercato. L'Asset geografico del Fondo risulta per l'8% al Nord-est per il 42% al Centro e per il 50% al Nord-Ovest.

Il delta rispetto al 2011 si deve ad una seconda sottoscrizione per Euro 4.978.329,60 (delibera del CdA del 15 dicembre 2012).

Fondo Hines

Con delibera del 28 maggio 2010 il CDA ha deciso di investire 20 milioni di Euro nel Fondo Hines Italia Value Added Fund (HIVAF) fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso

riservato ad investitori qualificati, promosso e gestito da Hines Italia SGR S.p.A controllata dal Gruppo Hines.

Il fondo ha come focus geografico l'Italia benché intenda accentrare l'attività in primarie città italiane in particolare Milano e Roma. Si riserva una diversificazione internazionale per un ammontare massimo del 10% del capitale sottoscritto attraverso la sottoscrizione di fondi Hines aventi una strategia in linea con quanto previsto nel fondo stesso.

Il tipo di strategia adottata è di tipo industriale ovvero:

- Value Added (riqualificazioni, riconversioni, frazionamenti)
- Core/Core plus (immobili parzialmente o totalmente locati con possibilità di ottimizzazione)

Il Fondo sarà articolato:

- per macro strategia:
 - al 60 – 80% Value Added: immobili sfitti che necessitano di una gestione attiva (ovvero di valorizzazione, riconversione, frazionamenti, ecc)
 - al 20 – 40% :
 - Core: immobili locati (a reddito) con contratti di locazione di lungo termine che necessitano di una gestione efficiente volta a minimizzare i costi operativi;
 - Core Plus: immobili parzialmente o totalmente locati con contratto di locazione a breve-medio termine e possibilità di miglioramento delle performance (leggere valorizzazioni, rinnovo contratti, maggiore efficienza energetica)
- per destinazione d'uso:
 - al 40-60% Direzionale
 - al 40-60% Residenziale (riconversioni da direzionali a residenziali)
 - 0-10% Retail /altro (commerciale, logistico, terreni da sviluppare)

Fondo Caesar

Con delibera del 03 Dicembre 2010 il CDA ha deciso di investire 20 milioni di Euro nel Fondo Caesar fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso riservato ad investitori qualificati, promosso e gestito da AXA REIM SGR S.p.A a condizione che il limite di esposizione non superasse il 10% del fondo stesso. A seguito di modifiche regolamentari del fondo stesso si è dato seguito con delibera n. 610 del 12.10.2011 alla prima sottoscrizione per 10 milioni e con delibera n. 658 del CDA del 25 Ottobre 2012 gli ulteriori 10 milioni sempre nel limite del 10% del commitment.

La strategia di “investimento” è rivolta ad immobili ad uso uffici di classe superiore situati in prossimità dei centri direzionali delle maggiori città europee con una locazione esistente al momento dell'acquisto superiore al 75% della superficie commerciale.

La strategia di “gestione” è orientata all’acquisizione gestione e dismissione del portafoglio senza nessuna esposizione al rischio sviluppo e si articolerà seguendo tre principali *guide lines*:

- strategia di gestione dinamica delle locazioni:
 - rinnovo dei contratti in scadenza seguita dinamicamente
 - rinegoziazione se possibile eseguita se e quando possibile prima della scadenza per beneficiare delle migliori condizioni di mercato
 - minimizzazione delle vacancies nel corso della vita del fondo
- strategia delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria :
 - seguite selettivamente per migliorare lo stato degli immobili
 - aumentare il valore e il grado di liquidabilità
- strategia di dismissione :
 - immobili il cui valore è stato aumentato per le attività di asset management
 - immobili i cui ritorni sono vicini a quelli target del business plan
 - immobili situati nei mercati che presentano le migliori opportunità di dismissione grazie ad una favorevole fase del settore real estate e/o del ciclo macroeconomico

Il focus geografico pan europeo dovrebbe essere da pipeline così distribuito:

Francia fino al 50° o

UK fino al 25° o

Olanda fino al 25° o

Germania fino al 25° o

Spagna fino al 25° o

Italia fino al 25° o

Altri paesi dell'Eurozona fino al 10° o di ciascuno

STRATIFICAZIONE PER ANNO DEI CREDITI IMMOBILIZZATI

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE - EURO	2.361.726.413,47
-------------------------------------	------------------

[illegible]

ATTIVO CIRCOLANTE**CREDITI**

I crediti sono valutati sulla base del loro valore presumibile di realizzo. In deroga al dettato del codice civile, il quale prevede che l'accantonamento per perdite presunte su crediti sia detratto direttamente dal valore dei crediti stessi, la loro svalutazione è iscritta in un fondo rettificativo esposto nelle passività dello Stato Patrimoniale.

Descrizione	Valore al 31.12.2012	Valore al 31.12.2011
Crediti	692.335.952,27	585.062.177,02
Crediti verso personale dipendente	20.055,01	21.161,42
Crediti verso iscritti e Concessionari	654.844.855,73	549.581.363,57
Crediti verso inquilinato	4.534.780,09	3.563.331,16
Crediti verso lo Stato	28.638.592,30	22.669.842,21
Crediti verso altri	4.297.669,14	9.226.478,66

Crediti verso personale dipendente

Descrizione	Valore al 31.12.2012	Valore al 31.12.2011
Crediti verso personale dipendente	20.055,01	21.161,42
Crediti verso personale dipendente	20.055,01	21.161,42

Trattasi di crediti di modesto valore vantati verso il personale dipendente e portieri estremamente dinamici nell'incasso.

Crediti verso Iscritti e Concessionari

Descrizione	Valore al 31.12.2012	Valore al 31.12.2011
Crediti verso Iscritti e Concessionari	654.844.855,73	549.581.363,57
Crediti verso iscritti	463.271.776,66	455.297.578,52
Crediti verso Concessionari	191.573.079,07	94.283.785,05