

- b. Fondo Investimenti per l'Abitare FIA gestito da CDP Investimenti SGR
€ 6.188.459,57⁷

Tra i principali eventi di gestione:

- a. FIP: Il fondo, istituito nel 2004 per effettuare un'operazione di privatizzazione di parte del patrimonio pubblico, e di cui Enpam ha una quota pari al 5,67%, ha proseguito nel 2014 le consuete attività volte, da una parte, alla regolarizzazione edilizia, urbanistica e catastale degli immobili in portafoglio e dall'altra alla vendita degli immobili stessi, con 11 cespiti alienati per un controvalore superiore a € 170 milioni. Nonostante la marginalità delle attività di vendita sia risultata ridotta rispetto a quella di precedenti esercizi, il risultato di gestione 2014 è risultato migliore di quello dell'anno precedente, grazie ad una riduzione delle minusvalenze ed una marcata riduzione dei costi che hanno più che bilanciato la riduzione dei canoni incassati dovuta sia al rilascio di immobili che alle vendite. Come ogni anno, il fondo ha distribuito proventi sia sui valori di giugno che di dicembre, ed ha provveduto a rimborsare, con la medesima periodicità, parte del capitale investito, con una performance della partecipazione valutabile a +10%.
- b. FIA: nel corso dell'anno ha, da un lato, proseguito nell'individuazione, analisi e realizzazione delle potenziali opportunità di investimento in *social housing* e, dall'altro, ha monitorato l'attività di investimento dei 20 fondi target sottoscritti, gestiti da differenti società di gestione e ciascuno con uno specifico focus territoriale, aumentandoli di 7 unità. In totale, tra nuovi impegni e aumento di impegni già deliberati, il fondo ha deliberato nell'esercizio ulteriori € 590 milioni, che portano il totale a €1,5 miliardi, pari al 74% del patrimonio disponibile. Si ricorda che gli impegni si traducono gradualmente in effettive sottoscrizioni di quote, a seguito della verifica di condizioni sospensive previste e della coerenza dei business plan presentati dagli specifici gestori. Nel corso del 2014 la partecipazione di Enpam è cresciuta grazie a richiami per € 3,4 milioni, registrando una performance pari a -1,1%.
6. **Fondi Sanitari**, rappresentativi di portafogli immobiliari costituiti da strutture sanitarie ospedaliere, cliniche, centri diagnostici e/o di riabilitazione, Residenze Sanitarie Assistite, Residenze Assistite o altre strutture che abbiano come obiettivo la prestazione di servizi che vanno dall'assistenza ospedaliera, la riabilitazione, l'ospitalità organizzata in base al livello di autosufficienza della persona ed altri servizi legati alla cura della salute. Nel 2013 Enpam ha introdotto questa tipologia di impiego nella sezione degli investimenti *Mission Related* - così denominata perché dedicata a selezionare ed implementare iniziative di investimento che, pur consentendo un rendimento in linea con gli obiettivi di redditività del patrimonio, abbia una ricaduta positiva anche sul prodotto interno lordo del settore sanitario nonché sul possibile coinvolgimento, nelle iniziative proposte, degli iscritti alla Fondazione - deliberando per il settore immobiliare la sottoscrizione di quote di fondi RSA.

Al 31 Dicembre 2014 il valore di questo comparto era pari a € 34.898.460,068, pari allo 1,197% del totale comparto indiretto, rappresentato dalla partecipazione al Fondo Spazio Sanità, gestito dalla Beni Stabili SGR⁸, nonché dalla partecipazione nel Campus Biomedico.

Il fondo Spazio Sanità, di cui Enpam è quotista al 51,97%, a fine 2013 aveva in portafoglio 4 residenze, situate ciascuna in Lombardia, Piemonte, Emilia Romagna e Marche. Nel corso del 2014, oltre a proseguire nell'attività di gestione ordinaria, ha richiamato la totalità degli impegni assunti dalla Fondazione, acquistando una quinta residenza nel mese di

⁷ Su un totale impegno di sottoscrizione pari a € 30 Milioni.

⁸ Fino al 31 Dicembre 2014. E' stata infatti deliberata, in data 19 dicembre 2014, con efficacia 1° gennaio 2015, una fusione per incorporazione della Beni Stabili SGR e della Polaris SGR nella Investire Immobiliare SGR che è successivamente subentrata in tutto il patrimonio attivo e passivo delle incorporate, inclusa la gestione dei fondi immobiliari ad esse riferiti.

dicembre 2014, sita a Lissone (Mi). Il valore della partecipazione di Enpam risulta, a fine esercizio, praticamente immutato (+0,4%).

Comparto Diretto: 51,10% del portafoglio immobiliare. Il valore rappresentato è stimato in base all'applicazione dei parametri OMI – Nomisma alle consistenze dei cespiti, in alcuni casi decurtati in base allo stato dei cespiti. Il dato oscilla rispetto all'esercizio precedente in base sia alla variazione dei dati presi a riferimento per la stima, che per operazioni di dismissione e/o di apporto a fondi immobiliari come più oltre descritto.

STRATEGIE DI RIPARTIZIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE

Raggruppando i cespiti facenti parte del patrimonio immobiliare, sia diretto che indiretto – in base alla destinazione o strategia d'uso – si nota una classificazione su 6 gruppi principali, con proporzioni e caratteristiche, funzionali e reddituali, differenti.

Detti gruppi sono:

1. **Direzionale** – cespiti ad utilizzo ufficio;
2. **Residenziale** – cespiti ad utilizzo residenziale;
3. **Commerciale** – cespiti ad utilizzo commerciale, sia *retail* (Gallerie Commerciali) che *high-street* (Rinascente)
4. **Alberghiero** – cespiti ad utilizzo turistico ricettivo;
5. **Logistica** – magazzini, centri di stoccaggio e movimentazione merci;
6. **Sanitario** – cespiti ad uso ospedaliero, per la prestazione di servizi sanitari e/o riabilitativi, ad uso residenziale assistito o sanitario assistito.

Nel corso dell'esercizio la composizione si è leggermente modificata, a testimonianza di una tendenza alla diversificazione portata avanti con la dinamica dei nuovi investimenti ed i procedimenti di approvati in esercizi precedenti, quali la dismissione del residenziale romano. Nella **Tabella** che seguono, una rappresentazione della composizione al 31 dicembre 2014, e della sua variazione rispetto all'esercizio precedente, sia per la totalità del portafoglio immobiliare, che dei singoli comparti indiretto e diretto.

La strategia o destinazione d'uso dei cespiti ha una particolare rilevanza per la valutazione strategica delle poste, date le differenti dinamiche patrimonial-reddituale nel tempo delle medesime, riflesse nei diversi parametri utilizzati per stimarne il valore.

Tabella 1. Portafoglio Immobiliare complessivo per strategia

		(Euro/000)				Perf %	Benchmarks	
Portafoglio Complessivo		31-dic-13		31-dic-14			IT	EU
		€	Peso %	€	Peso %			
<i>di cui:</i>						3,9%	3,6%⁽¹⁾	2,2%⁽²⁾
TOTALE	direzionale	€ 3.018,205	50,20%	€ 3.064,978	51,31%	4,39%		11,6%
	residenziale	€ 1.427,973	23,75%	€ 1.229,536	20,58%	3,58%		6,5%
	commerciale	€ 707,719	11,77%	€ 838,920	14,04%	5,83%		11,9%
	alberghiero - leisure	€ 658,824	10,96%	€ 604,310	10,12%	0,50%		11,9%
	logistica	€ 183,347	3,05%	€ 192,843	3,23%	6,12%		13,9%
	sanitario	€ 8,701	0,14%	€ 34,943	0,58%	4,55%		15,0%
	varie	€ 7,103	0,12%	€ 8,071	0,14%			

(1) Fonte: IPD - Global Annual Property Index 2014
(2) Fonte: INREV - Investor Real Estate Performance Benchmark 2014

La **Tabella 1.** evidenzia la ripartizione per strategia d'uso dei cespiti del patrimonio immobiliare complessivo e la loro variazione nel corso del 2014. La variazione è influenzata dalle dinamiche

di gestione dei fondi immobiliari e dall'andamento dei valori, dai nuovi impegni di sottoscrizione deliberati, dalle operazioni di vendita e/o di apporto nonché dalla variazione nelle stime di valutazione secondo i parametri OMI – Nomisma dell'immobiliare diretto. Il dato è calcolato disaggregando i dati dei fondi per considerare le eventualità che un portafoglio contenga immobili con diverse destinazioni d'uso – come Ippocrate che ha circa il 60% ad uso uffici, il 30% ad uso commerciale ed il 10% ad uso logistica – e riaggregandoli secondo lo schema.

Il portafoglio vede dominare la strategia **direzionale** che, nella prassi di mercato, tende ad identificare una strategia *Core* - stabilità dei rendimenti, volatilità nel valore dei cespiti contenuta legata alla qualità – pur con i *caveat* derivanti dalla localizzazione degli immobili, o dalle modalità di gestione adottate che possono rendere la strategia maggiormente legata all'andamento dei cicli. In particolare, la crisi degli ultimi esercizi ha avuto, soprattutto in Italia, un impatto negativo sugli immobili di questo tipo, proprio per la riduzione nella domanda di spazi o le richieste di rinegoziazione/riduzione canoni che lo stress economico ha comportato.

Gli immobili sono concentrati per lo più nella cerchia urbana di Milano e Roma, con altre localizzazioni in Lombardia, Veneto, Piemonte e Liguria. La strategia vede aumentare il proprio peso di circa +1% nel corso dell'esercizio 2014, principalmente per una ripresa di valore della maggior parte dei cespiti contenuti nei fondi immobiliari, valutati dagli esperti indipendenti ogni 6 mesi, che più che compensa la lieve minusvalenza derivante dalla stima dei valori degli immobili diretti in base ai parametri OMI – Nomisma, rispetto alla stima dell'anno precedente.

A seguire, i cespiti di **uso residenziale**, su cui Enpam sta portando avanti un processo di ridimensionamento legato alla vendita del residenziale localizzato a Roma. Il residenziale ha una valenza normalmente anticiclica, legata alla durata effettiva dei rapporti di locazione sottostanti che tendono a stabilizzare i flussi di reddito offerti dagli immobili, con un rischio specifico sempre legato alla localizzazione (centro vs periferia), alla tipologia specifica ed alle modalità di gestione. Gli immobili d'uso residenziale sono per lo più concentrati tra Milano e Roma, con altre localizzazioni in Toscana e Lazio. La strategia vede ridotto il proprio peso sul totale di circa -3%, in parte dovuta all'avviamento della procedura di vendita dell'immobiliare romano, che ha interessato 5 immobili, in parte legata alla riduzione nella stima del valore degli immobili diretti in base ai parametri OMI – Nomisma rispetto all'anno precedente.

La strategia **commerciale** rappresenta il terzo blocco per importanza, rappresentato da una pluralità di cespiti ampiamente diversificati per tipologia di conduttore, che vanno dal grande magazzino di lusso in centro città, alla galleria commerciale con unità di varie dimensioni e rilevanza. Le localizzazioni sono Milano, Roma, il Veneto e la Puglia. Questo gruppo vede aumentare il proprio peso nel 2014 a 14,04%, oltre +2% rispetto all'anno precedente, dovuto sia alla delibera degli investimenti nelle Gallerie Commerciali di Auchan, che all'aumento di valore degli altri cespiti già detenuti.

Subito dopo, i cespiti di tipo **turistico-ricettivo**, immobili con destinazione albergo o residence detenuti direttamente da Enpam, per una consistenza di circa il 10%, e la **logistica** con cespiti facenti parte del fondo Ippocrate.

La strategia **sanitaria** riporta una crescita nel 2014, significativa per l'intero richiamo del fondo Spazio Sanità, pur se con un'incidenza marginale, al momento, sul valore complessivo del portafoglio (0,58%).

Infine si riporta per € 8 milioni un gruppo di attività inclusive di immobili con destinazioni varie quali terreni, partecipazioni immobiliari ed altri fondi.

Tabella 1a. Scomposizione Strategie Portafoglio Immobiliare – 2013
Portafoglio Immobiliare - 2014

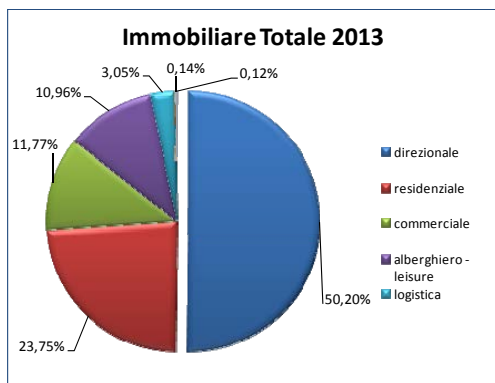
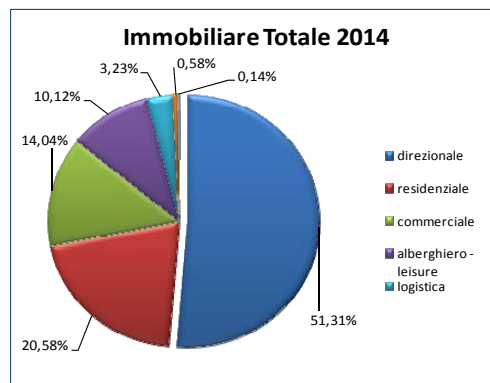
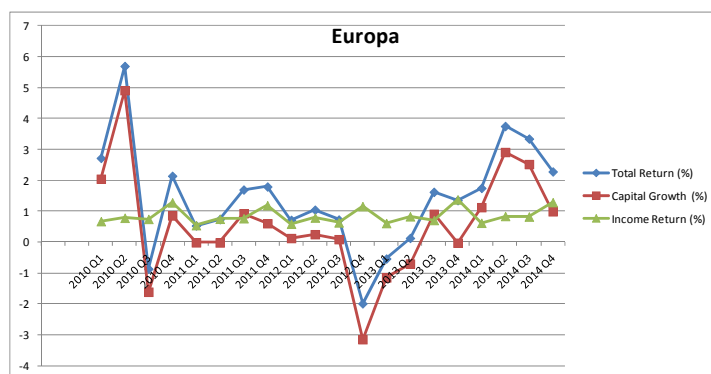


Tabella 1b. Scomposizione Strategie



Nella tabella si inserisce anche un benchmark di mercato Europeo, sia a livello complessivo che per singole strategie, a cui si paragona un *tendenziale* di rendimento per strategia del portafoglio Enpam stimato in base alle consistenze dei fondi. Il tendenziale estrapola i dati dei fondi e li pondera sulle consistenze in maniera lineare, senza tenere conto delle specificità, e quindi va preso solo a livello indicativo. I benchmark riportati per ciascuna delle singole strategie si riferiscono al mercato immobiliare europeo, come dalle tabelle di seguito riportate.

Tabella 1c. INREV EU Quarterly performance benchmark



2014 Total return: 11.1%
Reddito: 7.6%
Crescita capitale: 3.6%

Tabella 1d. INREV EU Quarterly % bmk – Offices 2010-2014
% bmk – Residential 2010-2014

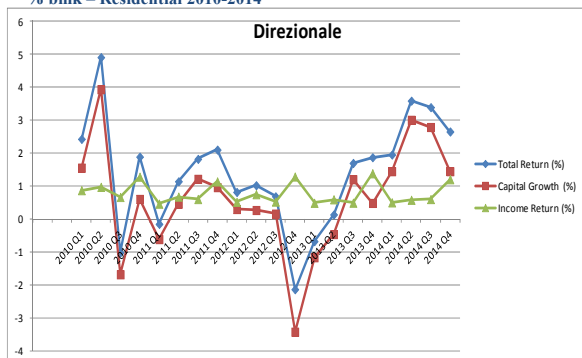
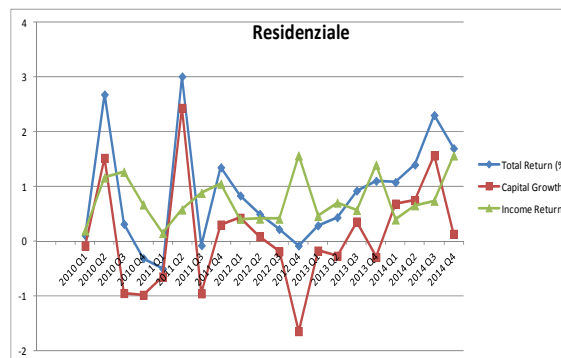


Tabella 1e. INREV EU Quarterly



2014 Total return: 11.6%
Reddito: 2.9%
Crescita capitale: 8.7%

6.5%
 3.3%
 3.1%

Tabella 1f. INREV EU Quarterly performance bmK – Retail 2010-2014 Leisure 2010-2014

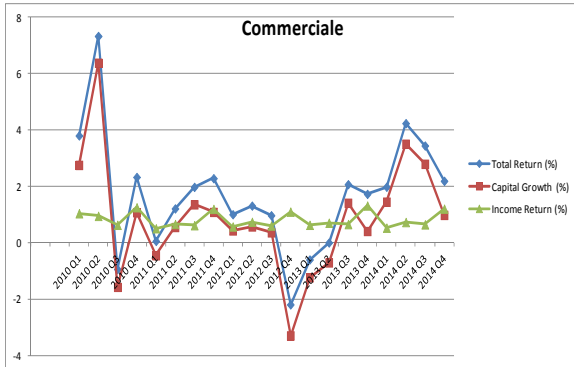
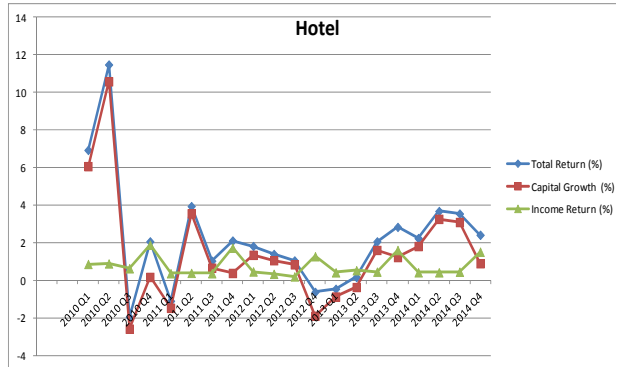


Tabella 1g. INREV EU Quarterly % bmK –



2014 Total return: 11.9%
Reddito: 3.1%
Crescita capitale: 8.7%

11.9%
 2.8%
 9.1%

Tabella 1i. INREV EU Quarterly % bmK – Logistic 2010-2014 Healthcare 2010-2014

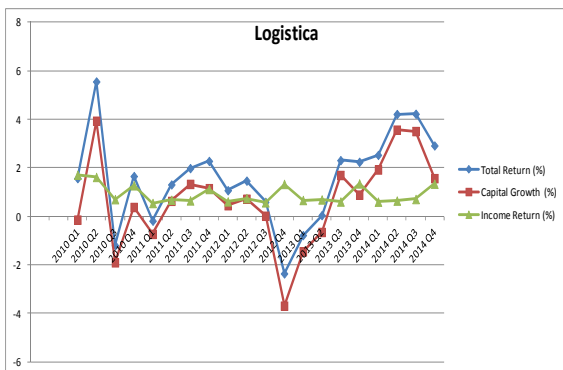
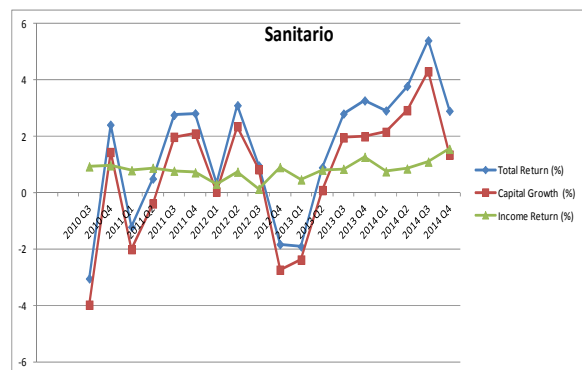


Tabella 1j. INREV EU Quarterly % bmK –



2014 Total return: 13.9%
Reddito: 3.3%
Crescita capitale: 10.6%

15.0%
 4.3%
 10.7%

Nella **Tabella 2.** che segue, abbiamo una fotografia della ripartizione delle strategie d'uso per il comparto indiretto: questa evidenzia una maggioranza assoluta della strategia direzionale con un peso del 67,8% (in calo da 70,44%, per diluizione), gestite in via primaria o prioritaria nell'ambito di 9 dei 14 fondi sottoscritti, seguita dal commerciale con il 22,8%, in crescita rispetto al 20,15% del 2013 grazie all'investimento nelle Gallerie Commerciali e della crescita di valore di Rinascente (+9,98%). Da notare la crescita nel settore sanitario, che passa da 0,33% a 1,196%, grazie alla sottoscrizione del fondo Spazio Sanità.

Tabella 2. Portafoglio Immobiliare Indiretto per strategia

		(Euro/000)							
INDIRETTO	Portafoglio Indiretto	31-dic-13	Peso %	31-dic-14	Peso %	Perf %	Benchmarks		
							IT	EU	
	<i>di cui Fondi:</i>					6,06%	3,6%⁽¹⁾	2,2%⁽²⁾	11,1%⁽²⁾
	Campus Biomedico	€ 8,70	0,33%	€ 10,00	0,34%	14,87%			
	Enpam Real Estate srl - ERE	€ -	0,00%	€ -	0,00%	0,00%			
	Antirion Core	€ 522,73	20,09%	€ 597,29	20,45%	2,36%			
	SEB Asian Property II (5)	€ 3,50	0,13%	€ 15,52	0,53%	7,74%			
	AXA Caesar	€ 38,73	1,49%	€ 51,43	1,76%	6,91%			
	Sorgente Donatello - Michel. 2	€ 7,10	0,27%	€ 7,40	0,25%	4,23%			
	Investire Immobiliare HB	€ 39,39	1,51%	€ 24,65	0,84%	-37,41%			
	Hines Italia HICOF(3)	€ 13,79	0,53%	€ 15,08	0,52%	-5,09%			
	Fondo Immobili Pubblici FIP	€ 85,71	3,29%	€ 84,03	2,88%	10,01%			
	Fondo Invest. per l'Abitare FIA	€ 2,89	0,11%	€ 6,19	0,21%	-1,09%			
	IDeA Fimit Ippocrate	€ 1.750,05	67,26%	€ 1.840,68	63,02%	7,76%			
	Quorum Q3	€ 119,90	4,61%	€ 118,90	4,07%	3,74%			
	Fabrica Socrate	€ 9,31	0,36%	€ 9,43	0,32%	1,27%			
	Spazio Sanità	€ -	0,00%	€ 24,95	0,85%	0,41%			
	Fondo PAI	€ -	0,00%	€ 0,67	0,02%	-4,71%			
	Fondo Antirion Retail	€ -	0,00%	€ 114,75	3,93%	4,89%			
	totale indiretto	€ 2.601,81	100%	€ 2.920,96	100%				
	<i>di cui Strategie:</i>		%		%	Proxy Perf			
	<i>direzionale</i>	€ 1.832,75	70,44%	€ 1.980,47	67,80%	5,84%	2,6%		11,6%
	<i>commerciale</i>	€ 524,13	20,14%	€ 666,03	22,80%	7,27%	4,20%		11,9%
	<i>logistica</i>	€ 183,35	7,05%	€ 192,84	6,60%	6,12%			13,9%
	<i>residenziale</i>	€ 45,78	1,76%	€ 38,60	1,32%	-22,51%			6,5%
	<i>sanitario</i>	€ 8,70	0,33%	€ 34,94	1,20%	4,55%			15,0%
	<i>varie</i>	€ 7,10	0,27%	€ 8,07	0,28%				

(1) Fonte: IPD - Global Annual Property Index 2014
(2) Fonte: INREV - Investor Real Estate Performance Benchmark 2014

Tabella 2a. Scomposizione Strategie Comparto Indiretto - 2013

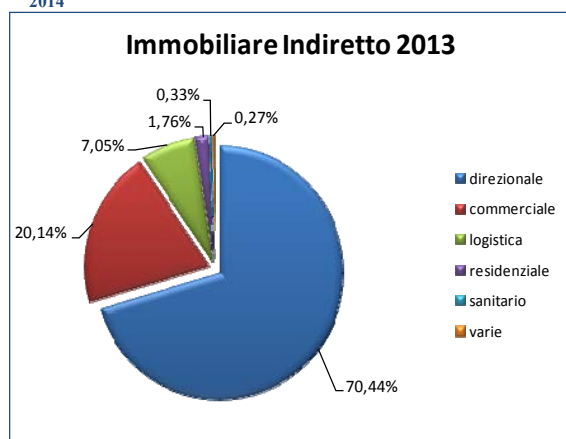
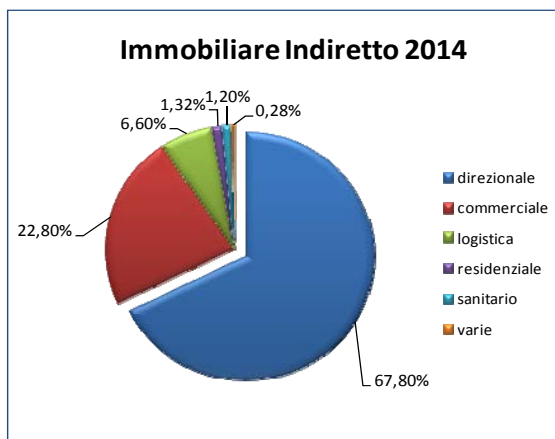


Tabella 2a. Scomposizione Strategie Comparto Indiretto -



Nella **Tabella 3.** si illustra la ripartizione per strategie d'uso del comparto diretto, dove si nota come le due maggiori strategie siano quella direzionale – il cui peso passa a 37,41% da 34,76% nonostante il conferimento dell'immobile di Via Montegrappa a Milano per una minore incidenza delle minusvalenze date dalla stima dei valori in base ai parametri OMI – Nomisma e per l'inclusione dell'immobile della Sede di piazza Vittorio – seguita da quella residenziale,

soggetta a ridimensionamento graduale per la vendita del residenziale romano. La strategia alberghiera ha un peso del 19,22%, seguita dal commerciale.

Sul tendenziale di rendimento si consideri che, per la componente alberghiera l'unica componente di reddito assunta è quella relativa alla commissione di usufrutto erogata ad Enpam da Enpam Real Estate, e non all'effettivo dato di reddito che risulterebbe considerati i canoni di locazione.

Tabella 3. Portafoglio Immobiliare diretto per strategia

DIRETTO	ERE - Portafoglio diretto					Perf %	Benchmarks		
	31-dic-13	Peso %	31-dic-14	Peso %	IT		EU		
	€		€						
	<i>di cui Strategie:</i>					2,11%	3,6% ⁽¹⁾	2,2% ⁽²⁾	11,1% ⁽²⁾
	<i>direzionale</i>	€ 1.185,46	34,76%	€ 1.084,50	35,53%	1,75%	2.60%	12,10%	
	<i>residenziale</i>	€ 1.382,19	40,53%	€ 1.190,94	39,01%	3,65%		6,50%	
	<i>alberghiero</i>	€ 658,82	19,32%	€ 604,31	19,80%	0,50%		8,50%	
	<i>commerciale</i>	€ 183,59	5,38%	€ 172,89	5,66%	0,29%	4.20%	11,90%	
	totale diretto	€ 3.410,07	100%	€ 3.052,64	100%				

(1) Fonte: IPD - Global Annual Property Index 2014
(2) Fonte: INREV - Investor Real Estate Performance Benchmark 2014

PIANO TRIENNALE DEGLI INVESTIMENTI

Nel mese di Novembre 2014, come di consueto, la Fondazione ha presentato ai Ministeri vigilanti il proprio “piano triennale degli investimenti” che è relativo ai soli movimenti patrimoniali con rischio immobiliare.

L'obbligo di legge, al quale la Fondazione ha risposto, deriva dalla lettura dell'art. 8, comma 15 del D.L. n. 78/2010, convertito in Legge n. 122/2010⁹

In attuazione del citato art. 8, comma 15, si pone il Decreto Interministeriale del 10 Novembre 2010, pubblicato in Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana in data 18 Gennaio 2011, di cui l'art. 1 ne individua l'ambito di applicazione¹⁰, e il successivo art. 2 che stabilisce che gli Enti comunichino ai Ministeri un piano triennale d'investimento che evidenzi, per ciascun anno, l'ammontare delle operazioni:

1. di acquisto di immobili;
2. di vendita degli immobili;
3. di cessione delle quote di fondi immobiliari;
4. di utilizzo delle disponibilità liquide provenienti dalla vendita degli immobili o da cessione delle quote di fondi immobiliari.

Il Consiglio di Amministrazione della Fondazione, ha approvato il suddetto piano, con delibera del 14 Novembre 2013, che prevede per il triennio 2015 – 2017 le seguenti operazioni:

⁹ che dispone che: “[l]e operazioni di acquisto e vendita di immobili da parte degli enti pubblici e privati che gestiscono forme obbligatorie di assistenza e previdenza, nonché le operazioni di utilizzo, da parte degli stessi enti, delle somme rivenienti dall'alienazione degli immobili o delle quote di fondi immobiliari, sono subordinate alla verifica del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica da attuarsi con decreto di natura non regolamentare del Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministro del lavoro e delle politiche sociali”.

¹⁰, precisando che il: “decreto disciplina esclusivamente le operazioni di acquisto e di vendita di immobili da parte degli enti pubblici e privati che gestiscono forme obbligatorie di assistenza e previdenza (...), nonché le operazioni di utilizzo, da parte degli stessi enti, delle somme rivenienti dall'alienazione degli immobili o delle quote di fondi immobiliari”

Operazione (in €/000)	2015	2016	2017
acquisto quote di fondi immobiliari	€ 400.000	€ 200.000	€ 200.000
vendita di immobili residenziali in Roma	€ 150.000	€ 200.000	€ 200.000

DESCRIZIONE DELLE ATTIVITA' SVOLTE NEL CORSO DELL'ESERCIZIO

PORTAFOGLIO IMMOBILIARE INDIRETTO: ATTIVITA' SUI FONDI IMMOBILIARI

Nel corso del 2014, la Fondazione ha portato avanti numerose attività relative ai Fondi Immobiliari.

In particolare:

- a) **Acquisti:** coerentemente con quanto previsto nel bilancio di previsione dell'anno e nel piano triennale degli investimenti consegnato ai ministeri vigilanti, la Fondazione ha sollecitato proposte finalizzate all'acquisto, da parte dell'Ente, di quote di fondi immobiliari.

Dette proposte si sono concretizzate, nell'anno, in 4 distinti interventi, così articolati:

- In relazione alla delibera del 28 Marzo 2014 con cui il Consiglio di Amministrazione ha approvato la *sottoscrizione di quote del fondo P.A.I. – Parchi Agroalimentari Italiani Comparto A, promosso da Prelios SGR, per un importo massimo di Euro 3,500,000*, sottoscrizione, al lancio, di n. 14,000 quote per cassa, pari ad una quota del 3,65%. il fondo è dedicato allo sviluppo del "Progetto F.I.C.O. – Fabbrica Italiana Contadina" finalizzato alla realizzazione nella città di Bologna di un complesso produttivo-commerciale dedicato alle eccellenze alimentari italiane, ed alla valorizzazione della tradizionale associazione tra benessere e corretta alimentazione. L'investimento è stato effettuato dalla Fondazione in ottica *Mission Related*.
- Sottoscrizione di nuove quote del fondo Antirion Core, per cassa ed apporto, legate a due iniziative distinte. Il fondo Antirion Core, già proprietario di otto immobili tra Roma e Milano, *rispettivamente:*
Roma: corso d'Italia 41/via Tevere
piazza Marconi
viale Oceano Pacifico
Milano: via Meravigli
viale Don Sturzo
via Montenapoleone
corso Como
via Cavriana,

ha visto le seguenti nuove sottoscrizioni:

- Sottoscrizione di n. 4 quote relative alla porzione dell'immobile di Via Meravigli a Milano, apportato nel 2013, per mancato esercizio del diritto di prelazione da parte dello Stato, per un controvalore di € 189,221 (+42.104 oneri capitalizzati)
- In relazione alla delibera del 7 Maggio 2014 con cui il Consiglio di Amministrazione ha *approvato la proposta di investimento dell'immobile denominato 'Edificio 5000' e la conseguente sottoscrizione di quote di nuova emissione del fondo Core per un*

importo massimo di € 35,000,000 in 2 fasi successive, sottoscrizione di n. 193,675 quote per cassa, per un valore di € 10.000.000 aumentato dei relativi oneri di imposta (registro, ipocatastali, IVA) legate alla definizione da parte del fondo del preliminare d'acquisto. La sottoscrizione di ulteriori quote in relazione all'investimento avverranno nel corso dell'esercizio 2015.

- c. In relazione alla delibera del 19 Dicembre 2014 con cui il Consiglio di Amministrazione ha approvato *il progetto definitivo per l'apporto dell'immobile di Via Montegrappa 3/5 a Milano*, detenuto dalla Fondazione, per un valore di apporto pari a € 50,600,000 con oneri fiscali a carico della Fondazione, sottoscrizione di n. 967,597 quote.
3. In relazione alla delibera del 27 giugno 2014 con cui il Consiglio di Amministrazione ha approvato la *sottoscrizione di quote per un controvalore di investimento pari a circa € 140 milioni del fondo Antirion Retail – comparto Gallerie Commerciali, promosso da Antirion SGR e da realizzare in partnership con il Groupe Auchan S.A. tramite la sua controllata Gallerie Commerciali Italia (GCI)* da realizzare in due fasi successive, sottoscrizione di n. 2.188 quote pari a € 109,400.
4. in relazione alla delibera del Consiglio di Amministrazione del 29 Novembre 2013 relativa alla sottoscrizione di quote del Fondo Spazio Sanità, promosso e gestito da Beni Stabili Gestioni SGR, sottoscrizione di n. 474 quote pari a € 24.948.985,26;
5. il 19 Dicembre 2014 il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di sottoscrivere quote di partecipazione nella English Limited Partnership denominata 'London Office II' gestita da Grosvenor Fund Management di Londra, Regno Unito, per un importo massimo di £ 50.000.000 pari a circa € 65.000.000. La sottoscrizione sarà realizzata nel corso dell'esercizio 2015.

b) Conferimenti, Rimborsi di Capitale, Dividendi.

Nel corso dell'esercizio sono stati effettuati sia richiami - per cassa - a valere su impegni di sottoscrizioni quote di Fondi Immobiliari formalizzati in esercizi precedenti, sia rimborsi di capitale su investimenti in portafoglio; inoltre sono state effettuate erogazioni parziali di dividendi. Di seguito:

Conferimenti:

i. Fondo AXA Caesar:	€ 9.373.500,00 ¹¹
ii. Fondo FIA:	€ 3.367.399,00
iii. Fondo HICOF:	€ 2.109.890,11
iv. SEB Asian Prop. II:	€ 10.903.596,67
v. Fondo Spazio Sanità	€ 24.948.985,26
vi. Fondo P.A.I.	€ 700.000,00
vii. Fondo Antirion Core	€ 10.000.000,00
viii. Fondo Antirion Retail	€ 109.400.000,00

¹¹ Al netto rimborso

Rimborsi di Capitale:

i. Fondo FIP: € 557.709,45 (totale competenza 2014:
€ 3.428.898,45)

i. Fondo Ippocrate: € 40.250.600,00

Dividendi: LORDI

ii. Fondo FIP: € 3.162.524,70 (totale competenza 2014:
€ 6.490.784,70)

iii. Fondo Q3: € 2.797.241,00 (totale competenza 2014:
€ 5.480.148,00)

iv. Fondo Spazio Sanità € 103.200,00

v. Fondo Ippocrate € 13.179.400,00 (totale competenza 2014:
€ 45.237.400)

PORTAFOGLIO IMMOBILIARE DIRETTO: ATTIVITA' DI DISMISSIONE E/O APPORTO

Nel corso del 2014, la Fondazione ha dato impulso alle attività di dismissione del patrimonio residenziale romano, detenuto direttamente, stipulando la compravendita di 5 complessi immobiliari tra luglio e dicembre, per un controvalore di € 54 milioni.

Come già accennato, nell'esercizio è stato altresì oggetto di apporto al fondo Antirion Core un altro cespite detenuto direttamente, l'immobile di Via Montegrappa a Milano.

Gestione Amministrativa

Anche nell'anno 2014 è stata svolta dal **Settore delle Risorse Umane** una costante attività volta ad assicurare che i Servizi della Struttura operassero in conformità alle direttive impartite dagli Organi dell'Ente nelle varie materie di competenza.

Si è proceduto, nell'analisi, progettazione e realizzazione della prima fase del Piano per l'incentivazione all'esodo finalizzato al ricambio generazionale del personale della Fondazione, con conseguente staffetta tra cessazioni ed assunzioni di risorse umane.

In una logica integrata, è stata introdotta poi una nuova *governance* per le Risorse Umane finalizzata alla verifica dell'adeguatezza della struttura organizzativa, valutando la necessità di reinquadramento del personale dipendente, anche alla luce delle implementazioni delle linee di attività e dell'innovazione dei processi, tramite analisi, progettazione e realizzazione di un rivisitato sistema di valutazione e di valorizzazione del personale, che ha comportato l'approvazione di diversi avanzamenti di carriera, in armonizzazione con la pianificazione delle tavole dei rimpiazzi delle posizioni prima ricoperte dal personale uscente, ivi comprese posizioni dirigenziali, e quindi con conseguenti nomine di nuovi dirigenti, il tutto con svariate ripercussioni operative interne a tutta la Struttura, i cui riflessi si protrarranno anche nel corrente anno.

Pertanto, l'anno 2014 è stato fortemente caratterizzato dall'attuazione delle novità derivanti da queste importanti modifiche ed innovazioni, tutte tendenti al miglioramento del disegno organizzativo della Fondazione in un'ottica dinamica ed evolutiva.

In merito ai programmi formativi, nel 2014 si è raggiunta una maggiore strutturazione della formazione come leva strategica per il personale della Fondazione, con monitoraggio dell'efficienza e dell'efficacia della formazione stessa.

Nel dettaglio, sia il numero dei Corsi di formazione che il numero dei dipendenti formati nel 2014 sono pressoché raddoppiati/triplicati rispetto al precedente anno, infatti i Corsi sono stati pari a n. 95 per n. 330 partecipanti, rispetto a n. 38 Corsi per n. 165 partecipanti nell'anno 2013 e n. 86 Corsi per n. 395 partecipanti nell'anno 2012. L'aumento della formazione è indice della volontà e della necessità di migliorare sempre più le competenze specialistiche e le *performance* del personale.

Accanto alla formazione tradizionale in aula, si è collocata la formazione/autoformazione *on-line* capillarmente distribuita al personale, grazie alla costruzione e realizzazione della piattaforma *elearning* Noienpam, con notevoli ricadute in termini di risparmio economico, essendo la stessa, oltre che progettata e tenuta internamente da personale in forza alle Risorse Umane, è fruita direttamente dalle postazioni lavorative senza costi aggiunti per docenze esterne, per spostamenti, ecc.. Dunque i benefici sono sia per il lavoratore sia per l'azienda.

La piattaforma *elearning* ha messo a disposizione attività formative, informative e di aggiornamento culturale, per stimolare i processi di apprendimento autodiretto, in modo personalizzato, continuo, interattivo e dinamico via *web*, in un'ottica di *life long learning* e di miglioramento culturale e professionale continuo e costante, avente come *fil rouge* la persona al lavoro.

Sempre in tema di formazione, nell'anno 2014 sono stati effettuati uno studio ed un'analisi circa la coprogettazione ed organizzazione di un Corso di formazione destinato ai neoinserti all'ENPAM, la cui realizzazione si è concretizzata nei primi mesi dell'anno 2015.

La Direzione degli **Organi Statutari**, nel corso del 2014, ha provveduto a supportare in termini sistematici gli Organi Statutari nello svolgimento dell'attività, curando in particolare l'organizzazione e la verbalizzazione delle sedute, la tenuta delle deliberazioni, la gestione economico-amministrativa del settore, nonché la riforma statutaria.

Tra le attività dell'Enpam che hanno caratterizzato l'esercizio, infatti, assume particolare rilievo l'elaborazione del nuovo Statuto della Fondazione.

L'approvazione di un nuovo Statuto costituiva uno dei punti programmatici fondamentali del quinquennio di consiliatura e si è andato concretizzando attraverso un percorso variamente articolato nel corso dell'anno.

Le tappe della costruzione di un testo hanno registrato una serie di riunioni e di consultazioni a vario livello a partire da quelle della Commissione congiunta Enpam-Fnomceo fino ai passaggi formali in sede di Consiglio Nazionale, anche attraverso l'acquisizione di pareri ed emendamenti provenienti dagli Ordini, dai sindacati di categoria, dai Comitati Consultivi.

Gli obiettivi programmati hanno visto in primo piano l'esigenza di dare maggiore rappresentatività alle categorie professionali e quella di valorizzare l'apporto del territorio, specie attraverso il ruolo delle Consulte dei Fondi previdenziali e degli Ordini. Parimenti prioritari la riaffermazione della natura privatistica della Fondazione e l'ampliamento delle funzioni relative al welfare, inteso non solo come assistenza, ma finalizzato anche ad offrire risposte alle ricorrenti istanze degli iscritti di servizi integrativi e di iniziative di promozione e sostegno all'attività e al reddito professionale.

Nel contempo, le variazioni allo Statuto sono state indirizzate a garantire una miglior funzionalità degli Organi Statutari attraverso l'eliminazione del Comitato Esecutivo e una redistribuzione delle competenze tra i vari organismi.

Relativamente alle attività di **Programmazione Controllo e Processi** la Fondazione ha proseguito le attività di implementazione del proprio modello di organizzazione e controllo.

Di seguito una breve sintesi delle principali attività svolte nel 2014:

Bilancio Sociale

Con l'obiettivo di rendere più organica e strutturata la comunicazione del proprio impegno sociale, ovvero di comunicare all'esterno in modo chiaro le numerose iniziative, i progetti di responsabilità sociale già in essere e le ricadute dell'attività svolta da Enpam sugli iscritti e sulla collettività, nell'anno 2014 è stata pubblicata la seconda edizione del Bilancio Sociale dell'Enpam.

Il Bilancio Sociale, per adeguarsi alle principali pratiche internazionali in tema di rendicontazione sociale, è stato redatto in conformità alle linee guida "Sustainability Reporting Guidelines" del GRI (global reporting initiative).

Codice Etico

Nel corso del 2014, la struttura ha supportato il Comitato di Controllo Interno negli interventi di formazione/informazione sul Codice Etico al fine di rendere partecipi tutti i componenti della struttura sui valori della Fondazione.

Manuale delle procedure in materia di Asset Allocation, Investimenti e Disinvestimenti

Nel corso del 2014 il Manuale delle procedure in materia di Asset Allocation, Investimenti e Disinvestimenti, non è stato oggetto di modifiche sostanziali, ma solo ulteriori affinamenti derivanti dall'effettivo utilizzo delle procedure e/o aggiornamenti dei riferimenti organizzativi e normativi.

Manuale dei Controlli Interni per le procedure di Investimento, Disinvestimento e Monitoraggio del Patrimonio Immobiliare

Nel 2014 sono stati auditati, utilizzando le schede del “Manuale dei Controlli Interni per le procedure di Investimento, Disinvestimento e Monitoraggio del Patrimonio Immobiliare” tutte le proposte di investimento presentate in UVIP e in CdA.

Manuale delle procedure di Acquisti e Appalti

Nel corso del 2014 sono proseguiti i lavori per la definizione di uno specifico manuale inerente le procedure di acquisti e appalti della Fondazione Enpam, il cui riferimento normativo principale è da inquadrarsi nel D.Lgs. 163/2006.

Sistema di Gestione della Qualità- SGQ

Il Sistema di Gestione della Qualità, definito ai sensi della normativa UNI EN ISO 9001:2008, è stato oggetto di verifica di mantenimento annuale nel mese di novembre 2014 da parte del Certificatore esterno che, ha ritenuto idoneo il sistema riguardante gli ambiti di investimenti patrimoniali, relative attività di controllo e rapporti con il pubblico.

Nel 2014 sono stati effettuati 11 audit interni sui settori certificati.

Procedura organizzativa “Definizione Policy Conflitto d’Interessi”

Con delibera del CdA 26/2013, la Fondazione si è dotata di una specifica procedura inerente la definizione della propria policy in materia di conflitto d’interessi.

Con l’adozione di questa procedura, il Conflitto d’Interessi, all’interno dell’Enpam, viene gestito su due livelli, caratterizzati da un grado crescente di potenziale accadimento del rischio, del ruolo rivestito dai soggetti interessati e del conseguente livello di controllo.

Il primo livello è costituito da un presidio di carattere generale e si sostanzia nell’accettazione del Codice Etico da parte di tutti i destinatari dello stesso, quali il Consiglio di Amministrazione, il Personale dirigente, il Personale non dirigente, il CCI - Comitato di Controllo Interno, la ERE - Enpam Real Estate, etc.

Il secondo livello è costituito da particolari presidi ed è rivolto ad alcune specifiche categorie di attività considerate particolarmente a rischio di conflitto di interessi. Tali fattispecie vengono individuate nell’apposito documento di Policy.

La Policy Conflitto di Interessi, che, si estende anche alla Enpam Real Estate, è stata applicata, anche nel corso del 2014, alle attività di vendita del patrimonio residenziale di Roma della Fondazione.

Manuale delle procedure Privacy (legge 196/03)

Nell’ambito del Sistema di gestione della privacy E.N.P.A.M., approvato con delibera del C.d.A. del 29/11/2013, nel corso dell’anno 2014 sono state attuate le seguenti attività, descritte nel Manuale di riferimento:

- stesura delle lettere di nomina per i responsabili interni;

- censimento dei trattamenti (in relazione al vecchio organigramma della Fondazione);
- predisposizione del modulo di formazione su e-learning per gli incaricati;
- informativa del trattamento dei dati personali dei dipendenti della Fondazione.

Manuale delle procedure per la conformità alle normative dell'operato degli Amministratori di Sistema

Nel rispetto della vigente normativa in materia di protezione dei dati personali il C.d.A. della Fondazione Enpam, nella seduta del 28/11/2014, ha approvato il “Manuale delle procedure per la conformità alle normative dell'operato degli Amministratori di Sistema”.

L'attività di **Appalti, Contratti e Servizi Generali**, è volta principalmente nelle procedure di acquisizione di forniture e servizi della Fondazione, nel rispetto della normativa pubblicitica in materia di appalti, nonché ai “Servizi Generali” rinvenienti dalle molteplici esigenze logistico/operative connesse alle attività degli uffici.

Corre l'obbligo segnalare che l'attività negoziale per appalti della Fondazione ha risentito, nell'ultimo anno, di un ulteriore inasprimento dei controlli da parte delle Autorità garanti relativi ad adempimenti infraprocedurali obbligatori e sanzionabili.

Ci si riferisce all'obbligo di ulteriori comunicazioni anche per appalti di importo inferiore ad Euro 150.000 alla verifica dei requisiti di partecipazione alle procedure di gara mediante registrazione on line AVCPass istituito presso l'ANAC, al ricorso istruttorio previsto nei casi di integrazione documentale, ecc...

Uno degli obiettivi dei **Sistemi Informativi** data la sua particolare natura di supporto a tutte le attività tecniche della Fondazione e società consociate, è l'adeguamento delle infrastrutture tecnologiche e l'aggiornamento dei sistemi serventi, indispensabili per la necessaria evoluzione tecnologica dell'organizzazione aziendale e conseguenza della naturale obsolescenza dei sistemi informatici.

In particolare, nell'esercizio 2014 è stato avviato il rinnovo dei sistemi di test, sviluppo e produzione dove risiedono le procedure relative alle Previdenze, anche come conseguenza del progressivo abbandono di tools ed ambienti basati su form e report. L'obiettivo che ci si è posti, anche ai fini di una ottimizzazione tecnico/economica, è quello di garantire i requisiti di affidabilità, scalabilità ed elevate prestazioni del sistema servente di produzione, attraverso l'acquisizione di soluzioni hardware e software in un'ottica di continuità ed uniformità tecnica con l'infrastruttura tecnologica preesistente.

Nell'ambito delle attività inerenti la **Contabilità, Bilancio e Tributi** si evidenzia che nel 2014, oltre alla ordinaria gestione e tenuta della contabilità d'esercizio e della Tesoreria dell'Ente, si è proceduto all'adeguamento della normativa attinente l'armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio in ottemperanza al D.M. del 27 marzo 2013.

Tale decreto, ha emanato importanti direttive in relazione alla redazione dei bilanci delle Casse, in aggiunta a quanto già in adozione dalla privatizzazione.

In particolare, per quanto riguarda la previsione:

- la redazione del Budget economico annuale e pluriennale;
- la relazione illustrativa o analogo documento;

- il piano degli indicatori e dei risultati attesi redatto in conformità alle linee guida generali definite dal DPCM 18.9.2012.

Per quanto concerne il consuntivo:

- il conto consuntivo in termini di cassa;
- il rapporto sui risultati attesi redatto in conformità con quanto stabilito dal DPCM 18.9.2012
- Rendiconto OIC 10
- Conto economico riclassificato.

Inoltre, a far data dal 6 giugno 2014, la Fondazione ha adempiuto alle disposizioni di cui al Decreto n. 55 del 3 aprile 2013 relativamente alla ricezione delle fatture esclusivamente in formato elettronico attraverso la piattaforma dell'Agazia per l'Italia Digitale ivi compresa la conservazione elettronica di tali documenti.

Continua l'attività **dell'Ufficio Legale** che attiene alla necessità di salvaguardare gli interessi dell'Ente, sia in materia previdenziale, sia patrimoniale e, comunque, di tutti gli affari legali di rilevanza per la Fondazione, fermo restando la necessità di limitare, per quanto possibile, il contenzioso giudiziale.

Nell'ambito della **Comunicazione** nel corso del 2014 sono state potenziate le attività connesse al settore previdenziale e assistenziale nei vari strumenti a disposizione: sito, comunicati stampa, newsletter, Giornale della previdenza, campagne informative, produzione video.

Sul piano istituzionale le attività si sono focalizzate sulla riforma dello Statuto, sul progetto Quadrifoglio e l'assistenza integrata, sulla proposta di riforma della Quota A del Fondo di previdenza generale, sulle iniziative dell'Enpam per la parità di genere, sugli investimenti nel sistema Paese, sulle manovre di Governo che hanno effetti sulla gestione della Fondazione.

Tra i nuovi strumenti informativi introdotti nel 2014, si segnala una rassegna stampa immobiliare di uso interno e la versione per iPad del Giornale della Previdenza che si aggiunge quindi a quella digitale consultabile sul sito della Fondazione. La versione per iPad presenta una serie di funzionalità che consentono di leggere gli articoli con rimandi a gallerie fotografiche e a link esterni, con la possibilità anche di fruire di file multimediali audio video.

Tra i progetti in corso di realizzazione nel 2014, per la grafica, sono proseguiti i lavori per l'affidamento dell'immagine coordinata. Per ciò che concerne la redazione web e multimediale è stata pianificata una revisione dei contenuti del sito internet dell'Enpam nell'ottica di una maggiore semplificazione, leggibilità e trasparenza. È stata inoltre introdotta una nuova linea di attività finalizzata a curare la presenza della Fondazione sulle reti sociali (social network). Per questo progetto è stato fatto uno specifico corso di formazione.

A seguito dell'accordo sottoscritto tra l'Agazia giornalistica Ansa e l'associazione Adepp per migliorare l'informazione rivolta ai professionisti, l'Enpam ha firmato una convenzione per realizzare una serie di pubblicazioni, di servizi multimediali, con app informative, destinate ai medici e ai dentisti sui temi della formazione, delle start up, della crescita dimensionale degli studi e della competitività dei professionisti.

Per quanto riguarda invece il materiale informativo e promozionale prodotto nel 2014 sul sistema previdenziale e assistenziale dell'Enpam e sulle iniziative in ambito istituzionale si segnalano: brochure, slide per gli eventi istituzionali e le missioni nelle sedi provinciali degli Ordini, press kit, materiale per la personalizzazione degli stand per la Giornata nazionale della

previdenza e per i totem delle postazioni informative della Previdenza, campagna stampa per il 5 per mille, campagne informative per la dichiarazione dei redditi professionali e per l'iscrizione all'area riservata del sito. La Struttura si è occupata anche della revisione formale delle comunicazioni agli iscritti a cura della Previdenza, come per esempio le email e le lettere massive, i moduli, gli avvisi agli iscritti nell'area riservata del sito.

Sono stati inoltre preparati approfondimenti informativi per il pubblico e per gli organi collegiali della Fondazione che partivano dall'analisi delle criticità per l'Enpam, per fronteggiare eventuali situazioni di comunicazione di crisi. A fronte della minaccia per la reputazione della Fondazione motivata dalla diffusione di notizie non corrette o solo parzialmente veritiere, l'Ufficio stampa ha quindi curato la pubblicazione di materiale informativo che è stato in grado di prevenire criticità potenzialmente lesive degli interessi degli iscritti.

Nell'ambito della **Prevenzione e Protezione** sono state svolte tutte le procedure previste dal D.Lgs.81/08.