

Nota esplicativa relativa all'acquisto, da parte della SGR First Atlantic Real Estate, di un immobile in Roma, in via del Serafico 121.

Premesso che, come noto, l'acquisto del bene in parola è stato effettuato dalla First Atlantic Real Estate S.p.A., SGR del fondo Ippocrate interamente di proprietà della Fondazione e che la SGR ha - per legge - totale e assoluta indipendenza dal quotista nelle decisioni inerenti gli investimenti da effettuare, nel proseguo del documento è esposto quanto noto alla Fondazione in merito all'acquisto detto.

Nella seduta del 30 ottobre 2009, il Consiglio di Amministrazione della Fondazione esaminava sette immobili su otto selezionati dalla Commissione Patrimonio nella seduta del 16 settembre, non essendo ancora pervenuti i documenti integrativi richiesti dalla stessa Commissione proprio sull'immobile di via del Serafico 121 in Roma.

Nella seduta dell'11 novembre 2009 la Commissione esaminava l'approfondimento relativo all'immobile in parola insieme ad altri due nel frattempo pervenuti ed inviava il solo immobile di via del Serafico all'esame del Consiglio di Amministrazione dell'Ente.

Su proposta della Commissione Patrimonio dunque, nella seduta del 27 novembre 2009, il Consiglio di Amministrazione passava all'esame della proposta e dell'approfondimento svolto dalla struttura e, secondo quanto previsto dalla procedura approvata, si trovò nelle condizioni di poter scegliere se:

- procedere con l'acquisto diretto del bene e quindi effettuare, prima della conclusione delle trattative di compravendita, le specifiche due-diligence di carattere tecnico, legale ed ambientale a mezzo delle quali avrebbe potuto fare la valutazione del bene;
- segnalare la proposta pervenuta alla Sgr First Atlantic Real Estate che, valutato l'interesse all'acquisto dell'immobile da parte del fondo Ippocrate, avrebbe svolto autonomamente e in totale indipendenza, tutti gli approfondimenti ritenuti necessari sul complesso immobiliare (comprese, ovviamente, le due diligence e la valutazione dell'esperto indipendente).

Nella specifica circostanza - e come del resto è stato sempre fatto a partire dal 2007, anno di ripresa degli acquisti immobiliari - il Consiglio di Amministrazione decise di trasmettere alla Sgr First Atlantic Real Estate l'intero incartamento.

Successivamente, come previsto dalla prassi e dal regolamento del Fondo Ippocrate, la Sgr First Atlantic Real Estate ha valutato la possibilità d'acquisto e ha svolto tutte le indagini ritenute utili (comprese le due diligence e la valutazione di congruità del prezzo di acquisto determinato). Alla conclusione di questi accertamenti, First Atlantic ha deciso di trasmettere al Consiglio di amministrazione dell'Enpam, nella sua funzione di Comitato Consultivo del Fondo Ippocrate, la proposta di investimento (investment proposal) relativa al bene in oggetto. Il CdA ha infine dato parere positivo all'acquisto.



In conclusione:

1. certamente la Sgr First Atlantic Real Estate ha il dovere di espletare i controlli sugli immobili che acquista, di acquisire il parere di un esperto indipendente sulla congruità del prezzo, di verificare la correttezza e la coerenza delle valutazioni e di relazionare alla Fondazione Enpam, in quanto unico sottoscrittore del fondo Ippocrate: nella specifica circostanza di investimento e in tutte le altre precedenti, è possibile affermare che ciò è stato fatto e i documenti agli atti del Consiglio di Amministrazione lo testimoniano;
2. viceversa, nella circostanza illustrata e secondo il regolamento in vigore, alla Fondazione non spettava compiere ulteriori controlli. Infatti, non solo una doppia procedura avrebbe duplicato i costi di indagine, ma un controllo da parte di Enpam avrebbe anche limitato l'autonomia e l'indipendenza della SGR, de-responsabilizzandola, creando dualismi e possibili conflitti e, non da ultimo, contraddicendo i principi sanciti dalla legge e dalle regole fissate dalla Banca d'Italia e dalla Consob. Giova ricordare che, proprio grazie al rispetto dell'autonomia e dell'indipendenza del Fondo immobiliare, la Fondazione Enpam può beneficiare dei numerosi benefici fiscali offerti dal ricorso a questo strumento.
3. in tutti i casi, la struttura della Fondazione svolge il proprio ruolo di valutazione ed indagine negli investimenti immobiliari direttamente svolti dall'Enpam ma non può sostituirsi o duplicare il ruolo della SGR negli investimenti da questa proposti; il Consiglio di Amministrazione della Fondazione valuta consapevolmente gli acquisti che le vengono proposti utilizzando le informazioni che le giungono dalla struttura proponente.

Il Direttore del Dipartimento Patrimonio Immobiliare
Ing. Luigi Caccamo