

Nel rispetto del Codice per la trasparenza approvato dal Comitato dei Delegati nella riunione del 27 novembre 2015, in particolare in ottemperanza dell'art.4, il presente documento illustra:

1. La politica di investimento relativa alla componente mobiliare e immobiliare, con riferimento al monitoraggio e alla gestione del rischio, nonché la strategia finanziaria e gli obiettivi di rendimento;
2. I compiti e le responsabilità dei soggetti coinvolti nel processo di investimento;
3. I sistemi di controllo adottati.

1. Politiche di investimento e disinvestimento relative alla componente mobiliare e immobiliare, con particolare riferimento al monitoraggio e alla gestione del rischio, in un'ottica di gestione integrata e coerente tra le poste dell'attivo e del passivo.

La Politica di investimento e i relativi criteri di attuazione.

L'Associazione Cassa Nazionale di previdenza ed assistenza a favore dei Ragionieri e Periti Commerciali (la "**Cnpr**") definisce la propria politica d'investimento, attraverso l'utilizzo del metodo dell'Asset and Liability Management ("**ALM**") quale processo di gestione integrata degli investimenti in funzione della valutazione del passivo e dell'analisi previsionale di diversi profili rischio/rendimento.

L'obiettivo è di raggiungere una sempre maggiore redditività del patrimonio a garanzia del futuro degli associati. Lo scopo dell'analisi è quello di dotare la Cnpr di una metodologia di monitoraggio e assunzione dei rischi che sia coerente con gli impegni previdenziali futuri e con la sostenibilità di medio/lungo termine, rispettando quindi la coerenza con quanto rilevato nel bilancio tecnico e considerando tutte le variabili economiche e demografiche che influiscono sulle future prestazioni previdenziali.

L'analisi si sviluppa con la verifica delle attività finanziarie sulle quali vengono elaborati scenari di crescita economica e finanziaria in funzione delle aspettative sui mercati.

Definiti i parametri di ottimizzazione condivisi dal Consiglio di Amministrazione (il "**CdA**") della Cnpr, quali funding ratio (quale indicatore dello stato di salute della Cnpr in funzione delle condizioni di mercato e dato dal rapporto tra il primo valore – Asset –

ed il secondo - Liability), superiore a 1 e volatilità contenuta, vengono elaborati successivamente i portafogli ottimali.

A questo punto si individuano 2 o 3 alternative che vengono sottoposte al CdA della Cnpr affinché selezioni la proposta che ritiene ottimale da sottoporre all'approvazione del Comitato dei Delegati (il "**Comitato**").

Nel corso del 2017 il CdA ha confermato il modello di gestione del patrimonio implementato nel 2015: i nuovi investimenti sono stati effettuati nel rispetto del Disciplinare degli Investimenti (il "**Disciplinare**") e indirizzando in massima parte la liquidità investibile alle gestioni patrimoniali ("**GPM**") la cui quota gestita del patrimonio mobiliare (inteso come patrimonio disponibile della Cnpr per gli investimenti, senza considerare gli immobili a uso strumentale e i crediti) della Cnpr al 31 dicembre 2017 è pari al 34%. La strategia di gestione del patrimonio è stata completata attraverso l'adozione del documento "Il Processo di investimento" (il "**DPI**") approvato dal CdA nella riunione del 24 aprile 2017. Il DPI disciplina l'articolazione del processo di investimento come l'insieme di attività adottate per implementare e ottimizzare il portafoglio dell'Associazione, ivi incluse le modalità di selezione degli investimenti, in attuazione delle disposizioni attualmente vigenti nella normativa di settore nonché nel rispetto dello Statuto dell'Associazione e del Disciplinare degli investimenti. In particolare dall'analisi del patrimonio investito dell'Associazione e dalla stima del cash-flow prospettico di medio/lungo periodo, passando per l'identificazione di un target di rendimento e di un portafoglio obiettivo di asset allocation strategica, vengono selezionate strumenti finanziari in grado di ottimizzare il portafoglio investito in un'ottica di lungo periodo. Le selezioni sono improntate a principi di trasparenza e comparabilità.

Per l'elaborazione dell'ultima ALM effettuata a novembre 2017 dalla Prometeia advisor Sim ("**Prometeia**" o "**Advisor**") sono stati presi in considerazione come input del passivo i flussi di cassa del Bilancio Tecnico con i dati della popolazione al 31 dicembre 2016 integrati con le informazioni note alla data di redazione del Bilancio Tecnico (ovvero fine novembre 2017) con lo scopo di recepire, per quanto possibile, le dinamiche effettive delle principali grandezze tecniche dell'Associazione.

Come input di dati dell'attivo, il patrimonio di partenza considerato è stato di 2,41 miliardi di euro (patrimonio complessivo a valori di mercato aggiornato al 30 giugno 2017 e comprensivo dei crediti verso iscritti). Le analisi sono state condotte ipotizzando una redditività lorda nominale del patrimonio immobiliare dell'1,9%

(intendendosi per tale gli immobili in gestione diretta e tutti i fondi immobiliari per un peso sul portafoglio pari al 52,6%) e relativamente ai fondi di private equity (pari all'1,9% del portafoglio), si è ipotizzato un rendimento del 6,3%.

Dall'analisi ALM effettuata è emerso che il contributo richiesto al patrimonio complessivo in termini di target di rendimento nominale (tasso di inflazione + tasso di interesse reale) necessario a consentire il pagamento dei flussi previdenziali attesi è pari al 4,00%, a fronte di un rendimento nominale atteso implicito dell'asset allocation in essere alla data dell'analisi che risulta pari al 2,1%.

La redditività lorda nominale della componente immobiliare stimata all'1,9% ca. unitamente al peso di tale assets, implica che la restante parte del patrimonio mobiliare (azioni, obbligazioni, gestioni patrimoniali e fondi di private equity) dovrebbe realizzare un rendimento lordo reale pari al 5,5% oltre al tasso di inflazione per raggiungere il target di equilibrio. L'obiettivo di rendimento risulta esser estremamente sfidante e tale da esporre la Cnpr a rischi considerevoli. L'orientamento seguito è stato di elaborare e approvare una nuova asset allocation strategica (la "AAS") che, pur esprimendo un rendimento più contenuto rispetto al target di equilibrio, fosse coerente con la profilatura di rischio della Cnpr. L'AAS di lungo termine non modifica sostanzialmente l'asset allocation attuale, ma prevede alcune rimodulazioni tra le classi più tradizionali (obbligazionario e azionario) oltre all'inserimento di una componente alternativa liquida (long/short equity, market neutral, ecc.) al fine di decorrelare parte del portafoglio dalle dinamiche di mercato, contenendo la volatilità complessiva. La riduzione «inerziale» dell'immobiliare, se rispettata, permetterà di liberare risorse che potranno essere impiegate anche nella classe degli alternativi illiquidi (private equity, private debt, infrastrutture) riqualificando la componente di patrimonio investita in fondi chiusi e migliorando la redditività attesa del patrimonio.

In un'ottica prudenziale si è quindi optato per la definizione di target di rendimento lordo nominale più coerenti col profilo di rischio di un investitore previdenziale e su questi si è implementato un esercizio di risk budgeting che ha determinato diverse ipotesi di allocazione strategica con differenti profili rischio/rendimento a cui convergere.

L'analisi di studio è stata illustrata dall'Advisor in sede di Commissione ALM e di Commissione Investimenti Mobiliari (organi entrambi consultivi e propositivi nei confronti del CdA). Il CdA, su proposta delle Commissioni e su suggerimento

dell'Advisor, ha deliberato nella riunione dell'8 novembre 2017 la proposta per il piano strategico degli investimenti del patrimonio della Cnpr, approvato poi dal Comitato nell'Assemblea del 24 novembre 2017.

Il patrimonio mobiliare e immobiliare della Cnpr ("**AAT**"), fotografato al 30 giugno 2017, era così composto:

<i>Tipologia</i>	<i>Peso %</i>
<i>Strumenti di liquidità</i>	<i>4,0</i>
<i>Obbligazionario</i>	<i>23,2</i>
<i>Azionario</i>	<i>15,7</i>
<i>Partecipazioni</i>	<i>2,0</i>
<i>Alternativi</i>	<i>2,5</i>
<i>Immobiliare</i>	<i>52,6</i>
<i>Controllo</i>	<i>100,0</i>

Si riporta di seguito l'AAS approvata dal Comitato nella riunione del 24 novembre 2017, da realizzare nel triennio 2018-2020 in relazione alla situazione dei mercati:

<i>Tipologia</i>	<i>Peso %</i>
<i>Strumenti di liquidità</i>	<i>2,2</i>
<i>Obbligazionario</i>	<i>28,2</i>
<i>Azionario</i>	<i>19,2</i>
<i>Partecipazioni</i>	<i>2,5</i>
<i>Alternativi</i>	<i>4,2</i>
<i>Immobiliare</i>	<i>43,7</i>
<i>Totale</i>	<i>100,0</i>

Nel rispetto del piano triennale 2018-2020 sopra riportato, si dettaglia di seguito il piano strategico degli investimenti da implementare per l'anno 2018 ("Piano Annuale"):

<i>Tipologia</i>	<i>Peso %</i>
<i>Strumenti di liquidità</i>	<i>2,0</i>
<i>Obbligazionario</i>	<i>25,0</i>
<i>Azionario</i>	<i>17,0</i>
<i>Partecipazioni</i>	<i>2,2</i>
<i>Alternativi</i>	<i>3,8</i>
<i>Immobiliare</i>	<i>50,0</i>
<i>Totale</i>	<i>100,0</i>

Nel rispetto del Piano Annuale, l'Advisor, su mandato del CdA, ha poi individuato l'allocazione del patrimonio mobiliare per l'anno 2018 (macro asset Obbligazionario e

macro asset Azionario) da fornire ai cinque gestori ("GPM") ai sensi dell'art.5 del capitolato tecnico del contratto sottoscritto con essi in data 9 giugno 2015.

Si dettaglia di seguito l'allocazione per assets:

<i>Tipologia</i>			<i>Peso%</i>
<i>Liquidità</i>	0		0
<i>Obbligazionario</i>	60,0 di cui	Governativo Emu	9,0
		Governativo Emu Inflation	17,0
		Governativo Globale ex-Emu	6,0
		Corporate Emu	10,0
		Corporate Globale ex-Emu	6,0
		Bond Alto Rendimento	5,0
		Bond Paesi Emergenti	7,0
<i>Azionario</i>	40,0 di cui	Azioni Europa	19,0
		Azioni Globale ex-Europa	15,0
		Azioni Paesi Emergenti	6,0
<i>Totale</i>			<i>100,0</i>

Il portafoglio individuato ha un rendimento atteso nominale annuo del 2,4% e una volatilità stimata annua del 6,8%.

I limiti individuati per tipologia di strumento finanziario sono:

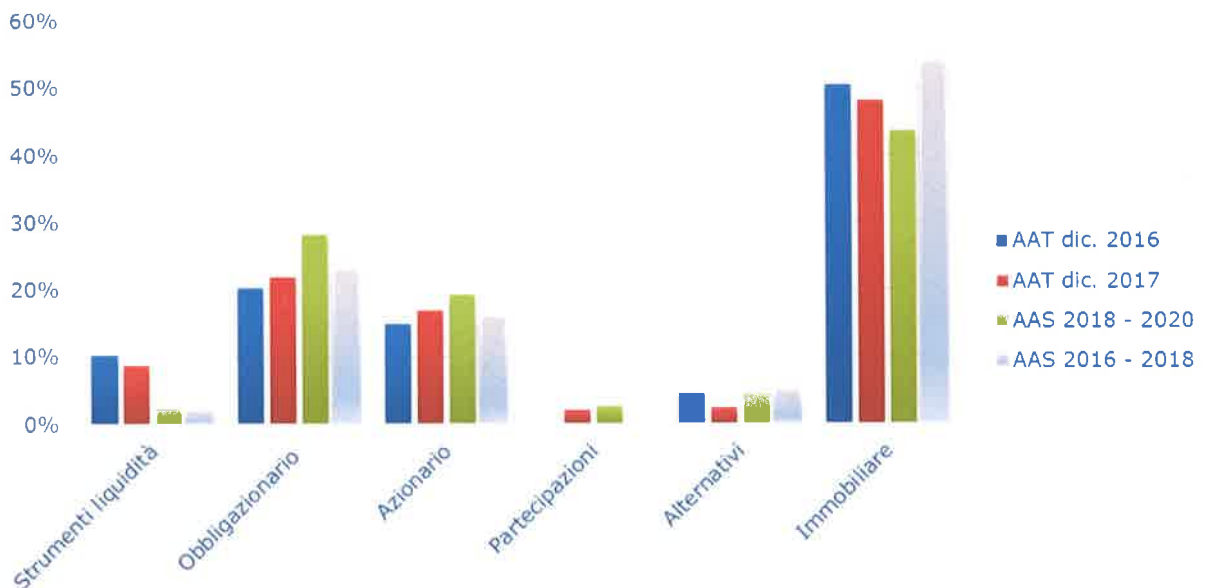
1. La liquidità potrà rappresentare una quota non superiore al 20% del patrimonio in gestione;
2. gli investimenti in strumenti obbligazionari corporate IG non dovranno complessivamente rappresentare una quota superiore al 20% del patrimonio in gestione;
3. gli investimenti in strumenti obbligazionari alto rendimento ed emergenti non potranno complessivamente superare il 15% del patrimonio in gestione;
4. La componente azionaria potrà assumere un peso massimo pari al 50% del patrimonio in gestione, con un peso nei Paesi Emergenti non superiore all'8,5%.

Nel rispetto dei vincoli sopra riportati, i pesi delle singole asset class potranno essere modificati dai gestori nel rispetto dei limiti minimi e massimi fissati dalla seguente tabella:

<i>Asset Class</i>	<i>Peso minimo</i>	<i>Peso strategico</i>	<i>Peso massimo</i>
<i>Liquidità</i>	0	0	20
<i>Governativo Emu</i>	0	9	100
<i>Governativo Emu Inflation</i>		17	
<i>Governativo Globale ex-Emu</i>		6	
<i>Corporate Emu</i>	0	10	20
<i>Corporate Globale ex-Emu</i>		6	
<i>Bond Alto Rendimento</i>	0	5	15
<i>Bond Emergenti</i>		7	
<i>Azioni Europee</i>	0	19	50 (di cui max 8,5% emergenti)
<i>Azioni Globale ex-Europee</i>	0	15	
<i>Azioni Emergenti</i>	0	6	

Le correzioni tattiche difensive e offensive nella strategia di investimento saranno monitorate attraverso il calcolo della Tracking Error Volatility ("TEV"), annualizzata rispetto agli indici che rappresentano l'allocazione strategica che, come indicato dall'Advisor, non potrà essere superiore all'8%.

Di seguito il confronto tra l'allocazione del portafoglio a valori di mercato al 31 dicembre 2016 (AAT dic. 2016), al 31 dicembre 2017 (AAT dic. 2017) e l'allocazione strategica a cui convergere nel triennio 2018-2020 (AAS 2018-2020) e la precedente AAS 2016 - 2018 (AAS 2016-2018) ormai superata.



Si segnala che per quanto attiene le scelte di carattere generale operate in materia di strumenti finanziari investibili, le scelte di investimento sono effettuate nel rispetto della AAS, del Disciplinare degli Investimenti e della DPI.

Si aggiunge, per completezza, che per quanto attiene l'asset immobiliare (immobili diretti e quote di fondi immobiliari) la Cnpr, in ottemperanza alla normativa che disciplina le operazioni di acquisto e vendita di immobili, nonché le operazioni di utilizzo delle somme rivenienti dall'alienazione degli immobili o delle quote di fondi immobiliari da parte degli enti previdenziali privati (decreto del MEF del 10 novembre 2010), delibera annualmente la programmazione dei propri investimenti nel rispetto del piano triennale. Con delibera adottata nella riunione del 23 novembre 2017 il CdA ha approvato il piano triennale degli investimenti per il triennio 2018-2020.

2. I compiti e le responsabilità dei soggetti coinvolti nel processo di investimento.

2.1 Consiglio di Amministrazione:

1. delibera l'Asset Allocation Strategica derivante dall'analisi di ALM effettuata dall'Advisor, idonea al raggiungimento degli obiettivi strategici, sottoponendola all'approvazione del Comitato e monitorando e verificandone il rispetto;
2. delibera gli investimenti diretti e i disinvestimenti delle risorse finanziarie della Cnpr sulla base delle proposte presentate dalla Commissione Investimenti Mobiliari con il parere dell'Advisor;
3. delibera gli investimenti e i disinvestimenti sugli immobili diretti sulla base delle proposte presentate dalla Commissione scelta e dismissione immobili e congruità;
4. delibera, sulla base delle proposte presentate dall'Advisor, l'allocazione del patrimonio mobiliare per le macro asset Obbligazionario e Azionario da fornire ai gestori del patrimonio mobiliare individuandone anche i limiti per tipologia di strumento finanziario;
5. conferisce e revoca i mandati di gestione;
6. esamina i rapporti sulla gestione del patrimonio forniti dalla Funzione Finanza, dalla funzione Financial Risk Management e dall'Advisor;

7. definisce la strategia in materia di esercizio dei diritti di voto spettanti alla Cnpr (partecipazioni azionarie e quote di fondi detenute).

2.2 La Commissione Investimenti Mobiliari:

La Commissione Investimenti Mobiliari formata da tre consiglieri (con riserva per il CdA di ampliarla con uno o più rappresentanti del Comitato), di cui uno assume la funzione di presidente, svolge - avvalendosi del supporto dell'Ufficio Finanza (n.3 risorse), della Funzione Risk Management (n.1 risorsa), dell'Advisor - un'attività di natura consultiva e istruttoria per le decisioni in materia di investimento che sono, come da Statuto, di esclusiva competenza del CdA. I componenti della Commissione, i dipendenti delle Aree su riportate e l'Advisor, non esprimono alcun voto sulle proposte oggetto di esame: le decisioni sono di esclusiva competenza del CdA.

La Commissione esprime un parere consultivo preventivo in merito alle decisioni che il CdA assume sulla gestione del patrimonio in relazione alle proposte riguardanti:

1. l'Asset Liability Management;
2. gli investimenti diretti e i disinvestimenti delle risorse finanziarie della Cnpr.

Per assicurare un maggiore monitoraggio e una maggiore trasparenza anche nei confronti dei propri iscritti, il CdA nella riunione del 27 ottobre 2015 ha istituito la Commissione consiliare Asset & Liability Management. Tale Commissione è composta dagli stessi componenti della Commissione Investimenti Mobiliari, ai quali si aggiungono ulteriori tre delegati. La finalità di tale Commissione è lo svolgimento di attività propedeutiche alla presentazione e successiva approvazione da parte del CdA prima e del Comitato dei Delegati poi, della nuova ALM.

2.3 L'Ufficio Finanza:

L'Ufficio Finanza assicura, nel rispetto delle norme di legge, la corretta valorizzazione del patrimonio mobiliare ed in particolare:

1. elabora e predispone i dati di attivo patrimoniale propedeutici all'elaborazione delle proposte relative all'Asset Allocation Strategica;
2. effettua il monitoraggio dell'Asset Allocation Tattica;
3. analizza le opportunità di investimento e disinvestimento delle risorse finanziarie della Cnpr, con la collaborazione dell'Advisor, da proporre agli organi competenti;

4. cura la predisposizione degli strumenti contrattuali successivi alle decisioni di investimento/disinvestimento della Cnpr, anche avvalendosi di specifiche consulenze ove necessarie;
5. analizza i rendiconti annuali e infrannuali dei singoli fondi di private equity e dei fondi immobiliari con l'indicazione dei valori di IRR, Total value over Paid-in, flussi di cassa (andamento dei richiami al netto di rimborsi e/o proventi), e altri eventuali indici significativi dell'andamento dei fondi;
6. assicura la gestione amministrativa del portafoglio titoli della Cnpr;
7. mantiene l'archivio gestionale relativo agli investimenti e disinvestimenti effettuati provvedendo altresì al monitoraggio degli stessi;
8. collabora con la Funzione Risk Management e con gli altri soggetti coinvolti nel processo di investimento al fine di fornire il supporto necessario circa gli aspetti inerenti le strategie da attuare e i risultati degli investimenti;
9. predisporre la reportistica richiesta dalle Autorità di Vigilanza;
10. supporta la Funzione Contabilità e Bilancio nella predisposizione del progetto di Bilancio della Cnpr con riferimento alla classificazione e valorizzazione del patrimonio.

2.4 La Funzione Risk Management:

La Funzione Risk Management, con riporto informativo alla Direzione Generale, alla Commissione Investimenti Mobiliari e al CdA, monitora il patrimonio mobiliare della Cnpr, producendo una reportistica periodica sugli esiti dell'attività di controllo.

Per quanto riguarda i rischi connessi al patrimonio mobiliare della Cnpr, la Funzione Risk Management:

1. effettua l'analisi e la predisposizione dei dati di attivo patrimoniale propedeutici all'elaborazione delle proposte relative all'Asset & Liability Management e all'asset Allocation Strategica interfacciandosi con l'adivior;
2. effettua il monitoraggio finanziario dell'Asset Allocation Tattica e il confronto con l'Asset Allocation strategica;
3. sviluppa flussi informativi di analisi e di reportistica del patrimonio mobiliare;
4. analizza, in collaborazione con la Funzione Finanza e con la Commissione Investimenti Mobiliari, le proposte di investimento e disinvestimento delle risorse;

5. verifica la gestione finanziaria attraverso l'analisi dei risultati conseguiti nel corso del tempo e l'elaborazione di reportistica comprensiva delle valutazioni di rischio assunto in rapporto al rendimento realizzato;
6. predispone, in collaborazione con l'Ufficio Finanza, la reportistica richiesta dalle Autorità di Vigilanza.

2.5 L'Advisor finanziario:

L'attività di Advisor è svolta dalla società Prometeia advisor Sim che si è aggiudicata la procedura di gara per l'affidamento dei servizi di consulenza finanziaria sul portafoglio mobiliare e immobiliare e per l'elaborazione dell'analisi di ALM.

L'oggetto del servizio è l'attività di consulenza e monitoraggio del Portafoglio mobiliare e immobiliare della Cnpr. In particolare il servizio prevede l'espletamento delle seguenti attività:

1. analisi integrata (ALM) tra attivo e passivo in termine di rischio/rendimento finalizzata all'elaborazione dell'asset allocation strategica (AAS) ottimale per la CNPR su un orizzonte di medio/lungo periodo ed utilizzando adeguati indicatori di rischio;
2. aggiornamento con cadenza annuale dell'ALM;
3. ripartizione strategica delle attività di lungo periodo, in base alle evidenze dell'analisi ALM, e verifica annuale della compatibilità del profilo di rischio/rendimento dell'allocazione;
4. definizione dell'universo di opportunità finanziarie e dei criteri generali di ripartizione tra i diversi strumenti di investimento all'interno delle macro-classi;
5. misurazione e valutazione con cadenza trimestrale sulla specifica attività di ciascun Gestore;
6. misurazione e valutazione trimestrale sul Patrimonio: performance del Patrimonio e confronto con l'AAS, performance attribution, misurazione del rischio di Patrimonio e confronto con l'AAS, allocazione del Patrimonio AAT e confronto con l'AAS, segnalazione di eventuali problemi e proposta di interventi correttivi
7. supporto all'Ufficio Finanza per l'attività di analisi dei rendiconti annuali e delle relazioni semestrali dei singoli fondi di private equity e dei fondi immobiliari con l'indicazione dei valori di IRR, Total value over Paid-in, flussi di

- cassa (andamento dei richiami al netto di rimborsi e/o proventi), e altri eventuali indici significativi dell'andamento dei fondi;
8. supporto all'Ufficio Finanza per il rilascio di parere tecnico relativo all'impatto (economico/opportunità) delle variazioni dei regolamenti dei fondi immobiliari e di private equity detenuti dalla CNPR e di tutte le operazioni di investimento /disinvestimento dei fondi;
 9. valutazione indipendente mensile dell'andamento anche prospettico dei mercati finanziari;
 10. aggiornamento periodico sulla normativa finanziaria che possa interessare la CNPR;
 11. partecipazione periodica a incontri con la Commissione Investimenti Mobiliari, l'Ufficio Finanza e la Funzione Risk Management della CNPR al fine di condividere le attività svolte e analizzare temi specifici;
 12. partecipazione con cadenza trimestrale agli incontri con i Gestori per la disamina dei risultati, del quadro macro e dei mercati finanziari e indicazione del posizionamento atteso per il trimestre successivo
 13. supporto nella verifica ed aggiornamento delle linee guida dei mandati di gestione;
 14. supporto alla Funzione Finanza nell'aggiornamento del Disciplinare degli Investimenti in funzione delle modifiche che dovranno essere recepite a seguito dell'emanazione delle disposizioni previste dall'articolo 14, comma 3, del D.L. n. 98/2011, convertito con Legge n. 111/2011
 15. supporto all'Ufficio Finanza nella redazione di eventuali documenti richiesti da organi istituzionali e/o di controllo;
 16. supporto alla redazione della relazione annuale da inserire nel bilancio della CNPR sull'andamento dei mercati e sul patrimoni;
 17. supporto alla selezione degli investimenti finanziari, con particolare riferimento alle emissioni azionarie e obbligazionarie e agli OICVM, prestando il servizio di consulenza in materia di investimenti ai sensi dell'art.1, comma 5 del D. Lgs. n. 58/ 1998;
 18. supporto fino a un massimo di due selezioni annuali di FIA, prestando il servizio di consulenza in materia di investimenti ai sensi dell'art.1, comma 5 del D. Lgs. n. 58/1998.

2.6 La Commissione scelta e dismissioni immobili e congruità:

La Commissione, istituita con delibera del CdA nella riunione del 29 maggio 2014, è l'organo consultivo e propositivo in materia di investimento e disinvestimento di immobili di proprietà diretta.

La Commissione, nello svolgimento dei lavori, si avvale della collaborazione di tre tecnici esterni (un Geometra, un Architetto e un Ingegnere) individuati dai Presidenti dei rispettivi Ordini professionali/Collegio di appartenenza e nominati dal CdA. I componenti della Commissione, gli addetti della struttura interna della Cnpr, nonché i professionisti esterni, non esprimono alcun voto sulle proposte oggetto di esame in quanto le decisioni sono di esclusiva competenza del CdA.

La Commissione analizza la convenienza economica delle attività riguardanti gli immobili di proprietà diretta (in particolare: locazione, riqualificazione, dismissione e acquisto) ed è stata di supporto per l'approfondimento delle tematiche riguardanti la partecipazione ai fondi immobiliari (i tre consiglieri componenti la commissione immobili sono anche membri del comitato consultivo del Fondo immobiliare Crono e del Fondo immobiliare Scoiattolo).

Nell'espletamento della sua attività, la Commissione esprime pareri:

1. sulla congruità dei canoni di locazione (nuovi contratti, rinnovi, richieste di rideterminazione del canone, affidamento mandati di locazione ad agenzie immobiliari);
2. sulla congruità delle offerte pervenute per l'acquisto degli immobili di proprietà diretta e sui valori di vendita da inserire nei mandati di vendita delle agenzie immobiliari;
3. sull'opportunità e sull'entità degli interventi di riqualificazione e di manutenzione agli edifici, anche in funzione della valutazione alternativa di una loro dismissione;
4. sulle congruità dei prezzi di acquisto per i nuovi investimenti immobiliari.

2.7 L'Ufficio Patrimonio Immobiliare:

Dal 1° gennaio 2017 l'Ufficio Patrimonio Immobiliare ha ripreso internamente la gestione amministrativa e tecnica del portafoglio immobiliare di proprietà diretta, oltre ad eseguire la preesistente attività di recupero del credito da locazione e collaborare con la Commissione scelta e dismissione immobili e congruità in relazione all'attività finalizzata a una corretta valorizzazione del patrimonio immobiliare.

In particolare:

1. elabora e predispone i dati di attivo patrimoniale, relativi agli immobili di proprietà diretta, propedeutici all'elaborazione all'Asset Allocation Strategica;
2. analizza le opportunità di investimento e disinvestimento degli immobili da proporre agli organi competenti;
3. cura la predisposizione degli strumenti contrattuali successivi alle decisioni di investimento/disinvestimento della Cnpr, anche avvalendosi di specifiche consulenze, ove necessarie;
4. si occupa direttamente della gestione amministrativa e tecnica degli immobili di proprietà diretta della Cnpr;
5. mantiene l'archivio gestionale relativo agli investimenti e disinvestimenti effettuati provvedendo altresì al monitoraggio degli stessi;
6. collabora con tutti i soggetti coinvolti nel processo di investimento e disinvestimento degli immobili, al fine di fornire il supporto necessario circa gli aspetti inerenti le strategie da attuare e i risultati degli investimenti;
7. coadiuva alla predisposizione della reportistica richiesta dalle Autorità di Vigilanza;
8. collabora con l'Ufficio Contabilità e Bilancio nella predisposizione del progetto di Bilancio della Cnpr con riferimento alla classificazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare.

3. I sistemi di controlli adottati.

Gestione Mobiliare

Il sistema di controllo della Cnpr, per quanto attiene la gestione mobiliare, viene effettuato congiuntamente e ciascuno per propria competenza (per le rispettive attività espletate si rimanda ai paragrafi 2.3, 2.4, 2.5) dall'Ufficio Finanza, dalla Funzione Risk Management e dall'Advisor. Il monitoraggio e la reportistica di analisi del patrimonio evidenziano l'andamento, la coerenza con l'asset allocation, gli eventuali scostamenti rispetto all'AAS, i dati di performance complessiva, di performance contribution, la redditività del singolo prodotto, la movimentazione storica del singolo prodotto.

In particolare Prometeia esegue i seguenti controlli con relativi report:

1. monitora il Portafoglio vigilando sull'osservanza della normativa vigente, del Disciplinare degli Investimenti, dell'AAS;
2. effettua la misurazione e la valutazione trimestrale sulla specifica attività di ciascun Gestore;
3. effettua la misurazione e la valutazione trimestrale sul Portafoglio della Cnpr: performance del Portafoglio e confronto con l'AAS, performance attribution, misurazione del rischio di Portafoglio e confronto con l'AAS, allocazione del Portafoglio (AAT) e confronto con l'AAS, segnalazione di eventuali problemi e proposta di interventi correttivi.

Oltre alla reportistica di natura finanziaria fornita dall'Advisor, l'Ufficio Finanza predispone un report di controllo gestionale con indicazione dettagliata delle movimentazioni distinte per tipologia di investimento (Azioni Immobilizzate - Obbligazioni - Titoli di Stato - Fondi Private Equity - Prodotti Strutturati - Fondi Immobiliari - Sicav - Azioni Attivo circolante - Etf - Liquidità) e per prodotto, con cadenza trimestrale.

Nell'ambito della propria attività l'Ufficio Finanza si avvale del software LINKassa che permette la gestione automatizzata della contabilità e degli eventi amministrativi, oltre alla messa in sicurezza della banca dati.

La Funzione Risk Management con riporto informativo alla Direzione Generale, alla Commissione Investimenti Mobiliari e al CdA monitora il patrimonio mobiliare della Cnpr, elaborando una reportistica periodica sugli esiti dell'attività di controllo.

Per quanto riguarda i rischi connessi al patrimonio mobiliare della Cnpr, la Funzione Risk Management assicura: il monitoraggio finanziario dell'Asset Allocation Tattica e il confronto con l'Asset Allocation Strategica, lo sviluppo di flussi informativi di analisi e reportistica del patrimonio mobiliare. Con particolare riferimento ai mandati affidati ai gestori le attività di verifica e controllo del rispetto dei limiti di investimento e delle prescrizioni del Disciplinare sono svolte con cadenza settimanale, così come la verifica della gestione finanziaria con l'esame dei risultati conseguiti nel corso del tempo e con l'elaborazione di una reportistica comprensiva delle valutazioni di rischio assunto in rapporto al rendimento realizzato. Nell'ambito delle sue attività la Funzione Risk Management si avvale del software Bloomberg.

Nell'ambito dei sistemi di controllo adottati dalla Cnpr sulla complessiva gestione finanziaria e in relazione al nuovo assetto organizzativo, la Cnpr si è dotata internamente della Funzione di Compliance, sotto il diretto controllo della Direzione Generale. L'istituzione di tale Funzione risponde a un'esigenza di presidio per il rigoroso rispetto delle regole, per la corretta gestione dei conflitti di interesse, per l'efficacia ed efficienza dei processi aziendali di controllo.

21 maggio 2018



Il direttore generale