

**RELAZIONE ESPLICATIVA DELLE VOCI DEL
PIANO DEGLI INVESTIMENTI 2014**

Il preventivo o piano degli investimenti deriva da un bilancio di poste finanziarie ossia componenti che daranno luogo ad una “monetizzazione” e quindi effettiva disponibilità delle risorse utilizzate.

Nelle entrate di tale bilancio sono previste le risorse finanziarie di natura patrimoniale, che potranno realizzarsi nell'esercizio (entrate per vendita di beni immobili, per scadenza di titoli e rientri di impieghi a breve, per rimborso di quote o cessione di partecipazioni e per scadenza di mutui attivi), quelle derivanti da quote d'ammortamento che hanno trovato copertura nelle entrate finanziarie del conto economico, quelle corrispondenti all'avanzo economico che nel corso dell'esercizio risulterà già realizzato (avanzo economico dell'esercizio precedente), nonché quelle non spese o non investite in precedenti esercizi.

Relativamente a queste due ultime voci, è opportuno precisare che:

- l' “avanzo economico dell'esercizio precedente” (nel nostro caso coincidente con il preconsuntivo 2013) può comprendere anche importi non monetizzabili;

- le “risorse non investite nei precedenti esercizi”, pari al saldo di cassa disponibile alla fine dell'esercizio in corso, troveranno l'esatta quantificazione solo, ovviamente, alla fine dell'anno con la quadratura dei saldi di liquidità presente in tutti i c/c intrattenuti presso i vari istituti di credito (essendo al momento solo stimati).

Nelle spese sono previste innanzitutto le acquisizioni di immobilizzazioni tecniche e immateriali e, quindi, quale utilizzo delle residue risorse, gli investimenti in beni del patrimonio immobiliare e in attività finanziarie, oltre alla concessione di mutui e prestiti.

Per gli investimenti immobiliari la Fondazione, in assonanza con l'ultimo “piano triennale di investimento” presentato ed approvato dai Ministeri vigilanti, ha previsto investimenti nel settore immobiliare esclusivamente mediante sottoscrizione di quote di fondi immobiliari.

Per l'esercizio 2014 l'importo da investire in partecipazioni in fondi immobiliari scaturirà dalla quota proveniente anche dalle risorse non utilizzate nei precedenti esercizi destinata agli investimenti immobiliari, incrementata dalla disponibilità generata dal previsto processo di vendita degli immobili residenziali di Roma.

Il richiamato piano triennale prevede, inoltre, l'apporto da parte della Fondazione di immobili di sua proprietà (con particolare focus sul comparto alberghiero) in uno o più Fondi Immobiliari.

Tale eventuale operazione avrà un impatto limitato quanto ai saldi contabili negli attivi di bilancio ma sostanziale nella gestione dei beni e nella fiscalità degli stessi.

Prima di procedere con il dettaglio delle voci che, nel loro insieme, costituiscono il Piano degli Investimenti, è opportuno preliminarmente soffermarsi sulla struttura dello schema allegato nel quale, nella prima colonna, è richiamato lo stanziamento previsto per l'attuale esercizio (2013), nella colonna centrale sono elencati i risultati da preconsuntivo 2013 che esprimono dati consuntivati fino al 31 agosto del corrente esercizio e quanto presumibilmente si potrà attuare nei successivi 4 mesi fino a chiusura d'anno e infine, nell'ultima colonna, è illustrata la previsione del piano degli investimenti per il prossimo anno 2014; le considerazioni che seguono sulle varie voci del piano sono riferite a tale ultima colonna e quindi al piano degli investimenti per il 2014.

La voce di maggior rilievo è costituita dall'Avanzo economico dell'esercizio 2013 pari, nella colonna in esame, a € 911.751.084; tale voce, per un utile confronto, nel preconsuntivo

2013 è pari a € 1.086.939.826 (il dato è riscontrabile anche dal “rendiconto dei flussi di cassa” del bilancio consuntivo 2012) ed è calcolata a partire dall’utile dell’ultimo bilancio approvato (2012) emendato di tutte le partite non finanziarie ossia di tutti i componenti non monetari.

Le altre risorse sono così individuate:

- € 94.000.000 derivanti dalla prevista dismissione di parti del patrimonio immobiliare e più precisamente del comparto residenziale di Roma; tale dato non comprende le plusvalenze realizzabili per € 75.000.000 che trovano esposizione tra i proventi straordinari; nel preconsuntivo 2013 tale dato non appare in quanto nell’anno in corso non vi sono state vendite di immobili pur essendo oramai imminente la fase di avvio;
- € 201.440.000 per rimborso a scadenza di n. 15 titoli obbligazionari in portafoglio e n. 4 titoli di stato; nel preconsuntivo 2013 tale dato risulta essere pari a € 1.793.133.720 e scaturisce dalla somma di € 593.133.720 derivante da titoli rimborsati per scadenza contrattuale o anticipatamente e di € 1.200.000.000 conseguente al rientro di depositi vincolati accesi nel corso del 2° semestre 2012;
- € 150.000.000 per cessione di partecipazioni; il dato comprende quanto previsionalmente comunicato dalla SGR Idea Fimit circa l’ipotesi di distribuzione di quote del Fondo Immobiliare chiuso Ippocrate previste dal Business Plan 2013; l’importo del preconsuntivo € 60.000.000 si riferisce a quanto già incassato relativamente a rimborsi di quote dei Fondi tra cui appaiono in misura prevalente l’importo di € 51.649.000 relativo al Fondo Ippocrate e l’importo di € 2.682.939 relativo al Fondo FIP; i rimanenti importi si riferiscono a rimborsi di quote di Private equity.
- € 5.200.000 per quote in scadenza nell’anno dei mutui agli Ordini dei Medici e degli Odontoiatri (€ 1.300.000) e per rimborso di quote di mutui e di prestiti al personale (€ 3.900.000); il dato di preconsuntivo (€ 4.277.000) risulta lievemente inferiore a quello della previsione iniziale;
- € 1.516.265 è l’importo che rappresenta le quote di ammortamento iscritte nel conto economico dell’esercizio 2012;
- € 301.081.419 deriva dalle risorse non investite nei precedenti esercizi che corrispondono all’ipotetico saldo di cassa alla fine dell’esercizio in corso.

Il totale delle risorse per l’esercizio 2014 ammonta dunque a € 1.664.988.768; ad esse bisognerà attingere innanzitutto per sostenere le spese di acquisizione di immobilizzazioni tecniche e immateriali che si renderanno necessarie per esigenze gestionali e che, secondo le indicazioni dei Ministeri vigilanti, non sono propriamente da includere nel piano degli investimenti patrimoniali produttivi di reddito. L’importo complessivo stanziato per tali acquisizioni ammonta a € 2.472.000, di cui:

- € 1.482.000 per immobilizzazioni tecniche: la spesa prevista per questo capitolo, pari a € 1.380.000 è collegata alle iniziative progettuali da realizzare comprendenti l’ammodernamento delle infrastrutture e dei sistemi informatici obsoleti. Inoltre, si prevede il rinnovo dei sistemi serventi di produzione e di quelli di backup, finalizzato ad ampliare le capacità di memoria, i volumi e le funzionalità dei sistemi utilizzati. L’ammontare della cifra stanziata è

altresì comprensivo delle somme riportate dagli anni precedenti in relazione alle procedure di acquisizione di forniture non ancora completate e per € 102.000 è relativa all'acquisizione per progettualità di acquisto di nuovi macchinari ed attrezzature di ufficio;

- € 990.000 riguardano i prodotti applicativi da acquisire per garantire il funzionamento delle soluzioni e delle infrastrutture hw, nonché quelli riferiti all'acquisizione di prodotti e soluzioni informatiche.

Restano pertanto risorse per complessivi € 1.662.516.768 che si prevede di destinare ai seguenti investimenti patrimoniali:

- € 82.316.768 per acquisto o costruzione di immobili e per migliorie; in particolare € 17.700.000 riguardano opere di miglioramento strutturale e adeguamento a norma di legge relative a vari stabili di proprietà, e quelle di maggiore entità concernono gli stabili di: Roma Via del Melone (€ 3.500.000), Roma Piazza Marconi (€ 3.500.000) e Viale Oceano Pacifico (€ 1.500.000), Milano Via Toffetti (€ 4.000.000), oltre a interventi su diversi immobili per la bonifica dell'amianto (€ 2.605.724), interventi di vari professionisti per la direzione lavori e collaudi (€ 1.000.000), riqualificazioni ed adeguamenti antincendio (€ 1.300.000) e correttivi (€ 294.276) per eventuali aumenti in corso di esecuzione contratti; inoltre € 16.500.000 si riferiscono ai lavori di ristrutturazione del "Quadrilatero" in Milano mentre gli ulteriori € 48.116.768 costituiscono l'entità prevista per il 2014 degli investimenti già programmati ed in corso di esecuzione e da programmare;
- € 938.000.000 per investimenti di natura finanziaria compreso il completamento dell'investimento in prodotti in gestioni indicizzate; parte di tale stanziamento dovrà comprendere anche la necessaria giacenza di cassa per le attività di gestione della Fondazione. Il dato di preconsuntivo (€ 2.500.000.000) conteggia € 1.500.000.000 già conferiti nel corso dell'esercizio nelle gestioni passive e ulteriori € 1.000.000.000 da destinare a nuovi investimenti entro la fine del corrente anno seguendo le linee programmatiche nonché le condizioni favorevoli del mercato;
- € 15.000.000 per acquisto di partecipazioni in Società ed enti: la previsione riguarda l'integrazione delle sottoscrizioni da effettuarsi nel 2014 nei fondi di "private equity" a cui l'Ente ha aderito nei precedenti esercizi, così come previsto nei piani di sviluppo, comprese le somme che potranno essere utilizzate in nuovi investimenti nel settore del "private equity";
- € 600.000.000 per acquisto di partecipazioni in società e fondi immobiliari; il dato di preconsuntivo (€ 200.000.000) si compone di € 110.000.000 circa già sottoscritti nel corso dell'esercizio (tra cui i nuovi investimenti: nel Fondo Beni Stabili HB per € 51.063.883 comprensivi di spese accessorie e di due-diligence capitalizzate, nel Fondo Hicof per € 12.870.588 comprensivi di spese capitalizzate, nel Fondo Antirion Core per € 32.027.830 e nel Fondo Caesar AXA per € 14.481.000) oltre ad ulteriori € 90.000.000 previsti per eventuali nuove sottoscrizioni o richiami da eseguirsi nel corrente esercizio;
- € 27.200.000 per concessione di mutui edilizi a diversi Ordini dei Medici e al personale (€ 25.000.000) e prestiti al personale (€ 2.200.000).

Le risorse disponibili verranno investite in corso d'anno nei tempi e nella misura in cui risulteranno effettivamente realizzate; ciò vale soprattutto per gli investimenti mobiliari che saranno effettuati nel rispetto delle finalità istituzionali proprie di un Ente di previdenza.

Ai fini delle valutazioni che, ai sensi delle disposizioni del Decreto Legislativo 30 giugno 1994, n. 509, i Ministeri vigilanti devono effettuare in ordine ai criteri di individuazione e di ripartizione del rischio nella scelta degli investimenti, si precisa che tutti gli investimenti previsti nel prossimo anno saranno *compliance* e rispetteranno le procedure già esistenti ed in corso di approvazione dalla Fondazione; ciò implica ovviamente il pieno rispetto del nuovo modello strategico approvato e della Asset Allocation Strategica vigente.