

**RELAZIONE ESPLICATIVA DEL
PREVENTIVO FINANZIARIO 2018**

Il Preventivo finanziario è costituito dal piano delle fonti e degli impieghi e dal piano dei flussi di cassa, e viene predisposto in base alla gestione delle entrate e delle uscite finanziarie. Il Piano delle fonti e degli impieghi verifica la fattibilità complessiva delle attività oggetto di programmazione evidenziando le fonti di finanziamento necessarie per costi di natura corrente ed impieghi in investimenti. Il Piano dei flussi di cassa espone le entrate e le uscite monetarie previste nel corso dell'esercizio ed è strumento utile ai fini dell'equilibrio finanziario della gestione.

Nel Preventivo Finanziario dell'esercizio 2018 risultano fonti di finanziamento per totali € 983.909.737 suddivise in:

FONTI INTERNE per totali € 977.986.737 e costituite da:

- Fonti della gestione corrente per totali € 733.309.750, di cui € 727.275.750 relativi all'avanzo del preventivo economico 2018, a cui si aggiungono le quote di ammortamento per € 4.134.000 e l'accantonamento ai Fondi Rischi per € 1.900.000;
- Fonti della gestione investimenti per totali € 244.676.987, derivanti sia dalla prevista dismissione di parte del patrimonio immobiliare e più precisamente del comparto residenziale di Roma per € 95.892.987 (tale dato non comprende le plusvalenze nette realizzabili per € 28.300.000 che trovano esposizione tra gli *Altri Ricavi e Proventi* del preventivo economico e quindi ricomprese nel dato relativo all'avanzo), che dall'alienazione di attività finanziarie in scadenza nel prossimo esercizio per € 148.784.000;

FONTI ESTERNE per € 5.923.000 riferite alle quote in scadenza nell'anno dei nuovi mutui agli iscritti per € 780.000, agli Ordini dei Medici e degli Odontoiatri per € 1.081.000 e per rimborso di quote di mutui e di prestiti al personale per € 4.062.000.

Il totale delle fonti di finanziamento è pari quindi ad € 983.909.737.

A tale risultato vanno detratti:

- il *RIMBORSO DI FINANZIAMENTI*, costituito dalla quota di accantonamento dell'anno relativa al TFR del personale per € 2.150.000;
- gli *INVESTIMENTI TECNICI E DI STRUTTURA*, pari ad € 91.837.000, riguardanti:

le spese di acquisizione di immobilizzazioni tecniche per € 1.020.000 di cui:

- € 850.000 destinati all'implementazione del sistema automatizzato di backup per il salvataggio dei dati contenuti negli archivi dell'Ente, all'aggiornamento della libreria di backup per evitare la saturazione degli spazi fisici ed ottimizzare lo spazio virtualizzato, alla necessità di rinnovare ed aggiornare il sistema informatico dell'Ente, con conseguente riconfigurazione della rete interna, attraverso la sostituzione di alcuni apparati ormai obsoleti ed inadeguati a causa del loro uso continuo e prolungato, a discapito dell'affidabilità del trasporto dei dati, oltre all'acquisizione di nuovi server per i sistemi di produzione per ottimizzare la storicizzazione e la conservazione dei dati, ivi compresi quelli inseriti nell'ambito del progetto di gestione documentale e di archiviazione automatizzata dei documenti, nonché scanner, accessori informatici e apparati di telecomunicazione tecnologicamente più avanzati, laddove se ne rendesse necessaria la sostituzione;
- € 170.000 destinate sia al completamento e ammodernamento di mobili e scaffalature della Sede per € 60.000, sia all'aggiornamento tecnologico di alcune apparecchiature del Centro Stampa della Fondazione (rilegatrice, brossuratrice, taglierina elettrica, ecc.) per € 110.000;
- gli investimenti relativi alle immobilizzazioni immateriali per € 700.000 riferiti all'acquisizione di un nuovo sistema di protocollo che permetta di razionalizzare il processo di protocollazione dei documenti in formato digitale, in linea con le recenti normative vigenti, con l'obiettivo finale della progressiva dematerializzazione e riduzione dei volumi cartacei e l'integrazione dei sistemi di gestione documentale attualmente presenti, in modo da garantire l'unificazione di tutti i documenti digitalizzati in un unico sistema informatico, oltre che agli acquisti riferiti a nuovi strumenti volti a migliorare ed ottimizzare le funzionalità del sistema di 'gestione accoglienza' della Fondazione e di generazione dei ticket da parte del SAT, nuove piattaforme e prodotti per implementare le attività dei vari settori della Fondazione.
- le opere di miglioria per € 12.800.000 riferite ai lavori di ristrutturazione del Quadrilatero in Milano per € 5.800.000, degli immobili da reddito per € 3.500.000, a lavori, da

effettuare nel 2018, necessari per il completamento del cd. “Piano Archeologico” (primo piano interrato della Sede), consistenti in opere civili, impiantistiche ed architettoniche, arredi ordinari e allestimento dell’area museale per € 3.000.000, oltre che a interventi edili e di impiantistica nei locali di Via Lamaro che verranno adibiti ad archivio della Fondazione per € 500.000.

- la concessione di mutui e prestiti per € 77.317.000. Per ciò che riguarda i mutui ipotecari agli iscritti per l’acquisto della prima casa, secondo quanto previsto dall’art. 8 dello statuto della Fondazione, si ritiene che l’esperienza, non ancora conclusa dell’ultimo triennio, possa riproporsi anche nel 2018 continuando ad ampliare l’offerta anche all’acquisto ed alla ristrutturazione degli studi professionali con la previsione per € 50.317.000; inoltre sono previsti anche mutui agli Ordini dei Medici (€ 10.000.000) e ai dipendenti (€ 15.000.000). Per quanto riguarda la concessione di prestiti al personale si prevede l’erogazione di un importo pari ad € 2.000.000.

L’importo così determinato (€ 889.922.737), costituente il Piano di investimento dell’esercizio 2018, verrà impiegato:

- quanto ad € 400.000.000 per nuovi investimenti immobiliari. In funzione delle opportunità di mercato che si determineranno, le classi di investimento di maggiore interesse saranno ancora il direzionale “core” e il residenziale sanitario assistito; quest’ultima asset class è “mission related” per la Fondazione e negli ultimi esercizi ha garantito buone performance finanziarie. Saranno oggetto di attente valutazioni anche il ricettivo, soprattutto per le città a più alta vocazione turistica e per strutture di assoluto prestigio, e il commerciale per opportunità di elevata qualità; in subordine, si potranno prendere in considerazione il residenziale e la logistica. Proseguirà il processo di diversificazione dei rischi, attuato sia in relazione al patrimonio immobiliare che in relazione al patrimonio in generale.

Per la riduzione dell’esposizione in essere, si potrà procedere anche nei confronti dei fondi immobiliari dei quali la Fondazione è unico quotista, attraverso rimborsi di quote (a seguito di processi di dismissione degli immobili oggi in portafoglio o di un ricorso a debito finanziario da parte degli stessi fondi) o con altre modalità da individuare nel corso dei prossimi esercizi.

Infine, in relazione alla dismissione del residenziale, nel corso del prossimo anno proseguirà il processo relativo agli immobili di Roma, che si stima possa concludersi nel corso del successivo 2019.

Un analogo progetto di dismissione dovrà essere affrontato anche per gli immobili di Milano; per questo, si dovranno definire le convenienze in termini di strategia di portafoglio complessivo e, nel caso, pianificare le conseguenti azioni più opportune. A tal riguardo, si dovrà valutare se procedere con un processo simile a quello seguito per Roma o con modalità differenti.

- quanto ad € 200.000.000 per nuovi investimenti finanziari rivolti principalmente verso il portafoglio gestori. Nel 2018 dovrebbe essere completato l'assetto del portafoglio alla nuova AAS coprendo la classe del Credito Alternativo (Private Debt, Prestiti sindacati, Prestiti diretti, Minibond, Convertibili, etc.);
- quanto ad € 289.922.737 quali risorse disponibili per effettuare scelte di investimento e reimpieghi in attività finanziarie e immobiliari. Una parte degli investimenti potrà essere investita con la logica *Mission Related* ovvero nel Portafoglio Istituzionale con obiettivi focalizzati nel settore medicale e/o nel "Sistema Italia", coerentemente con i limiti ed i requisiti previsti per questo tipo di allocazioni.

Gli investimenti di fine 2017 saranno indirizzati, come previsto dalle procedure in essere, verso quelle parti di portafoglio che devono essere maggiormente allineate alla nuova AAS, in particolare Fondi Alternativi e Fondi High Yield. Il programma di Private Equity Globale è operativo ed inizierà a richiamare le prime somme durante l'ultimo trimestre.