



Fondo pensione ex BDR

Fondo pensione per il Personale dell'ex Banca di Roma

[www.fondopensionebr.it](http://www.fondopensionebr.it)

# BILANCIO 2019

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE  
SEDUTA DEL 21 maggio 2020

---

## **ORGANI SOCIALI**

---

### **CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

**Presidente** Fabrizio DI LAZZARO

**Vice Presidente** Enrico MARONGIU

#### **Consiglieri**

Marco BALCONI  
Massimo GIOVANNELLI  
Annarita GRANO  
Silvio LOPS  
Lavinia LORI  
Fulvio MATERA  
Franco OTTOBRE  
Massimo PAGLIARANI  
Angelo PANGALLO  
Claudia PICCIONI  
Marco PIERRI  
Costantino SCIFONI  
Miriam TRAVAGLIA  
Roberto VITANTONIO

### **COLLEGIO SINDACALE**

**Presidente** Stefano GARZELLA

**Sindaci** Tommaso CERVONE  
Michele MOGAVERO  
Marco OGGIONI

### **DIRETTORE GENERALE**

Roberto VERGNANO

Il fascicolo di bilancio comprende i seguenti documenti:

- Relazione del Consiglio di Amministrazione;
- Relazione del Collegio Sindacale;
- Bilancio del Fondo comprensivo di:
  1. Stato patrimoniale;
  2. Conto economico;  
I prospetti sono raffrontati con l'esercizio precedente;
  3. Nota integrativa;
  4. Patrimonio immobiliare con ubicazione dei cespiti e valore di bilancio;
- Relazione della Società di Revisione.

\* \* \*

L'informativa del presente bilancio ivi inclusi gli schemi di Stato patrimoniale e di Conto economico sono stati predisposti in base alle disposizioni Covip includendo la gestione immobiliare.

I principi contabili applicati sono i medesimi dello scorso esercizio. Gli importi riportati di seguito sono in euro.

\* \* \*

A norma dell'articolo 18, punto 4, dello Statuto il progetto di Bilancio è stato inviato per conoscenza ai competenti organi di Unicredit SpA e verrà sottoposto per l'approvazione all'Assemblea dei Partecipanti convocata in prima e seconda convocazione rispettivamente il 25 giugno 2020 e dal 7/10 luglio 2020.

Ad avvenuta approvazione, il progetto di Bilancio è stato messo a disposizione dei Partecipanti a partire dal quindicesimo giorno antecedente alla data di prima convocazione dell'Assemblea e reso consultabile sul sito internet [www.fondopensione bdr.it](http://www.fondopensione bdr.it) Secondo quanto previsto dall'articolo 44, comma 3, dello Statuto e conformemente alla Circolare del 16 marzo 2005, sarà inoltrato alla Commissione di Vigilanza sui Fondi Pensione.

**Sommario**

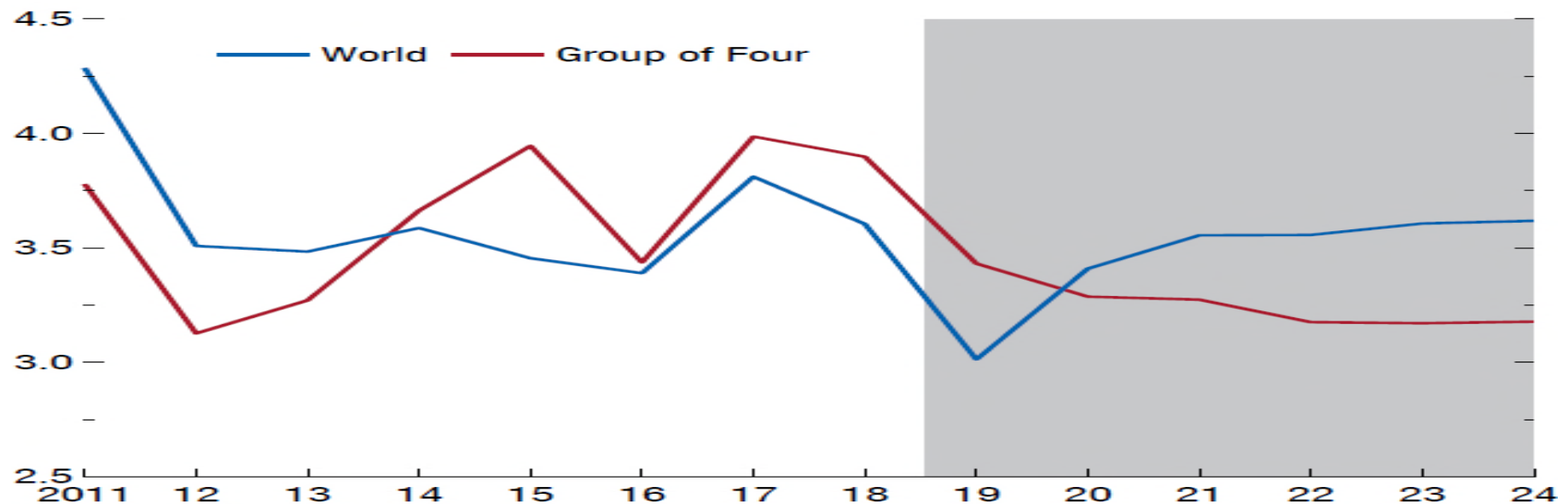
- 1. Analisi di scenario**
- 2. Eventi rilevanti del 2019**
- 3. Fatti rilevanti dopo la chiusura dell'esercizio**
- 4. Controllo contabile e revisione del bilancio**
- 5. Internal Audit**
- 6. Iscritti**
- 7. Andamento della gestione**
- 8. Analisi sociale ed ambientale di portafoglio**
- 9. Contenzioso**

## 1. Analisi di scenario

### LO SCENARIO MACROECONOMICO

Dopo il picco registrato a metà 2018, la crescita globale nel corso del 2019 ha accusato un progressivo rallentamento che ha colpito le principali economie. I governi sono intervenuti in materia di politica economica per stimolare la crescita o attenuare gli effetti negativi della controversia commerciale tra Stati Uniti e Cina. Il 2019 ha visto il palesarsi di un'asincronia tra le economie mondiali, poiché alla tenuta degli Stati Uniti si sono contrapposte fragilità delle altre principali economie dei mercati sviluppati ed emergenti che, in alcuni casi, hanno fatto temere un rapido avvicinamento del termine del ciclo espansivo in corso. L'acuirsi di tensioni e incertezze sul fronte degli scambi commerciali ha progressivamente ridotto le aspettative di crescita globale.

**Grafico 1: La crescita globale**



Fonte: IMF  
Group of Four: China, Euro area, Giappone, Stati Uniti

Nell'ultimo aggiornamento rilasciato a gennaio del 2020 da parte del Fondo Monetario Internazionale la crescita globale per il 2019 è prevista al 2.9%, per il 2020 al 3.3% e per il 2021 al 3.4%.

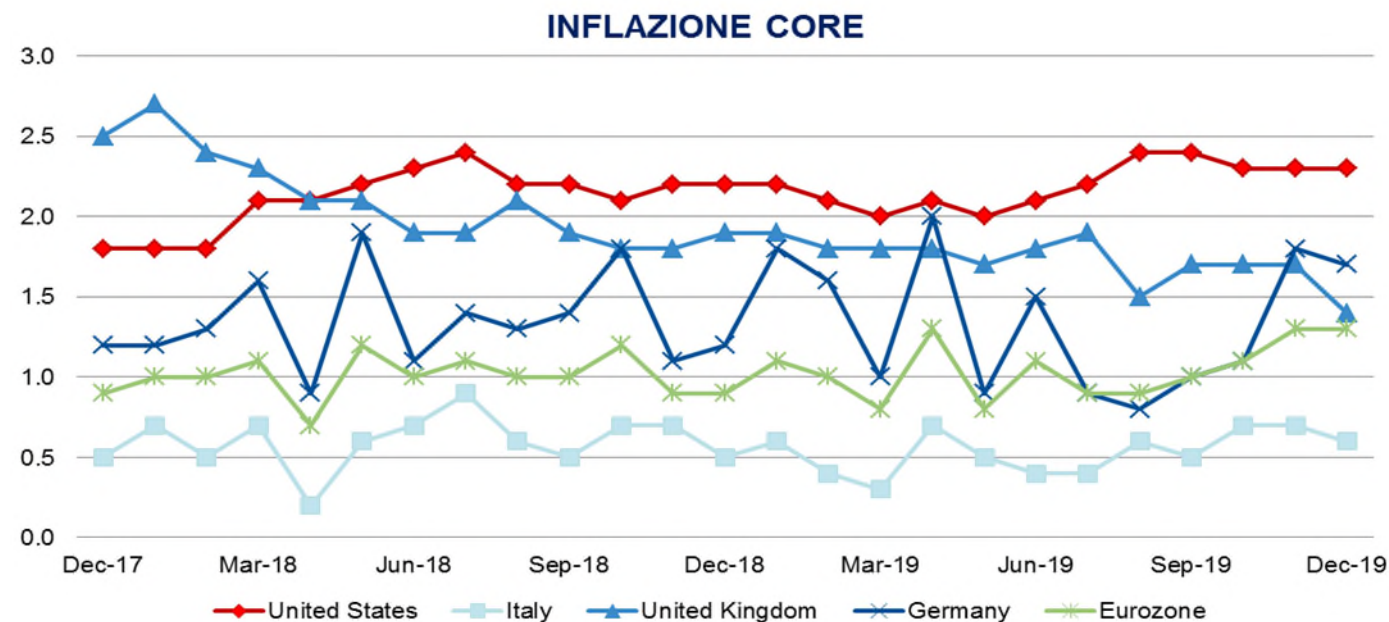
Come risposta al rallentamento economico globale le banche centrali hanno deciso l'interruzione della fase di rialzo dei tassi e il ritorno di politiche monetarie accomodanti, concretizzatesi in tagli dei tassi e ulteriori iniezioni di liquidità.

Nel corso del 2019 i mercati hanno assistito ad un calo della produzione e del commercio mondiali, con volumi di esportazioni globali scesi di circa il 2% dal massimo del 2018, accentuato anche dalle debolezze del mercato dell'auto in Germania. A causa della maggiore incertezza, hanno subito un rallentamento significativo anche le spese per l'acquisto di beni strumentali (capex). Il settore dei servizi ha perso un po' di slancio, pur continuando a crescere nella maggior parte dei Paesi. Il comparto dei servizi è il maggior datore di lavoro nei paesi sviluppati e in molti mercati emergenti; la domanda di lavoro è comunque cresciuta, soprattutto nei mercati sviluppati, e i salari sono gradualmente aumentati. Di conseguenza, la fiducia e la spesa dei consumatori sono rimaste relativamente solide.

L'inflazione negli Stati Uniti è rimasta leggermente al di sotto del target della Fed mentre nell'Eurozona è stata nettamente inferiore agli obiettivi della BCE.

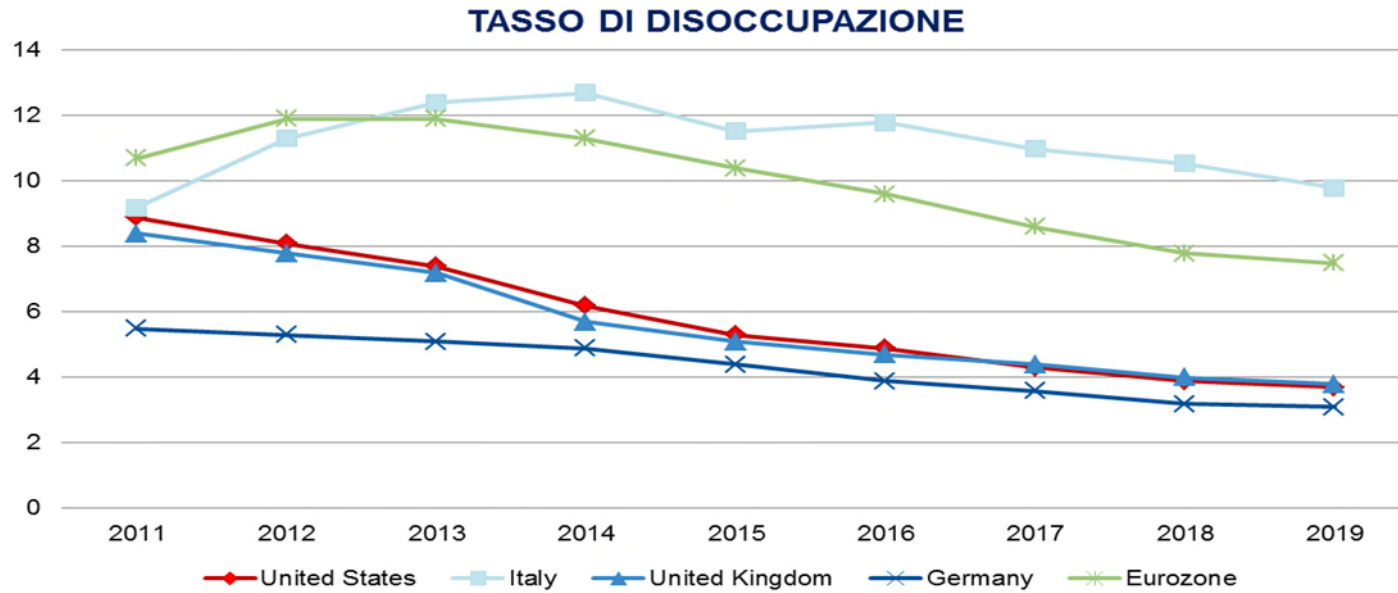
Il mercato del lavoro negli Stati Uniti si è dimostrato molto reattivo, con un tasso di disoccupazione ai minimi degli ultimi anni. Il tasso di disoccupazione nell'Eurozona è diminuito nell'anno al 7,4%, molto al di sotto del 12% toccato nel 2012 e solo marginalmente superiore al 7,3% osservato prima della crisi finanziaria.

## Grafico 2: Andamento dei tassi di inflazione core



Fonte: Elaborazioni interne dati da istituti statistici nazionali - Eurostat

**Grafico 3: Andamento dei tassi di disoccupazione**



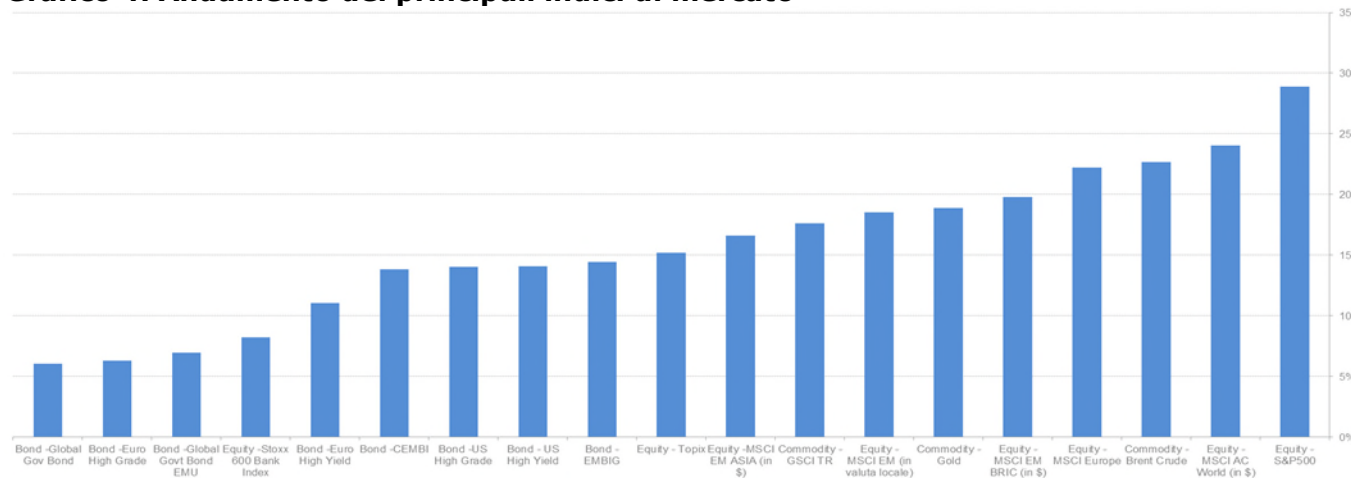
Fonte: International Labour Organization

Problematiche quali il cambiamento climatico e le disuguaglianze di reddito hanno travalicato il confine politico per investire la sfera economica, mettendo sotto i riflettori le questioni ambientali, sociali e di governance (ESG).

## I Mercati Finanziari

A seguito di un 2018 che ha fatto registrare rendimenti negativi in tutte le asset class, nel 2019 gli indici azionari globali sono saliti con forza, i rendimenti obbligazionari nei Paesi "core" sono calati ancora e la volatilità è rimasta contenuta; mentre la guerra commerciale si intensificava e l'economia globale peggiorava, la maggioranza delle classi di attivi ha realizzato una performance positiva. A consuntivo, il principale driver di mercato è stato il mutato atteggiamento delle Banche Centrali, che ha in gran parte bilanciato il pessimismo legato all'andamento deludente dell'economia globale. Tassi d'interesse bassi / negativi in buona parte dei mercati a reddito fisso mondiali hanno continuato a rappresentare un contesto sfidante per gli investitori.

**Grafico 4: Andamento dei principali indici di mercato**



Come si osserva nel grafico sopra riportato, dal punto di vista finanziario il 2019 è stato molto positivo. Dai listini azionari ai bond i nuovi record segnati sui monitor sono stati davvero numerosi, accompagnati e sostenuti dalla più lunga espansione economica americana dagli anni trenta e da politiche monetarie accomodanti delle banche centrali, con 22 delle 37 principali banche centrali al mondo che hanno tagliato i tassi nel 2019. Di seguito si riporta una sintesi dell'andamento delle principali asset class.



## **I mercati obbligazionari**

Il 2019 era cominciato con la maggior parte degli analisti che prevedevano rialzi dei tassi da parte della Fed e una normalizzazione a 0% del tasso sui depositi da parte della BCE, mentre è finito con entrambe le banche centrali che hanno tagliato i tassi per ritornare ad una politica monetaria accomodante; le motivazioni a supporto del cambiamento di impostazione delle politiche monetarie risiedono nel rallentamento della crescita e del commercio globale, nel basso livello dell'inflazione - anche attesa - e da un livello di incertezza globale mai sperimentato prima.

Come conseguenza il 2019 ha permesso alle obbligazioni governative di ottenere buoni risultati sia negli Stati Uniti che nell'Eurozona, con una continua riduzione del tasso di rendimento a scadenza, che ha portato l'ammontare di mercato di titoli a rendimento negativo alla cifra record di 13 miliardi di dollari. L'anno ha visto anche l'inversione della curva dei rendimenti statunitensi - parametro tenuto sotto stretta osservazione dagli operatori di mercato in quanto considerato un segnale di una possibile recessione -, ma il segnale è rientrato nell'ultimo trimestre.

## **Il mercato del credito**

Durante l'anno i mercati hanno registrato rendimenti significativi, attribuibili, come evidenziato, al cuscinetto creato dalla politica monetaria per la crescita economica deludente. A fronte del record di obbligazioni a rendimento negativo sul mercato, i fondamentali tecnici del credito, unitamente al programma di acquisto di titoli investment grade attuato dalla BCE e alla ricerca continua di rendimento da parte degli investitori, hanno supportato il settore, sia nel segmento *investment grade* che in quello *high yield*. Pertanto, sebbene la crescita degli utili societari sia stata debole su entrambe le sponde dell'Atlantico, la fase finale del ciclo del credito ha garantito agli investitori una redditività elevata.

## **I mercati emergenti**

Anche i mercati emergenti hanno limitato l'influenza del clima di crescente incertezza geo-politica mondiale, tra cui si segnalano le tensioni commerciali tra gli Stati Uniti e la Cina, le incertezze legate alla crisi in Venezuela e alla situazione in Iran. Il protezionismo e un trend di globalizzazione negativo ne hanno infatti ostacolato la crescita, ma, a sostegno, un ruolo fondamentale ha giocato la crescita cinese, che ora è strutturalmente più bassa, meno legata alle materie prime e più guidata dai consumi interni. Lo stato del ciclo del credito dei paesi emergenti, meno maturo rispetto a quello dei paesi sviluppati, ha presentato opportunità di rendimento interessanti, considerato anche l'effetto delle citate politiche accomodanti della Fed, della BCE e di banche centrali dei paesi emergenti. Sul fronte valutario, le valute asiatiche hanno subito flessioni nel corso del 2019, in linea con la debolezza dello Yuan cinese. A consuntivo, dopo un 2018 particolarmente deludente, il 2019 ha comunque registrato rendimenti superiori al 10%.

## **I mercati azionari**

A dispetto della guerra commerciale tra Stati Uniti e Cina, che ha tenuto sotto scacco il mercato e le economie per tutto il 2019, i risultati dei mercati azionari sono stati di assoluto rilievo: nonostante le valutazioni già elevate e la continua revisione al ribasso sugli utili societari i mercati statunitensi hanno sfiorato il 29% di rialzo dell'indice S&P, con il settore tecnologico a trainare l'andamento. L'Europa, che oltre ai fattori di carattere geo-politico globale, ha dovuto affrontare l'incertezza legata alla Brexit, ha chiuso con il 23% di rialzo dell'indice Stoxx 600, con l'Eurozona in guadagno di quasi il 25% dell'indice Eurostoxx 50.

Anche il mercato azionario italiano, nonostante le incertezze legate al cambiamento di Governo durante l'estate e quelle relative alla legge di bilancio, è riuscito a chiudere l'anno con un risultato positivo del 28,2%. Il Giappone ha consuntivato un rialzo del 18,2% del Nikkei 225.

I mercati emergenti hanno fatto registrare risultati positivi, con la Cina che ha chiuso con un +36% dell'indice CSI 300, il Brasile con un +31,5% e la Russia con un +29,1%; l'indice globale, l'MSCI EM in dollari ha chiuso con un +15,4%.

Complessivamente, segnaliamo che l'MSCI World All Country ha registrato un rialzo del 24%, che è sostanzialmente avvenuto in tre fasi: da gennaio ad aprile i mercati hanno recuperato quanto perso nel 2018, da maggio ad ottobre si sono mossi prevalentemente in laterale, mentre in seguito i listini hanno continuato a correre con l'allentamento delle tensioni geo-politiche, il proseguimento delle politiche accomodanti e la buona tenuta degli indicatori economici.

## **Le materie prime**

Il mercato del petrolio nel corso del 2019 è stato influenzato dal calo della domanda, anche a causa delle guerre commerciali; inoltre, i rischi geopolitici ne hanno fortemente determinato l'andamento: ad esempio, il 16 settembre i prezzi del Brent sono saliti del 12% dopo che un attacco di droni alle strutture petrolifere saudite ha fatto temere un forte shock sul fronte dell'offerta. Il rally è stato rapidamente riassorbito in seguito a valutazioni sul fatto che i danni erano contenuti e la situazione sotto controllo.

L'oro ha manifestato la sua natura di bene rifugio nelle fasi di maggiore incertezza, facendo registrare una domanda sostenuta da parte degli investitori.

Le normative ambientali hanno avuto e continueranno ad avere un impatto diretto sui prezzi delle commodity poiché i Governi stanno acquisendo crescente consapevolezza della necessità di adottare politiche verdi. I cambiamenti delle normative ambientali, come ad esempio il passaggio alle auto elettriche, non incideranno solo sulle dinamiche dei mercati delle materie prime nel lungo periodo, ma si ritiene possano avere anche effetti immediati e diretti sui prezzi.

## **Il mercato immobiliare**

Il 2019 è stato un anno brillante per il mercato immobiliare italiano, con transazioni complessive di oltre 12,3 miliardi di euro - +37% rispetto al 2018.

Come rilevato sul Real Estate Market Outlook 2020 di CBRE, questo trend ha avuto un forte contributo dall'allentamento monetario deciso dalle principali banche centrali mondiali tra fine 2018 e inizio 2019, che ha creato le condizioni ideali per gli investimenti immobiliari a livello globale. Il miglioramento della performance 2019 verso 2018 è stato generato soprattutto dai settori degli immobili ad uso alberghiero e uffici. Nel segmento alberghiero, l'Italia sta vivendo un cambiamento strutturale - con un forte incremento dei quattro e cinque stelle grazie a brand come Mandarin, Four Seasons, Hyatt o Accor, tutti molto focalizzati sulla qualità - a cui si è associato l'aumento generale del turismo. L'altro contributo significativo è arrivato dagli uffici, che hanno registrato una performance record a Milano, che vale il 70% circa di tutto il mercato italiano.

**Mercato direzionale** - Il mercato uffici in Italia è ancora in espansione, sostenuto da fondamentali in continuo miglioramento e domanda in crescita - in particolar modo dal settore della consulenza strategica e dagli operatori del flexible space -, soprattutto sul prodotto moderno e ad alta prestazione energetica. L'incremento degli impiegati nel settore terziario mantiene il trend positivo sia per Milano che per Roma il 2019, con previsioni di ulteriore crescita per il 2020 (fonte: Oxford Economics). Il mercato degli investitori è guidato da quello dei conduttori che cercano qualità, spazi ufficio sempre più efficienti in termini di design, attenti alle logiche di sostenibilità e benessere, al tempo stesso strategicamente posizionati rispetto alla città, ai mezzi di trasporto e alle infrastrutture viarie. Il 2019 chiude una stagione altamente positiva per il mercato uffici italiano, con un volume complessivo di circa 5 miliardi di euro, quasi il doppio rispetto al 2018. I prime yield sono in forte contrazione con un record a Milano centro nel 2019 al 3,3%, città che ha dominato l'anno per entità di transazioni. Le aspettative formulate in base agli andamenti osservati nel 2019, ipotizzavano un allargamento delle transazioni a Milano dalle zone centrali a quelle via via più periferiche in contesti ben collegati e rigenerati. Gli investimenti nella Capitale presentano numeri ridotti rispetto a Milano, ma comunque positivi in prospettiva futura - poco meno di un miliardo di euro investiti nel 2019 -, leggermente in flessione rispetto all'anno precedente. In città, la geografia degli investimenti premia solamente CBD ed EUR, la cui ulteriore crescita veniva ipotizzata come possibile trend anche per il 2020. Alcune primarie operazioni di tipo value-add concluse durante il 2019 nel CBD hanno rappresentato un importante driver per l'innalzamento dei prime rent. Ulteriore tendenza del 2020 potrebbe essere uno shift di focus da parte di alcuni investitori da Milano a Roma, dove il prodotto core e core plus presenta rendimenti più elevati. Anche l'EUR porterà delle novità, con l'avviamento di un importante progetto di riqualificazione che rappresenterà uno dei principali driver per la crescita dei canoni nell'area.

**Mercato residenziale** - Il mercato italiano ha chiuso il quinto anno consecutivo di crescita delle compravendite residenziali. I dati relativi al terzo trimestre del 2019 mostrano infatti un aumento del numero delle transazioni sia su base tendenziale (+5,0%) sia rispetto ai primi nove mesi dell'anno precedente (+5,7%). In attesa dei dati definitivi sull'ultimo trimestre dell'anno, si stima che il 2019 si è

chiuso con il superamento delle 578 mila compravendite registrate nel 2018. La crescita degli acquisti di abitazioni rilevata negli ultimi cinque anni è stata in gran parte sostenuta da un progressivo miglioramento delle condizioni di accesso al credito: il capitale di debito erogato attraverso mutui ipotecari è infatti cresciuto dal 2013 al 2018 di oltre il 54,7%, tornando per la prima volta ai livelli del 2011. Tuttavia, nonostante le dinamiche positive in atto ormai da qualche anno, l'indice dei prezzi delle abitazioni Istat ha iniziato a mostrare i primi timidi incrementi solo a partire dalla seconda metà del 2019, grazie alle misure a sostegno della riqualificazione edilizia promosse dallo Stato che rendono più competitivo l'acquisto di abitazioni da ristrutturare. Il mercato immobiliare residenziale, negli ultimi anni, ha suscitato un grande interesse da parte degli investitori istituzionali a livello globale. In area EMEA, nel 2018 è stata superata per la prima volta la cifra record di 53 miliardi di euro di investimenti nell'asset class residenziale, che nel 2006 pesava solo il 6% sugli investimenti complessivi in Europa e nel 2019 è arrivata a rappresentare il 17% del totale con 52 miliardi di euro investiti. L'interesse nei confronti di questa asset class riflette i profondi cambiamenti che sta attraversando la società: la rapida urbanizzazione a cui si assiste sia nei paesi in via di sviluppo che nelle economie avanzate intensifica la domanda di abitazioni nei principali hub metropolitani; la maggiore transitorietà delle carriere lavorative e l'aumento dei prezzi delle case spingono verso un maggiore ricorso a soluzioni più flessibili e a carattere transitorio, privilegiando l'affitto rispetto all'acquisto di un'abitazione di proprietà. In molti mercati l'intensificazione di questa domanda è sempre più accompagnata da una progressiva erosione dell'offerta e da una diversificazione del settore living attraverso una stratificazione di funzioni specializzate, tra cui co-housing, senior living, co-living, private rented sector e social housing.

**Mercato commerciale** – Con 1,9 miliardi di euro di immobili transati nel 2019, il mercato immobiliare retail registra una flessione degli investimenti del 13,2% rispetto allo scorso anno. La performance è stata ostacolata prevalentemente da una crescente cautela degli investitori esteri nei comparti dell'out-of-town, solo in parte compensato da un contributo dei capitali domestici superiore alla media dell'ultimo quinquennio. Un altro elemento di difficoltà per il mercato retail è attualmente costituito dalla scarsità di prodotto nel segmento high street, che continua comunque ad ottenere ottimi riscontri da parte degli investitori esteri, attualmente concentrati su operazioni value-added nei mercati primari. Contemporaneamente, si è assistito a una maggiore domanda di investimento verso altre tipologie di asset class, in particolare i factory outlet (responsabili dei maggiori deal dello scorso anno) e retail park (per i quali si riscontra una certa scarsità di prodotto sul mercato italiano). Le high street hanno invece registrato il maggiore volume di investimenti tra le varie sottocategorie del retail, concentrando da sole quasi il 40% degli investimenti complessivi, di cui circa il 21% per mano di investitori privati. I deal superiori ai 20 milioni di euro sono pesati per oltre il 70% del totale degli investimenti, in questo caso per la quasi totalità effettuati da investitori esteri.

Si precisa che tali previsioni di mercato, formulate in base agli andamenti osservati nel 2019, hanno subito una drastica revisione a seguito dell'emergenza sanitaria connessa al Covid-19, per la quale si rinvia al successivo paragrafo "Emergenza Covid 19" e che determinerà effetti sul mercato immobiliare, anche significativi, al momento non completamente prevedibili.

## **2. Eventi rilevanti del 2019**

### **Disciplina IORP II**

In data 1° febbraio 2019 è entrato in vigore il Decreto Legislativo 13 dicembre 2018, n. 147 che ha recepito nell'ordinamento italiano la Direttiva IORP II.

Le principali novità contenute nel Decreto in esame riguardano la rideterminazione complessiva del modello di governance dei Fondi, la redazione di uno specifico documento sul sistema di governo, l'istituzione di tre nuove Funzioni Fondamentali (internal audit, risk management e funzione attuariale), l'eliminazione della figura del Responsabile, per i Fondi negoziali e preesistenti, e l'inquadramento del ruolo del Direttore Generale nell'ambito della normativa primaria.

In data 29 marzo 2019, la Covip ha adottato e diffuso per la pubblica consultazione specifiche Direttive di adeguamento destinate a chiarire i profili di novità derivanti dalla nuova normativa e fornire istruzioni ai Fondi pensione circa le iniziative di adeguamento che gli stessi sono chiamati ad attuare. Rispetto alle tempistiche di adeguamento, le Direttive hanno definito adeguamenti temporalmente diversificati tenuto conto della pervasività delle innovazioni introdotte con particolare riguardo al sistema di governo e alla strutturazione delle funzioni fondamentali.

Le Direttive, inoltre, hanno previsto che i fondi interessati a processi di concentrazione già avviati nel corso del 2019 sono esonerati dagli adeguamenti in parola.

Considerato l'esito della consultazione assembleare, di cui al successivo paragrafo, e il conseguente superamento della citata area di esonero alla disciplina IORP II, il Fondo ha tempestivamente disposto la ripresa degli interventi di adattamento del proprio assetto ordinamentale alla disciplina stessa in coerenza con le Direttive di adeguamento della Commissione di Vigilanza.

### **Assemblea in seduta Straordinaria - Processo di integrazione**

A seguito di quanto convenuto fra le Parti Sociali di UniCredit SpA, anche nella loro qualità di Parti Istitutive, con l'intesa programmatica di percorso dell'8 ottobre 2015 - relativa alla incorporazione nel Fondo di Gruppo UniCredit di tutti gli enti di previdenza complementare in essere nel Gruppo stesso e alla rivisitazione complessiva del sistema di welfare pensionistico (perimetro Italia) - e tenuto conto degli Accordi delle Parti Istitutive del 1° febbraio 2018, 1° marzo 2018 e 29 gennaio 2019, i Partecipanti al Fondo sono stati chiamati ad esprimersi sulla fusione del Fondo ex BDR nel Fondo di Gruppo nell'Assemblea, all'uopo convocata in seduta straordinaria, nei giorni 24-25 ottobre 2019, in 1ª convocazione, e dall'11-26 novembre 2019, in 2ª convocazione.

All'approvazione dell'operazione risultava connessa la capitalizzazione delle prestazioni pensionistiche in corso, nonché la trasformazione per gli iscritti attivi del regime a "prestazione definita" in quello a "capitalizzazione individuale" mediante trasferimento di un capitale alla sezione a Contribuzione del Fondo incorporante (c.d. "zainettatura").

All'Assemblea in seduta Straordinaria sono intervenuti 5.857 Partecipanti, pari al 38,04% degli aventi diritti al voto. L'Assemblea, pertanto, non avendo raggiunto il quorum previsto dallo Statuto (50%+1), non si è validamente costituita.

Il Fondo ne ha dato pronta informativa ai Partecipanti, alle Parti Istitutive e alla stessa Commissione di Vigilanza ed ha altresì disposto l'avvio del procedimento per il rinnovo della componente elettiva degli Organi Statutari convocando la relativa Assemblea Ordinaria.

### **Assemblea in seduta Ordinaria – Rinuncia all’azione di regresso**

L’Assemblea, validamente costituita in seduta Ordinaria, ha approvato a maggioranza la rinuncia all’azione di regresso nei confronti dei soggetti raggiunti dai provvedimenti sanzionatori emessi dalla Covip. L’esito dell’Assemblea è stato oggetto di informativa sul sito internet del Fondo.

### **Investimenti immobiliari – Viale Tupini 180, Roma**

Nei primi mesi del 2019, nell’ambito del complesso processo di valorizzazione dell’immobile sito in V.le Tupini 180 – Roma, il Consiglio di Amministrazione, assistito da qualificati consulenti immobiliari ed esperti legali, dopo attenta selezione, ha deciso di affidare la gestione dell’immobile a Prelios SGR mediante l’apporto al fondo immobiliare Aurora, già costituito nel 2014 di cui il Fondo è unico quotista. Per i risvolti in materia di limiti di investimento che l’operazione comporta, è stata presentata istanza di autorizzazione alla Covip. In attesa di conoscere le determinazioni dell’Autorità di Vigilanza, a fine giugno 2019 è avvenuta la riconsegna dello stabile per fine locazione da parte del conduttore UniCredit. Nella seconda parte dell’anno le attività afferenti lo sviluppo dello stabile, in linea con il piano lavori prestabilito, si sono principalmente concentrate nelle opere di strip out, propedeutiche all’insediamento del cantiere per i lavori di ristrutturazione, nonché alle attività progettuali ed amministrative per l’ottenimento delle necessarie autorizzazioni edilizie. Nello stesso periodo è stata condotta anche una promettente attività commerciale volta alla ricerca di conduttori di adeguato standing per la futura locazione dell’immobile.

### **Iniziative a tutela degli investimenti**

Con riguardo all’investimento di 12,35 mil/€, con un impegno residuo di ulteriori 1,65mil/€ nel *fondo immobiliare chiuso IDeA Fimit Sviluppo – Comparto Uno*, la cui attività è concentrata sul progetto di sviluppo immobiliare denominato “Ecovillage”, sito nel Comune di Marino (Roma), già nel precedente bilancio era stato evidenziato come la Regione Lazio e il Comune di Marino avessero deliberato l’annullamento delle autorizzazioni relative allo sviluppo per realizzazioni residenziali e commerciali nell’area del progetto oggetto dell’investimento del fondo. Tale annullamento è stato determinato dall’inserimento da parte dei suddetti enti della superficie di progetto nell’area del costituendo Parco Naturale Appia Antica in applicazione della Legge Regionale Lazio n. 7/2018. La nuova condizione dell’area, ora priva di potenziale edificatorio, aveva già determinato, in occasione delle valutazioni di fine anno 2018, una consistente riduzione del valore della stessa, con conseguente svalutazione del NAV. Il Fondo si è attivato, di concerto con gli altri principali investitori, per svolgere un approfondito esame a tutela dell’investimento. A tal riguardo già nel corso del 2018 DeA Capital Real Estate SGR S.p.A, società di gestione del predetto fondo immobiliare, aveva avviato presso il Tar del Lazio un’azione legale nei confronti della Regione Lazio e del Comune di Marino, ravvisando nelle decisioni di tali enti, profili di illegittimità anche costituzionale. Nel luglio 2019 si è tenuta l’udienza di discussione, cui è seguita una riserva.

Il 15.01.20 si è avuta notizia del provvedimento del T.A.R. del Lazio che, ritenute rilevanti le eccezioni di incostituzionalità formulate dai legali della SGR, ha disposto la sospensione del giudizio e la remissione degli atti alla Corte Costituzionale, con informativa alla Presidenza

del Consiglio dei Ministri, per il sindacato in merito alla incostituzionalità dell'art. 7 della L.R. n. 7/2018, provvedimento come detto con cui la Regione Lazio aveva disposto l'ampliamento Parco dell'Appia includendovi le aree destinate al progetto Ecovillage.

### **Piano di Riequilibrio**

Nel 2019 il Fondo ha proseguito nell'adeguamento delle prestazioni pensionistiche al fine di assicurare il mantenimento dell'equilibrio tecnico attuariale come previsto dalla vigente normativa.

Il rendimento del Fondo nel 2019, calcolato secondo la formula di Hardy, è pari a 3,14%, inferiore all'obiettivo del piano di riequilibrio approvato da Covip in data 20/3/2015.

Il Fondo ha conferito mandato per la redazione del Bilancio tecnico dell'esercizio 2019 allo Studio Attuariale Orion. Le valutazioni attuariali sono riportate in un apposito documento attualmente in corso di redazione.

### **Gestione reclami**

Nell'anno 2019 sono pervenuti 9 reclami. Gli stessi sono stati gestiti secondo le norme definite e, in esito alla trattazione, respinti.

### **Aggiornamento lettera Covip del 30 gennaio 2018.**

Nel corso del 2019 è proseguito il monitoraggio su uno specifico aggregato di titoli strutturati presenti in portafoglio e sui relativi fattori di rischio condotto da PricewaterhouseCoopers (PwC). L'attività di dismissione realizzata nell'anno ha comportato la significativa riduzione degli investimenti in questione.

### **STRESS TEST EIOPA**

Nel 2019 il Fondo è stato selezionato dalla Covip per partecipare ad un esercizio di stress test promosso da EIOPA (Autorità europea delle assicurazioni e delle pensioni aziendali e professionali) a livello comunitario. L'esercizio ha avuto la finalità di verificare la capacità del campione dei fondi pensione selezionati, rappresentativi del settore, di fronteggiare il verificarsi di eventi estremi avversi nei mercati sulla base di ipotesi di evoluzione di misure di rischio e di tassi di interesse indicate dalla stessa Autorità proponente.

### **3. Fatti rilevanti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio**

#### **Accordo del 3 marzo 2020**

A gennaio 2020 si è conclusa l'Assemblea Straordinaria del Fondo di Gruppo UniCredit: gli iscritti riuniti in Assemblea hanno approvato a larga maggioranza il progetto di fusione e le connesse modifiche statutarie. La fusione per incorporazione è stata altresì approvata dagli Iscritti al "Fondo Pensioni per il Personale dell'ex Cassa di Risparmio di Trieste Banca S.p.A. - Ramo Credito"; diversamente i voti favorevoli espressi in sede referendaria dai Partecipanti al "Fondo di Previdenza "Gino Caccianiga" a favore del Personale di Aziende del Gruppo UniCredit S.p.A." non hanno raggiunto la maggioranza qualificata richiesta. Per quanto concerne il "Fondo Pensioni per il Personale della ex Cassa di Risparmio di Torino- Banca CRT S.p.A.", le operazioni assembleari hanno avuto avvio a marzo del corrente anno e si completeranno nel mese di maggio.

In tale contesto, considerato l'esito delle consultazioni, in data 3 marzo 2020 è stato sottoscritto l'Accordo concernente il trasferimento delle dotazioni patrimoniali del Fondo ex BDR nel Fondo Pensione del Gruppo UniCredit in attuazione del processo di composizione del sistema di previdenza complementare del Gruppo mediante la concentrazione dei fondi preesistenti ai sensi dell'Accordo Programmatico 8 ottobre 2015. Il Consiglio di Amministrazione ne ha deliberato l'attuazione fatta salva la previa autorizzazione da parte della Commissione di vigilanza anche con riferimento all'istanza a suo tempo presentata per il superamento dei limiti di cui all'art. 5, co. 1, del Decreto 166/2014 conseguente al conferimento del patrimonio immobiliare del Fondo ad un apposito fondo immobiliare esterno.

Ciò considerato, nell'ambito della ordinaria attività di monitoraggio dell'attivo, il CdA è impegnato nella considerazione delle implicazioni riguardanti l'ipotesi di attuazione dell'Accordo.

Nella stessa seduta il Consiglio, tenuto conto della finalità dell'Accordo, ha inoltre preso atto della necessità prospettata nell'Accordo stesso di prorogare il mandato degli Organi di Amministrazione e Controllo del Fondo sino al 31 dicembre 2020 ed ha presentato la relativa istanza di proroga alla Commissione di vigilanza sui Fondi Pensione.

Lo stesso Consiglio ha successivamente deliberato, salvo diverso avviso della citata Commissione di Vigilanza, di avvalersi della prevista esclusione dagli impegni di aggiornamento richiesti dalla Direttiva IORP II, di cui alle Direttive Generali Covip del 28 marzo 2019, in ragione della circostanza che il Fondo è nuovamente interessato da una procedura di concentrazione, sia pure in una fase gradata e più complessa.

#### **Emergenza Covid-19**

##### ***i. Differimento termini Assemblea Ordinaria dei Partecipanti***

In considerazione della situazione di emergenza epidemiologica, in applicazione della legislazione emergenziale (D.L. 17.03.2020 n. 18) e della disciplina COVIP (cfr. Circolare dell'11.3.2020 (Prot. n. 1096) il Consiglio di Amministrazione nel corso del mese di marzo ha deliberato di rinviare l'Assemblea di approvazione del bilancio 31.12.2019.

In ragione di ciò, fatta salva la richiesta di proroga del mandato degli Organi Collegiali già riferita, è stata differita anche l'Assemblea Elettorale al 25 giugno 2020, in prima convocazione e, occorrendo, dal 7 al 10 luglio successivi in seconda convocazione. Di tale rinvio



è stata data ampia informativa, ai Partecipanti attivi, esodati e pensionati mediante il costante e tempestivo aggiornamento del sito internet, l'invio di mass mailing e, per i pensionati, anche mediante nota sul cedolino pensioni e il costante aggiornamento alla Associazione Nazionale dei Pensionati dell'ex Banca di Roma.

## **ii. Funzionamento del Fondo**

In linea con le disposizioni governative in tema di contrasto e contenimento della diffusione del COVID-19, il Fondo ha adottato soluzioni organizzative di emergenza al fine di garantire la continuità operativa.

Le strutture di Unicredit Pension funds operative nella sede del Fondo presso Largo Anzani hanno operato in applicazione delle disposizioni impartite da UniCredit e fatto massivo ricorso al lavoro agile.

Quanto al rapporto con i Partecipanti, si è reso necessario sospendere il servizio di accoglienza degli iscritti presso il Fondo prevedendo in luogo dello stesso l'assistenza da remoto tramite i canali di posta elettronica e il servizio telefonico del Call Center.

È stata altresì introdotta la possibilità di acquisire, in deroga a quanto ordinariamente previsto e temporaneamente, le domande di prestazioni pensionistiche anche via email.

## **iii. Immobile di Viale Tupini**

In linea con le previsioni della legislazione emergenziale è stata altresì disposta la sospensione delle attività del cantiere relativo all'immobile in argomento per il periodo previsto dalle norme di riferimento.

## **iv. Considerazioni correlate alle valutazioni di bilancio**

Il Fondo sta monitorando l'evoluzione dei fattori di instabilità recentemente manifestatisi a seguito dell'avvio della suddetta situazione di emergenza, le cui conseguenze sul versante economico sono allo stato attuale di difficile quantificazione e valutazione; una prima analisi degli effetti rilevati sui mercati finanziari e sul mercato immobiliare è riportata nei seguenti paragrafi della presente relazione.

Dal punto di vista contabile, tali fattori di instabilità non comportano effetti sulle stime utilizzate per la determinazione dei saldi di bilancio, in quanto è solo a partire da fine gennaio 2020 che si è dichiarata l'esistenza di un effettivo fenomeno di emergenza internazionale.

Si ritiene, pertanto, che tale circostanza non rappresenti un elemento con impatti significativi sul processo di stima, con riferimento al bilancio chiuso al 31 dicembre 2019.

Allo stato attuale, non risulta possibile prevedere completamente l'evoluzione che potrà avere tale fenomeno, anche in Italia, nel corso dell'esercizio 2020; tuttavia si precisa il fenomeno non determina effetti sulla continuità operativa del Fondo, i cui oneri di funzionamento sono sostenuti dall'intervento della fonte istitutiva.

## **MERCATI FINANZIARI 2020 - crisi economica da pandemia Covid19**

Nel marzo 2020 l'impatto della crisi sui mercati finanziari è stato fra i più violenti che si ricordino, con ribassi in termini di entità e velocità eccezionali. Le banche centrali hanno reagito rapidamente, ricorrendo ad azioni dirette anche a supporto dei mercati del debito, non solo governativo ma pure societario. Anche i governi si sono attivati e sono state adottate misure di sostegno alle economie per famiglie ed imprese. Si sono così potute attenuare le conseguenze sui titoli governativi dei Paesi sviluppati (USA +3,3%, Europa -2,6%, Italia -2,5%) ma gli altri segmenti hanno registrato perdite eccezionali: per l'obbligazionario corporate IG -6,8% in Europa e -7,5% in USA, per l'obbligazionario corporate HY -13,2% in Europa e -11,7% in USA; per l'azionario le perdite sono risultate ancora più marcate (USA -12,7%, Europa -17,2%, Italia -22,4%).

Da tale situazione il patrimonio del Fondo non poteva risultare immune ma, anche grazie alla diversificazione dell'attivo, l'impatto è risultato inferiore a quello avutosi nei mercati.

Le previsioni sono concordi nello stimare per il 2020 una significativa contrazione delle economie reali con conseguenti impatti sui rendimenti delle varie asset class di investimento.

## **MERCATO IMMOBILIARE 2020 - crisi economica da pandemia Covid19**

L'emergenza sanitaria Covid19 ha avuto riflessi negativi anche sui diversi settori del mercato immobiliare. Al riguardo non sono ancora disponibili statistiche attendibili ma emergono impatti più significativi sul settore turistico alberghiero e più contenuti su quelli residenziale e logistico, che sono risultati più resilienti. In generale è attesa per il 2020 una contrazione delle transazioni in volume e valore per tutti i settori di investimento e probabilmente un periodo di sospensione nei pagamenti dei canoni di locazione da parte dei conduttori, salvo eventuali provvedimenti governativi a riguardo, con effetti di breve termine sui valori immobiliari. Gli effetti di più lunga durata – in termini di prezzi e canoni – saranno invece connessi alla capacità dei proprietari e dei gestori di intervenire sugli immobili per renderli Covid19 compliant.

## **Esito impugnazione dei provvedimenti COVIP presso il TAR del Lazio**

In esito ai ricorsi presentati al TAR per le note sanzioni irrogate dalla COVIP nel 2017 ed a seguito delle due udienze tenutesi nel mese di gennaio 2020, il TAR del Lazio ha emesso le prime sentenze, di soccombenza nei confronti di tutti i ricorrenti. Il CdA, preso atto del contenuto delle sentenze è intenzionato a ricorrere al Consiglio di Stato; le spese legali conseguenti risultano coperte dalla polizza di assicurazione aziendale. Alla luce delle sentenze saranno inoltre da valutare con i legali le iniziative da porre in essere nei riguardi dei terzi interessati dall'eventuale azione di rivalsa.

#### **4. Controllo contabile e revisione del bilancio**

L'incarico di revisione legale è stato svolto dalla Società Deloitte & Touche anche per il 2019.  
Ad essa compete la revisione legale dei conti secondo quanto previsto dall'art. 14 D.Lgs. 39/2010.

\*\*\*

Con la certificazione del Bilancio in approvazione scade il contratto con l'attuale Società di revisione.  
Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2409 bis 1° comma C.C., il Fondo ha provveduto alla selezione per il conferimento dell'incarico per la revisione legale dei conti del bilancio d'esercizio del Fondo per il triennio 2020-2022.  
A tal fine è stato inviato a quattro principali società di revisione – KPMG, Deloitte and Touche, Ernst & Young e PricewaterhouseCoopers– l'invito a far pervenire al Fondo offerte per l'assunzione dell'incarico.  
In esito alla procedura competitiva è pervenuta al Consiglio la proposta motivata dell'Organo di Controllo per il rinnovo in favore di Deloitte. Tale proposta, ritenuta congrua sotto l'aspetto economico, tiene conto della analitica e specifica conoscenza del Fondo da parte della Società, della consolidata esperienza e delle competenze tecnico professionali adeguate in rapporto alla ampiezza e complessità dell'incarico.  
La proposta di incarico viene sottoposta all'Assemblea dei Partecipanti ai sensi delle vigenti disposizioni di Statuto.

#### **5. Internal Audit**

A decorrere dal 1° febbraio 2014, l'incarico per le attività di controllo interno è assegnato a ElleGi Consulenza.  
Gli esiti delle verifiche sono stati periodicamente illustrati al Comitato Istruttorio per i Controlli Interni e al Consiglio d'Amministrazione per la valutazione delle eventuali misure correttive.  
A decorrere dal 1° febbraio 2020, nell'ambito degli avviati adeguamenti alla disciplina IORP II e, segnatamente, avuto riguardo all'istituzione della Funzione Fondamentale di revisione interna prevista dal novellato Decreto 252, il Fondo - ricorrendone i requisiti e i presupposti citati anche dalle Direttive generali di adeguamento - ha deliberato, in linea con impostazioni adottata dai Fondi del Gruppo Unicredit, di esternalizzare la tale Funzione fondamentale e di affidarla mediante trasformazione dell'attuale incarico di Controllo Interno.

## 6. Iscritti

	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>Variazioni</b>
<b>Iscritti versanti (contributo azienda) Attivi + Esodati</b>	<b>3.835</b>	<b>4.000</b>	<b>-165</b>
<b>Iscritti che hanno maturato il diritto a trattamenti pensionistici, percipienti di regolare pensione</b>	<b>15.221</b>	<b>15.290</b>	<b>-69</b>
<b>Così distribuiti:</b>			
Vecchiaia	2.668	2.761	-93
Anzianità	8.619	8.593	26
Invalidità/Inabilità	212	220	-8
Superstiti e indiretti	3.762	3.716	46
<b>Differiti (iscritti che hanno maturato il diritto al trattamento pensionistico del Fondo, con godimento differito a data futura)</b>	<b>837</b>	<b>980</b>	<b>-143</b>
<b>TOTALE</b>	<b>19.893</b>	<b>20.270</b>	<b>-377</b>

## 7. Andamento della gestione

Il patrimonio netto ammonta al 31 dicembre 2019 a 643 mln (erano 683 a fine 2018) e tiene conto della valutazione al mercato delle proprietà immobiliari e di un saldo previdenziale (contributi-prestazioni) negativo di 59 mln, tipico dei fondi preesistenti, chiusi ai nuovi iscritti. Il risultato di esercizio registra una perdita pari a 35 mln, inferiore al menzionato saldo previdenziale al netto del quale si ha un risultato positivo di 24 mln.

Nel corso dell'esercizio l'attività è stata condotta secondo le linee guida del piano elaborato con Prometeia. Le scelte operative, con il vincolo rappresentato dall'evoluzione delle risorse a disposizione, non hanno comportato un aumento del profilo di rischio patrimoniale. L'operatività è stata improntata ad un miglioramento del profilo di liquidità del portafoglio; si è sfruttata infatti la favorevole congiuntura per cogliere gli effetti rivalutativi derivanti dalla riduzione di alcuni fattori di rischio e le conseguenti opportunità di realizzo.

A fine esercizio, la suddivisione del patrimonio tra le due categorie di investimento risulta: Liability Driven Portfolio 75% e Return Portfolio 25% (65%/35% nel 2018), nel rispetto dell'Asset Allocation Strategica definita.

## **7.1 Investimenti Immobiliari**

### Consistenze e rendimento per l'esercizio 2019

**Il patrimonio diretto** - Gli investimenti diretti in immobili del Fondo, a fine 2019, hanno un valore stimato di circa Euro 203,7 mln. Essi rappresentano circa il 32% del patrimonio complessivo.

Il patrimonio immobiliare è composto per circa il 78% dal valore dell'immobile ad uso uffici sito in Roma, Viale Tupini 180, che è stato rilasciato nel 2019 dal conduttore Gruppo UniCredit.

La restante parte di patrimonio è costituita da unità immobiliari, ad uso prevalentemente commerciale, in vendita frazionata.

Il rendimento della gestione immobiliare si attesta al 3,31% lordo mentre, al netto degli oneri di gestione e delle imposte, è pari al 0,56%.

La riduzione del rendimento pari a circa 6 mln. è dovuta al menzionato rilascio dell'immobile di Viale Tupini con decorrenza 1° luglio 2019.

La tabella che segue riporta la serie storica dei dati concernenti il portafoglio immobiliare ponderato degli ultimi esercizi

(importi in migliaia di euro)

	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Costo storico	159.467	160.810	161.356	162.733	179.501	231.094
Valore di mercato ponderato(*)	186.728	205.282	225.528	261.689	306.249	380.234
Ricavi lordi della gestione	6.172	12.100	12.273	13.254	14.896	17.220
Oneri di gestione	3.032	2.656	2.816	7.695	6.195	5.751
ICI, IMU, TOSAP, COSAP	2.093	2.145	1.892	2.237	2.576	3.150
Ricavi netti della gestione	1.047	7.298	7.565	3.322	6.125	8.319
% netta di rendimento su Valore di mercato	0,56%	3,56%	3,35%	1,27%	2,00%	2,19%

(\*) Il valore di mercato ponderato non coincide con il valore complessivo al 31/12/2019 di € 203.668.000,00 in quanto è stato ricalcolato prendendo in considerazione le cessioni degli immobili realizzate nell'anno 2019.

Complessivamente i crediti per affitti da incassare, al netto delle svalutazioni apportate, ammontano a circa 0,25 mln al 31 dicembre 2019 determinati, in coerenza con i criteri adottati nel bilancio relativo al precedente esercizio, sulla base di una valutazione analitica dei crediti in contenzioso effettuata dai legali a cui è affidato il recupero, nonché sulla base di una rettifica effettuata in maniera forfettaria nella misura del 50% per i crediti non ancora in contenzioso legale. Tale valore risulta sostanzialmente in linea al precedente esercizio.

**Il fondo immobiliare Aurora** – Il patrimonio di questo fondo immobiliare, analizzato in questa sezione essendo il Fondo unico quotista, rappresenta il 10% circa del patrimonio complessivo; esso ha registrato nel 2019 una rivalutazione del NAV (net asset value) di 0,5mln portatosi a 65,3 milioni di €, dato riferito al rendiconto al 31.12.2019. Rispetto al bilancio del 2018 (che riportava il dato al 30.6.2018) vi è una rivalutazione di € 1 mln. Gli immobili in Roma Via Sanbuca Pistoiese, Via Pacinotti e Via della Cellulosa risultano stabilizzati nella produzione di reddito, mentre sono ancora in corso le attività di valorizzazione dell'immobili in Cologno Monzese ed in Roma Via San Daniele del Friuli e Via Sbricoli. Nel corso del 2019 è stato venduto l'immobile a destinazione alberghiera in Brescia per un prezzo di circa Euro 7 milioni, pari al suo valore di mercato.

Piano di dismissione e riqualificazione del portafoglio immobiliare

Nel corso del 2019 il Consiglio, a seguito del processo competitivo che il Fondo ha condotto con l'assistenza della società Cushman&Wakefield, ha avviato un processo di valorizzazione con il supporto di Prelios SGR, società prescelta per l'apporto dell'immobile al fondo immobiliare dedicato Aurora. Per i risvolti in materia di limiti di investimento che l'operazione comporta, è stata presentata istanza di autorizzazione alla Covip.

Nelle more dell'apporto, tenuto conto della indifferibile necessità di avviare le attività specialistiche per la valorizzazione dell'immobile che nel frattempo si era liberato, il CdA del Fondo ha conferito a Prelios SGR un mandato di asset management ed a Prelios Integra un mandato di property e facility management, alle condizioni economiche previste dalla procedura competitiva.

A luglio 2019, dopo selezione competitiva svolta da Prelios, è stato conferito allo Studio di architettura Transit l'incarico di progettazione dei lavori di riqualificazione che a fine 2019 hanno consentito di definire il progetto preliminare e quello definitivo, mentre nel primo semestre 2020 sarà elaborato quello esecutivo per dare poi avvio alla gara per la selezione della società di costruzioni che eseguirà i lavori. Nel frattempo, il Fondo, con l'assistenza di Prelios SGR, sta' conducendo delle trattative con primarie società candidatesi per la locazione di spazi presso l'immobile.

## **7.2 Investimenti mobiliari**

I dati del portafoglio mobiliare non tengono conto del Fondo Aurora, il fondo immobiliare costituito con il conferimento di immobili diretti del Fondo Pensione, il cui risultato è stato compreso nel portafoglio immobiliare.

La componente mobiliare, ai valori contabili di fine anno, ammonta a 378 mln (412 mln nel 2018) e rappresenta il 58% dell'attivo patrimoniale (60% nel 2018), computando la componente immobiliare ai valori di mercato.

Ai valori contabili di fine anno, la suddivisione del portafoglio mobiliare tra le due categorie di investimento risulta: Liability Driven Portfolio 57% e Return Portfolio 43%.

Il portafoglio mobiliare (al netto della plusvalenza del Fondo Aurora) registra un risultato economico positivo di 17 mln, a cui hanno contribuito: utile netto realizzato per 6,8 mln, flussi per interessi/proventi per 3,7 mln (comprensivo del risultato della gestione della liquidità) e plusvalenze nette da valutazione per 6,6 mln.

A fine anno la componente di investimenti diretti in dollaro USA è pari ad un Nom di 49 mln corrispondente ad un ctv di bilancio 37 mln di euro.

Nel corso dell'anno sono stati effettuati investimenti complessivi per 45 mln e dismissioni e rimborsi per complessivi 143 mln, valori al netto delle operazioni di concambio nell'ambito del medesimo strumento investito.

## **7.3 Analisi del portafoglio mobiliare per finalità e classi di investimento**

### Liability Driven Portfolio

Il valore contabile è pari a 217 mln e risulta suddiviso in termini di rischiosità delle classi di investimento in: liquidità e ratei (31% pari a 66 mln), titoli e fondi di natura obbligazionaria (52%, 113 mln), un fondo a ritorno assoluto decorrelato dalle singole asset class (5%, 11 mln) e fondi immobiliari (12%, 27 mln).

La gestione ha fornito un contributo positivo a c\economico di 4,6 mln e tutte le asset class hanno contribuito positivamente ad eccezione del menzionato fondo a ritorno assoluto.

Gli investimenti sono stati pari a 30 mln, di cui 20 mln in fondi indicizzati all'inflazione per colmare la sottoesposizione tattica dell'asset class.

I realizzi, pari a ca 40 mln, sono stati equamente ripartiti tra bond nominali e settore immobiliare; in particolare per quest'ultimo si è decisa l'adesione ad un'offerta di acquisto su fondo immobiliare ed il riscatto di 2 polizze su fondi immobiliari.

Il Fondo partecipa a n. 10 iniziative di natura immobiliare, con un impegno residuo di ca 2,2 mln.



## Return Portfolio

Il valore contabile è pari a 161 mln e risulta suddiviso in termini di rischiosità tra rischio societario (32% pari a 51 mln), azionario (36%, 58 mln) e investimenti in strategie alternative (32%, 52mln). Il risultato economico è risultato positivo per 12,8 mln.

I disinvestimenti netti dell'aggregato sono stati pari a 87 mln, con acquisti per 15 mln relativi a n.2 fondi obbligazionari nell'asset class Bond Corporate High Yield, e vendite per complessivi 102 mln, che hanno interessato tutte le asset class del comparto, in misura maggiore quella azionaria (equity & private equity).

I realizzi hanno riguardato prevalentemente i titoli strutturati per un controvalore di ca 90mln, registrando un contributo complessivo a c\economico di ca 6mln, di cui 5 mln per utile di negoziazione; si è operata inoltre la dismissione di un fondo di private equity.

Nell'ambito dell'aggregato dei fondi chiusi e le 4 iniziative ancora in essere riguardano un fondo di fondi di private equity in fase di distribuzione, due fondi nel settore energetico. un fondo di NPL. Tutti gli impegni assunti sono stati assolti, residua una quota pari a ca 1,3 mln usd per il fondo di fondi di private equity, il cui richiamo si ritiene improbabile.

## **8. Analisi sociale ed ambientale di portafoglio VigeoEiris**

Anche per il 2019, il Consiglio di Amministrazione del Fondo Pensione per il Personale dell'ex Banca di Roma ha deciso di far effettuare da un soggetto terzo specializzato (l'Agenzia di rating extra-finanziario VigeoEiris) un'analisi sociale ed ambientale di portafoglio per valutare il livello di responsabilità sociale delle risorse finanziarie investite al 31 dicembre 2019.

La metodologia utilizzata da VigeoEiris si ispira a norme e convenzioni universalmente riconosciute, emanate da organismi internazionali in materia di diritti umani, diritti dei lavoratori e tutela ambientale. La valutazione ha riguardato sia i titoli imprese, sia i titoli Paesi, sia le quote di alcuni OICVM.

Al 31.12.2019 lo score ESG degli investimenti del Fondo Pensione è risultato pari a 49/100 per gli emittenti imprese e a 72/100 per gli emittenti Paesi; entrambi sono superiori ai benchmark utilizzati da VigeoEiris, rispettivamente pari a 39/100 Imprese e 59/100 Paesi.

Vigeo ha inoltre effettuato un'analisi riguardante il Carbon Footprint e l'Energy Transition del portafoglio.

Per il Carbon Footprint lo score è risultato Significativo (B), relativo ad emissioni di CO2 più contenute rispetto al benchmark che presenta valore di classe Alto (C).

In termini di Energy Transition il rating del Fondo è risultato Avanzato(++), migliore del benchmark (Limitato(-)) e con score più favorevole (66/100 per il Fondo pensione contro 39/100 per il Benchmark).

## **9. Contenzioso**

### **9.1 Impugnazione dei provvedimenti COVIP presso il TAR del Lazio**

Si rimanda alla trattazione del punto 3. **“Fatti rilevanti intervenuti dopo la chiusura dell’esercizio”**.

Signori partecipanti, signori pensionati

nel corso dell'esercizio chiuso il 31.12.2019 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge ed alle norme di comportamento del Collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

In esito al nostro operato, Vi riferiamo quanto segue.

***Attività di vigilanza***

- abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione;
- nel corso dell'esercizio ci siamo formalmente riuniti n. 6 volte ed abbiamo partecipato a n. 16 riunioni del Consiglio di amministrazione, n. 8 riunioni del Comitato di controllo interno nonché vigilato alle Assemblee, tutte svoltesi nel rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari, che ne disciplinano il funzionamento e per le quali possiamo ragionevolmente attestare che le azioni deliberate sono conformi alla legge ed allo statuto e non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio del Fondo;
- nel corso dell'esercizio 2019, come analiticamente descritto dagli Amministratori, l'Assemblea straordinaria in cui i Partecipanti al Fondo sono stati chiamati ad esprimersi sulla fusione del Fondo ex BDR nel Fondo di Gruppo non è riuscita a raggiungere il quorum costitutivo. Dopo la chiusura dell'esercizio, in data 3 marzo 2020, come danno conto gli Amministratori nella specifica parte della loro relazione cui si rinvia, le Fonti istitutive hanno raggiunto e sottoscritto l'“Accordo concernente il trasferimento delle dotazioni patrimoniali del Fondo ex BDR nel Fondo Pensione del Gruppo UniCredit” attualmente al vaglio della Commissione di vigilanza;
- in merito all'assetto organizzativo e alle attività di controllo, ricordiamo che la funzione di Controllo Interno è svolta dalla società ElleGi Consulenza con la quale abbiamo avuto incontri e scambi informativi. Con riferimento alle osservazioni degli auditor, spesso

riguardanti attività in outsourcing e unità esterne, si segnala che i vertici e le strutture del Fondo si sono mostrati attivi, per quanto loro possibile, negli interventi correttivi;

- abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza della struttura organizzativa del Fondo, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione, sull'adeguatezza del sistema di controllo interno, sull'adeguatezza e sull'affidabilità a rappresentare correttamente i fatti di gestione del sistema amministrativo contabile, tramite osservazioni dirette, raccolta di informazioni dai responsabili delle rispettive funzioni, esame di documenti aziendali ed analisi dei risultati del lavoro effettuato dalla società di revisione, con la quale ci siamo incontrati e ci siamo scambiati reciprocamente informazioni sull'attività svolta;
- nel corso dell'esercizio 2019 sono pervenuti n.9 reclami, ad esito della relativa trattazione respinti;
- la prestazione dei servizi amministrativi continua ad essere svolta da un soggetto specializzato esterno, individuato nella società Parametrica, il cui onere relativo, ai sensi delle disposizioni statutarie, è a carico dell'«Azienda»;
- abbiamo ottenuto dagli Amministratori le informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione e sulle operazioni di maggiore rilievo caratterizzanti il Fondo, nonché sullo stato dei contenziosi in corso. In merito, si ritiene opportuno effettuare alcuni ulteriori richiami di informativa dei contenuti della relazione degli Amministratori riguardanti l'evoluzione del processo di convergenza, la dinamica del patrimonio del Fondo in cui assume rilievo il processo teso all'alienazione dell'«immobile di Viale Tupini», nonché la descrizione dei contenziosi in corso e dei rapporti con la Commissione di Vigilanza. Particolare attenzione merita anche la parte correlata all'impatto, ancora da comprendersi in pieno nel suo dispiegarsi, degli effetti connessi alla pandemia Covid 19 che ha determinato, tra l'altro e accanto ai rilevanti impatti sui mercati e su alcuni settori industriali, anche il rinvio dei termini, come previsto dalla normativa, di approvazione del bilancio e di convocazione della relativa Assemblea;
- con specifico riferimento ai rapporti con la Commissione di Vigilanza si segnala che, considerate le significative operazioni in attuazione, il Fondo ha effettuato ed ha in corso periodici scambi informativi e comunicazioni con la Commissione stessa. Proprio per agevolare, nonostante la deroga da tempo ricevuta in merito agli investimenti immobiliari, il progressivo e completo rientro nei limiti previsti dal DM 166/2016, il Fondo, consapevole della necessità di sottoporre le iniziative alla Commissione di Vigilanza e seguendo le indicazioni della Commissione stessa, ha proseguito nel corso del 2019 la complessiva attività di gestione del proprio patrimonio con l'obiettivo di migliorarne il profilo di liquidità e di rischio. Ha elaborato, coinvolgendo anche gli advisor, un piano in

grado di fornire una visione completa e di insieme del processo dei progressivi disinvestimenti. Tale piano, pur nel suo fisiologico adattarsi ai cambiamenti rilevanti intervenuti nel mercato, è stato sottoposto anche alla Commissione di Vigilanza;

- rileviamo che, in coerenza con le previsioni statutarie, nel 2019 il Fondo ha proseguito nell'adeguamento delle prestazioni pensionistiche al fine di assicurare il mantenimento dell'equilibrio tecnico attuariale come previsto dalla vigente normativa e dalle disposizioni statutarie;
- in merito ai risultati ottenuti, ricordando le previsioni di cui all'art.33 dello *Statuto*, rileviamo che il rendimento del Fondo nell'esercizio concluso, calcolato secondo la formula di Hardy, è pari a 3,14%; il risultato, pur positivo, è inferiore all'obiettivo del piano di riequilibrio. Nello specifico si rimanda a quanto più analiticamente descritto dagli stessi Amministratori;
- nel corso dell'esercizio sono stati effettuati interventi di adeguamento sugli atti di normativa interna al fine di adeguare l'assetto ordinamentale del Fondo alle norme intervenute. Al riguardo si ricordano gli interventi correlati alla direttiva (UE) 2016/2341(c.d. IORP II) che, per quanto riguarda il Vostro Fondo, nella loro progressiva e ancora non definitiva attuazione hanno tenuto conto delle prospettive evolutive del sodalizio;
- non risultano pervenute denunce ex art. 2408 c.c.;
- nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal Collegio sindacale pareri previsti dalla legge;
- nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione o la segnalazione alla Commissione di Vigilanza (Covip);
- si segnala altresì che nel 2019 il Fondo è stato nuovamente selezionato dalla Covip, insieme ad altri Fondi rappresentativi del settore, per partecipare all'esercizio di stress test promosso da EIOPA (Autorità europea delle assicurazioni e delle pensioni aziendali e professionali) a livello comunitario;
- occorre infine segnalare che gli Organi del Fondo, e pertanto anche questo Collegio, pur avendo concluso il proprio mandato secondo i termini di Statuto, sono attualmente ancora in prorogatio per richiesta delle Fonti istitutive, circostanza per la quale è stata prontamente presentata istanza di autorizzazione alla Commissione di Vigilanza, in considerazione del processo di convergenza e aggregazione attualmente in corso. Le stesse Fonti Istitutive hanno manifestato, unitamente alla richiesta alla Commissione di Vigilanza, l'opportunità che la prorogatio degli organi del Fondo permanga fino alla conclusione del processo di confluenza. Attualmente la Commissione non ha ancora espresso il proprio parere in merito e, per questo, il Fondo ha attivato le procedure per

l'elezione degli organi, procedure che saranno tuttavia destinate ad interrompersi qualora la Commissione di Vigilanza ritenga di accogliere la succitata proposta condivisa dalla Fonti istitutive.

## **Bilancio d'esercizio**

Relativamente al bilancio dell'esercizio 2019, messo a nostra disposizione nei termini di cui all'art. 2429 c.c., la Revisione legale dei conti è stata svolta dalla società Deloitte & Touche S.p.A..

Non essendo, pertanto, a noi demandato il controllo analitico di merito sul contenuto del bilancio, abbiamo vigilato sull'impostazione generale data allo stesso e sulla sua generale conformità alla legge per quel che concerne la sua formazione e struttura, tramite verifiche dirette ed informazioni assunte dalla società di revisione.

A tale proposito evidenziamo che:

- il bilancio del Fondo è stato redatto in conformità agli schemi indicati dalla Covip per i fondi non preesistenti, adattati, per quanto possibile, agli schemi utilizzati dagli altri fondi pensione dei dipendenti del Gruppo Unicredit;
- il saldo della gestione è negativo per € (35.080.383,81);
- nella Nota Integrativa è indicato il valore di mercato degli immobili;
- nella Relazione sulla gestione, come detto, gli Amministratori descrivono i fatti e gli andamenti gestionali rilevanti che hanno caratterizzato l'attività del Fondo nel corso del 2019, nonché i riferimenti sul livello di responsabilità sociale delle risorse finanziarie investite sviluppati, anche per l'esercizio 2019, dal soggetto terzo VigeoEiris, appositamente incaricato e specializzato in analisi socio-ambientali e nel rating extra finanziario;
- relativamente al bilancio attuariale al 31 dicembre 2019, gli Amministratori nella relazione sulla gestione informano che il Fondo ha conferito mandato per la redazione del Bilancio tecnico dell'esercizio 2019 allo Studio Attuariale Orion. Le valutazioni attuariali saranno riportate in un apposito documento attualmente in corso di redazione.

## **Conclusioni**

Da ultimo Vi rappresentiamo che:

tutto quanto detto, tenuto conto della relazione al bilancio rilasciata dalla società di revisione Deloitte & Touche S.p.A., incaricata della revisione legale, il Collegio propone all'Assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31.12.2019 così come redatto dagli Amministratori.

Roma, 10 giugno 2020

per il COLLEGIO SINDACALE

(Prof. Stefano Garzella)



Il Bilancio è costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico e dalla Nota Integrativa ed è corredato dalla Relazione sulla gestione degli amministratori. Con uno schema di sintesi viene rappresentata in forma unitaria la situazione patrimoniale ed economica complessiva.

Lo schema di Conto Economico ha una configurazione formale che evidenzia maggiormente la formazione del "Risultato netto di gestione" da destinare alle prestazioni.

Il Bilancio è stato redatto in coerenza con la vigente disciplina in materia di bilanci dei Fondi pensione, con i principi generali della prudenza e della competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività sociale, con le altre disposizioni in materia di contabilità e bilancio.

Si fa presente che la peculiarità di alcuni investimenti (ad esempio gli immobili in gestione diretta), non previsti dagli schemi COVIP, ha reso necessari adattamenti ed interpretazioni della suddetta normativa per una corretta esposizione nell'ambito del bilancio stesso.

La comparabilità dei dati esposti in bilancio con quelli dell'esercizio precedente è stata assicurata dalla sostanziale continuità dei criteri di valutazione adottati e da riclassificazioni su basi omogenee.



---

## CRITERI DI VALUTAZIONE

---

Questi in dettaglio i criteri di valutazione applicati che sono rimasti immutati rispetto all'esercizio precedente:

◆ Cassa e disponibilità liquide

Sono iscritte al valore nominale.

◆ Investimenti

Il portafoglio del Fondo è costituito da titoli immobilizzati, posseduti fino alla scadenza quale investimento duraturo, e titoli facenti parte dell'attivo circolante, detenuti per negoziazione o per esigenze di tesoreria, in base alla destinazione economica che è stata loro attribuita.

◆ Titoli di debito immobilizzati

Fanno parte del "portafoglio immobilizzato" e sono iscritti al costo di acquisto rettificato in più o in meno per tener conto dell'eventuale quota di scarto di emissione o di negoziazione che viene attribuito agli interessi attivi. I titoli immobilizzati sono svalutati solo nel caso di perdite durevoli di valore. Il loro valore viene ripristinato negli esercizi successivi qualora vengano meno i motivi che hanno dato luogo alla svalutazione.

◆ Immobilizzazioni materiali

• Beni immobili

Sono iscritti al costo di acquisto comprensivo degli oneri accessori sostenuti e maggiorato delle spese di ristrutturazione e di manutenzione straordinaria che hanno determinato un aumento del loro valore. Le spese di manutenzione ordinaria, cioè quelle che non comportano un aumento di valore dei beni, sono imputate al conto economico qualora non siano di spettanza dei locatari.

◆ Attivo circolante – Investimenti

Gli strumenti finanziari, facenti parte dell'attivo circolante sono valutati al valore di mercato di fine esercizio. In particolare:

- i titoli obbligazionari sono valutati sulla base dell'ultima quotazione rilevata sul mercato o fornita dai provider specializzati.
- le quote dei fondi di investimento e quelle dei fondi immobiliari sono valutate ai valori del NAV a fine esercizio.

◆ Debitori diversi

Tutti i crediti che compongono questa voce sono valutati al presumibile valore di realizzo. In particolare i crediti per morosità verso i locatari, oggetto di contenzioso legale sono valutati analiticamente sulla base delle previsioni di recupero formulate dai legali che

assistono il Fondo. Gli altri crediti per morosità non ancora in contenzioso sono rettificati forfettariamente nella misura del 50% che si ritiene adeguata a rappresentare il valore di presumibile realizzo.

◆ Ratei e risconti attivi e passivi

Sono calcolati secondo il principio della competenza temporale.

◆ Patrimonio Netto

E' pari alla differenza tra il valore di tutte le attività e quello delle passività. Alla sua composizione concorre il Conto Pensioni, che si è formato nel tempo con i contributi aziendali, i contributi degli iscritti pensionati e i risultati economici conseguiti, e il Conto Speciale che rappresenta l'entità dei contributi versati dagli iscritti tuttora in servizio.

◆ Creditori diversi

I debiti sono iscritti al loro valore nominale.

◆ Poste del conto economico

Le entrate e le uscite previdenziali, nonché i costi e i ricavi vengono attribuiti al conto economico secondo il principio di competenza.

La svalutazione degli elementi dell'attivo è effettuata esclusivamente mediante rettifica diretta del loro valore.

◆ Proventi ed Oneri finanziari

Gli interessi attivi maturati, comprensivi per i titoli degli scarti di emissione e di negoziazione, vengono imputati al conto economico in base al principio di competenza. I dividendi sono contabilizzati nell'esercizio in cui vengono incassati.

◆ Operazioni e saldi denominati in valuta estera

I ricavi ed i proventi, i costi e gli oneri sono determinati al cambio del giorno in cui è stata negoziata la relativa valuta. Le attività e le passività in valuta, sono iscritte al tasso a pronti alla data di chiusura dell'esercizio ed i relativi utili e perdite su cambi sono imputati al conto economico.

◆ Imposte del Fondo

Il Fondo non è soggetta ad imposizione diretta.

---

Per i costi amministrativi si è tenuto conto della norma statutaria (art. 24) del Fondo.

I dati esposti in bilancio sono comparabili con quelli dell'esercizio precedente in relazione agli stessi criteri di valutazione adottati.

Il Bilancio è stato redatto in unità di Euro.

**STATO PATRIMONIALE – ATTIVO**

VOCI	2019		2018		VARIAZIONI	
	Parziali	Totali	Parziali	Totali	Assolute	%
<b>5 Attività della Gestione Previdenziale</b>		3.473.166,16		4.851.143,16	(1.377.977,00)	-28,41%
a) Cassa e depositi bancari	3.233.851,41		4.640.683,41			
b) Crediti della gestione previdenziale	239.314,75		210.459,75			
<b>10 Attività della Gestione Finanziaria Diretta</b>		437.669.368,46		471.273.039,00	(33.603.670,54)	-7,13%
a) Depositi bancari	60.795.741,11		5.156.556,22			
b) Titoli emessi da Stati o da organismi int.li	10.341.952,55		18.851.137,09			
c.1) Titoli di debito quotati immobilizzati	42.000.000,00		80.021.945,98			
c.2) Titoli di debito quotati non immobilizzati	10.758.164,50		29.979.330,13			
d) Titoli di capitale quotati	7.329.892,35		8.372.139,38			
e.1) Titoli di debito non quotati immobilizzati	34.767.486,30		49.326.115,16			
e.2) Titoli di debito non quotati non immobilizzati	-		25.157.350,00			
f) Quote di O.I.C.R.	271.227.874,44		244.463.109,39			
g) Partecipazioni	-		-			
h) Polizze assicurative	-		9.449.709,23			
i) Premi operazioni call	-		-			
l) Ratei Attivi	448.257,21		495.646,42			
m) Altre attività della Gestione Finanziaria Diretta	-		-			
<b>11 Attività della Gestione Immobiliare</b>		161.608.473,48		161.877.359,10	(268.885,62)	-0,17%
a) Depositi bancari	1.685.673,21		268.298,93			
b) Immobili di proprietà	159.467.143,04		160.809.967,23			
c) Altre attività della gestione immobiliare	455.657,23		799.092,94			
<b>40 Attività della Gestione Amministrativa</b>		825.959,51		1.347.063,47	(521.103,96)	-38,68%
a) Cassa e Depositi bancari	322.023,88		559.114,62			
c) Immobilizzazioni materiali	-		-			
d) Altre attività della gestione amministrativa	503.935,63		787.948,85			
<b>50 Crediti d'Imposta</b>						
a) Crediti d'imposta						
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>(A)</b>	<b>603.576.967,61</b>		<b>639.348.604,73</b>	<b>(35.771.637,12)</b>	<b>-5,60%</b>

**STATO PATRIMONIALE – PASSIVO**

VOCI	2019		2018		VARIAZIONI	
	Parziali	Totali	Parziali	Totali	Assolute	%
<b>10 Passività della Gestione Previdenziale</b>		2.641.198,16		2.873.536,21	(232.338,05)	-8,09%
a) Debiti della gestione previdenziale	2.641.198,16		2.873.536,21			
<b>20 Passività della Gestione Finanziaria Diretta</b>		20,06		51.646,28	(51.626,22)	-99,96%
a) Passività della gestione finanziaria	-		51.631,28			
c) Ratei e risconti passivi	20,06		15,00			
e) Altre passività della gestione finanziaria						
<b>21 Passività della Gestione Immobiliare</b>		1.925.711,67		2.319.212,79	(393.501,12)	-16,97%
a) Altre passività della gestione immobiliare	1.925.711,67		2.319.212,79			
<b>40 Passività della Gestione Amministrativa</b>		272.208,70		285.996,62	(13.787,92)	-4,82%
b) Altre passività della gestione amministrativa	272.208,70		285.996,62			
<b>50 Debiti d'Imposta</b>						
a) Debiti d'imposta						
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>B)</b>	4.839.138,59		5.530.391,90	(691.253,31)	-12,50%
<b>100 ATTIVO NETTO DESTINATO A PRESTAZIONI</b>	<b>(A) - (B)</b>	<b>598.737.829,02</b>		<b>633.818.212,83</b>	<b>(35.080.383,81)</b>	<b>-5,53%</b>
<b>TOTALE</b>		603.576.967,61		639.348.604,73	(35.771.637,12)	-5,60%
<b>Conti d'Ordine</b>		506.288.831,99		605.627.071,78		
Titoli in custodia c/o terzi	494.377.833,99		589.859.434,78			
Garanzie fidejussorie ricevute da terzi	7.500,00		7.500,00			
Titoli a garanzia (cambiali)	9.874.710,08		9.874.710,08			
Impegni per acquisto titoli	2.028.787,92		5.885.426,92			
Premi per operazioni call	-		-			
Contratti Swap	-		-			
Garanzie Personali	-		-			
<b>Tot.attività 2019</b>		603.576.967,61	<b>Tot.attività 2018</b>	639.348.604,73		
<b>Tot. passività 2019</b>		(4.839.138,59)	<b>Tot. passività 2018</b>	(5.530.391,90)		
<b>Attività destinate alle prestazioni</b>		598.737.829,02		633.818.212,83		

**CONTO ECONOMICO**

VOCI	2019		2018		#	VARIAZIONI	
	Parziali	Totali	Parziali	Totali		Assolute	%
<b>10 Saldo della Gestione Previdenziale</b>		(59.452.500,50)		(64.529.163,95)		5.076.663,45	-7,87%
a) Contributi per le prestazioni	16.779.330,22		17.634.395,46				
b) Trasferimenti e riscatti	(81.046,44)		(115.423,77)				
d) Pensioni	(76.150.784,28)		(82.048.135,64)				
<b>15 Risultato della Gestione Immobiliare</b>		6.488.933,31		16.075.114,06		(9.586.180,75)	-59,63%
a) Fitti attivi	7.296.645,44		12.708.332,36				
d) Oneri e spese immobiliari	(3.552.308,72)		(2.515.892,09)				
e) Plus/Minus da alienazione	3.136.156,87		7.918.840,87				
f) Proventi straordinari immobiliari	1.704.784,57		177.456,30				
g) Imposte e tasse	(2.096.344,85)		(2.213.623,38)				
<b>20 Risultato della Gestione Finanziaria diretta</b>		18.415.706,22		(19.656.669,33)		38.072.375,55	-193,69%
a) Dividendi e interessi	3.304.353,24		4.842.806,56				
b) Utili e perdite da realizzo	7.032.918,37		(5.653.538,69)				
c) Plusvalenze/Minusvalenze	8.078.434,61		(18.845.937,20)				
<b>50 Margine della Gestione Finanziaria (15+20)</b>		24.904.639,53		(3.581.555,27)		21.323.084,26	-795,36%
<b>60 Saldo della Gestione Amministrativa</b>		(532.522,84)		(82.725,01)		(449.797,83)	543,73%
a) Oneri e proventi diversi	(532.522,84)		(82.725,01)				
<b>Variazione dell'attivo netto destinato alle prestazioni</b>		<b>(35.080.383,81)</b>		<b>(68.193.444,23)</b>		<b>33.113.060,42</b>	<b>-48,56%</b>

**5. ATTIVITA' DELLA GESTIONE PREVIDENZIALE**

Le Attività della Gestione Previdenziale sono composte da:

<b>5</b>	<b>Attività della Gestione Previdenziale</b>		<b>3.473.166,16</b>
a)	Cassa e depositi bancari	3.233.851,41	
b)	Crediti della gestione previdenziale	239.314,75	

In particolare è possibile analizzare:

**a) Cassa e depositi bancari**

Il saldo della "Cassa e depositi bancari" è composto da:

Descrizione	Saldo 31.12.19	Saldo 31.12.18
Unicredit c/c 400805520	3.233.851,41	4.640.683,41
<b>Totale</b>	<b>3.233.851,41</b>	<b>4.640.683,41</b>

**b) Crediti della gestione previdenziale**

Il saldo dei "Crediti della gestione previdenziale" è composto da:

Descrizione	Saldo 31.12.19	Saldo 31.12.18
Crediti della gestione previdenziale	30.000,00	-
Crediti amministrazione Finanze dello Stato	207.339,09	207.339,09
Crediti vari gestione previdenziale	1.975,66	3.120,66
<b>Totale</b>	<b>239.314,75</b>	<b>210.459,75</b>

I crediti della amministrazione Finanze dello Stato si riferiscono ad istanze di rimborso presentate alla Agenzia delle Entrate ancora in corso di definizione.

## 10. ATTIVITA' DELLA GESTIONE FINANZIARIA DIRETTA

Le Attività della Gestione Finanziaria Diretta sono composte da:

<b>10</b>	<b>Attività della Gestione Finanziaria Diretta</b>	<b>437.669.368,46</b>
a)	Depositi bancari	60.795.741,11
b)	Titoli emessi da Stati o da organismi int.li	10.341.952,55
c.1)	Titoli di debito quotati immobilizzati	42.000.000,00
c.2)	Titoli di debito quotati non immobilizzati	10.758.164,50
d)	Titoli di capitale quotati	7.329.892,35
e.1)	Titoli di debito non quotati immobilizzati	34.767.486,30
f)	Quote di O.I.C.R.	271.227.874,44
l)	Ratei Attivi	448.257,21
m)	Altre attività della Gestione Finanziaria Diretta	-

In particolare è possibile analizzare:

### a) Depositi bancari

Il saldo dei "Depositi bancari" è composto da:

Descrizione	Saldo 31.12.19	Saldo 31.12.18
Unicredit c/c 400966393	17.882.313,03	4.597.618,10
Unicredit c/c 103460115 - USD	7.377.303,36	131.143,69
Deutsche Bank	8.337,31	8.683,29
MPS	41.029,05	41.231,56
Banca Agricola Popolare di Ragusa	290.939,04	271.558,76
Banco di Desio e della Brianza (ex Spoleto)	93.471,33	93.582,68
UBI Banca S.p.A. - Ex Banca Etruria	-	3.054,37
Banca Finnat	29.925,54	9.683,77
IW Bank S.p.A	35.072.422,45	-
<b>Totale</b>	<b>60.795.741,11</b>	<b>5.156.556,22</b>

## b) Titoli emessi da Stati o da organismi internazionali

Il saldo dei "Titoli emessi da Stati o da organismi internazionali" è composto da:

Descrizione	Saldo 31.12.19	Saldo 31.12.18
BTPei 1,30% (15MG28) - 99,38	5.214.221,84	5.168.017,34
BTPei 1,30% (15MG28) - 97,36	5.127.730,71	5.071.202,71
Treasury 1% - 98,086 USD	-	8.611.917,04
<b>Totale</b>	<b>10.341.952,55</b>	<b>18.851.137,09</b>

La voce è composta al 31 dicembre 2019 da due tranches di acquisti di titoli di stato (BTP indicizzati con scadenza 2028), oggetto di immobilizzo al momento dell'acquisizione; al 31 dicembre 2018 la voce accoglieva anche l'investimento in un titolo non immobilizzato oggetto di cessione nel corso del 2019.

## c.1) Titoli di debito quotati immobilizzati

Il saldo dei "Titoli di debito quotati immobilizzati" è composto da:

Descrizione	Saldo 31.12.19	Saldo 31.12.18
Exane Cert. 10Y Ellipsis Basket Conv. Funds USD	-	17.467.248,91
BNP PAI B.V. 10Y Cert Call LKN Asia	-	9.637.666,50
Commerzbank AG - 10Y Basket AS51 SD3E SPX USD	-	3.493.449,79
Commerzbank AG - 10Y Basket SPTSX60 DDAXK USD	-	3.711.790,39
Commerzbank AG - 10Y Basket SMI IBEX UKX USD	-	3.711.790,39
Finex Sicav Sif - Mixed Securities III	42.000.000,00	42.000.000,00
<b>Totale</b>	<b>42.000.000,00</b>	<b>80.021.945,98</b>

La voce accoglie gli investimenti rappresentativi di strumenti di debito, oggetto di immobilizzo al momento dell'acquisto; a seguito delle dismissioni operate nell'esercizio 2019, al 31 dicembre 2019 la voce accoglie esclusivamente un investimento effettuato mediante una SIF, con sottostanti due emissioni di debito e una componente equity residuale.

## c.2) Titoli di debito quotati non immobilizzati

Il saldo dei "Titoli di debito quotati non immobilizzati" è composto da:

Descrizione	Saldo 31.12.19	Saldo 31.12.18
Raiffeisen Switz. B.V. 4,35% CL Cert. Markit iTrax Eur S24	-	7.956.000,00
Raiffeisen Switz. B.V. 2,30% CL Cert Rep of Italy	-	4.153.500,00
Raiffeisen Switz. B.V. 4,40% CL Cert Ref Enties Basket	-	4.334.500,00
Morgan Stanley 10Y 1,90% CLN Rep Italy	-	3.953.000,00
Investec 10Y 20% Prot Bkt OICVM Cln Italy USD	10.758.164,50	9.582.330,13
<b>Totale</b>	<b>10.758.164,50</b>	<b>29.979.330,13</b>



#### d) Titoli di capitale quotati

Il saldo dei "Titoli di capitale quotati" è composto da:

<i>Descrizione</i>	<i>Saldo 31.12.19</i>	<i>Saldo 31.12.18</i>
LVenture Group AOR Raggr.	782.496,00	760.801,80
Warrant Nova Re SIIQ S.p.a.	-	-
Nova Re SIIQ Cum Ass.	-	6.919.397,80
Nova Re SIIQ Ragg.	6.547.396,35	691.939,78
<b>Totale</b>	<b>7.329.892,35</b>	<b>8.372.139,38</b>

#### e.1) Titoli di debito non quotati immobilizzati

Il saldo dei "Titoli di debito non quotati immobilizzati" è composto da:

<i>Descrizione</i>	<i>Saldo 31.12.19</i>	<i>Saldo 31.12.18</i>
Commerzbank 10Y Individual Cup Oil Shares USD (10FB25)	15.132.633,08	14.847.161,57
BNP PAI B.V.-10Y Cert. DrivCpnTop 20STOXX50 (01AG25)	11.000.000,00	11.000.000,00
BNP PAI B.V. - 10Y Cert. Call BNPIMD4E Idx (01MG25)	-	15.000.000,00
SPV Project 1503 S.r.l. Class A - NPL (25GE21)	8.634.853,22	8.478.953,59
<b>Totale</b>	<b>34.767.486,30</b>	<b>49.326.115,16</b>

#### e.2) Titoli di debito non quotati non immobilizzati

Il saldo dei "Titoli di debito non quotati non immobilizzati" è composto da:

<i>Descrizione</i>	<i>Saldo 31.12.19</i>	<i>Saldo 31.12.18</i>
BNP PAI B.V.-7Y Cert. Ph. Snowball EUROSTOXX (27AP22)	-	12.952.500,00
Commerzbank - 10Y Equity & CLN on BTP (06OT25)	-	8.128.000,00
Exane SA 10Y Cert.SX5E & BTP Capital Prot 80% (13GU25)	-	4.076.850,00
<b>Totale</b>	<b>-</b>	<b>25.157.350,00</b>

**f) Quote di O.I.C.R.**

Il saldo delle "Quote di O.I.C.R." è composto da:

<i>Descrizione</i>	<i>Saldo 31.12.19</i>	<i>Saldo 31.12.18</i>
Perennius Asia Pacific	3.940.841,11	4.062.224,46
Sinergia II Fund	-	2.872.057,27
Fondo Immobiliare Realest I	-	-
Fondo Immobiliare Geo Ponente	7.161.311,28	6.178.772,46
Fondo Immobiliare RealEmerging	6.687.043,52	6.433.842,40
Fondo Immobiliare Torre Re Fund	1,00	1,00
Fondo Immobiliare Optimum Evolution Real Estate	19.769,07	48.963,07
Fondo Immobiliare FIP	4.145.418,18	4.378.574,91
Fondo Immobiliare Donatello/Tulipano	7.938.913,28	7.938.913,28
Fondo Immobiliare Hines Italia Value Added Fund	-	10.736.551,00
Fondo Immobiliare Aurora	65.328.074,04	64.280.570,10
Fondo Immobiliare Idea Fimit Sviluppo - Comparto 1	1,00	476.356,34
Fondo Immobiliare HIREF	171.664,07	265.925,32
Fondo Immobiliare Roma Santa Palomba SH	512.109,77	441.016,40
Quercus Renewable Energy II	9.691.488,00	7.828.572,00
DeAWM Fixed Maturity High Y.B. 2020 EUR Fund	14.308.494,28	13.912.494,43
Oppenheimer Fund 1	7.166.884,32	7.226.159,78
Fondo Euro Global Bond	30.773.397,34	19.753.094,63
Sorgente Fondo Pinturicchio	4.697.173,70	4.754.311,02
DB x-trackers II Global Inflation Lkd ETF	15.254.230,35	9.867.798,45
AXA WF Global Inflation Bonds I Cap Fund	10.294.330,95	9.812.487,81
Schroders Global Inflation BC C Fund	-	4.824.511,27
Tiber Diversified Ucits Fund	11.090.192,86	13.188.452,01
AZ Fund 1 Hybrid Bond Eur	12.108.214,67	14.292.139,21
Mirabaud Global Strategic Bond Eur Fund	10.959.600,84	14.412.861,48
T Rowe Global Growth Equity Fund	3.851.928,60	7.055.155,92
Global Balanced Risk Control B	10.020.737,97	9.421.303,37
Axa IM FIIS Eur Short Dur H.Y.	10.004.379,87	-
Schroders ISF Global Inflation Lkd Bond	20.097.234,69	-
Amundi Funds Euro H.Y. Short Term	5.004.439,68	-
<b>Totale</b>	<b>271.227.874,44</b>	<b>244.463.109,39</b>

I titoli di "debito quotati non immobilizzati" e le quote di O.I.C.R. sono stati valutati all'ultimo prezzo di mercato noto.

#### h) Polizze assicurative

Il saldo delle "Polizze assicurative" è composto da:

Descrizione	Saldo 31.12.19	Saldo 31.12.18
Utmost Wealth Solutions 5012744	-	3.144.652,62
Utmost Wealth Solutions 5012745	-	6.305.056,61
<b>Totale</b>	<b>-</b>	<b>9.449.709,23</b>

#### I) Ratei attivi

Il saldo dei "Ratei attivi" è composto da:

Descrizione	Saldo 31.12.19	Saldo 31.12.18
Ratei su titoli	389.442,10	444.314,27
Ratei su interessi attivi	58.815,11	51.332,15
<b>Totale</b>	<b>448.257,21</b>	<b>495.646,42</b>

Si riferiscono a interessi maturati sui titoli di proprietà al 31/12/2019 da riscuotere nel 2020.

#### Altre informazioni

Per quanto attiene al portafoglio titoli oggetto di immobilizzo si riporta che il valore corrente, oggetto di segnalazione all'Autorità di Vigilanza nell'ambito delle indicazioni del mark to market degli investimenti finanziari del Fondo, è pari a euro 11.222.328,00 per quanto attiene i Titoli emessi da Stati o da Organismi Internazionali (voce 10 b, in bilancio pari a ad euro 10.341.952), euro 22.624.350,04 per quanto attiene i titoli di debito quotati immobilizzati (voce c.1, in bilancio pari ad euro 42.000.000) ed euro 32.958.433,72 per quanto attiene i titoli di debito non quotati immobilizzati (voce 10 e.1, in bilancio pari ad euro 34.767.486). Ove presente, la differenza negativa rispetto ai valori di bilancio non è da ritenersi rappresentativa di perdite durevoli di valore.

Gli strumenti di cui alle tabelle c2) ed e2) sono stati trattati ai fini di bilancio coerentemente con i precedenti esercizi, provvedendo al contempo ad adeguare le modalità di rappresentazione nelle segnalazioni di vigilanza alle prescrizioni dell'Autorità.

## 11. ATTIVITA' DELLA GESTIONE IMMOBILIARE

Le Attività della Gestione Immobiliare sono composte da:

<b>11</b>	<b>Attività della Gestione Immobiliare</b>	<b>161.608.473,48</b>
a)	Depositi bancari	1.685.673,21
b)	Immobili di proprietà	159.467.143,04
c)	Altre attività della gestione immobiliare	455.657,23

In particolare è possibile analizzare:

### a) Depositi bancari

Il saldo dei "Depositi bancari" è composto da:

Descrizione	Saldo 31.12.19	Saldo 31.12.18
Unicredit c/c 400718587	326.198,37	104.253,53
Unicredit c/c 400992903	241.286,35	66.670,30
Unicredit c/c 400605581	1.118.188,49	97.375,10
<b>Totale</b>	<b>1.685.673,21</b>	<b>268.298,93</b>

### b) Immobili di proprietà

Il saldo degli "Immobili di proprietà" è composto da:

Descrizione	Saldo 31.12.19
Costo Storico al 31.12.2018	160.809.967,23
Vendite al 31.12.2019	(1.243.157,95)
Svalutazioni Immobiliari al 31.12.2019	(99.666,24)
<b>Totale costo storico</b>	<b>159.467.143,04</b>

L'importo rappresenta il totale dei costi sostenuti per l'acquisto dei cespiti integrati delle spese di manutenzione straordinaria e degli oneri accessori patrimonializzati. Il valore di mercato degli immobili, supportato da perizie valutative aggiornate al 31/12/2019, si ragguaglia a € 203.668.000,00.

**c) Altre attività della gestione immobiliare**

Il saldo delle "Altre attività della gestione immobiliare" è composto da:

<i>Descrizione</i>	<i>Saldo 31.12.19</i>	<i>Saldo 31.12.18</i>
Crediti verso Clienti - Inquilini	248.751,40	712.485,33
Crediti amministrazione Finanze dello Stato	45.455,15	16.307,52
Depositi cauzionali	13.999,43	13.999,43
Crediti vari gestione immobiliare	147.451,25	56.300,66
<b>Totale</b>	<b>455.657,23</b>	<b>799.092,94</b>

I crediti verso Clienti – Inquilini rappresentano il complessivo credito derivante dai canoni mensili e si attesta su valori inferiori rispetto a quelli dell'anno precedente. I crediti per conguaglio oneri accessori comprendono le somme da ricevere per le spese sostenute relativamente ai fabbricati venduti il cui recupero non è stato ancora completato.

#### 40. ATTIVITA' DELLA GESTIONE AMMINISTRATIVA

Le Attività della Gestione Amministrativa sono composte da:

<b>40</b>	<b>Attività della Gestione Amministrativa</b>	<b>825.959,51</b>
a)	Cassa e depositi bancari	322.023,88
d)	Altre attività della gestione amministrativa	503.935,63

In particolare è possibile analizzare:

##### a) Cassa e depositi bancari

Il saldo della "Cassa e depositi bancari" è composto da:

Descrizione	Saldo 31.12.19	Saldo 31.12.18
Unicredit c/c 400605576	322.023,88	559.114,62
<b>Totale</b>	<b>322.023,88</b>	<b>559.114,62</b>

##### d) Altre attività della gestione amministrativa

Il saldo delle "Altre attività della gestione amministrativa" è composto da:

Descrizione	Saldo 31.12.19	Saldo 31.12.18
Crediti della gestione amministrativa	503.935,63	787.948,85
<b>Totale</b>	<b>503.935,63</b>	<b>787.948,85</b>

I crediti della gestione amministrativa si riferiscono a spese in attesa di rimborso da parte di "Unicredit S.p.A.".

**10. PASSIVITA' DELLA GESTIONE PREVIDENZIALE**

La Passività della Gestione Previdenziale è composta da:

<b>10</b>	<b>Passività della Gestione Previdenziale</b>	<b>2.641.198,16</b>
a)	Debiti della gestione previdenziale	2.641.198,16

In particolare è possibile analizzare:

**a) Debiti della gestione previdenziale**

Il saldo dei "Debiti della gestione previdenziale" è composto da:

Descrizione	Saldo 31.12.19	Saldo 31.12.18
Pensioni da liquidare	2.717,58	327,90
Debiti amministrazione Finanze dello Stato	2.609.366,90	2.840.266,71
Debiti vari gestione previdenziale	29.113,68	32.941,60
<b>Totale</b>	<b>2.641.198,16</b>	<b>2.873.536,21</b>

I debiti verso l'amministrazione Finanze dello Stato si riferiscono alle ritenute fiscali trattenute nel mese di dicembre sul pagamento delle pensioni che sono state versate all'Erario nel mese di gennaio 2020.

## 20. PASSIVITA' DELLA GESTIONE FINANZIARIA DIRETTA

La Passività della Gestione Finanziaria Diretta è composta da:

<b>20</b>	<b>Passività della Gestione Finanziaria Diretta</b>		<b>20,06</b>
a)	Passività della gestione finanziaria diretta	-	
c)	Ratei e risconti passivi	20,06	

In particolare è possibile analizzare:

### a) Passività della gestione finanziaria Diretta

Il saldo della "Passività della gestione finanziaria Diretta" è composto da:

Descrizione	Saldo 31.12.19	Saldo 31.12.18
Risconto passivo	-	51.631,28
<b>Totale</b>	<b>-</b>	<b>51.631,28</b>

### c) Ratei e risconti passivi

Il saldo dei "Ratei e risconti passivi" è composto da:

Descrizione	Saldo 31.12.19	Saldo 31.12.18
Ratei su interessi bancari	20,06	15,00
<b>Totale</b>	<b>20,06</b>	<b>15,00</b>



## 21. PASSIVITA' DELLA GESTIONE IMMOBILIARE

La Passività della Gestione Immobiliare è composta da:

<b>21</b>	<b>Passività della Gestione Immobiliare</b>	<b>1.925.711,67</b>
a)	Altre passività della gestione immobiliare	1.925.711,67

In particolare è possibile analizzare:

### a) Altre passività della gestione immobiliare

Il saldo delle "Altre passività della gestione immobiliare" è composto da:

Descrizione	Saldo 31.12.19	Saldo 31.12.18
Debiti per depositi cauzionali	266.409,07	330.889,19
Debiti amministrazione Finanze dello Stato	455.077,69	968.965,03
Debiti verso fornitori	153.789,98	7.278,49
Debiti vari gestione immobiliare	14.431,80	8.951,31
Debiti per depositi cauzionali infruttiferi	2.324,06	2.324,06
Debiti anticipi conto vendite	1.015.305,93	1.000.804,71
Ratei passivi	18.373,14	-
<b>Totale</b>	<b>1.925.711,67</b>	<b>2.319.212,79</b>

I debiti per depositi cauzionali comprendono i relativi interessi dell'anno da corrispondere nel 2020. I debiti nei confronti dell'INPS e dell'amministrazione delle Finanze dello Stato sono gli importi relativi al mese di dicembre versati a gennaio 2020. I debiti per conguaglio oneri accessori comprendono le somme anticipate dai nuovi condomini da riconoscere agli amministratori e le somme pagate dagli inquilini per le relative operazioni di conguaglio non ancora ultimate. I debiti per anticipi in conto vendite riguardano prevalentemente le somme percepite a fronte di rogiti notarili da perfezionare.

#### 40. PASSIVITA' DELLA GESTIONE AMMINISTRATIVA

La Passività della Gestione Amministrativa è composta da:

<b>40</b>	<b>Passività della Gestione Amministrativa</b>	<b>272.208,70</b>
b)	Altre passività della gestione amministrativa	272.208,70

In particolare è possibile analizzare:

##### b) Altre passività della gestione amministrativa

Il saldo delle "Altre passività della gestione immobiliare" è composto da:

Descrizione	Saldo 31.12.19	Saldo 31.12.18
Debiti vari gestione amministrativa	272.208,70	285.996,62
<b>Totale</b>	<b>272.208,70</b>	<b>285.996,62</b>

I debiti della gestione amministrativa si riferiscono a spese che saranno liquidate nel 2020.

**ATTIVO NETTO DESTINATO ALLE PRESTAZIONI**

*L'Attivo netto destinato alle prestazioni è composto da:*

<b>Attivo netto destinato alle prestazioni</b>	<b>598.737.829,02</b>
a) Conto Speciale	18.096.340,91
b) Conto Pensioni	580.641.488,11

*In particolare è possibile analizzare:*

<i>Descrizione</i>	<i>Saldo 31.12.19</i>	<i>Saldo 31.12.18</i>
a) Conto Speciale	18.096.340,91	20.057.039,20
<p>Rappresenta l'entità dei contributi versati nel tempo dagli iscritti a questa Sezione tuttora in servizio. Si è ridotto nel 2019 di € 1.960.698,29 attribuiti al Conto Pensioni in relazione all'avvenuto termine del rapporto di lavoro nel corso dell'esercizio.</p>		
b) Conto pensioni	580.641.488,11	613.761.173,63
<p>Nel corso dell'esercizio 2019, oltre all'aumento di € 1.960.698,29 trasferiti dal Conto Speciale, si decrementa di € 35.080.383,81 per la variazione dell'attivo netto destinato alle prestazioni.</p>		
<b>Totale</b>	<b>598.737.829,02</b>	<b>633.818.212,83</b>

**10. SALDO DELLA GESTIONE PREVIDENZIALE**

*Il Saldo della Gestione Previdenziale è composto da:*

<b>10</b>	<b>Saldo della gestione previdenziale</b>		<b>(59.452.500,50)</b>
a)	Contributi per la prestazione	16.779.330,22	
b)	Trasferimenti e riscatti	(81.046,44)	
d)	Pensioni	(76.150.784,28)	

*In particolare è possibile analizzare:*

**a) Contributi per la prestazione**

Il saldo dei "Contributi per la prestazione" è composto da:

Descrizione	Saldo 31.12.19	Saldo 31.12.18
Contribuzione c/Banca	16.779.330,22	17.634.395,46
<b>Totale</b>	<b>16.779.330,22</b>	<b>17.634.395,46</b>

Mesi	a carico del datore di lavoro
Gennaio	1.312.022,50
Febbraio	1.317.420,98
Marzo	1.314.875,13
Aprile	1.549.542,30
Maggio	1.319.708,81
Giugno	1.351.745,30
Luglio	1.323.575,85
Agosto	1.305.185,39
Settembre	1.293.316,87
Ottobre	1.281.845,80
Novembre	1.272.835,63
Dicembre	2.137.255,66
<b>Totale</b>	<b>16.779.330,22</b>

Le contribuzioni versate dalle aziende si ragguagliano all'8,305% dell'imponibile INPS relative ai vecchi iscritti ancora in servizio. Si evidenziano mensilmente i versamenti ricevuti:

**b) Trasferimenti e riscatti**

Il saldo dei "Trasferimenti e riscatti" è composto da:

Descrizione	Saldo 31.12.19	Saldo 31.12.18
Riscatti	(42.572,62)	(71.813,89)
Trasferimento posizione	(22.887,16)	(18.419,83)
Interessi su restituzione Contributi	(15.586,66)	(25.190,05)
<b>Totale</b>	<b>(81.046,44)</b>	<b>(115.423,77)</b>

**TRASFERIMENTI E RISCATTI**

Mesi	Traferimento altri Fondi	Riscatti	Interessi su rest. contributi	Saldo al 31/12/2019
<b>Gennaio</b>	2.755,18	4.013,39	2.734,93	<b>9.503,50</b>
<b>Febbraio</b>	-	1.911,34	973,99	<b>2.885,33</b>
<b>Marzo</b>	-	-	-	-
<b>Aprile</b>	-	11.904,71	1.094,58	<b>12.999,29</b>
<b>Maggio</b>	-	-	-	-
<b>Giugno</b>	-	-	-	-
<b>Luglio</b>	-	-	-	-
<b>Agosto</b>	-	-	-	-
<b>Settembre</b>	8.458,80	801,37	146,22	<b>9.406,39</b>
<b>Ottobre</b>	9.575,27	7.473,39	4.476,04	<b>21.524,70</b>
<b>Novembre</b>	2.097,91	-	698,43	<b>2.796,34</b>
<b>Dicembre</b>	-	16.468,42	5.462,47	<b>21.930,89</b>
	<b>22.887,16</b>	<b>42.572,62</b>	<b>15.586,66</b>	<b>81.046,44</b>

**d) Pensioni**

Il saldo delle "Pensioni" è composto da:

Descrizione	Saldo 31.12.19	Saldo 31.12.18
Pensioni anno in corso	(76.009.782,41)	(81.874.648,87)
Pensioni anni precedenti	(141.001,87)	(173.486,77)
<b>Totale</b>	<b>(76.150.784,28)</b>	<b>(82.048.135,64)</b>

**PENSIONI EROGATE**

Mesi	Pertinenza anno 2019	Pertinenza anni precedenti	Saldo al 31/12/2019
<b>Gennaio</b>	6.087.039,83	40.559,68	6.127.599,51
<b>Febbraio</b>	6.084.093,46	31.497,03	6.115.590,49
<b>Marzo</b>	6.089.999,45	16.496,05	6.106.495,50
<b>Aprile</b>	6.095.162,37	22.624,16	6.117.786,53
<b>Maggio</b>	6.082.557,82	2.636,32	6.085.194,14
<b>Giugno</b>	6.086.440,28	3.579,21	6.090.019,49
<b>Luglio</b>	5.616.129,16	-	5.616.129,16
<b>Agosto</b>	5.639.837,75	5.416,99	5.645.254,74
<b>Settembre</b>	5.615.122,47	-	5.615.122,47
<b>Ottobre</b>	5.625.263,88	287,09	5.625.550,97
<b>Novembre</b>	5.609.983,43	-	5.609.983,43
<b>Dicembre + 13^ mens.</b>	11.367.959,54	17.905,34	11.385.864,88
	<b>75.999.589,44</b>	<b>141.001,87</b>	<b>76.140.591,31</b>
<b>Pensioni erogate agli eredi</b>	33.452,30	-	33.452,30
<b>Pensioni restituite</b>	(23.259,33)	-	(23.259,33)
	<b>76.009.782,41</b>	<b>141.001,87</b>	<b>76.150.784,28</b>

## 15. RISULTATO DELLA GESTIONE IMMOBILIARE

*Il saldo del Risultato della Gestione Immobiliare è composto da:*

<b>15 Risultato della Gestione Immobiliare</b>		<b>6.488.933,31</b>
a) Fitti attivi e recupero oneri accessori	7.296.645,44	
d) Oneri e spese immobiliari	(3.552.308,72)	
e) Plus/Minus da alienazione	3.136.156,87	
f) Proventi straordinari immobiliari	1.704.784,57	
g) Imposte e tasse	(2.096.344,85)	

*In particolare è possibile analizzare:*

### a) Fitti attivi e recupero oneri accessori

Il saldo dei "Fitti attivi e recupero oneri accessori" è composto da:

Descrizione	Saldo 31.12.19	Saldo 31.12.18
Fitti	6.072.254,05	11.895.753,09
Oneri accessori	4.767,30	10.960,14
Rimborsi vari	-	5,50
Rivalutazione crediti	1.124.911,74	608.442,14
Indennità di occupazione	94.712,09	193.171,29
Arrotondamenti attivi	0,26	0,20
<b>Totale</b>	<b>7.296.645,44</b>	<b>12.708.332,36</b>

#### d) Oneri e spese immobiliari

Il saldo degli "Oneri e spese immobiliari" è composto da:

Descrizione	Saldo 31.12.19	Saldo 31.12.18
Manutenzione ordinaria	(42.695,03)	(7.946,63)
Spese per acqua	(219,47)	-
Assicurazione fabbricati	(36.290,50)	(36.677,01)
Manutenzione straordinaria	(636.311,31)	(948.225,97)
Manutenzione ordinaria a carico del Fondo	(726.252,77)	(316.546,95)
Accantonamento per vertenze	(69.070,02)	(90.765,43)
Oneri Vari	(236.886,07)	(52.016,18)
Interessi su depositi cauzionali	(186,70)	(799,20)
Commissioni immobiliari	(286.497,95)	(128.482,25)
Svalutazione crediti	(1.517.898,90)	(934.432,47)
<b>Totale</b>	<b>(3.552.308,72)</b>	<b>(2.515.892,09)</b>

#### e) Plus/Minus immobiliari

Il saldo delle "Plus/Minus immobiliari" è composto da:

Descrizione	Saldo 31.12.19	Saldo 31.12.18
Altre variazioni	(359.768,94)	(83.251,86)
Minusvalenze da valutazioni di mercato	(99.666,24)	(96.000,00)
Plus/Minusvalenze per realizzo vendite immobiliari	3.595.592,05	8.098.092,73
<b>Totale</b>	<b>3.136.156,87</b>	<b>7.918.840,87</b>

La voce si riferisce alle plus e minus generate dall'attività di gestione immobiliare in sede di valutazione degli effetti connessi alla fase di realizzo mediante cessione o conferimento.



**f) Proventi straordinari immobiliari**

Il saldo dei "Proventi straordinari Immobiliari" è composto da:

<i>Descrizione</i>	<i>Saldo 31.12.19</i>	<i>Saldo 31.12.18</i>
Proventi vari immobiliari	1.704.784,57	177.456,30
<b>Totale</b>	<b>1.704.784,57</b>	<b>177.456,30</b>

**g) Imposte e tasse**

Il saldo delle "Imposte e tasse" è composto da:

<i>Descrizione</i>	<i>Saldo 31.12.19</i>	<i>Saldo 31.12.18</i>
Imposta di registro	(3.056,20)	(68.177,55)
Imposte e tasse	(2.093.288,65)	(2.145.445,83)
<b>Totale</b>	<b>(2.096.344,85)</b>	<b>(2.213.623,38)</b>

La voce Imposte e tasse oltre l'imposta di registro per le registrazioni dei contratti di affitto rappresenta l'entità delle imposte (I.M.U., TASI e COSAP) sugli immobili.

## 20. RISULTATO DELLA GESTIONE FINANZIARIA DIRETTA

*Il saldo del Risultato della Gestione Finanziaria Diretta è composto da:*

<b>20</b>	<b>Risultato della Gestione Finanziaria Diretta</b>	<b>18.415.706,22</b>
a)	Dividendi e interessi	3.304.353,24
b)	Utili e perdite da realizzo	7.032.918,37
c)	Plusvalenze/Minusvalenze	8.078.434,61

*In particolare è possibile analizzare:*

### **a) Dividendi e interessi**

Il saldo dei "Dividendi e interessi" è composto da:

<i>Descrizione</i>	<i>Saldo 31.12.19</i>	<i>Saldo 31.12.18</i>
Interessi su c/c bancari	63.724,75	163.207,29
Interessi da titoli	2.981.996,36	4.134.063,02
Dividendi azionari	-	281.717,58
Scarti su titoli attivi	172.532,10	182.519,24
Adeguamento Inflazione BTP	86.100,03	81.299,43
<b>Totale</b>	<b>3.304.353,24</b>	<b>4.842.806,56</b>

**b) Utili e perdite da realizzo**

Il saldo degli "Utili e perdite da realizzo" è composto da:

<i>Descrizione</i>	<i>Saldo 31.12.19</i>	<i>Saldo 31.12.18</i>
Perdite su titoli	(1.897.528,40)	(6.690.260,92)
Utile su titoli	8.949.229,52	1.036.722,23
Perdita su polizze assicurative	(18.782,75)	-
<b>Totale</b>	<b>7.032.918,37</b>	<b>(5.653.538,69)</b>

**c) Plusvalenze/Minusvalenze**

Il saldo delle "Plusvalenze/Minusvalenze" è composto da:

<i>Descrizione</i>	<i>Saldo 31.12.19</i>	<i>Saldo 31.12.18</i>
Plusvalenze su titoli	7.950.348,72	1.061.724,18
Plusvalenze fondi immobiliari	2.452.308,35	2.356.663,43
Minusvalenze titoli	(2.601.265,79)	(23.254.149,30)
Minusvalenze fondi immobiliari	(784.956,66)	(2.869.122,10)
Commissioni di gestione	(2.534,49)	(6.718,34)
Rivalutazione su Cambi	1.064.534,48	4.090.656,72
Perdita su polizze assicurative	-	(224.991,79)
<b>Totale</b>	<b>8.078.434,61</b>	<b>(18.845.937,20)</b>

## 60. SALDO DELLA GESTIONE AMMINISTRATIVA

Il saldo della Gestione Amministrativa è composto da:

<b>60</b>	<b>Saldo della Gestione Amministrativa</b>	<b>(532.522,84)</b>
a)	Oneri e proventi diversi	(532.522,84)

In particolare è possibile analizzare:

### a) Oneri e proventi diversi

Il saldo degli "Oneri e proventi diversi" è composto da:

Descrizione	Saldo 31.12.19	Saldo 31.12.18
Sopravvenienze attive Istituzionali	127.011,67	104.500,85
Sopravvenienze passive Istituzionali	(457.187,85)	(21.258,57)
Arrotondamenti passivi	(0,02)	(0,30)
Spese varie	(202.346,64)	(165.966,99)
<b>Totale</b>	<b>(532.522,84)</b>	<b>(82.725,01)</b>

L'importo delle sopravvenienze passive rappresenta la contropartita economica dei provvedimenti sanzionatori posti a carico del Fondo, salve eventuali azioni di rivalsa, a seguito dei provvedimenti assembleari descritti nella relazione degli amministratori cui si rinvia.

ELENCO DEGLI IMMOBILI AL 31 DICEMBRE 2019

<u>UBICAZIONE</u>	<u>VALORE DI BILANCIO al 31/12/2018</u>	<u>VALORE DI BILANCIO VENDUTO E/O SVALUTATO NEL 2019</u>	<u>VALORE DI BILANCIO INCREMENTATO NEL 2019</u>	<u>VALORE DI BILANCIO al 31/12/2019</u>	<u>Destinazione d'uso</u>
<b>FERRARA</b>					
Viale Cavour, 51	2.324,06	-	-	2.324,06	Negozi
<b>MESTRE</b>					
Piazza XXVII Ottobre, 67	576.495,85	114.392,06	-	462.103,79	Uffici e Negozi
<b>MILANO</b>					
Via Buonarroti, 19	500,00	500,00	-	0,00	Abitazioni, Negozi e Box
<b>MONTEROTONDO (RM)</b>					
Viale A. Gramsci, 47	59.710,59	22.464,83	-	37.245,76	Abitazioni, Negozi e Autoparcheggio
<b>PESCARA</b>					
Via Venezia, 12	29.491,26	-	-	29.491,26	Abitazioni, Uffici, Negozi, Box e Autoparcheggio
<b>POMEZIA (ROMA)</b>					
Via Roma, 172	4.950,84	-	-	4.950,84	Abitazioni, Negozi, Uffici, Box e Autoparcheggio
<b>ROMA</b>					
Via A. Albricci, 15 e 16	15.173,35	-	-	15.173,35	Abitazioni, Uffici e Magazzini
Via Anagnina, 375	165.000,00	-	-	165.000,00	Abitazioni, Box e Autoparcheggio
Via Diego Angeli, 37	36.034,60	-	-	36.034,60	Negozi e Magazzini
Via Diego Angeli, 66	77.783,22	-	-	77.783,22	Negozi e Magazzini
Via Aurelia, 672	27.479,31	-	1.800,00	29.279,31	Negozi e Magazzini
Via della Balduina, 63	19.732,38	10.470,45	-	9.261,93	Abitazioni e Negozi
Via B. Barbiellini Amidei 43-45	36.575,10	7.385,17	-	29.189,93	Negozi e Autorimessa
Via Mattia Battistini, 219	564.000,00	-	-	564.000,00	Abitazioni, Negozi e Box
Viale Beethoven, 70/84	5.266,70	-	-	5.266,70	Negozi e Magazzini
Via Capo Poro, 44	30.011,55	29.011,55	-	1.000,00	Uffici e Autoparcheggio
Via di Casalotti, 297	426.000,00	-	-	426.000,00	Abitazioni, Negozi, Box e Autoparcheggio
Via Cassia, 1819	155.788,11	-	-	155.788,11	Abitazioni e Box
Via Dego, 27-35	11.453,32	10.453,32	-	1.000,00	Abitazioni e Autoparcheggio
Via Suor Celestina Donati, 83	2.480,81	2.480,81	-	0,00	Abitazioni e Negozi

Via P. Falconieri, 73	2.841,28	-	-	2.841,28	Negozi
Via Mario Fani, 20	653,53	-	-	653,53	Negozi
Via Fiume delle Perle, 103 e 122	1.823.459,25	24.955,31	-	1.798.503,94	Abitazioni, Negozi e Autoparcheggio
Via Frascineto, 13	119.868,30	-	-	119.868,30	Abitazione, Box e Autoparcheggio
Via A. Friggeri, 129	38.740,56	-	-	38.740,56	Abitazioni, Negozi e Box
Via Gregorio VII, 225	19.530,45	-	-	19.530,45	Abitazioni, Negozi e Autorimessa
Via Gregorio VII, 90	13.215,65	-	-	13.215,65	Abitazioni, Uffici, Negozi e Magazzini
Via Homs, 37-39	31.839,44	16.157,31	-	15.682,13	Negozi e Magazzini
Via Caprese/Magliana/Nathan	31.224,50	-	-	31.224,50	Uffici e Negozi
Via P. Mascagni, 182	1.581,55	-	-	1.581,55	Autoparcheggio
Largo Mario Massai, 1	57.728,38	-	-	57.728,38	Negozi e Magazzini
Via Messina, 46	50.214,97	50.214,97	-	0,00	Uffici, Negozi e Autoparcheggio
Via Millevoi, 801 ed. b/1 e b/2	2.000,00	-	-	2.000,00	Abitazioni, Box e Autoparcheggio
Via Maria Montessori, 5-25	39.305,95	-	-	39.305,95	Negozie Autorimessa
Via S. Oberto, 57	192.309,62	74.246,94	-	118.062,68	Abitazioni, Box e Autoparcheggio
Via S. Oberto, 59	230.304,32	108.536,02	-	121.768,30	Abitazioni, Box e Autoparcheggio
Via A. Olivieri, 31	536,24	134,06	-	402,18	Uffici
Via Peccioli, 18	5.436,56	-	-	5.436,56	Magazzini
Via Pollenza, 11-13 e 19-21	344.000,00	63.221,39	-	280.778,61	Abitazioni, Negozi e Autoparcheggio
Ponte di Nona - Via Gastinelli, 90	134.000,00	130.000,00	-	4.000,00	Abitazioni, Box e Autoparcheggio
Largo Preneste	39.578,86	-	-	39.578,86	Abitazioni, Uffici, Negozi
Via S. Calepodio, 53	500,00	-	-	500,00	Abitazioni, Negozi e Box
Via S. Croce in Gerusalemme, 75	15.229,84	-	-	15.229,84	Uffici e Negozi
Piazza S. Maria Liberatrice, 40	28.205,95	-	-	28.205,95	Abitazioni e Negozi
Via Siviglia, 10-24	925.000,00	680.000,00	-	245.000,00	Abitazioni, Negozi e Autoparcheggio
Viale Tupini,180	151.056.800,00	-	-	151.056.800,00	Uffici, Magazzini, Box e Autorimessa
Via Enrico Viarisio, 12	6.763,91	-	-	6.763,91	Abitazioni e Autoparcheggio
Corso Vittorio Emanuele II, 251	3.352.847,07	-	-	3.352.847,07	Abitazioni, Uffici e Negozi
<b>Totale</b>	<b>160.809.967,23</b>	<b>1.344.624,19</b>	<b>1.800,00</b>	<b>159.467.143,04</b>	