



Fondo pensione ex BDR

Fondo pensione per il Personale dell'ex Banca di Roma

www.fondopensionebdr.it

BILANCIO 2020

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
SEDUTA DELL'8 APRILE 2021

FONDO PENSIONE PER IL PERSONALE DELL'EX BANCA DI ROMA
BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2020

Organi Sociali.....	pag.	2
Struttura del bilancio	pag.	3
Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla Gestione.....	pag.	4
Relazione del Collegio Sindacale.....	pag.	29
Bilancio della gestione	pag.	34
Relazione della Società di Revisione.....	pag.	64

ORGANI SOCIALI

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Presidente Fabrizio DI LAZZARO

Vice Presidente Enrico MARONGIU

Consiglieri

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

* Deceduto in data 11/3/2021

** In carica dal 15/10/2020 in sostituzione del dott. Massimo Giovannelli. Cessato per dimissioni in data 8/04/2021.

*** Cessato dalla carica il 31/1/2021

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;
- 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. In coerenza con il processo di estinzione definito, il presente documento – che non potrà seguire l'ordinario procedimento di approvazione assembleare stante l'assenza di Partecipanti a seguito del realizzato trasferimento collettivo delle posizioni e delle correlate dotazioni patrimoniali degli Iscritti nel Fondo di Gruppo UniCredit – verrà trasmesso, a scopo informativo, a tutte le Parti Istitutive.

Secondo quanto previsto dall'articolo 44, comma 3, dello Statuto, sarà inoltrato alla Commissione di Vigilanza sui Fondi Pensione.

Sommario

- 1. Analisi di scenario**
- 2. Eventi rilevanti del 2020**
- 3. Fatti rilevanti dopo la chiusura dell'esercizio**
- 4. Controllo contabile e revisione del bilancio**
- 5. Revisione Interna**
- 6. Iscritti**
- 7. Andamento della gestione**
- 8. Analisi sociale ed ambientale di portafoglio**
- 9. Contenzioso**

1. Analisi di scenario

LO SCENARIO MACROECONOMICO

Il 2020 ha riservato agli investitori di tutto il mondo un terreno irto di insidie, caratterizzato da movimenti rapidi e violenti che hanno messo alla prova anche i portafogli più robusti.

Il ciclo economico più lungo e, sotto molti aspetti, più ricco del dopoguerra si è bruscamente interrotto nei primi mesi del 2020 in modo assolutamente imprevedibile.

L'anno era cominciato con valutazioni elevate, un'economia in frenata e banche centrali accomodanti, mentre nei mercati sviluppati gli utili davano segni di cedimento già prima che la pandemia prendesse il sopravvento.

A causa della rapida diffusione e della portata globale della pandemia di Covid-19, il 2020 sarà probabilmente ricordato come uno degli anni più importanti del ventesimo secolo, non soltanto per le perdite umane, ma anche per la paralisi dell'attività economica globale che ha determinato un crollo delle previsioni sugli utili societari. La peculiarità di questa crisi consiste nella circostanza che essa è stata indotta da un elemento esogeno di carattere sanitario e come tale di difficilissima lettura ed interpretazione quanto alle conseguenze, oltre che sulla salute e sugli stili di vita che ha imposto, sull'economia reale e sui mercati finanziari.

L'incertezza sulla crisi sanitaria e sulla capacità di governi, imprese e famiglie di far fronte a una perdita di reddito senza precedenti ha scatenato a partire dalla fine del mese di febbraio forti turbolenze sui mercati finanziari, che hanno raggiunto livelli di volatilità record ed hanno fatto registrare in tutte le asset class ondate di vendite tra le più pesanti degli ultimi decenni, facendo segnare sui listini mondiali un punto di minimo intorno alla metà del mese di marzo.

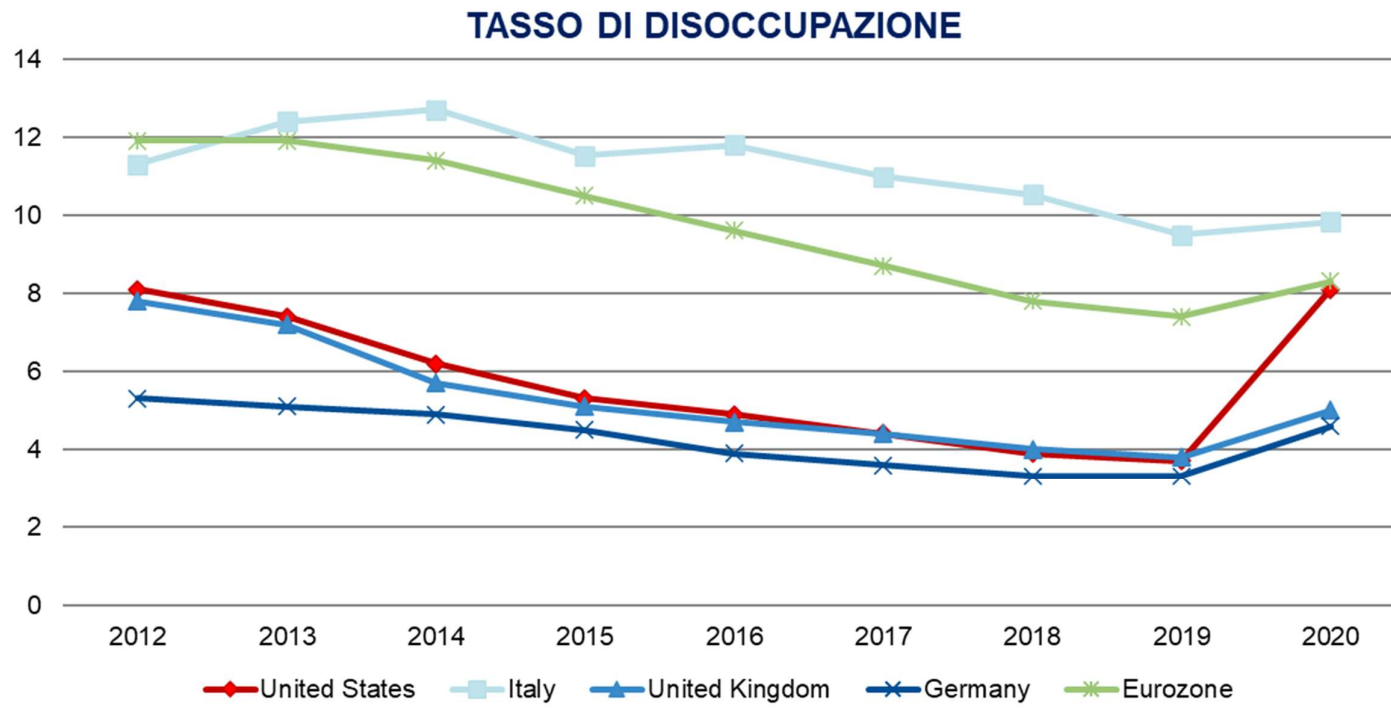
Nel secondo trimestre il mondo ha assistito a quella che per molti aspetti è stata la più acuta ricaduta economica della storia moderna, con continue revisioni al ribasso delle stime di crescita economica mondiale.

Le Banche Centrali, i Governi e le principali istituzioni, forti delle esperienze della Grande Crisi Finanziaria del 2008 e della crisi del debito sovrano dell'Area Euro del 2011-2012, hanno reagito in modo appropriato e repentino affinché il sostegno al sistema economico e finanziario fosse immediato, consentendo alle economie ed ai mercati finanziari più colpiti di mettere a segno una forte ripresa, per diversi aspetti inattesa, che ha permesso agli indici azionari di compiere una virata dalla classica forma a "V".

Con la graduale riapertura dell'economia globale, guidata dalla Cina, seguita da Europa e Stati Uniti, l'attenzione si è spostata sulla valutazione dei danni derivanti dal blocco delle attività produttive e dal calo della domanda che hanno drammaticamente aumentato i tassi di disoccupazione, come evidenziato dal grafico 1 sotto riportato. Il mercato del lavoro è stato pesantemente colpito dalla pandemia, con una distruzione di posti di lavoro che nei soli Stati Uniti è stato di oltre 20 milioni di unità.

I principali paesi hanno ripreso durante la stagione estiva un lento e graduale ritorno verso la "normalità", per poi tornare ad implementare misure più restrittive nel terzo e soprattutto nel quarto trimestre dell'anno, in seguito ai numeri crescenti dei contagi e alle pressioni sui sistemi sanitari nazionali.

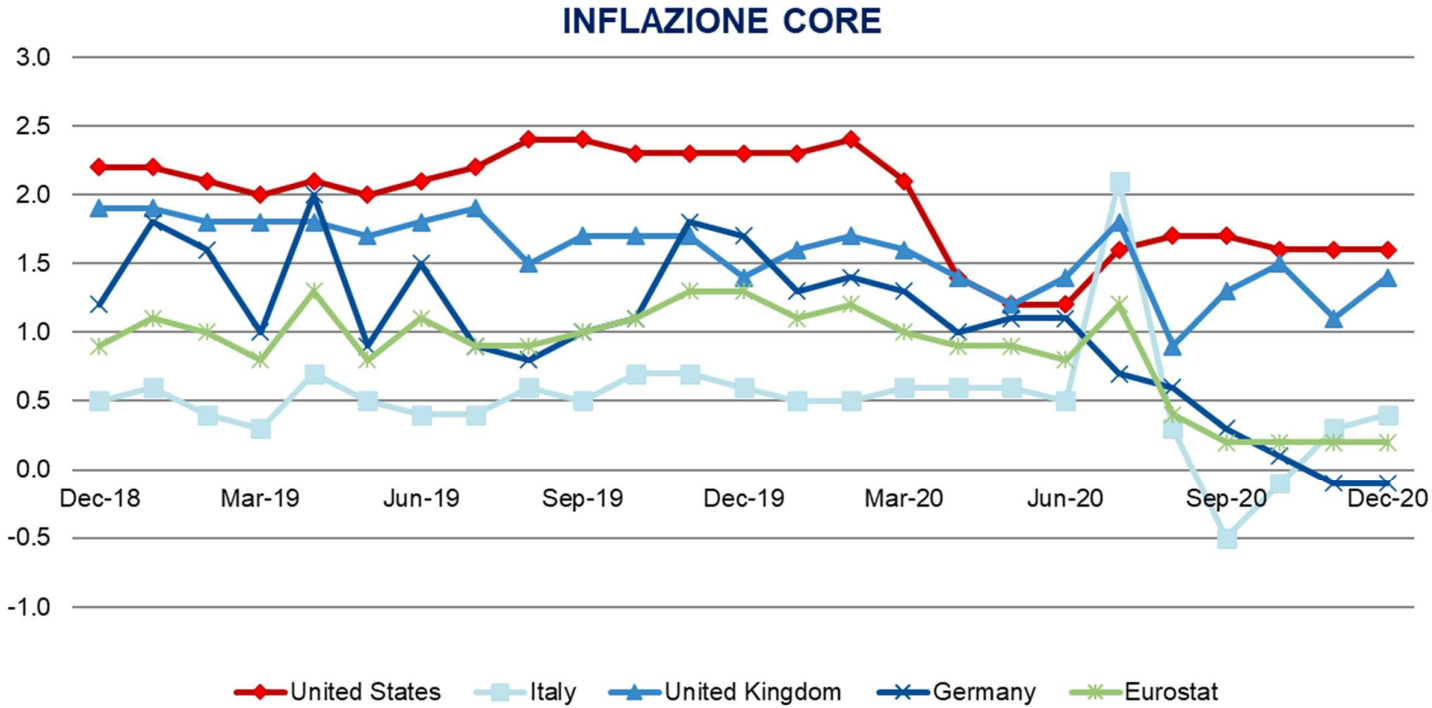
Grafico 1: Andamento dei tassi di disoccupazione



Fonte: International Labour Organization

L'inflazione core (grafico 2) è rimasta sotto i livelli target delle principali banche centrali, anche se è risultata molto volatile nel corso dell'anno: ha registrato un calo significativo nel secondo trimestre a causa della flessione dei prezzi delle materie prime e del blocco delle economie, prima di ridestarsi in tutti i Paesi in seguito alla fine dei lockdown e alla stabilizzazione del prezzo del petrolio.

Grafico 2: Andamento dei tassi di inflazione core



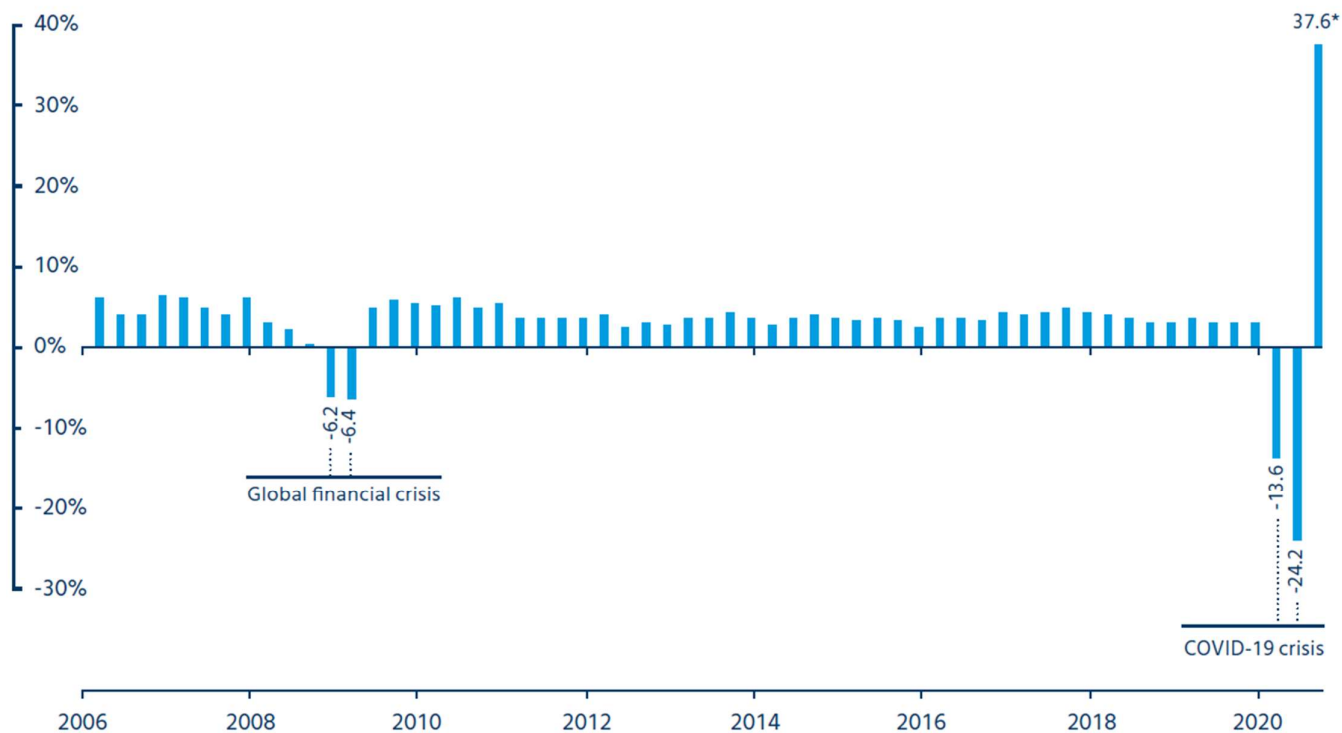
Fonte: Elaborazioni interne dati da istituti statistici nazionali - Eurostat

Durante i primi due trimestri del 2020 l'economia globale si è indebolita di più di tre volte rispetto a quanto accaduto durante la crisi finanziaria globale, come evidenziato dal (grafico 3), sotto riportato.

Le fasce della popolazione che sono state più colpite a livello economico sono state le donne, i giovani, i meno abbienti, gli impiegati in lavori saltuari e coloro che lavorano in settori a forte contatto sociale.

Sebbene l'approvazione dei vaccini e la partenza delle campagne vaccinali in diversi paesi abbiano aumentato le speranze di una inversione di rotta della pandemia, rinnovate ondate e nuove varianti del virus pongono preoccupazioni ed incertezze per l'economia.

Grafico 3: La crescita globale



Fonte: Mercer (* terzo trimestre 2020 stime JP Morgan)

I Mercati Finanziari

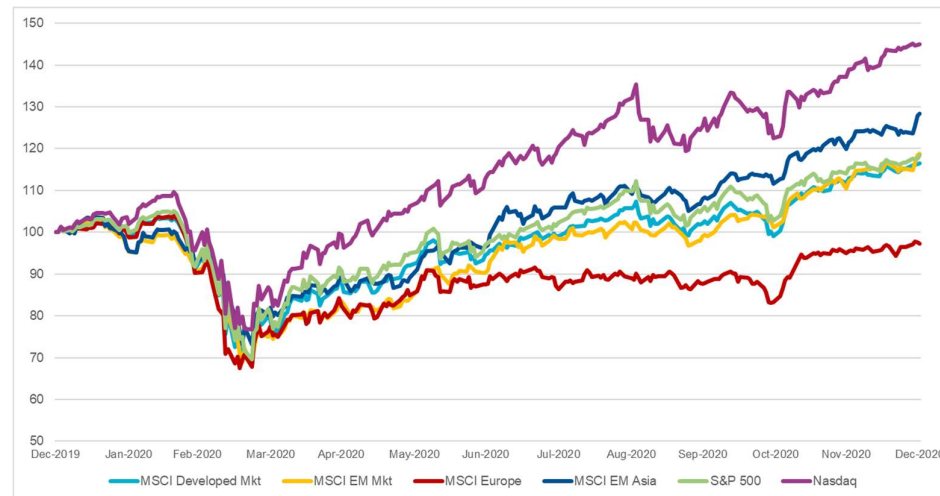
L'andamento dei mercati finanziari è stato pesantemente influenzato dalla pandemia che ne ha determinato una volatilità a tratti particolarmente elevata e caratterizzata da repentine e violente rotazioni settoriali.

Gli interventi messi in campo sia dai governi che dalle banche centrali mediante stimoli fiscali e monetari sono risultati in molti casi senza precedenti ed hanno dapprima contenuto i rischi di un ulteriore peggioramento del quadro finanziario ed economico e poi sostenuto il recupero dei mercati ed un ritorno delle condizioni finanziarie a livelli comparabili a quelli ante crisi.

Dopo il punto di minimo registrato nel corso del mese di marzo, nel secondo e nel terzo trimestre, i mercati finanziari sono riusciti a mettere a segno un rapido rimbalzo, soprattutto per quanto riguarda gli indici del settore tecnologico come il Nasdaq che, dai minimi di marzo ai primi giorni di settembre ha realizzato una crescita superiore al 70%.

Settembre è stato caratterizzato da maggiore volatilità a causa di segnali di tensione sul segmento tecnologico USA che hanno determinato una rotazione settoriale che si è poi ripresentata anche nel corso dell'ultima parte dell'anno. Anche nel quarto trimestre il mercato ha beneficiato del sentiment alimentato da notizie positive circa lo sviluppo e l'efficacia dei vaccini. A livello di aree geografiche, meglio gli USA e il Giappone, a seguire l'Europa. Tra gli Emergenti, miglior andamento per l'area asiatica, trainata dalla Cina la cui economia ha mostrato buoni e più veloci segnali di recupero.

Grafico 4: Andamento dei principali indici azionari



I mercati obbligazionari

Nel 2020 le banche centrali hanno ridotto ulteriormente i tassi di interesse e iniettato ulteriore liquidità. Inoltre hanno aumentato gli importi destinati al quantitative easing ed esteso i propri acquisti ad ulteriori categorie di asset.

La politica di rilancio ha disegnato nuovi contorni di un'economia mondiale post Covid, accelerando le trasformazioni in atto prima della pandemia, anche se alcuni rimarcano che il massiccio ricorso ai fondi pubblici si tradurrà in ulteriori significativi disavanzi nel prossimo periodo e in un debito pubblico ben al di sopra del 100% di tutti i paesi sviluppati.

È comunque opinione prevalente che simili livelli di indebitamento siano sostenibili fintanto che la politica monetaria ne finanzia una parte con l'acquisto di obbligazioni governative e si mantengano bassi i tassi di interesse.

Nel corso del 2020 i mercati dei bond governativi hanno registrato un buon andamento, considerando che l'economia globale è entrata in recessione, l'inflazione globale è scesa e si è verificata in diversi frangenti la corsa degli investitori verso i titoli più sicuri. I rendimenti sui titoli di stato decennali statunitensi sono calati di circa 100 basis point mentre quelli tedeschi sono ulteriormente scesi in territorio negativo, contribuendo ad aumentare la massa di titoli con rendimenti negativi che ha raggiunto la cifra record di oltre 18 trilioni di dollari.

Il mercato del credito

I mercati delle obbligazioni a spread hanno registrato rendimenti solidi, grazie agli interventi delle banche centrali a supporto del debito societario.

Le emissioni investment grade hanno consuntivato buoni rendimenti nonostante l'ondata di vendite occorsa nel mese di marzo. La componente high yield ha seguito lo stesso andamento, ma con una discesa più marcata nel mese di marzo.

La dislocazione di marzo è stata repentina e con una entità prossima a quella raggiunta durante la grande crisi finanziaria del 2008/2009; i differenziali di rendimento hanno raggiunto rispettivamente 350 e 1200 basis points per la componente investment grade ed high yield. Le misure di stimolo economico e monetario hanno favorito nel corso dei mesi successivi la risalita delle quotazioni ed il restringimento dei differenziali di rendimento.

I mercati emergenti

A differenza di quanto fatto registrare dal resto del mondo, in cui la contrazione maggiore è avvenuta nel secondo trimestre, l'economia cinese, dopo un primo trimestre in netto calo (- 36% annualizzato), a partire dal rientro delle misure di lockdown e dalla graduale riapertura, si è ripresa in modo vigoroso (57% nel secondo trimestre e 8% nel terzo - dati annualizzati) nonostante la circostanza che le politiche di supporto monetarie e fiscali siano state inferiori rispetto ai paesi occidentali.

Altre grandi economie asiatiche come la Corea del Sud e Taiwan hanno seguito una traiettoria analoga, mentre il resto dei paesi emergenti, specialmente l'India e quelli dell'America Latina hanno sperimentato un percorso simile a quello dei mercati sviluppati.

Sebbene i governi abbiano agito prontamente per contrastare gli effetti della pandemia, le misure di stimolo sono state più modeste rispetto a quelle dei paesi sviluppati.

La debolezza del dollaro e la nuova Presidenza degli Stati Uniti hanno contribuito a sostenere i mercati dell'area emergente asiatica che, anche grazie alle relazioni con la Cina, è risultata quella in grado di beneficiare maggiormente della fase di ripresa, che dovrebbe consolidarsi nel corso del 2021.

I mercati azionari

I mercati azionari sono stati molto veloci nel reagire alla pandemia, prezzando una recessione ed il collasso degli utili per una serie di industrie e settori. Per esempio, l'indice azionario americano S&P500 ha perso il 34% dal picco di Febbraio in un solo mese, arrivando al minimo il 23 marzo; anche gli altri indici mondiali hanno seguito la stessa strada, in quanto gli investitori si sono liberati delle posizioni più rischiose in modo indiscriminato, conducendo ad una crisi di liquidità durante la quale l'unico asset richiesto era la valuta statunitense, il classico bene rifugio in momenti di forte stress sui mercati.

In marzo è diventato evidente che i governi e le banche centrali avrebbero fatto ogni sforzo per colmare il gap economico creatosi e assicurare il corretto funzionamento dei mercati.

Confortati dalla risposta delle istituzioni e arrivati al picco della prima ondata della pandemia, i mercati azionari hanno cominciato a recuperare terreno, con l'indice S&P500 che dai minimi di marzo ha effettuato un rally del 70% a fine anno.

Nel corso del secondo, terzo e quarto trimestre i mercati finanziari sono riusciti a mettere a segno un insperato rimbalzo, soprattutto per quanto riguarda gli indici del settore tecnologico come il Nasdaq che, dai minimi di marzo a fine anno ha realizzato l'89% di crescita. Gli indici europei hanno perso terreno rispetto a quelli statunitensi, con l'MSCI Europe che ha realizzato il -2.77% di total return nel corso dell'anno, a causa dei continui lockdown e di una composizione degli indici in cui la componente "growth" è sotto rappresentata rispetto a quanto avviene in quelli americani, più esposti, ad esempio, alle aziende tecnologiche.

Anche i mercati emergenti hanno fatto bene nel corso dell'anno, sebbene si siano registrate significative divergenze regionali, con le azioni asiatiche che hanno dominato la scena.

L'indice MSCI EM Asia in dollari ha registrato un rendimento del 28.3%, verso l'indice EM del 18.7%, mentre l'indice del listino cinese Shenzen CSI 300 ha archiviato il 2020 con un+38.5% (in dollari US).

In conclusione, il mercato azionario è diventato nel 2020 ancora più costoso a causa di una ripresa dei corsi non accompagnata da una ripresa degli utili; la pandemia ha consolidato tendenze strutturali preesistenti, quali il crescente focus sulla sostenibilità, l'aumento delle disuguaglianze e il dominio dell'e-commerce a discapito del commercio tradizionale.

Le materie prime

L'oro ha toccato un nuovo massimo storico, prossimo alla soglia dei 2100 dollari, per poi chiudere l'anno intorno ai 1900 dollari, con una crescita nel corso dell'anno di circa il 25%. Le politiche monetarie accomodanti delle banche centrali, che implicano tassi di interesse prossimi allo zero o negativi e un ammontare record di titoli governativi con rendimenti negativi non fanno altro che accentuare il potenziale rialzo dell'oro; inoltre le ostilità tra Stati Uniti e Cina e le tensioni geopolitiche in generale sono ormai un tratto saliente del nuovo panorama internazionale e favoriscono l'oro grazie al suo ruolo di bene rifugio.

Per quanto riguarda l'andamento del petrolio, storicamente guidato dall'andamento del ciclo economico e dal livello delle scorte, il 2020 è stato un anno particolarmente difficile: infatti, in un contesto di limitate attività produttive in prezzo ha sofferto durante il corso dell'anno, con il WTI che nel mese di aprile è andato sotto i 30\$ al barile, per poi chiudere l'anno intorno ai 48\$.

Il mercato immobiliare

L'impatto della crisi Covid-19 sul mercato real estate è ancora difficile da quantificare in quanto il settore immobiliare, sia residenziale che commerciale, ha dinamiche e tempistiche più dilazionate nel tempo rispetto alle oscillazioni repentine e alla volatilità dei mercati finanziari.

L'andamento del mercato si è comunque legato all'evolversi dello stato contingenziale dell'emergenza: le restrizioni sugli spostamenti e le misure di sicurezza hanno minimizzato la possibilità di svolgere attività di due diligence tecnica e, di conseguenza, procrastinato o bloccato i processi transattivi.

Ogni comparto immobiliare, per caratteristiche proprie, sta subendo e reagendo diversamente al nuovo scenario. Nel breve termine si è assistito a un forte rallentamento nel settore Alberghiero, nel Retail e nella fornitura di servizi di co-working. I volumi degli investimenti e delle locazioni degli Uffici hanno anche subito una contrazione, ma il comparto continua a rappresentare uno degli sbocchi favoriti dagli investitori e secondo le attese potrebbe tornare a crescere prima di altri. Si conferma in crescita il mercato della Logistica, mentre si osserva un nuovo trend tra gli investimenti Alternativi rappresentato dagli investimenti nel Residenziale istituzionale.

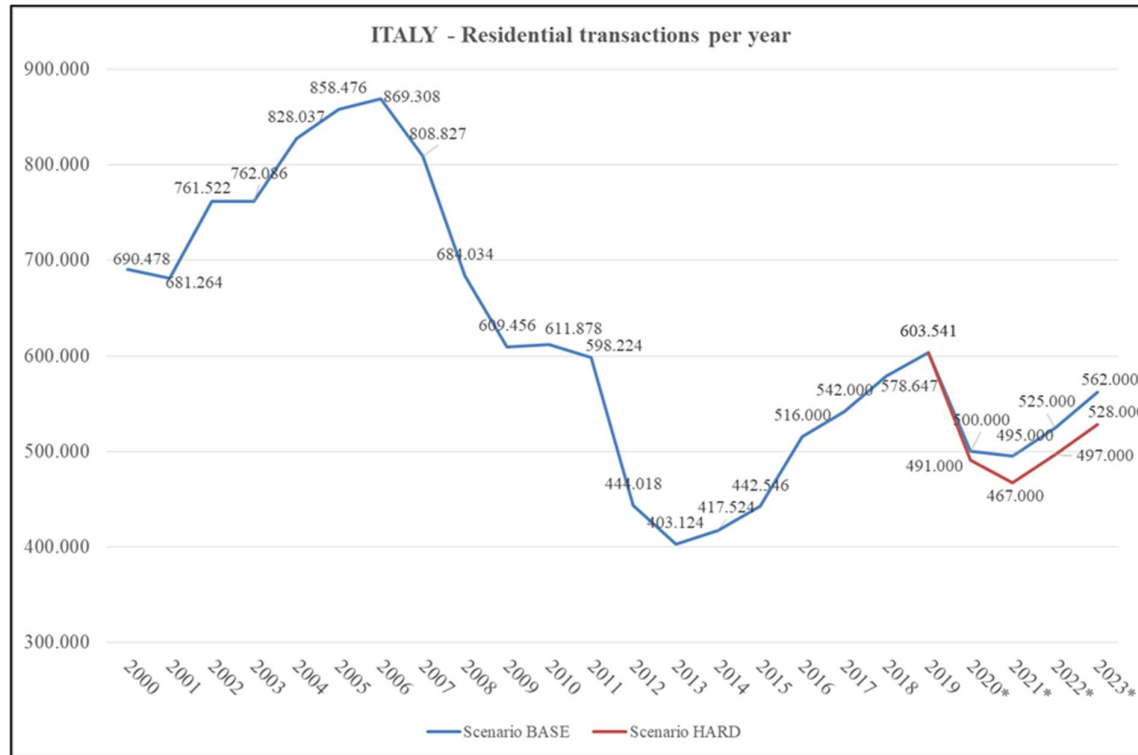
Comparto Residenziale

Le transazioni

L'emergenza COVID ha invertito la tendenza di risalita delle compravendite fatta registrare nel 2019, con il primo semestre del 2020 in forte calo. Nel terzo trimestre dell'anno si è osservata invece una ripresa, con un aumento del 3,1% rispetto al terzo trimestre del 2019, grazie a una rivitalizzazione delle intenzioni di acquisto da parte delle famiglie, favorita dalla sostanziale sospensione delle misure di contenimento della pandemia e dal costo irrisorio del capitale di credito erogato dalle banche.

Complessivamente, l'attività transattiva del mercato residenziale nel 2020 si è chiusa attorno alle 500.000 unità compravendute, in flessione di circa il 17%. Per il 2021, secondo lo studio condotto da Nomisma, nello scenario più ottimistico si prospetta una sostanziale

tenuta rispetto ai livelli del 2020, in quello pessimistico un ulteriore decremento, con una ripresa della crescita a partire dal 2022 (cfr. tabella *ITALY – residential transaction per year*).



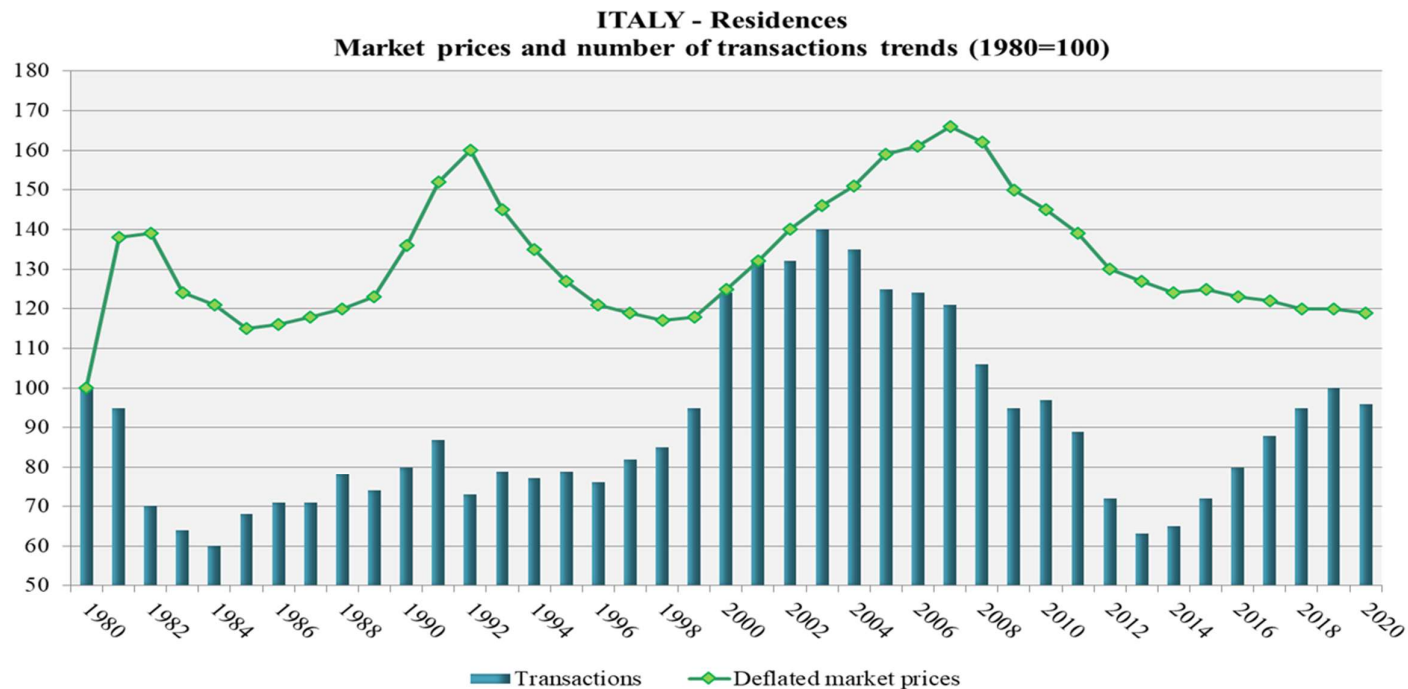
L’offerta rimane caratterizzata da immobili usati che spesso hanno uno stato di manutenzione inadeguato. Inoltre la maggior parte del prodotto in vendita è collocato in posizioni poco appetibili (sia di zona che di contesto interno). Il mercato è inoltre connotato da uno stock importante di case nuove non finite o prossime ad essere completate (circa 400 mila alloggi).

Analizzando i tagli dimensionali delle abitazioni interessate dalla vendita, si evince come le soluzioni di piccole dimensioni (tra i 50 e gli 85 mq) siano quelle preponderanti. Si prefigura tuttavia l’emergere di nuovi trend, legati alla diversa configurazione degli spazi, più ampi per rispondere alle esigenze crescenti di home working e di spazio esterno, oltre che all’affermarsi di servizi condominiali condivisi.

Il tempo medio per vendere un'abitazione registrato nel 2020 è di 7,5 mesi (in crescita rispetto al 2019), con mercati maggiormente dinamici come Milano e Bologna dove i tempi medi sono invece più ristretti. Lo sconto medio di compravendita rilevato è nell'ordine del 10,9%.

I prezzi:

Le prospettive del prossimo triennio indicano una prosecuzione della fase di contrazione dei valori medi. La rigidità iniziale a fronte del drastico cambiamento di contesto causato dalla crisi ha, di fatto, compromesso le possibilità di rimbalzo, finendo inevitabilmente per allungare a dismisura i tempi per l'approdo al punto di inversione ciclica. Ad ogni modo, rispetto al volume di compravendite, il fenomeno di contrazione dei valori atteso appare di minore intensità, e significativo solo in casi specifici, ovvero in situazioni di degrado e in zone periferiche per prodotti che già presentavano bassa liquidità.



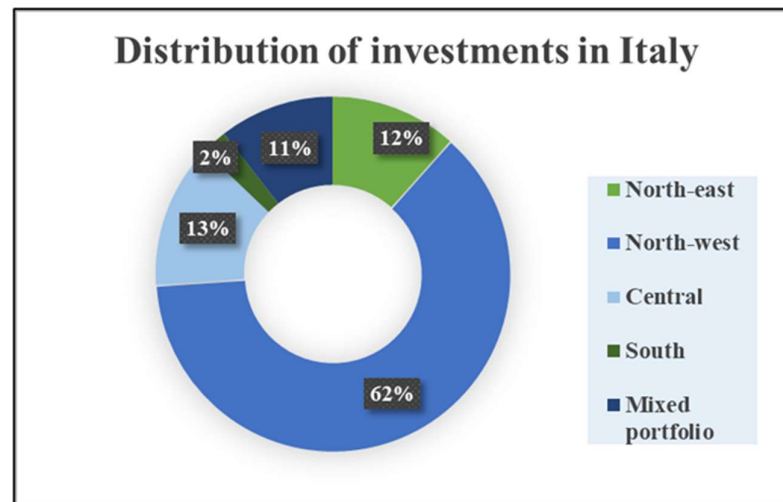
Le analisi di settore stimano per il 2021 un decremento medio dei valori compreso tra il -1,6% e il -2,2%, che nel 2022 e nel 2023 si andrà ad attenuare, approdando a livelli di sostanziale stagnazione.

Comparto Terziario

Gli investimenti corporate del 2020 ammontano a circa 8,8 miliardi di euro, in calo del 30% rispetto al 2019. Va tuttavia sottolineato che il 2019 ha fatto segnare un record storico per il mercato italiano, quindi la performance del 2020 si mantiene in prossimità della media dell'ultimo quinquennio. I risultati più negativi si sono osservati nel secondo trimestre dell'anno, mentre, come accade di consueto, l'ultimo trimestre ha evidenziato un volume di investimenti pari a circa 3 miliardi di euro.

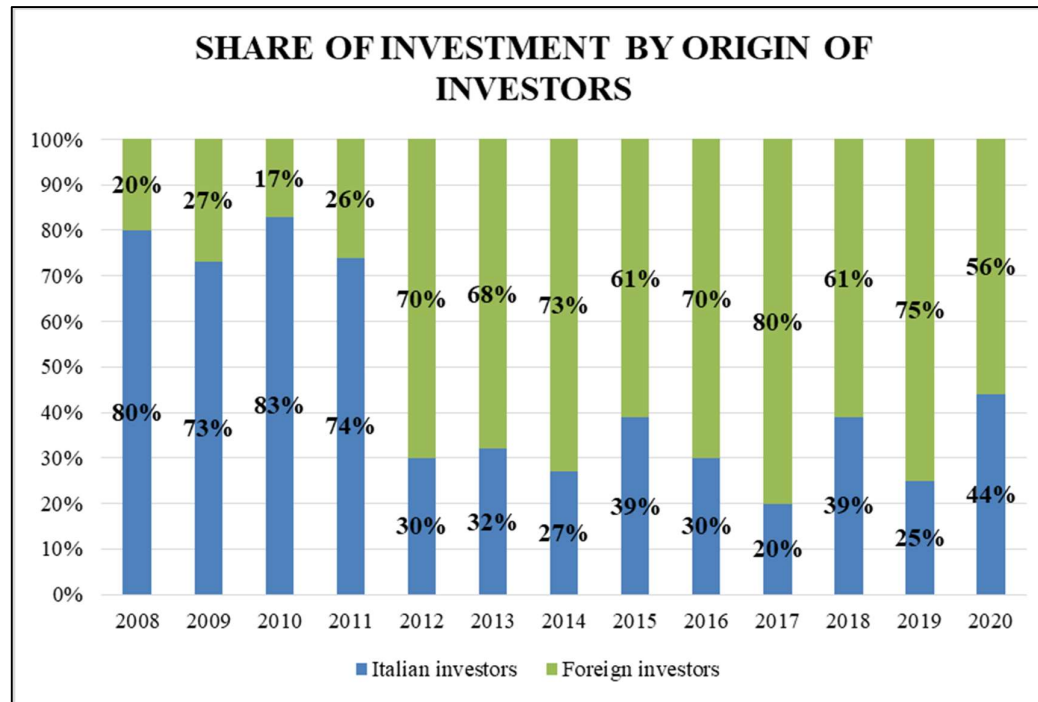
Le proiezioni per il prossimo triennio mostrano ancora risultati inferiori rispetto alla performance record del 2019, ma tuttavia in risalita già dal 2021, anno in cui l'ammontare finale potrebbe oscillare tra 9,7 e gli 8,2 miliardi complessivi.

Secondo i dati raccolti nel 2020, riportati nel grafico *Distribution of investments in Italy* nella geografia degli investimenti Milano e il nord-ovest polarizzano fortemente il mercato, concentrando oltre il 62% delle operazioni. Seguono con un dato sostanzialmente paritario gli investimenti nel nord-est e nel centro Italia. Si osserva inoltre una quota rilevante di investimenti che hanno riguardato portafogli di immobili distribuiti su più macro-aree geografiche.



Dopo una prima metà del 2020 in cui la quota dei capitali domestici aveva prevalso sul totale, in controtendenza rispetto al 2019, verso fine d'anno si è osservato un ritorno significativo di capitali internazionali, che rappresentano il 56% del volume complessivo (quota tuttavia inferiore alle media quinquennale, pari al 69%). I capitali arrivano principalmente da investitori europei e statunitensi. I capitali domestici, con un importo di 3,8 miliardi di euro sono cresciuti invece del 30% rispetto al 2019, facendo segnare il dato più alto negli ultimi dieci anni.

Gli investitori stranieri restano player di assoluto rilievo nel mercato corporate italiano e ricercano - oltre a immobili core, limitati in termini di disponibilità - anche immobili value added, opportunistic, sviluppi edilizi e portafogli di NPE (Non Performing Exposure).



Analizzando il flusso di capitali investito secondo le varie asset class, si rileva il brusco rallentamento degli investimenti nel settore hotel, con una flessione dell'80% sul 2019. Il totale di 750 milioni di euro investiti, ovvero circa l'8,5% del volume complessivo di investimenti corporate, riporta il comparto ai livelli del 2015 e 2016.

Il settore, negli ultimi anni di appannaggio degli investitori stranieri, sta subendo la forte riduzione di flussi turistici e il conseguente ridimensionamento dei fatturati per gli operatori, da cui può scaturire una riduzione dei canoni soprattutto per la parte variabile. Ovviamente gli operatori con bilanci sani e una bassa leva finanziaria saranno più resilienti. L'eventuale protrarsi del blocco di attività che generano domanda di tipo business potrebbe innescare un ulteriore deterioramento del mercato e un aumento dei rendimenti.

La performance del comparto degli uffici risulta meno negativa, con un ammontare complessivo di 3,3 miliardi di euro investiti nel 2020. Il dato rappresenta circa il 38% degli investimenti totali, in linea con la media degli ultimi cinque anni, ma in diminuzione del 30% rispetto ai livelli registrati nel 2019.

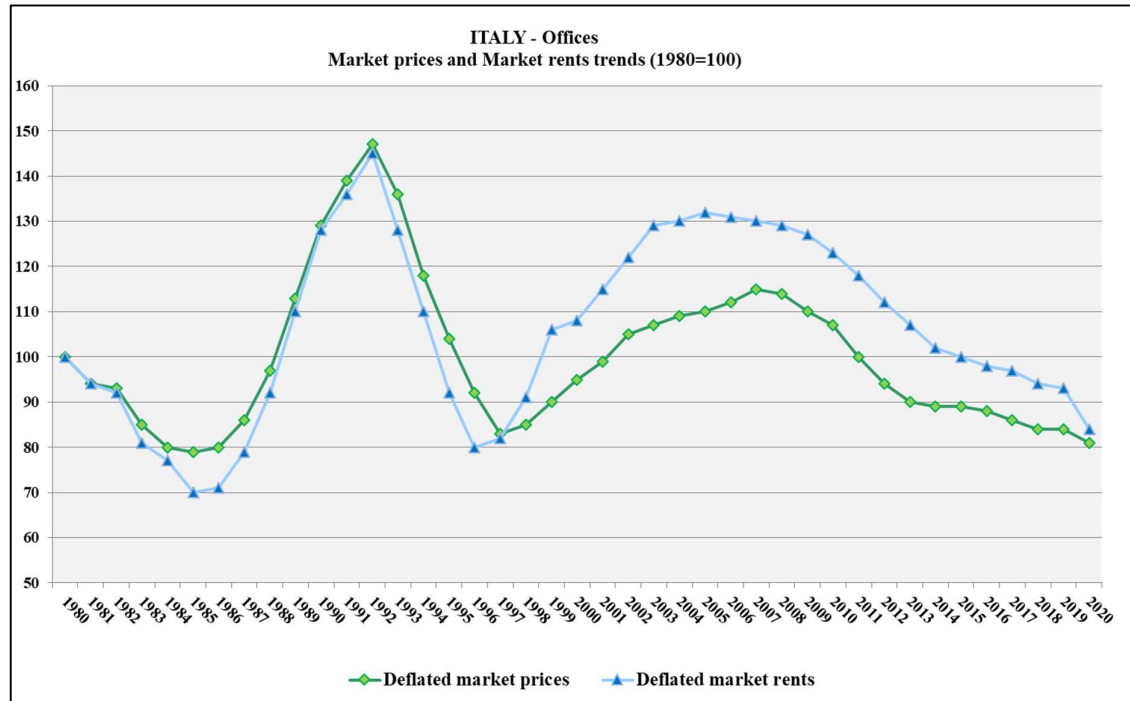
La tenuta del settore direzionale conferma la generale preferenza degli investitori per asset core in mercati altamente liquidi, come Milano. Nel capoluogo lombardo l'ammontare degli investimenti è stato di 3,9 miliardi, di cui la quota più rilevante è rappresentata dagli uffici con 2,5 miliardi. I dati presentano flessioni rilevanti rispetto al 2019 (-23% sul totale e -35% nel comparto uffici), ma complessivamente Milano si conferma una location sempre molto ricercata dagli investitori. Nell'area della città metropolitana si osserva in crescita il prodotto logistico, mentre sono quasi inesistenti gli investimenti nel retail e nel ricettivo.

Negativo il saldo degli investimenti anche per Roma, che sono risultati pari a 900 milioni di euro, valore in calo sia rispetto al 2019 che rispetto alla media degli ultimi cinque anni (-50% e -40% rispettivamente). Anche in questo caso la quota più importante è rappresentata dagli uffici, che hanno tenuto meglio rispetto al 2019, mentre i capitali dirottati nei comparti retail e alberghiero risultano in forte calo (-85% circa ciascuno).

Complessivamente il dato italiano, se comparato con i principali Paesi europei, evidenzia ancora un gap sulla media continentale, a dimostrazione della insufficienza di offerta di qualità (nonostante le numerose operazioni di sviluppo immobiliare e di riqualificazione di edifici preesistenti degli ultimi anni).

Il mercato locativo degli uffici ha visto un assorbimento degli spazi vuoti inferiore a quanto registrato nel 2019 nei due mercati principali, ovvero Milano e Roma, rispettivamente -40% e -55%. Il dato certifica lo scarso dinamismo della domanda durante le fasi critiche della gestione dell'emergenza sanitaria e il cauto attendismo delle aziende in questa delicata fase economica.

Dal punto di vista dei valori si evidenzia una contrazione sia dei canoni medi che dei prezzi medi. Gli asset core o con contratti long-term blindati non subiscono variazioni significative, così come in generale quelli situati nel Central Business District di grandi città. Per alcune zone geografiche e asset non prime tuttavia la tendenza in discesa già riscontrata negli ultimi anni si riconferma, contestualmente a una decompressione dei rendimenti, dovuta a una maggiore percezione di incertezza da parte degli investitori.



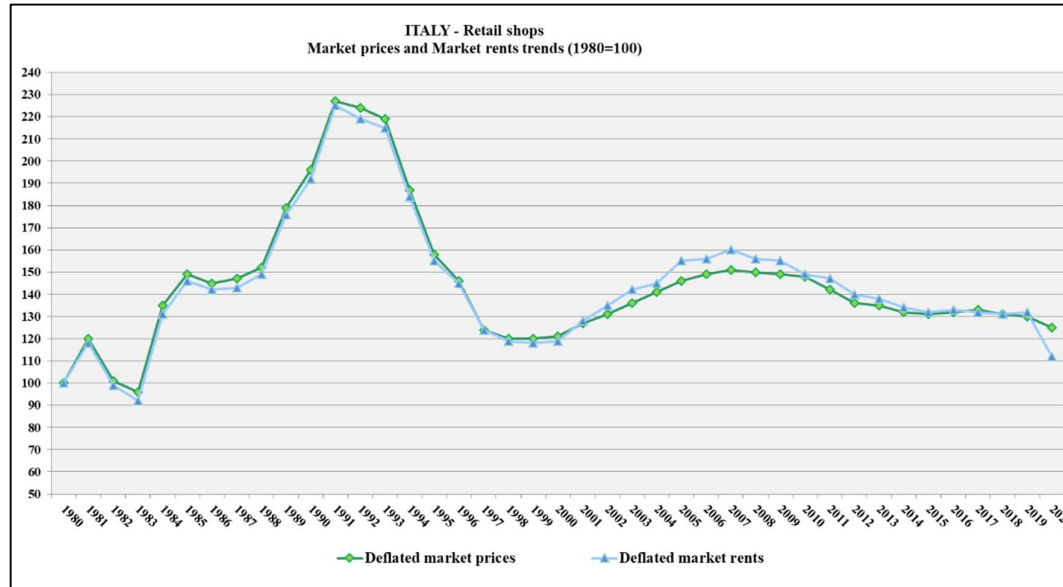
L'andamento del mercato corporate direzionale sembra orientarsi sempre più verso immobili prime (o grade A) immobili però difficilmente individuabili nello stock presente sul territorio italiano, se non in specifiche location come Milano e Roma.

Nel lungo periodo si prefigura l'ipotesi di un cambiamento delle modalità di utilizzo degli asset real estate da parte dei locatari terziari. I tenant degli uffici potrebbero valutare di aver bisogno di meno spazio in generale e optare per lo smart working per una parte della forza lavoro a rotazione.

Il mercato immobiliare retail chiude con una performance al ribasso rispetto al 2019 e alla media quinquennale (-40%), facendo registrare 1,1 miliardi di euro investiti, legati principalmente a operazioni avviate nel periodo pre-covid. L'emergenza sanitaria ha infatti reso ulteriormente più incerto il contesto, già critico nel segmento out-of-town. Il contributo più importante sul volume degli investimenti proviene dal deal Unicredit S.p.A./Esselunga S.p.A. perfezionato nel primo trimestre, operazione da circa 435 milioni di euro.

Per quanto riguarda i sotto-segmenti, si rilevano in crescita rispetto al 2019 i supermercati e i discount, mentre sono in calo gli ipermercati e gli specializzati.

Il settore attraversa un ciclo di profondo riassetamento, con una fase di razionalizzazione dei punti vendita, processo diventato necessario a seguito di eccessi di espansione degli anni scorsi, e dal punto di vista dei canoni medi si prevede una lieve riduzione lungo l'orizzonte temporale di medio periodo, principalmente come conseguenza del calo dei fatturati, riscontrato in molti settori ad eccezione dell'alimentare e del farmaceutico.



Il comparto produttivo è senza dubbio trainato dalla logistica, negli ultimi anni uno dei segmenti più vivaci per aspetti che hanno riguardato sia il volume di investimenti, sia i nuovi sviluppi, sia le innovazioni tecnologiche di prodotto e di allestimento. Nel 2020 gli investimenti nel comparto logistico sono ammontati a circa 1,5 miliardi di euro, in aumento del 6% rispetto al 2019. Questo risultato ha confermato il trend di crescita, rafforzando la quota relativa del settore sul totale del mercato (17% nel 2020 rispetto a una media del 12% negli ultimi cinque anni).

Nello scenario emergenziale le attività logistiche hanno rivestito un ruolo di notevole rilievo nell'assicurare continuità di rifornimento dei beni, con un incremento sensibile di acquisti tramite piattaforme e-commerce. Pertanto si ritiene che il settore sarà sempre più presente nel radar degli investitori. Si prefigura una forte spinta verso la creazione di un prodotto di qualità, tecnologicamente avanzato e integrato in parchi logistici. Tale dinamica dovrebbe comportare una stabilità dei rendimenti *prime*, a dispetto di una possibile riduzione dei canoni in alcuni segmenti della logistica più direttamente legati alla produzione industriale, nel contesto attuale esposta in maniera più diretta alle turbolenze della crisi.

2. Eventi rilevanti del 2020

Accordo 3 marzo 2020

In data 3 marzo 2020, nell'ambito 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, le Parti Istitutive, hanno sottoscritto un Accordo Aziendale, nel quale hanno confermato di volersi avvalere del Fondo di Gruppo, quale fondo pensione unico di riferimento, per assicurare agli iscritti del Fondo ex BdR i trattamenti previdenziali previsti nello Statuto di quest'ultimo; nel medesimo Accordo, si è stabilito che, a decorrere dal 1 gennaio 2021 sarebbero state trasferite tutte le posizioni previdenziali e le relative dotazioni patrimoniali degli iscritti al Fondo ex BDR nel Fondo Pensione del Gruppo UniCredit

A seguito della delibera di attuazione dell'Accordo in parola, nel corso dell'esercizio il Consiglio di Amministrazione ha intrapreso le iniziative atte a realizzare, alla data del 1° gennaio 2021, il trasferimento collettivo delle posizioni degli Iscritti e delle relative dotazioni patrimoniali nel Fondo Pensione del Gruppo UniCredit.

Il Consiglio il 4 marzo 2020 ha deliberato l'attuazione dell'Accordo del precedente 3 marzo, 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 avanzato alla Commissione di Vigilanza la relativa istanza. La Covip ha accolto la richiesta condizionatamente al compiersi dei passaggi necessari ad addivenire al completamento della procedura di confluenza nei tempi previsti. Il Consiglio, inoltre, ritenuto che per effetto della delibera di attuazione dell'Accordo il Fondo fosse nuovamente interessato da una procedura di concentrazione, ha comunicato alla Covip di avvalersi - salvo diverso avviso - della prevista esclusione dagli impegni di aggiornamento richiesti dalla Direttiva IORP II (e D. Lgs. 147/18), di cui alle Direttive Generali del 28 marzo 2019 (successivamente confermata nelle Direttive Generali del 29 luglio 2020), in quanto nuovamente interessato da una procedura di concentrazione.

Per l'attuazione dell'operazione di trasferimento collettivo di cui all'Accordo in parola, a luglio 2020, con nota congiunta dei Fondi interessati, è stata altresì reiterata alla Commissione di Vigilanza l'istanza di deroga al limite del 30% di cui all'art. 5 co. 1 DM 166/2014 necessaria al conferimento del patrimonio immobiliare del Fondo ad un apposito fondo immobiliare esterno, operazione, quest'ultima, prefigurata dall'Accordo stesso quale necessario presupposto per l'effettiva realizzazione dell'operazione di concentrazione.

Con nota del 18 novembre 2020 la Covip ha autorizzato la citata deroga al limite di legge.

Il Consiglio di Amministrazione, in data 4 dicembre 2020, ha conseguentemente deliberato l'implementazione operativa dell'Accordo, conferendo mandato al Presidente, al Vice Presidente ed al Direttore Generale di compiere, anche disgiuntamente, in nome e per conto del Fondo tutti gli atti esecutivi necessari e/o utili al perfezionamento dell'operazione di trasferimento collettivo delle posizioni individuali e del correlato patrimonio degli Iscritti nel Fondo di Gruppo, compresi tutti gli atti inerenti e conseguenti.

Hanno fatto seguito, in data 30 dicembre 2020, la stipula con Prelios Sgr dell'atto di apporto degli immobili, a seguito della citata deroga e con il Fondo di Gruppo dell'atto di trasferimento collettivo delle posizioni degli Iscritti, con decorrenza 1 gennaio 2021.

Funzionamento del Fondo

In linea con le disposizioni governative in tema di contrasto e contenimento della diffusione del COVID-19, il Fondo ha mantenuto le soluzioni organizzative, già riferite nella relazione al Bilancio 2019, al fine di garantire la continuità operativa. Le strutture di UniCredit Pension Funds, attive presso nella sede del Fondo, hanno continuato a svolgere la loro attività in applicazione delle disposizioni impartite da UniCredit e con prevalente ricorso al lavoro agile.

Quanto al rapporto con i Partecipanti, è rimasto sospeso 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.

Investimenti immobiliari – Viale Tupini 180, Roma

Nel mese di dicembre 2020, a seguito dell'autorizzazione da parte dell'Autorità di Vigilanza, è stata perfezionata l'operazione di apporto di tutti gli investimenti immobiliari in proprietà diretta al fondo immobiliare Aurora gestito da Prelios SGR. La SGR è stata individuata nei primi mesi del 2019 a seguito di una procedura competitiva per la quale il Fondo è stato seguito da qualificati consulenti immobiliari ed esperti legali. Il fondo immobiliare Aurora, costituito nel 2014, aveva già ricevuto nel 2014 e 2015 due apporti da parte del Fondo che ne è unico quotista. L'apporto di fine 2020 è stato effettuato per un controvalore di € 204.096.000,00, di cui € 160.700.000 relativi all'immobile sito in Roma Viale Umberto Tupini, 180 ed € 43.396.000,00 per altre unità immobiliari, ad uso prevalentemente direzionale e commerciale, ubicate principalmente in Roma. Per quanto riguarda le attività di gestione dell'immobile di Viale Umberto Tupini, 180 si segnala che nel corso del 2020 sono proseguite le attività di valorizzazione sia con la commercializzazione in locazione che di progettazione dei lavori di riqualifica per adeguarlo ai più moderni standard, anche in considerazione della citata operazione.

Iniziative a tutela degli investimenti

Con riguardo all'investimento di 12,35 mln/€, con un impegno residuo di ulteriori 1,65mln/€ 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.

Il 21 dicembre 2020, la Corte Costituzionale ha definito la questione di costituzionalità sollevata dal TAR Lazio, ritenendola infondata, così confermando la legittimità costituzionale della norma regionale suddetta.

Esaurito il c.d. "incidente di costituzionalità", in data 19 gennaio 2021 i legali della SGR hanno depositato al TAR l'istanza di rito ai fini della prosecuzione del giudizio. L'udienza è stata quindi fissata ed è prevista per il 13 luglio p.v.

Secondo quanto riferito dalla SGR, l'esito della pronuncia della Corte Costituzionale non incide sui provvedimenti (comunali e regionali che hanno bloccato lo sviluppo del Print) impugnati davanti al TAR, ben potendo gli stessi essere dichiarati illegittimi nel merito, così da ottenere il risarcimento economico per i pregiudizi economici sofferti a causa del mutato indirizzo impresso all'area.

La SGR non esprime alcun giudizio prognostico in merito all'esito dei giudizi pendenti, pur confidando in un esito positivo del ricorso avverso i provvedimenti comunali, risultando quello promosso contro gli atti regionali di meno agevole accoglimento.

In punto richieste risarcitorie, le Amministrazioni sono chiamate a rispondere del decremento del valore delle aree imputabile al modificato indirizzo di pianificazione urbanistica e paesaggistica che le stesse hanno inteso perseguire, a nulla rilevando la sussistenza di un piano attuativo approvato e convenzionato

Piano di Riequilibrio

Nel 2020 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 2020, calcolato secondo la formula di Hardy, è pari a 4,71%, superiore all'obiettivo del piano di riequilibrio approvato da Covip in data 20/3/2015.

Stante l'attuato trasferimento collettivo delle posizioni e delle dotazioni patrimoniali degli Iscritti nel Fondo di Gruppo UniCredit, sarà cura di quest'ultimo conferire il mandato per la redazione del Bilancio tecnico dell'esercizio 2020.

Gestione reclami

Nell'anno 2020 sono pervenuti 2 reclami. Gli stessi sono stati gestiti secondo le norme definite e, in esito alla trattazione, respinti.

Nei mesi di luglio e agosto sono altresì pervenute numerose diffide di pensionati inerenti gli interventi di adeguamento delle prestazioni disposti dal Consiglio di Amministrazione in applicazione degli articoli 30 u.c., e 33 dello Statuto.

Di tali diffide, indicative di un concreto intento contenzioso, e pertanto non assoggettabili alla procedura di trattazione dei reclami, il Fondo ha ritenuto di dare informativa alla Commissione di Vigilanza.

Aggiornamento monitoraggio degli strumenti finanziari – lettera Covip 30 gennaio 2018

Nel corso del 2020 è proseguito, fino alla completa dismissione degli strumenti, il monitoraggio su uno specifico aggregato di titoli strutturati presenti in portafoglio e sui relativi fattori di rischio condotto da PricewaterhouseCoopers (PwC).

3. Fatti rilevanti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Attuato il trasferimento collettivo delle posizioni e delle dotazioni patrimoniali degli Iscritti nel Fondo di Gruppo con decorrenza 1 gennaio 2021, non risultano ulteriori attività e passività residue iscritte nel bilancio del Fondo ex BdR; nei primi mesi del 2021 il Fondo ha definito, con il supporto delle competenti strutture di UniCredit Pension Funds e dell'Advisor legale, la procedura di liquidazione ed estinzione dello stesso, da avviare nel corso dell'esercizio 2021, fornendone opportuna informativa alle Fonti Istitutive e al Fondo di Gruppo e, successivamente, alla Covip.

A tale riguardo, con specifico riferimento al presente Bilancio, stante l'assenza di Iscritti conseguente all'avvenuto trasferimento collettivo ed il conseguente venir meno dell'Assemblea dei Partecipanti, lo stesso, sottoposto all'approvazione del Consiglio di Amministrazione è trasmesso a fini informativi alle Parti Istitutive.

4. Controllo contabile e revisione del bilancio

L'incarico di revisione legale è stato svolto dalla Società Deloitte & Touche.

Ad essa compete la revisione legale dei conti secondo quanto previsto dall'art. 14 D.Lgs. 39/2010.

5. Revisione Interna

A decorrere dal 1° febbraio 2020, la Funzione Fondamentale di revisione interna prevista dal novellato Decreto 252 è attribuita a ElleGi Consulenza, già titolare dell'incarico di Controllo Interno. 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.

In data 31 dicembre 2020, con l'attuazione del trasferimento collettivo degli Iscritti e delle correlate dotazioni patrimoniali, il contratto con ElleGi è stato risolto.

6. Iscritti

	31.12.2020	31.12.2019	Variazioni
Iscritti versanti (contributo azienda) Attivi + Esodati	3.446	3.835	-389
Iscritti che hanno maturato il diritto a trattamenti pensionistici, percipienti di regolare pensione	15.222	15.261	-39
Così distribuiti:			
Vecchiaia	2.581	2.668	-87
Anzianità	8.666	8.619	47
Invalidità/Inabilità	198	212	-14
Superstiti e indiretti	3.777	3.762	15
Differiti (iscritti che hanno maturato il diritto al trattamento pensionistico del Fondo, con godimento differito a data futura)	837	837	0
TOTALE	19.505	19.933	-428

7. Andamento della gestione

Il patrimonio netto ammonta al 31 dicembre 2020 a 573 mln (erano 643 a fine 2019) e tiene-conto di un saldo previdenziale (contributi-prestazioni) negativo di 54 mln, tipico dei fondi preesistenti, chiusi ai nuovi iscritti. Il risultato di esercizio registra una perdita pari a 26 mln, inferiore al menzionato saldo previdenziale al netto del quale si ha un risultato positivo di 28 mln.

In funzione della confluenza nel Fondo di Gruppo, si è provveduto alla valorizzazione al mercato di tutto il patrimonio, anche con riferimento agli strumenti finanziari in precedenza classificati tra i titoli immobilizzati valutati al costo d'acquisto.

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. In considerazione della difficile congiuntura e delle prospettive del Fondo, l'operatività ha privilegiato il mantenimento di una significativa quota di liquidità, a seguito anche di un'ulteriore riduzione delle asset class maggiormente rischiose, e la riqualificazione ed efficientamento degli investimenti immobiliari diretti, apportati totalmente alla fine dell'esercizio al Fondo Aurora gestito da Prelios SGR. L'apporto immobiliare, che ha comportato il superamento dei limiti di legge per strumenti non quotati e FIA, è stato effettuato dopo l'ottenimento di specifica deroga da parte della COVIP.

A fine esercizio, la suddivisione del patrimonio tra le due categorie di investimento risulta: Liability Driven Portfolio 81% e Return Portfolio 19% (75%/25% nel 2019), nel rispetto dell'Asset Allocation Strategica definita.

7.1 Investimenti Immobiliari

Il patrimonio diretto

Come già indicato, a seguito del menzionato apporto il Fondo a non detiene alcun investimento immobiliare diretto.

Il risultato complessivo della gestione immobiliare è positivo per 42 mln (41 mln comprensivo della minus contabile del Fondo Aurora pari a 0,9mln). A fronte del risultato positivo di 45 mln dell'apporto e di 1 mln dell'attività di dismissione degli immobili diretti effettuata nell'esercizio si pongono il saldo negativo delle altre voci (fitti attivi, oneri e spese, proventi straordinari) per 2 mln e imposte e tasse per 2 mln.

I crediti per affitti da incassare, al netto delle svalutazioni apportate, sono stati apportati al fondo immobiliare Aurora congiuntamente agli immobili. Al Fondo rimangono crediti relativi ad immobili venduti precedentemente o a rapporti conclusi per circa 0,25 mln al 31 dicembre 2020 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, qui analizzato in quanto costituito unicamente da apporti effettuati dal Fondo - unico quotista - rappresenta il 45% circa del patrimonio complessivo; il valore di bilancio è pari a 262 mln (significativamente incrementato per il menzionato apporto), tenuto conto della diminuzione dovuta alla distribuzione di 7mln effettuata nell'esercizio favore del Fondo e di una minusvalenza di ca 0,9 mln.

Il fondo ha una strategia di valorizzazione sia dell'immobile in Roma Viale Umberto Tupini 180 che di quelli apportati, la cui riqualificazione sarà finanziata attraverso la dismissione del restante patrimonio, prevalentemente unità sparse già in corso di vendita, in continuità con quanto già pianificato negli anni passati in linea con gli impegni assunti dal Fondo verso l'Autorità di Vigilanza.

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 316 mln (378 mln nel 2019) e rappresenta il 55% dell'attivo patrimoniale (58% nel 2019).

Ai valori contabili di fine anno, la suddivisione del portafoglio mobiliare tra le due categorie di investimento risulta: Liability Driven Portfolio 66% e Return Portfolio 34%.

Il portafoglio mobiliare (al netto della minusvalenza di ca 0,9 milioni del Fondo Aurora) registra un risultato economico negativo di 13.4 mln, determinato da flussi per interessi/proventi per 1,1 mln (comprensivo del risultato della gestione della liquidità), e negativamente per perdita netta realizzata per 2,7 mln, effetto negativo svalutazione cambio Dollaro USA sulle disponibilità in divisa per 0,9mln e minusvalenze nette da valutazione per 10,9 mln; l'effetto della valutazione al mercato dei 3 strumenti precedentemente immobilizzati, di cui uno non quotato oggetto di svalutazione, è negativo per 14,4 mln.

A fine anno la componente di investimenti diretti in dollaro USA è pari ad un valore nominale di 25 mln corrispondente ad un controvalore di bilancio di 20,3 mln di euro.

Nel corso dell'anno non sono stati effettuati nuovi investimenti (vi è stato un richiamo relativo ad un fondo immobiliare per 0,1 mln di euro) e le dismissioni e rimborsi sono stati pari 63 mln, valori al netto di un'operazione di concambio registrata nell'ambito di un fondo investito.

7.3 Analisi del portafoglio mobiliare per finalità e classi di investimento

Liability Driven Portfolio

Il valore contabile è pari a 209 mln ed è suddiviso in termini di rischiosità delle classi di investimento in: liquidità e ratei (38% pari a 79mln), titoli e fondi di natura obbligazionaria (50%, 105mln), e fondi immobiliari (12%, 25 mln).

La gestione ha fornito un contributo positivo a c\economico di 3,5 mln per effetto della positiva performance degli investimenti di natura obbligazionaria (6,7mln) mentre un fondo a ritorno assoluto, dismesso nel corso dell'esercizio e i fondi immobiliari hanno avuto risultati negativi per ca -2,3mln; la svalutazione del Dollaro USA ha determinato una perdita di 0,9mln sulla componente liquida.

I realizzi hanno riguardato il solo menzionato fondo a ritorno assoluto.

Il Fondo partecipa a n. 9 iniziative di natura immobiliare, con un impegno residuo di ca 2 mln.

Return Portfolio

Il valore contabile è pari a 107 mln e risulta suddiviso in termini di rischiosità tra rischio societario (35% pari a 37 mln), azionario (28%, 30mln) e investimenti in strategie alternative (37%, 40 mln).

Il risultato economico è risultato negativo per 16.9 mln, di cui per 15,8 mln ascrivibile alla svalutazione di 2 strumenti in precedenza immobilizzati.

I disinvestimenti dell'aggregato sono stati pari a 37 mln, ed hanno interessato i n.3 residui titoli strutturati in portafoglio nelle asset class HY, per 11mln, ed Equity & Private Equity per 26mln, con una perdita di 1,3mln.

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 2020, 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 ESG VigeoEiris, appartenente al gruppo MOODY'S) un'analisi sociale ed ambientale di portafoglio per valutare il livello di responsabilità sociale delle risorse finanziarie investite al 31 dicembre 2020.

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 OICR.

Al 31.12.2020 lo score ESG degli investimenti del Fondo Pensione è risultato pari a 45/100 per gli emittenti imprese e a 69/100 per gli emittenti Paesi; entrambi sono superiori ai benchmark utilizzati da VigeoEiris, rispettivamente pari a 39/100 Imprese e 67/100 Paesi.

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

Per il Carbon Footprint il dato è risultato significativo, espressione di emissioni di CO2 più contenute rispetto al benchmark: 2.7mln Ton eq CO2,vs 6,6mln.

In termini di Energy Transition lo score del Fondo è risultato più favorevole (49/100) rispetto al Benchmark (42/100).

9. Contenzioso - Sanzioni COVIP 2017: esito giudizi presso TAR LAZIO e successive determinazioni del CdA

In esito ai ricorsi presentati al TAR Lazio per l'annullamento delle due sanzioni irrogate dalla COVIP nel 2017 al Fondo, ai membri del CdA, all'ex Direttore Generale ed ai membri del Collegio sindacale, il Tribunale amministrativo ha emesso nel periodo intercorso tra gennaio e luglio 2020 sentenze di soccombenza nei confronti dei ricorrenti di tutti i giudizi incardinati, tanto per la prima, quanto per la seconda sanzione.

Il CdA, preso atto del contenuto delle stesse, non ha ritenuto di impugnare tali provvedimenti.

I ricorsi per l'annullamento di dette sentenze sono stati invece incardinati innanzi al Consiglio di Stato dai singoli membri del Consiglio di Amministrazione, dall'ex Direttore Generale e dai singoli membri del Collegio Sindacale nel secondo semestre del 2020. La prima udienza risulta fissata per il 16/09/2021.

Si precisa che, come per il passato, le spese legali conseguenti risultano coperte dalla polizza di assicurazione aziendale.

A latere della vicenda giudiziaria, nel corso del mese di marzo 2021 l'ESMA - European Securities and Markets Authority, riscontrando una richiesta di parere sulla natura giuridica dei predetti titoli sanzionati dalla COVIP, si è espresso confermando che essi "non sembrano rientrare nella descrizione di derivati o contratti derivati OTC. Si qualificerebbero piuttosto come transferable securities", con ciò confermando quanto sostenuto dai ricorrenti nei procedimenti giudiziari contro le sanzioni comminate.

Nel corso dell'esercizio chiuso il 31.12.2020 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.

Preliminarmente il Collegio dà atto che il Fondo è stato soggetto di un processo di convergenza che, come gli Amministratori hanno descritto anche alla Onorabile Commissione di Vigilanza, ha determinato il trasferimento collettivo di tutte le posizioni individuali degli Iscritti e del correlato patrimonio ad altro Fondo con effetto dal 1 gennaio 2021.

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 periodicamente riuniti ed abbiamo partecipato alle riunioni del Consiglio di amministrazione e alle riunioni del Comitato di controllo interno, nonché vigilato all'Assemblea, 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;
- si ricorda che nel corso del 2019 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 ha raggiunto il quorum costitutivo. In data 3 marzo 2020, 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”;
- in merito all'assetto organizzativo e alle attività di controllo, ricordiamo che la funzione di Controllo Interno è stata svolta dalla società ElleGi Consulenza con la quale abbiamo avuto incontri e scambi informativi. Con riferimento alle osservazioni degli auditor 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 2020 sono pervenuti n.2 reclami, ad esito della relativa trattazione respinti. Come rappresentano anche gli Amministratori "Nei mesi di luglio e agosto sono altresì pervenute numerose diffide di pensionati inerenti agli interventi di adeguamento delle prestazioni disposti dal Consiglio di Amministrazione in applicazione degli articoli 30 u.c., e 33 dello Statuto. Di tali diffide, indicative di un concreto intento contenzioso, e pertanto non assoggettabili alla procedura di trattazione dei reclami, il Fondo ha ritenuto di dare informativa alla Commissione di vigilanza",
- la prestazione dei servizi amministrativi è stata 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;
- con specifico riferimento ai rapporti con la Commissione di Vigilanza si segnala che, considerate le straordinarie operazioni in attuazione, il Fondo ha effettuato ed ha in corso periodici scambi informativi e comunicazioni con la Commissione stessa;
- 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, con il consenso della Commissione di Vigilanza, ha realizzato un processo di apporto dei propri immobili in un fondo dedicato finalizzato alla loro valorizzazione e alla loro migliore alienazione. Il processo qui descritto e teso al miglioramento del profilo di liquidità e di rischio degli asset ha assunto rilievo, inoltre, nel favorire e nell'accelerare il processo di convergenza;
- rileviamo che, in coerenza con le previsioni statutarie, nel 2020 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 dello *Statuto*, rileviamo che il rendimento del Fondo nell'esercizio concluso, calcolato secondo la formula di Hardy, è risultato a 4,71%, superiore all'obiettivo del piano di riequilibrio approvato da Covip in data 20/3/2015;
- non risultano pervenute denunce ex art. 2408 c.c.;
- nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal Collegio sindacale pareri previsti dalla legge. Si ricorda, tuttavia, la proposta motivata concernente l'attribuzione dell'incarico di revisione legale dei conti;
- 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);
- 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, circostanza per la quale è stata presentata istanza di autorizzazione alla Commissione di Vigilanza, in considerazione del processo di convergenza e in attesa che siano maggiormente specificate le modalità di liquidazione del sodalizio.

Bilancio d'esercizio

Relativamente al bilancio dell'esercizio 2020, 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 "a prestazione definita" è negativo per € (26.211.517,77);

- nella Nota Integrativa sono descritti i principali e rilevanti aspetti contabili connessi al bilancio;
- 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 2020, nonché i riferimenti sul livello di responsabilità sociale delle risorse finanziarie investite sviluppati, anche per l'esercizio 2020, dal soggetto terzo VigeoEiris, appositamente incaricato e specializzato in analisi socio-ambientali e nel rating extra finanziario;
- in merito ai contenuti della "Relazione" degli Amministratori e nella "Nota integrativa" si ritiene opportuno richiamarne l'informativa degli Amministratori riguardante l'evoluzione del processo di convergenza, la dinamica del patrimonio del Fondo e la connessa valorizzazione, nonché la descrizione dei contenziosi in corso. In particolare, si richiama l'attenzione sul paragrafo della "Relazione" intitolato "Eventi rilevanti del 2020", con specifico rilievo a quanto descritto in merito all' "Accordo del 3 marzo 2020", agli "Investimenti immobiliari - Viale Tupini 180, Roma", alle "Iniziative a tutela degli investimenti"; nonché su quello concernente i "Fatti rilevanti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio";
- in relazione ai fatti rilevanti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio, come anticipato ad inizio della presente relazione, si riporta che nei primi mesi del 2021 il Fondo ha definito, con il supporto delle competenti strutture di UniCredit Pension Funds e dell'Advisor legale, la procedura di liquidazione ed estinzione dello stesso, da avviare nel corso dell'esercizio 2021, dandone comunicazione alle Fonti Istitutive, al Fondo di Gruppo e alla Covip;
- si richiama l'attenzione anche sulle informazioni fornite dagli Amministratori nella Nota integrativa al paragrafo "Titoli di debito immobilizzati";
- si dà altresì atto che, in ragione dell'attuato trasferimento collettivo delle posizioni e delle dotazioni patrimoniali degli Iscritti nel Fondo di Gruppo UniCredit, sarà cura di quest'ultimo la redazione del Bilancio tecnico dell'esercizio 2020.

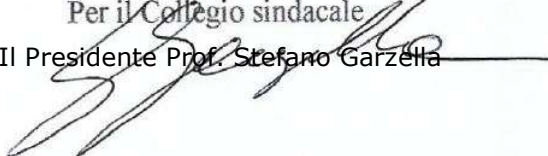
Conclusioni

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, e dei richiami di informativa in essa contenuti, il Collegio non ha motivi ostantivi all'approvazione del bilancio d'esercizio chiuso al 31.12.2020 così come redatto dagli Amministratori.

Roma, 21 maggio 2021

Per il Collegio sindacale
Il Presidente Prof. Stefano Garzella



NOTA INTEGRATIVA

Principi contabili e criteri di valutazione

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 dei bilanci dei Fondi pensione, con i principi generali della prudenza e della competenza e con le altre disposizioni in materia di contabilità e bilancio, nella prospettiva della continuazione dell'attività sociale nell'ambito del Fondo Pensione per il Personale delle Aziende del Gruppo UniCredit. Infatti a partire dal 1 gennaio 2021, sulla base degli accordi sottoscritti dalle Fondi Istitutive e recepiti dai rispettivi Consigli di Amministrazione, le posizioni previdenziali degli iscritti del Fondo Pensione ex BdR sono state trasferite al Fondo Pensione per il Personale delle Aziende del Gruppo UniCredit. Di conseguenza alla data indicata, l'intero patrimonio del Fondo ex BdR è stato trasferito in una sezione appositamente costituita nell'ambito del Fondo Unicredit. In merito si veda anche quanto riportato nella *Relazione degli Amministratori*.

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, nel caso di loro modifica, da riclassificazioni su basi omogenee.

Questi in dettaglio i principi contabili e i criteri di valutazione applicati alle singole voci di bilancio:

◆ Cassa e disponibilità liquide

Sono iscritte al valore nominale.

◆ Investimenti

Il portafoglio del Fondo è costituito interamente da 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

Con il 1 gennaio 2021, sulla base degli Accordi intervenuti fra le Fonti Istitutive e recepiti dai rispettivi Consigli di Amministrazione, le posizioni previdenziali del Fondo ex BdR sono state trasferite nel Fondo Pensione UniCredit.

A seguito dell'evento sopra descritto, che ha comportato di fatto il venire meno delle considerazioni in ordine alla volontà di mantenimento nell'attivo di bilancio fino alla scadenza dei titoli in precedenza immobilizzati, gli stessi sono stati classificati tra gli strumenti finanziari non immobilizzati, facendo riferimento alle indicazioni del principio contabile OIC n. 20 par. 69-72, e conseguentemente valutati a mercato sulla base dei valori desumibili al 31.12.2020.

◆ Immobilizzazioni materiali:

• Beni immobili

Come già evidenziato nella Relazione degli Amministratori (alla quale si rimanda per maggiori dettagli) nel corso del 2020 sono state perfezionate alcune vendite, ma, soprattutto, il 30 dicembre 2020 l'intero patrimonio immobiliare del Fondo Pensione è stato conferito al Fondo Immobiliare AURORA – FONDO DI INVESTIMENTO ALTERNATIVO ITALIANO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO RISERVATO. Fino a tale data gli immobili erano iscritti al costo di acquisto comprensivo degli oneri accessori sostenuti, maggiorato delle spese di ristrutturazione e di manutenzione straordinaria che avevano determinato un aumento del loro valore. Le spese di manutenzione ordinaria, cioè quelle che non comportavano un aumento di valore dei beni, sono state imputate al conto economico qualora non di spettanza dei locatari. Alla data del 31/12/2020 il Fondo ex BdR non deteneva alcuna più unità immobiliare.

◆ Attivo circolante – Investimenti

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

- titoli obbligazionari sono valutati sulla base dell'ultima quotazione rilevata sul mercato o fornita dai provider specializzati.
- titolo non quotato, collateralizzato da un portafoglio crediti deteriorati (NPL), è stato valutato sulla base dell'ultimo bilancio approvato dell'emittente.
- quote dei fondi di investimento e quelle dei fondi immobiliari sono valutate ai valori del NAV a fine esercizio.

◆ Debitori diversi

I crediti che compongono questa voce sono crediti per morosità verso i locatari, valutati analiticamente sulla base delle previsioni di recupero formulate dai legali.

◆ 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, 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 caso di variazioni nei principi di rilevazione delle voci contabili, sono stati indicati i relativi effetti al fine di permettere la comparazione dei dati dell'esercizio precedente

Il Bilancio è stato redatto in unità di Euro.

STATO PATRIMONIALE – ATTIVO

VOCI	2020		2019		VARIAZIONI	
	Parziali	Totali	Parziali	Totali	Assolute	%
5 Attività della Gestione Previdenziale		3.041.589,51		3.473.166,16	(431.576,65)	-12,43%
a) Cassa e depositi bancari	2.828.554,76		3.233.851,41			
b) Crediti della gestione previdenziale	213.034,75		239.314,75			
10 Attività della Gestione Finanziaria Diretta		571.615.153,26		437.669.368,46	133.945.784,80	30,60%
a) Depositi bancari	72.680.258,69		60.795.741,11			
b) Titoli emessi da Stati o da organismi int.li	11.706.553,46		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	5.065.794,69		7.329.892,35			
e.1) Titoli di debito non quotati immobilizzati	-		34.767.486,30			
e.2) Titoli di debito non quotati non immobilizzati	5.359.797,00		-			
f) Quote di O.I.C.R.	476.412.168,48		271.227.874,44			
g) Partecipazioni	-		-			
h) Polizze assicurative	-		-			
i) Premi operazioni call	-		-			
l) Ratei Attivi	390.580,94		448.257,21			
m) Altre attività della Gestione Finanziaria Diretta	-		-			
11 Attività della Gestione Immobiliare		2.922.358,73		161.608.473,48	(158.686.114,75)	-98,19%
a) Depositi bancari	2.693.210,37		1.685.673,21			
b) Immobili di proprietà	-		159.467.143,04			
c) Altre attività della gestione immobiliare	229.148,36		455.657,23			
40 Attività della Gestione Amministrativa		693.905,34		825.959,51	(132.054,17)	-15,99%
a) Cassa e Depositi bancari	265.832,44		322.023,88			
c) Immobilizzazioni materiali	-		-			
d) Altre attività della gestione amministrativa	428.072,90		503.935,63			
50 Crediti d'Imposta						
a) Crediti d'imposta						
TOTALE ATTIVITA'	(A)	578.273.006,84		603.576.967,61	(25.303.960,77)	-4,19%

STATO PATRIMONIALE – PASSIVO

VOCI	2020		2019		VARIAZIONI		
	Parziali	Totali	Parziali	Totali	Assolute	%	
10 Passività della Gestione Previdenziale							
a) Debiti della gestione previdenziale	2.472.333,25	2.472.333,25	2.641.198,16	2.641.198,16	(168.864,91)	-6,39%	
20 Passività della Gestione Finanziaria Diretta							
a) Passività della gestione finanziaria	-	-	-	20,06	(20,06)	-100,00%	
c) Ratei e risconti passivi	-	-	20,06	-			
e) Altre passività della gestione finanziaria							
21 Passività della Gestione Immobiliare							
a) Altre passività della gestione immobiliare	3.159.592,14	3.159.592,14	1.925.711,67	1.925.711,67	1.233.880,47	64,07%	
40 Passività della Gestione Amministrativa							
b) Altre passività della gestione amministrativa	114.770,20	114.770,20	272.208,70	272.208,70	(157.438,50)	-57,84%	
50 Debiti d'Imposta							
a) Debiti d'imposta							
TOTALE PASSIVITA'		5.746.695,59		4.839.138,59	907.557,00	18,75%	
100 ATTIVO NETTO DESTINATO A PRESTAZIONI	B)		(A) - (B)	572.526.311,25	598.737.829,02	(26.211.517,77)	-4,38%
TOTALE		578.273.006,84		603.576.967,61	(25.303.960,77)	-4,19%	
Conti d'Ordine		121.023,24		11.910.998,00			
Garanzie fidejussorie ricevute da terzi	7.500,00		7.500,00				
Titoli a garanzia (cambiali)	113.523,24		9.874.710,08				
Impegni per acquisto titoli	-		2.028.787,92				
Tot.attività 2020		578.273.006,84	Tot.attività 2019	603.576.967,61			
Tot. passività 2020		(5.746.695,59)	Tot. passività 2019	(4.839.138,59)			
Attività destinate alle prestazioni		572.526.311,25		598.737.829,02			

CONTO ECONOMICO

VOCI	2020		2019		#	VARIAZIONI	
	Parziali	Totali	Parziali	Totali		Absolute	%
10 Saldo della Gestione Previdenziale		(54.148.460,75)		(59.452.500,50)		5.304.039,75	-8,92%
a) Contributi per le prestazioni	15.759.341,66		16.779.330,22				
b) Trasferimenti e riscatti	(152.764,55)		(81.046,44)				
d) Pensioni	(69.755.037,86)		(76.150.784,28)				
15 Risultato della Gestione Immobiliare		42.296.617,47		6.488.933,31		35.807.684,16	551,83%
a) Fitti attivi	420.891,48		7.296.645,44				
d) Oneri e spese immobiliari	(2.636.556,60)		(3.552.308,72)				
e) Plus/Minus da alienazione	45.853.203,68		3.136.156,87				
f) Proventi straordinari immobiliari	638.184,69		1.704.784,57				
g) Imposte e tasse	(1.979.105,78)		(2.096.344,85)				
20 Risultato della Gestione Finanziaria diretta		(14.257.908,26)		18.415.706,22		(32.673.614,48)	-177,42%
a) Dividendi e interessi	1.137.257,19		3.304.353,24				
b) Utili e perdite da realizzo	(2.653.119,94)		7.032.918,37				
c) Plusvalenze/Minusvalenze	(12.742.045,51)		8.078.434,61				
50 Margine della Gestione Finanziaria (15+20)		28.038.709,21		24.904.639,53		3.134.069,68	12,58%
60 Saldo della Gestione Amministrativa		(101.766,23)		(532.522,84)		430.756,61	-80,89%
a) Oneri e proventi diversi	(101.766,23)		(532.522,84)				
Variazione dell'attivo netto destinato alle prestazioni		(26.211.517,77)		(35.080.383,81)		8.868.866,04	-25,28%

5. ATTIVITA' DELLA GESTIONE PREVIDENZIALE - Prestazione Definita

Le Attività della Gestione Previdenziale sono composte da:

5	Attività della Gestione Previdenziale	3.041.589,51
a)	Cassa e depositi bancari	2.828.554,76
b)	Crediti della gestione previdenziale	213.034,75

In particolare è possibile analizzare:

a) Cassa e depositi bancari

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

Descrizione	Saldo 31.12.20	Saldo 31.12.19
Unicredit c/c 400805520	2.828.554,76	3.233.851,41
Totale	2.828.554,76	3.233.851,41

b) Crediti della gestione previdenziale

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

Descrizione	Saldo 31.12.20	Saldo 31.12.19
Crediti della gestione previdenziale	2.500,00	30.000,00
Crediti amministrazione Finanze dello Stato	207.339,09	207.339,09
Crediti vari gestione previdenziale	3.195,66	1.975,66
Totale	213.034,75	239.314,75

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 - Prestazione Definita

Le Attività della Gestione Finanziaria Diretta sono composte da:

10	Attività della Gestione Finanziaria Diretta		571.615.153,26
a)	Depositi bancari	72.680.258,69	
b)	Titoli emessi da Stati o da organismi int.li	11.706.553,46	
c.1)	Titoli di debito quotati immobilizzati	-	
c.2)	Titoli di debito quotati non immobilizzati	-	
d)	Titoli di capitale quotati	5.065.794,69	
e.1)	Titoli di debito non quotati immobilizzati	-	
e.2)	Titoli di debito non quotati non immobilizzati	5.359.797,00	
f)	Quote di O.I.C.R.	476.412.168,48	
l)	Ratei Attivi	390.580,94	
m)	Altre attività della Gestione Finanziaria Diretta	-	

a) Depositi bancari

Il saldo dei "Depositi bancari" è composto da:

Descrizione	Saldo 31.12.20	Saldo 31.12.19
Unicredit c/c 400966393	61.456.360,56	17.882.313,03
Unicredit c/c 103460115 - USD	10.467.925,53	7.377.303,36
Deutsche Bank	8.193,16	8.337,31
MPS	40.786,20	41.029,05
Banca Agricola Popolare di Ragusa	291.566,39	290.939,04
Banco di Desio e della Brianza (ex Spoleto)	93.439,42	93.471,33
Banca Finnat	29.816,08	29.925,54
IW Bank S.p.A	292.171,35	35.072.422,45
Totale	72.680.258,69	60.795.741,11

La voce è composta al 31 dicembre 2020 da due tranches di acquisti di titoli di stato (BTP indicizzati con scadenza 2028). Come indicato nei criteri di valutazione, i titoli in oggetto sono valorizzati al *mark to*

market. Al 31 dicembre 2019 i titoli erano *immobilizzati*. La variazione ha comportato la rilevazione della differenza positiva alla voce di conto economico 20 c. pari ad euro 1.364.601 rispetto alla valutazione al costo utilizzata nel precedente esercizio. Tale valore risulta superiore di euro 484.225 rispetto alla valutazione di mercato al 31 dicembre dell'esercizio 2019, pari ad euro 11.222.328.

c.1) Titoli di debito quotati immobilizzati

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

<i>Descrizione</i>	<i>Saldo 31.12.20</i>	<i>Saldo 31.12.19</i>
Finex Sicav Sif - Mixed Securities III	-	42.000.000,00
Totale	-	42.000.000,00

Come anticipato nei criteri di valutazione, nel 2020 è stata cambiata la destinazione del titolo in oggetto, (*investimento effettuato mediante una SIF, con sottostanti due emissioni di debito e una componente equity residuale*), iscrivendolo nelle *attività finanziarie non immobilizzate*, e valutandolo, quindi, al *mark to market*. L'investimento è stato classificato nella voce 10 f), che accoglie le quote di OICR valutate a valori di mercato, per un controvalore pari ad euro 29.503.310,00, pari alla valutazione dell'investimento al 31 dicembre 2020, con la rilevazione alla voce di conto economico 20 c. della differenza negativa pari ad euro 12.496.690,00 rispetto alla valutazione al costo utilizzata nel precedente esercizio. Tale valore di mercato risulta superiore di euro 6.878.960,00 rispetto alla valutazione di mercato al 31 dicembre dell'esercizio 2019 pari ad euro 22.624.350,00.

d) Titoli di capitale quotati

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

<i>Descrizione</i>	<i>Saldo 31.12.20</i>	<i>Saldo 31.12.19</i>
LVenture Group AOR Raggr.	694.716,00	782.496,00
Nova Re SIIQ Ragg.	4.371.078,69	6.547.396,35
Totale	5.065.794,69	7.329.892,35

e.1) Titoli di debito non quotati immobilizzati

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

Descrizione	Saldo 31.12.20	Saldo 31.12.19
Commerzbank 10Y Individual Cup Oil Shares USD (10FB25)	-	15.132.633,08
BNP PAI B.V.-10Y Cert. DrivCpnTop 20STOXX50 (01AG25)	-	11.000.000,00
SPV Project 1503 S.r.l. Class A - NPL (25GE21)	-	8.634.853,22
Totale	-	34.767.486,30

I primi due titoli sono stati venduti nel corso dell'esercizio. Il titolo SPV, come indicato nei criteri di valutazione, è stato iscritto nell'attivo circolante alla voce 10 e.2. e, quindi, valutato al *mark to market*, determinato sulla base dell'ultimo bilancio approvato dall'ente emittente per un controvalore pari ad euro 5.359.797,00 con la rilevazione alla voce di conto economico 20 c. della differenza negativa pari ad euro 3.275.056,00 rispetto alla valutazione al costo utilizzata nel precedente esercizio. Tale valore di mercato risulta inferiore di euro 3.284.781,00 rispetto alla valutazione di mercato al 31 dicembre dell'esercizio 2019 pari ad euro 8.644.578,00.

e.2) Titoli di debito non quotati non immobilizzati

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

Descrizione	Saldo 31.12.20	Saldo 31.12.19
SPV Project 1503 S.r.l. Class A - NPL (25GE21)	5.359.797,00	-
Totale	5.359.797,00	-

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

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

<i>Descrizione</i>	<i>Saldo 31.12.20</i>	<i>Saldo 31.12.19</i>
Perennius Asia Pacific	3.208.985,79	3.940.841,11
Fondo Immobiliare Geo Ponente	5.901.325,00	7.161.311,28
Fondo Immobiliare RealEmerging	6.556.104,00	6.687.043,52
Fondo Immobiliare Torre Re Fund	1,00	1,00
Fondo Immobiliare Optimum Evolution Real Estate	13.907,76	19.769,07
Fondo Immobiliare FIP	3.899.852,21	4.145.418,18
Fondo Immobiliare Donatello/Tulipano	7.938.913,28	7.938.913,28
Fondo Immobiliare Aurora	261.532.448,65	65.328.074,04
Fondo Immobiliare Idea Fimit Sviluppo - Comparto 1	1,00	1,00
Fondo Immobiliare HIREF	194.142,91	171.664,07
Fondo Immobiliare Roma Santa Palomba SH	691.719,60	512.109,77
Quercus Renewable Energy II	10.041.444,00	9.691.488,00
DeAWM Fixed Maturity High Y.B. 2020 EUR Fund	-	14.308.494,28
Oppenheimer Fund 1	-	7.166.884,32
Fondo Euro Global Bond	32.095.868,25	30.773.397,34
Sorgente Fondo Pinturicchio	4.722.713,90	4.697.173,70
DB x-trackers II Global Inflation Lkd ETF	16.547.239,85	15.254.230,35
AXA WF Global Inflation Bonds I Cap Fund	11.141.577,16	10.294.330,95
Tiber Diversified Ucits Fund	-	11.090.192,86
AZ Fund 1 Hybrid Bond Eur	12.329.840,20	12.108.214,67
Mirabaud Global Strategic Bond Eur Fund	11.403.280,06	10.959.600,84
T Rowe Global Growth Equity Fund	5.064.280,75	3.851.928,60
Global Balanced Risk Control B	10.504.244,30	10.020.737,97
Axa IM FIIS Eur Short Dur H.Y.	9.959.851,08	10.004.379,87
Schroders ISF Global Inflation Lkd Bond	21.616.424,96	20.097.234,69
Amundi Funds Euro H.Y. Short Term	5.030.433,07	5.004.439,68
Oppenheimer Fund II	6.514.259,70	-
Finex Sicav Sif - Mixed Securities III	29.503.310,00	-
Totale	476.412.168,48	271.227.874,44

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

I) Ratei attivi

Il saldo dei "Ratei attivi" è composto da:

<i>Descrizione</i>	<i>Saldo 31.12.20</i>	<i>Saldo 31.12.19</i>
Ratei su titoli	389.465,40	389.442,10
Ratei su interessi attivi	1.115,54	58.815,11
Totale	390.580,94	448.257,21

Si riferiscono a interessi maturati sui titoli di proprietà al 31/12/2020.

11. ATTIVITA' DELLA GESTIONE IMMOBILIARE - Prestazione Definita

Le Attività della Gestione Immobiliare sono composte da:

11	Attività della Gestione Immobiliare		2.922.358,73
a)	Depositi bancari	2.693.210,37	
b)	Immobili di proprietà	-	
c)	Altre attività della gestione immobiliare	229.148,36	

In particolare è possibile analizzare:

a) Depositi bancari

Il saldo dei "Depositi bancari" è composto da:

Descrizione	Saldo 31.12.20	Saldo 31.12.19
Unicredit c/c 400718587	17.601,24	326.198,37
Unicredit c/c 400992903	7.317,31	241.286,35
Unicredit c/c 400605581	2.668.291,82	1.118.188,49
Totale	2.693.210,37	1.685.673,21

b) Immobili di proprietà

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

Descrizione	Saldo 31.12.20
Costo Storico al 31.12.2019	159.467.143,04
Vendite al 31.12.2020	(329.258,74)
Apporto al Fondo Aurora	(159.137.884,30)
Totale costo storico	-

Nel corso dell'esercizio è continuato il processo di dismissione del patrimonio immobiliare diretto ed inoltre il 30/12/2020 tutti gli asset sono stati conferiti al Fondo Immobiliare Aurora, per un valore pari ad € 204.096.000. Per maggiori dettagli in merito si veda anche quanto riportato nella Relazione degli Amministratori. Il relativo effetto economico dell'operazione di apporto è stato contabilizzato nelle plusvalenze da alienazione (voce 15 e. del conto economico).

c) Altre attività della gestione immobiliare

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

Descrizione	Saldo 31.12.20	Saldo 31.12.19
Crediti verso Clienti - Inquilini	208.169,86	248.751,40
Crediti amministrazione Finanze dello Stato	-	45.455,15
Depositi cauzionali	14.099,43	13.999,43
Crediti vari gestione immobiliare	6.879,07	147.451,25
Totale	229.148,36	455.657,23

I crediti verso Clienti – Inquilini rappresentano il complessivo credito derivante dai canoni mensili.

40. ATTIVITA' DELLA GESTIONE AMMINISTRATIVA - Prestazione Definita

Le Attività della Gestione Amministrativa sono composte da:

40	Attività della Gestione Amministrativa		693.905,34
a)	Cassa e depositi bancari	265.832,44	
d)	Altre attività della gestione amministrativa	428.072,90	

In particolare è possibile analizzare:

a) Cassa e depositi bancari

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

Descrizione	Saldo 31.12.20	Saldo 31.12.19
Unicredit c/c 400605576	265.832,44	322.023,88
Totale	265.832,44	322.023,88

d) Altre attività della gestione amministrativa

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

Descrizione	Saldo 31.12.20	Saldo 31.12.19
Crediti della gestione amministrativa	428.072,90	503.935,63
Totale	428.072,90	503.935,63

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

STATO PATRIMONIALE – PASSIVO

10. PASSIVITA' DELLA GESTIONE PREVIDENZIALE - Prestazione Definita

La Passività della Gestione Previdenziale è composta da:

10	Passività della Gestione Previdenziale	2.472.333,25
a)	Debiti della gestione previdenziale	2.472.333,25

In particolare è possibile analizzare:

a) Debiti della gestione previdenziale

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

Descrizione	Saldo 31.12.20	Saldo 31.12.19
Pensioni da liquidare	1.385,55	2.717,58
Debiti amministrazione Finanze dello Stato	2.421.358,76	2.609.366,90
Debiti vari gestione previdenziale	49.588,94	29.113,68
Totale	2.472.333,25	2.641.198,16

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 2021.

20. PASSIVITA' DELLA GESTIONE FINANZIARIA DIRETTA - Prestazione Definita

La Passività della Gestione Finanziaria Diretta è composta da:

20	Passività della Gestione Finanziaria Diretta		-
a)	Passività della gestione finanziaria diretta	-	
c)	Ratei e risconti passivi	-	

In particolare è possibile analizzare:

a) Passività della gestione finanziaria Diretta

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

Descrizione	Saldo 31.12.20	Saldo 31.12.19
Risconto passivo	-	-
Totale	-	-

c) Ratei e risconti passivi

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

Descrizione	Saldo 31.12.20	Saldo 31.12.19
Ratei su interessi bancari	-	20,06
Totale	-	20,06

21. PASSIVITA' DELLA GESTIONE IMMOBILIARE - Prestazione Definita

La Passività della Gestione Immobiliare è composta da:

21	Passività della Gestione Immobiliare	3.159.592,14
a)	Altre passività della gestione immobiliare	3.159.592,14

In particolare è possibile analizzare:

a) Altre passività della gestione immobiliare

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

Descrizione	Saldo 31.12.20	Saldo 31.12.19
Debiti per depositi cauzionali	196.570,37	266.409,07
Debiti amministrazione Finanze dello Stato	2.563.854,48	455.077,69
Debiti verso fornitori	370.927,31	153.789,98
Debiti vari gestione immobiliare	13.915,92	14.431,80
Debiti per depositi cauzionali infruttiferi	2.324,06	2.324,06
Debiti anticipi conto vendite	12.000,00	1.015.305,93
Ratei passivi	-	18.373,14
Totale	3.159.592,14	1.925.711,67

I debiti nei confronti dell'amministrazione delle Finanze dello Stato sono gli importi relativi al mese di dicembre versati a gennaio 2021.

I debiti per anticipi in conto vendite riguardano le somme percepite dagli acquirenti per la costituzione del fondo cassa dei nuovi condomini. Si evidenzia che, nell'ambito del conferimento, sono stati trasferiti al Fondo Aurora anche le caparre per acquisto in conto vendite e i depositi cauzionali per un totale di € 976.389,25.

40. PASSIVITA' DELLA GESTIONE AMMINISTRATIVA - Prestazione Definita

La Passività della Gestione Amministrativa è composta da:

40	Passività della Gestione Amministrativa	114.770,20
b)	Altre passività della gestione amministrativa	114.770,20

In particolare è possibile analizzare:

b) Altre passività della gestione amministrativa

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

Descrizione	Saldo 31.12.20	Saldo 31.12.19
Debiti vari gestione amministrativa	114.770,20	272.208,70
Totale	114.770,20	272.208,70

I debiti della gestione amministrativa si riferiscono a spese che saranno liquidate nel 2021.

ATTIVO NETTO DESTINATO ALLE PRESTAZIONI

ATTIVO NETTO DESTINATO ALLE PRESTAZIONI DELLA GESTIONE A PRESTAZIONE DEFINITA

L'Attivo netto destinato alle prestazioni della gestione a "Prestazione Definita" è composto da:

Attivo netto destinato alle prestazioni		572.526.311,25
a) Conto Speciale	16.105.941,35	
b) Conto Pensioni	556.420.369,90	

In particolare è possibile analizzare:

<i>Descrizione</i>	<i>Saldo 31.12.20</i>	<i>Saldo 31.12.19</i>
a) Conto Speciale	16.105.941,35	18.096.340,91
Rappresenta l'entità dei contributi versati nel tempo dagli iscritti a questa Sezione tuttora in servizio. Si è ridotto nel 2020 di € 1.990.399,56 attribuiti al Conto Pensioni in relazione all'avvenuto termine del rapporto di lavoro nel corso dell'esercizio.		
b) Conto pensioni	556.420.369,90	580.641.488,11
Nel corso dell'esercizio 2020, oltre all'aumento di € 1.990.399,56 trasferiti dal Conto Speciale, si decrementa di € 26.211.517,77 per la variazione dell'attivo netto destinato alle prestazioni.		
Totale	572.526.311,25	598.737.829,02

10. SALDO DELLA GESTIONE PREVIDENZIALE - Prestazione Definita

Il Saldo della Gestione Previdenziale è composto da:

10	Saldo della gestione previdenziale		(54.148.460,75)
a)	Contributi per la prestazione	15.759.341,66	
b)	Trasferimenti e riscatti	(152.764,55)	
d)	Pensioni	(69.755.037,86)	

In particolare è possibile analizzare:

a) Contributi per la prestazione

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

Descrizione	Saldo 31.12.20	Saldo 31.12.19
Contribuzione c/Banca	15.759.341,66	16.779.330,22
Totale	15.759.341,66	16.779.330,22

Mesi	a carico del datore di lavoro
Gennaio	1.253.966,08
Febbraio	1.243.763,75
Marzo	1.293.809,37
Aprile	1.274.119,08
Maggio	1.385.557,19
Giugno	1.242.102,15
Luglio	1.261.760,90
Agosto	1.213.429,03
Settembre	1.192.042,61
Ottobre	1.241.954,38
Novembre	1.196.592,55
Dicembre	1.960.244,57
Totale	15.759.341,66

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 31.12.20	Saldo 31.12.19
Riscatti	(113.289,48)	(42.572,62)
Trasferimento posizione	-	(22.887,16)
Interessi su restituzione Contributi	(39.475,07)	(15.586,66)
Totale	(152.764,55)	(81.046,44)

TRASFERIMENTI E RISCATTI - GESTIONE A PRESTAZIONE DEFINITA

Mesi	Traferimento altri Fondi	Riscatti	Interessi su rest. contributi	Saldo al 31/12/2020
Gennaio	-	27.306,24	7.189,75	34.495,99
Febbraio	-	7.938,42	2.237,87	10.176,29
Marzo	-	11.444,93	2.021,85	13.466,78
Aprile	-	-	-	-
Maggio	-	-	-	-
Giugno	-	25.079,40	9.131,36	34.210,76
Luglio	-	-	-	-
Agosto	-	-	-	-
Settembre	-	-	-	-
Ottobre	-	-	-	-
Novembre	-	31.391,26	15.030,83	46.422,09
Dicembre	-	10.129,23	3.863,41	13.992,64
	-	113.289,48	39.475,07	152.764,55

d) Pensioni

Il saldo delle "Pensioni" è composto da:

<i>Descrizione</i>	<i>Saldo 31.12.20</i>	<i>Saldo 31.12.19</i>
Pensioni anno in corso	(69.590.984,64)	(76.009.782,41)
Pensioni anni precedenti	(164.053,22)	(141.001,87)
Totale	(69.755.037,86)	(76.150.784,28)

PENSIONI EROGATE - GESTIONE A PRESTAZIONE DEFINITA

Mesi	Pertinenza anno 2019	Pertinenza anni precedenti	Saldo al 31/12/2020
Gennaio	5.565.768,85	26.965,38	5.592.734,23
Febbraio	5.569.231,44	39.856,83	5.609.088,27
Marzo	5.570.225,88	23.205,30	5.593.431,18
Aprile	5.565.507,73	12.691,06	5.578.198,79
Maggio	5.573.555,25	14.008,41	5.587.563,66
Giugno	5.564.030,04	9.270,71	5.573.300,75
Luglio	5.175.951,61	3.868,98	5.179.820,59
Agosto	5.146.037,56	8.667,52	5.154.705,08
Settembre	5.138.483,77	1.134,23	5.139.618,00
Ottobre	5.178.079,67	17.785,02	5.195.864,69
Novembre	5.148.849,58	924,42	5.149.774,00
Dicembre + 13^ mens.	10.400.190,47	5.675,36	10.405.865,83
	69.595.911,85	164.053,22	69.759.965,07
Pensioni erogate agli eredi	21.084,27	-	21.084,27
Pensioni restituite	(26.011,48)	-	(26.011,48)
	69.590.984,64	164.053,22	69.755.037,86

15. RISULTATO DELLA GESTIONE IMMOBILIARE - Prestazione Definita

Il saldo del Risultato della Gestione Immobiliare è composto da:

15	Risultato della Gestione Immobiliare		42.296.617,47
a)	Fitti attivi e recupero oneri accessori	420.891,48	
d)	Oneri e spese immobiliari	(2.636.556,60)	
e)	Plus/Minus da alienazione	45.853.203,68	
f)	Proventi straordinari immobiliari	638.184,69	
g)	Imposte e tasse	(1.979.105,78)	

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 31.12.20	Saldo 31.12.19
Fitti	330.229,42	6.072.254,05
Oneri accessori	3.077,55	4.767,30
Rivalutazione crediti	-	1.124.911,74
Indennità di occupazione	87.584,47	94.712,09
Arrotondamenti attivi	0,04	0,26
Totale	420.891,48	7.296.645,44

La sostanziale riduzione dei canoni è dovuta alla disdetta e successivo rilascio dell'immobile di Viale Tupini avvenuta nel luglio 2019 da parte di UniCredit S.P.A.

d) Oneri e spese immobiliari

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

<i>Descrizione</i>	<i>Saldo 31.12.20</i>	<i>Saldo 31.12.19</i>
Manutenzione ordinaria	(110.122,13)	(42.695,03)
Spese per acqua	-	(219,47)
Assicurazione fabbricati	(36.290,50)	(36.290,50)
Manutenzione straordinaria	(315.416,38)	(636.311,31)
Manutenzione ordinaria a carico del Fondo	(995.487,67)	(726.252,77)
Accantonamento per vertenze	(7.003,04)	(69.070,02)
Oneri Vari	(886.755,73)	(236.886,07)
Interessi su depositi cauzionali	(27,56)	(186,70)
Commissioni immobiliari	(23.597,90)	(286.497,95)
Svalutazione crediti	(261.855,69)	(1.517.898,90)
Totale	(2.636.556,60)	(3.552.308,72)

e) Plus/Minus immobiliari

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

<i>Descrizione</i>	<i>Saldo 31.12.20</i>	<i>Saldo 31.12.19</i>
Altre variazioni	(282.068,54)	(359.768,94)
Minusvalenze da valutazioni di mercato	-	(99.666,24)
Plus/Minusvalenze per realizzo vendite immobiliari	46.135.272,22	3.595.592,05
Totale	45.853.203,68	3.136.156,87

La voce si riferisce alle plus e minus generate dalla gestione del patrimonio immobiliare nel corso dell'esercizio. In particolare il conferimento di tutti gli asset immobiliari al Fondo Aurora, per un valore pari ad € 204.096.000, ha generato una plusvalenza di € 44.970.530,96, mentre le vendite una plus pari ad € 1.164.741,26.

f) Proventi straordinari immobiliari

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

<i>Descrizione</i>	<i>Saldo 31.12.20</i>	<i>Saldo 31.12.19</i>
Proventi vari immobiliari	638.184,69	1.704.784,57
Totale	638.184,69	1.704.784,57

g) Imposte e tasse

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

<i>Descrizione</i>	<i>Saldo 31.12.20</i>	<i>Saldo 31.12.19</i>
Imposta di registro	(1.117,90)	(3.056,20)
Imposte e tasse	(1.977.987,88)	(2.093.288,65)
Totale	(1.979.105,78)	(2.096.344,85)

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 - Prestazione Definita

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

20	Risultato della Gestione Finanziaria Diretta	(14.257.908,26)
a)	Dividendi e interessi	1.137.257,19
b)	Utili e perdite da realizzo	(2.653.119,94)
c)	Plusvalenze/Minusvalenze	(12.742.045,51)

In particolare è possibile analizzare:

a) Dividendi e interessi

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

Descrizione	Saldo 31.12.20	Saldo 31.12.19
Interessi su c/c bancari	28.283,84	63.724,75
Interessi da titoli	1.108.973,35	2.981.996,36
Scarti su titoli attivi	-	172.532,10
Adeguamento Inflazione BTP	-	86.100,03
Totale	1.137.257,19	3.304.353,24

b) Utili e perdite da realizzo

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

Descrizione	Saldo 31.12.20	Saldo 31.12.19
Perdite su titoli	(2.653.119,94)	(1.897.528,40)
Utile su titoli	-	8.949.229,52
Perdita su polizze assicurative	-	(18.782,75)
Totale	(2.653.119,94)	7.032.918,37

c) Plusvalenze/Minusvalenze

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

Descrizione	Saldo 31.12.20	Saldo 31.12.19
Plusvalenze su titoli	9.575.367,22	7.950.348,72
Plusvalenze fondi immobiliari	85.844,07	2.452.308,35
Minusvalenze titoli	(18.080.372,67)	(2.601.265,79)
Minusvalenze fondi immobiliari	(2.462.023,49)	(784.956,66)
Commissioni di gestione	-	(2.534,49)
Rivalutazione su Cambi	(1.860.860,64)	1.064.534,48
Totale	(12.742.045,51)	8.078.434,61

La variazione è data, sostanzialmente dagli effetti economici del cambio di destinazione dei titoli da immobilizzati a non immobilizzati.

60. SALDO DELLA GESTIONE AMMINISTRATIVA - Prestazione Definita

Il saldo della Gestione Amministrativa è composto da:

60	Saldo della Gestione Amministrativa	(101.766,23)
a)	Oneri e proventi diversi	(101.766,23)

In particolare è possibile analizzare:

a) Oneri e proventi diversi

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

<i>Descrizione</i>	<i>Saldo 31.12.20</i>	<i>Saldo 31.12.19</i>
Sopravvenienze attive Istituzionali	70.281,61	127.011,67
Sopravvenienze passive Istituzionali	(51.298,64)	(457.187,85)
Arrotondamenti passivi	-	(0,02)
Spese varie	(120.749,20)	(202.346,64)
Totale	(101.766,23)	(532.522,84)



Deloitte & Touche S.p.A.
Via della Camiluccia, 589/A
00135 Roma
Italia
Tel: +39 06 367491
Fax: +39 06 36749282
www.deloitte.it

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE INDIPENDENTE
AI SENSI DELL'ART. 44 DELLO STATUTO

Al Consiglio di Amministrazione del
Fondo pensione per il Personale dell'ex Banca di Roma

RELAZIONE SULLA REVISIONE CONTABILE DEL BILANCIO D'ESERCIZIO

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio del Fondo pensione per il Personale dell'ex Banca di Roma (il Fondo), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2020, dal conto economico per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa che include anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio del Fondo pensione per il Personale dell'ex Banca di Roma è redatto, in tutti gli aspetti significativi, in conformità ai principi contabili e ai criteri descritti nella nota integrativa.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto al Fondo in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Richiamo di informativa - Presupposto della continuità aziendale

Richiamiamo l'attenzione su quanto riportato nei paragrafi "Eventi rilevanti del 2020 - Accordo del 3 marzo 2020" e "Fatti gestionali verificatisi dopo la chiusura dell'esercizio" della Relazione sulla Gestione, cui si rimanda per maggiori dettagli, nei quali gli Amministratori illustrano le azioni poste in essere al fine di dare esecuzione all'Accordo tra le Fonti Istitutive, stipulato in data 3 marzo 2020, in base al quale, a decorrere dal 1° gennaio 2021, sono state trasferite tutte le posizioni previdenziali e le relative dotazioni patrimoniali degli iscritti al Fondo nel Fondo Pensione del Gruppo UniCredit e si è provveduto a definire la procedura di liquidazione ed estinzione del Fondo. Nel paragrafo "Principi contabili e criteri di valutazione" della nota integrativa sono indicati i criteri adottati dagli Amministratori nella valutazione delle voci di bilancio. Il nostro giudizio non è espresso con rilievi in relazione a tale aspetto.

Ancona Bari Bergamo Bologna Brescia Cagliari Firenze Genova Milano Napoli Padova Parma Roma Torino Treviso Udine Verona
Sede legale: Via Tortona, 25 - 20144 Milano | Capitale Sociale: Euro 30.328.220,00 i.v.

Codice Fiscale/Registro delle Imprese di Milano/Monza Brianza/Lodi n. 03049560366 - R.E.A. n. MI-1720239 | Partita IVA: IT 03049560366

Il nome Deloitte si riferisce a una o più delle seguenti entità: Deloitte Touche Tohmatsu Limited, una società inglese a responsabilità limitata ("DTTL"), le member firm aderenti di suo network e le entità a esse correlate. DTTL e ciascuna delle sue member firm sono entità giuridicamente separate e indipendenti tra loro. DTTL (denominata anche "Deloitte Global") non fornisce servizi ai clienti. Si invita a leggere l'informativa completa relativa alla descrizione della struttura legale di Deloitte Touche Tohmatsu Limited e delle sue member firm all'indirizzo www.deloitte.com/about.

© Deloitte & Touche S.p.A.



2

Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale per il bilancio d'esercizio

Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio in conformità ai principi contabili e ai criteri descritti nella nota integrativa e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli Amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità del Fondo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli Amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione del Fondo o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tale scelta.

Il Collegio Sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria del Fondo.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che tuttavia non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti od eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno del Fondo;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili e dei criteri utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori e della relativa informativa;
- abbiamo valutato le conclusioni degli Amministratori relative all'utilizzo del presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

ALTRE RELAZIONI

Giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio, sulla sua conformità ai criteri scelti dagli Amministratori e descritti nella nota integrativa e dichiarazione su eventuali errori significativi

Gli Amministratori del Fondo pensione per il Personale dell'ex Banca di Roma sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione del Fondo pensione per il Personale dell'ex Banca di Roma al 31 dicembre 2020, inclusa la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità ai criteri scelti dagli Amministratori e descritti nella nota integrativa.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio del Fondo pensione per il Personale dell'ex Banca di Roma al 31 dicembre 2020 e sulla conformità della stessa ai criteri scelti dagli Amministratori e descritti nella nota integrativa, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio del Fondo pensione per il Personale dell'ex Banca di Roma al 31 dicembre 2020 ed è redatta in conformità ai criteri scelti dagli Amministratori e descritti nella nota integrativa.

Con riferimento alla dichiarazione su eventuali errori significativi, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione del Fondo e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.


Antonio Spertillo
Socio

Roma, 20 maggio 2021