

FONDO DI PREVIDENZA
“GINO CACCIANIGA”
TREVISO

BILANCIO
AL 31.12.2020

(CON ALLEGATA RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE DEL 10 APRILE 2021)

Approvato dalla Commissione Amministratrice nella seduta del 28 aprile 2021

ORGANI SOCIALI DEL FONDO

Gli Organi Sociali sono composti come di seguito indicato:

Commissione Amministratrice

Parzianello Attilio	Presidente
Paloschi Giovanni	Vice Presidente
Bison Mauro	Amministratore
Bocchi Mario	Amministratore
Bordignon Laura	Amministratore
Di Felice Flavia	Amministratore
Pressello Daniele	Amministratore
Sartor Angelo	Amministratore
Toscano Alessandro	Amministratore
Tronchin Luigi	Amministratore

Collegio Sindacale

Rizzi Roberto	Presidente
Bordignon Maria Luisa	Sindaco effettivo
Faldini Vittorio	Sindaco effettivo
Marzola Dario	Sindaco effettivo
Bertini Andrea	Sindaco supplente
Costigliolo Cristina	Sindaco supplente

RELAZIONE AL RENDICONTO DELL'ESERCIZIO

CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2020

Il Fondo di Previdenza “Gino Caccianiga” è costituito dalla **Gestione Ordinaria** a prestazione definita, a cui sono iscritti i dipendenti dell'ex Cassamarca SpA assunti fino al 27/04/1993 e gli attuali titolari di trattamento pensionistico.

La situazione degli Iscritti alla Gestione Ordinaria alla data del 31 dicembre 2020 risulta essere la seguente:

- n. 73 in servizio;
- n. 57 nominativi aderenti al fondo di solidarietà;
- n. 20 nominativi c.d. “differiti”;
- n. 852 in quiescenza.

IL QUADRO GENERALE

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 ventunesimo 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.

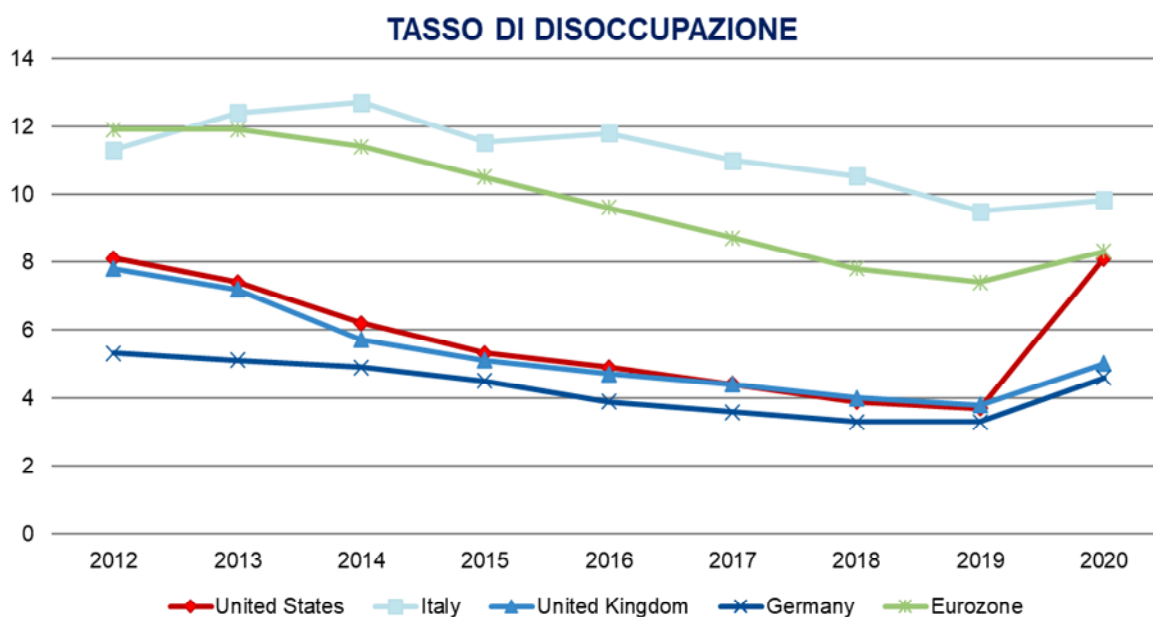
Nel secondo trimestre il mondo ha assistito a quella che per molti aspetti è stata la più acuta ricaduta economica della storia moderna, con continue revisioni al ribasso delle stime di crescita economica mondiale.

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.

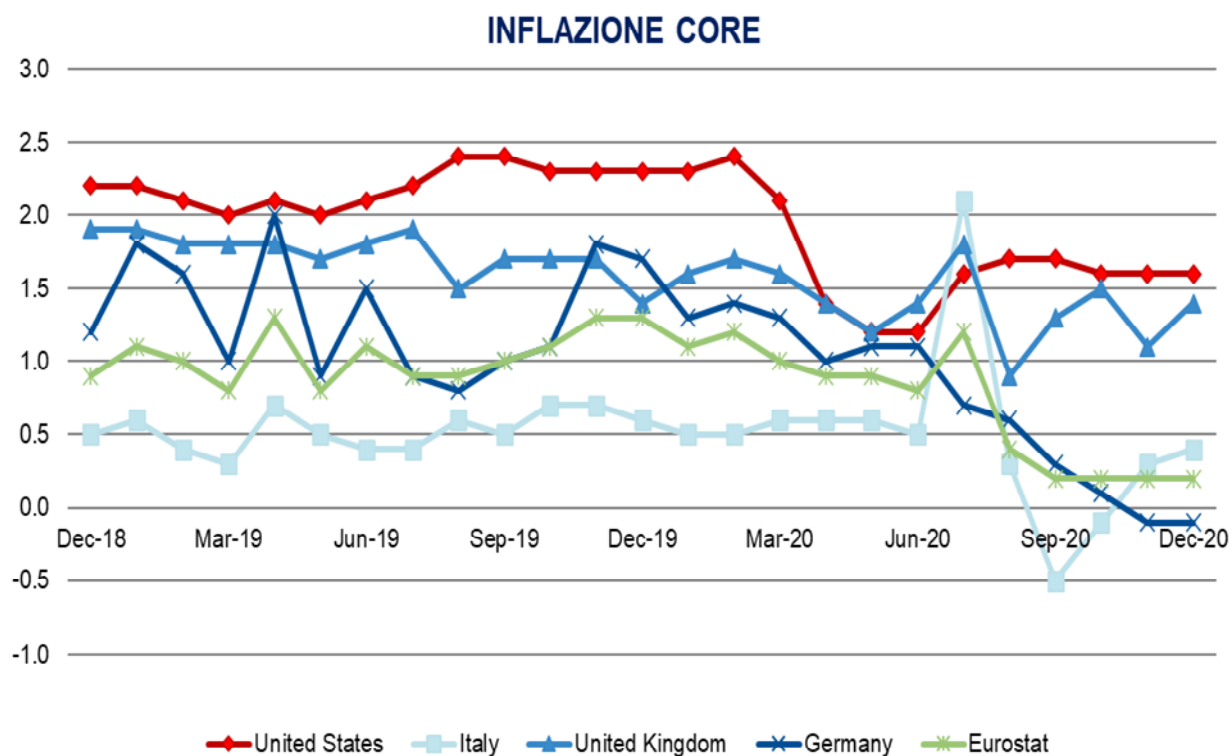
Grafico 1: Andamento dei tassi di disoccupazione



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



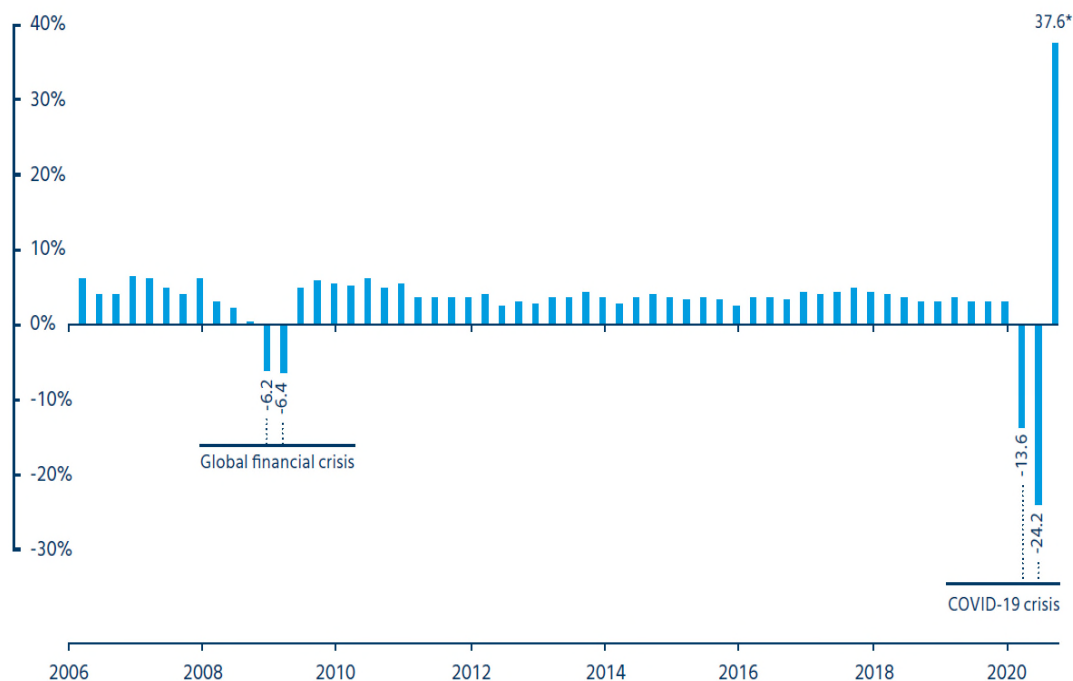
Fonte: Elaborazioni interne dati da istituti statistici nazionali - Eurostat

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.

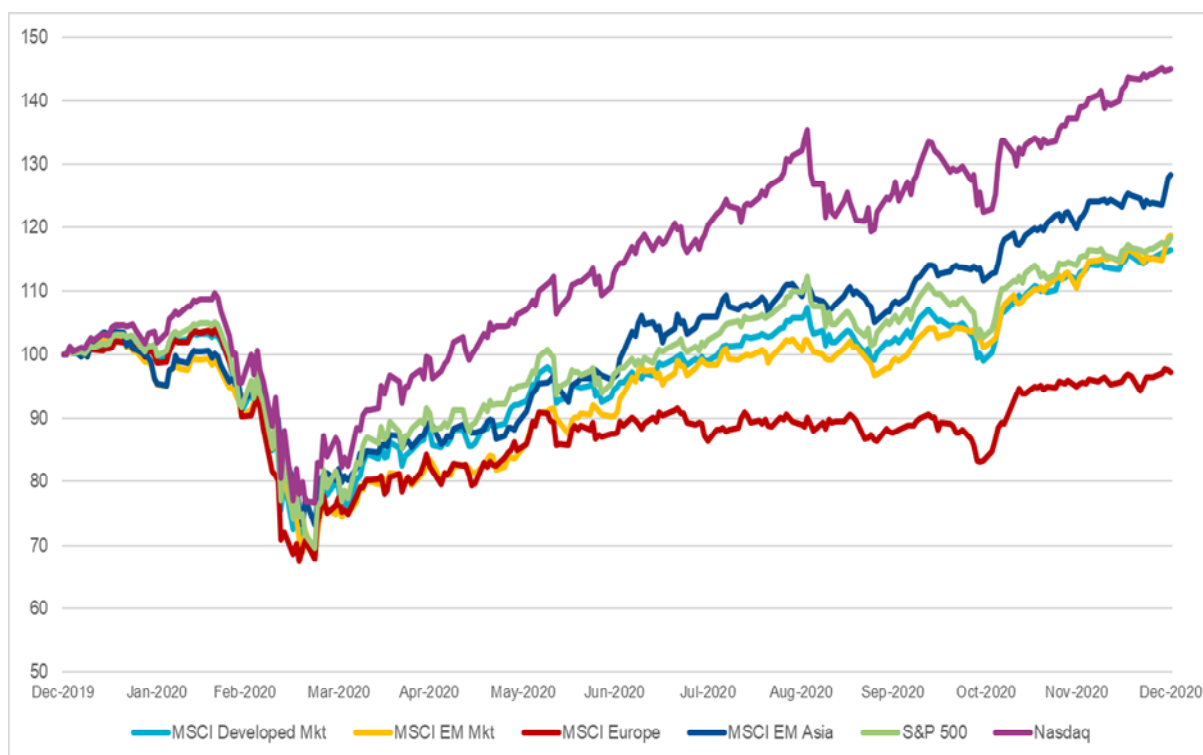
Gli interventi messi in campo sia dai governi che dalle banche centrali, mediante stimoli fiscali e monetari, sono risultati in molti casi senza precedenti ed hanno dapprima contenuto i rischi di un ulteriore peggioramento del quadro finanziario ed economico e poi sostenuto il recupero dei mercati ed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

E' comunque opinione prevalente che simili livelli di indebitamento siano sostenibili fintanto che la politica monetaria ne finanzi 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, quali 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 Shenzhen CSI 300 ha archiviato il 2020 con un +38.5% in dollari USA.

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\$.

4.b Il mercato Immobiliare

Il mercato immobiliare internazionale

Le transazioni

Il volume delle transazioni globali è stato di 759.4 miliardi di dollari, con una contrazione del 29% su base annuale. Le transazioni globali sono diminuite in tutti i settori, in misura differenziata: le proprietà industriali e gli appartamenti hanno visto una limitata contrazione delle transazioni a livello globale (del 5% e del 4% rispettivamente). Altri settori, come le case d'epoca, gli uffici ed il retail, hanno subito un declino del 44%, 34% e 32% rispettivamente.

Sebbene i programmi di vaccinazione supportino un certo ottimismo circa la ripresa del mercato, non tutti i settori possono attendersi la stessa velocità di ripresa. Il trend che ha favorito le proprietà industriali è rimasto robusto e ha contribuito per il 21% della globale attività di transazioni nel corso del 2020, comparato ad una media di lungo periodo del 13%. Nel frattempo il settore retail ha contribuito per il 12% del volume

totale globale delle transazioni, verso una media di lungo periodo del 20%, principalmente a causa delle chiusure imposte dai governi.

Negli Stati Uniti il volume delle transazioni ha evidenziato un declino del 19% su base annuale. L'unico settore in positivo è rappresentato dai siti a sviluppo, che ha registrato un incremento del 9%; In Europa, similmente, la pandemia ha significativamente ridotto le transazioni, con una flessione del 44% sull'anno. Le transazioni in Germania sono scese del 47% e hanno raggiunto i livelli più bassi da 7 anni, così come in Francia e Olanda.

Nell'area Asia-Pacifico il volume delle transazioni si è contratto del solo 10% nel corso dell'anno, con il settore degli uffici e industriale che hanno mostrato un incremento del 9% e del 5% rispettivamente; la ripresa dell'attività di mercato nei mesi finali del 2020 è stata il frutto del migliorato contesto macro-economico nelle più grandi economie della regione, quali Cina, Sud Corea e Giappone.

I prezzi

I prezzi a livello globale sono rimasti generalmente stabili in quanto i venditori sono stati molto selettivi nel valutare le opportunità di uscita per i loro asset.

Negli Stati Uniti i cap rates per gli appartamenti e per le proprietà industriali si sono assestati rispettivamente al 5.1% e al 6%; al contrario, i cap rates del retail hanno continuato a sottoperformare al 6.5%.

In Europa i prezzi sono rimasti generalmente stabili grazie alla tenuta degli asset deputati alla logistica, a causa della forte domanda nella regione.

Nell'area Asia Pacifico i prezzi sono rimasti stabili a causa della disponibilità dei capitali per opportunità di rifinanziamento e per l'ottimismo degli operatori circa le prospettive di medio termine, grazie alla rapida ed efficace risposta alla pandemia.

4.b2 Il mercato immobiliare italiano

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.

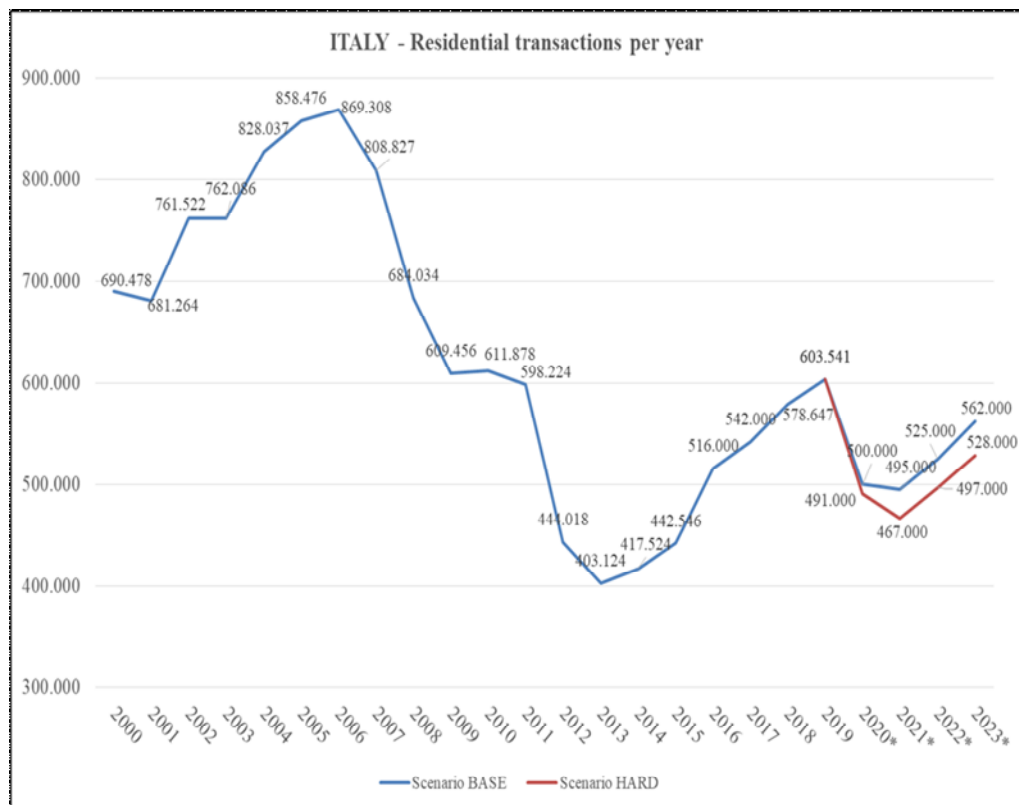
Ogni comparto immobiliare, per caratteristiche proprie, sta subendo e reagendo diversamente al nuovo scenario. Nel breve termine si è assistito a un forte rallentamento nel settore Alberghiero, nel Retail e nella fornitura di servizi di co-working. I volumi degli investimenti e delle locazioni degli 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.

Il 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 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*).



Fonte: Elaborazione Praxi

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).

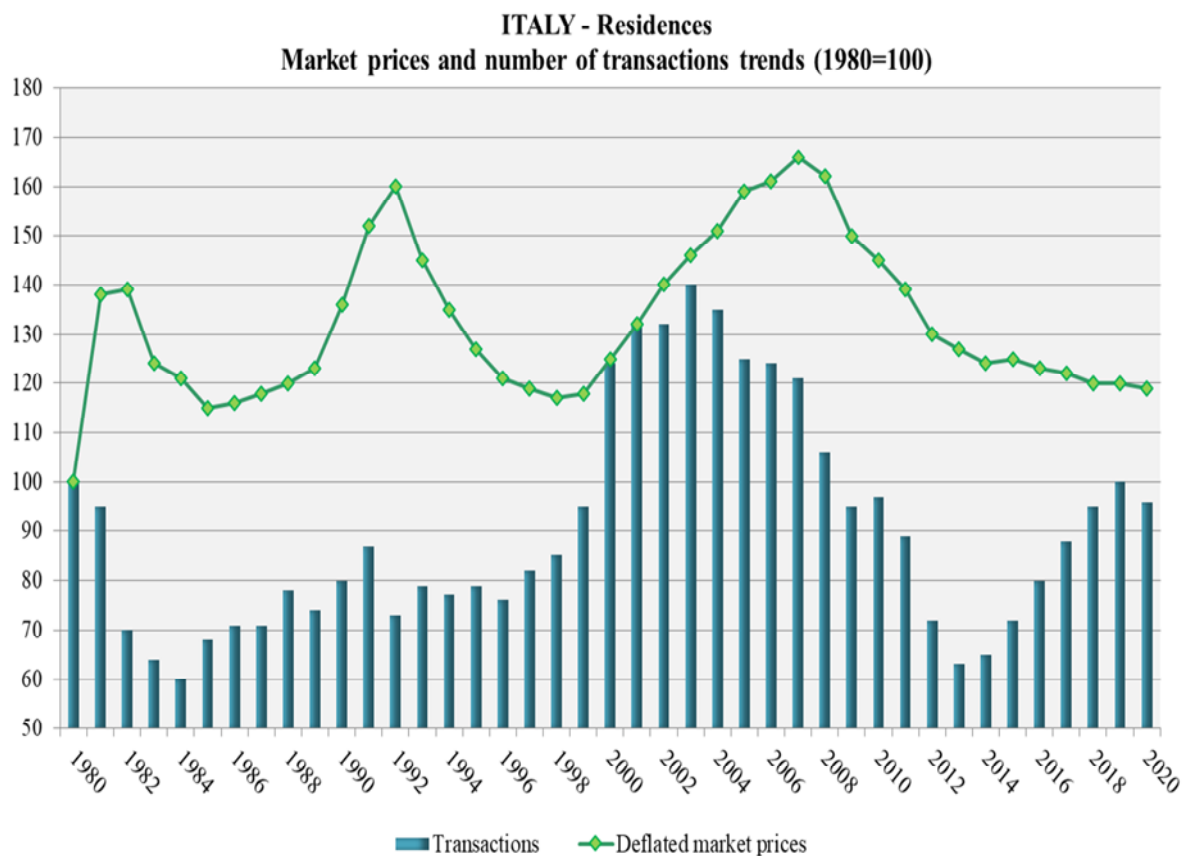
Analizzando i tagli dimensionali delle abitazioni interessate dalla vendita, si evince come le soluzioni di piccole dimensioni (tra i 50 e gli 85 mq) siano quelle preponderanti. Si prefigura tuttavia l'emergere di nuovi trend, legati alla diversa

configurazioni 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.



Fonte: Elaborazione Praxi

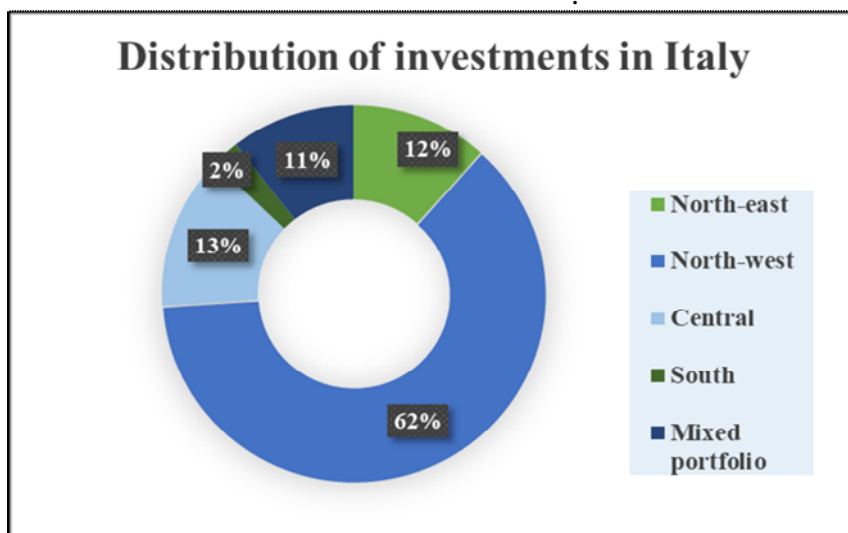
Le analisi di settore stimano per il 2021 un decremento medio dei valori compreso tra il -1,6% e il -2,2%, che nel 2022 e nel 2023 si andrà ad attenuare, approdando a livelli di sostanziale stagnazione.

Il comparto Terziario

Gli investimenti corporate 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.

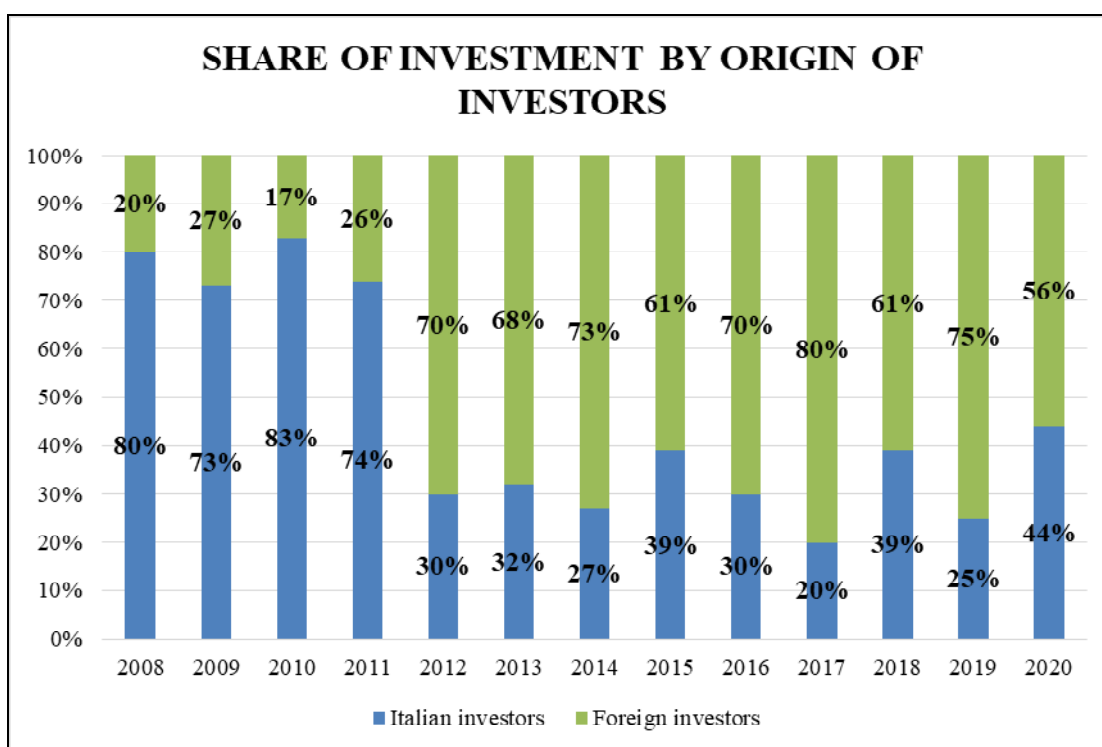


Fonte: Scenari Immobiliari

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).



Fonte: Scenari Immobiliari

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.

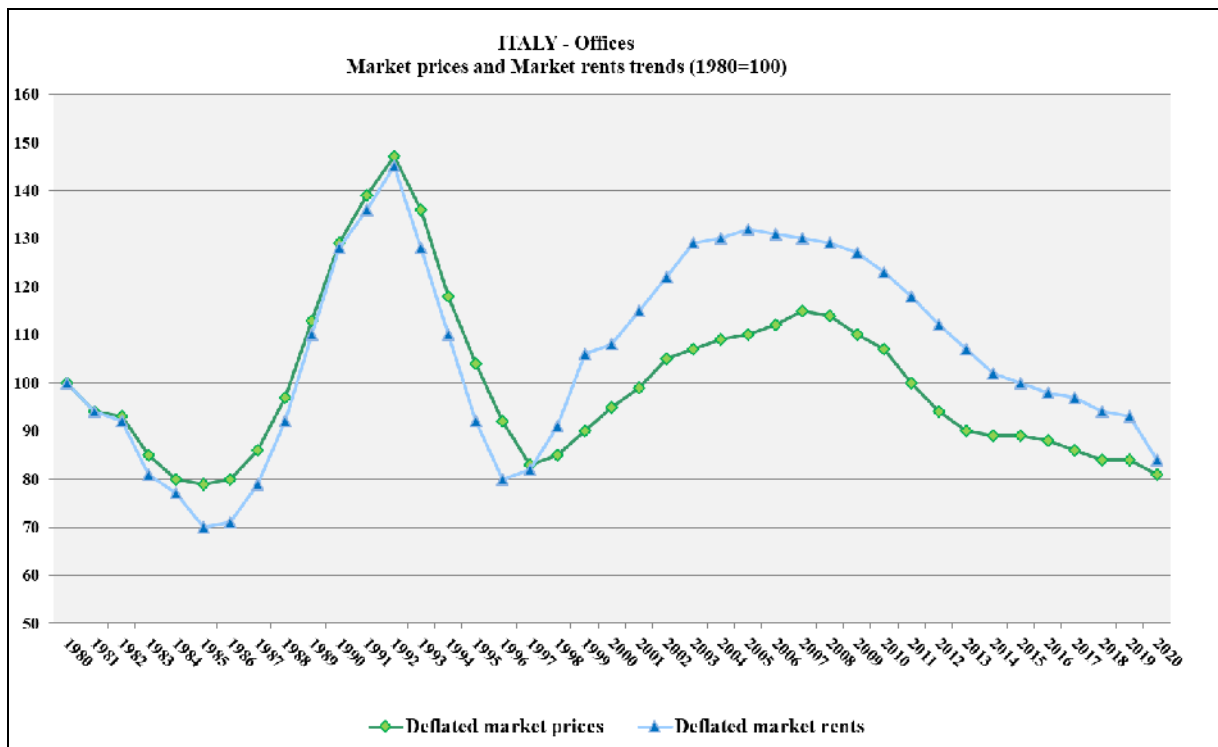
La tenuta del settore direzionale conferma la generale preferenza degli investitori per assets core in mercati altamente liquidi, come Milano. Nel capoluogo lombardo l'ammontare degli investimenti è stato di 3,9 miliardi, di cui la quota più rilevante è rappresentata dagli uffici con 2,5 miliardi. I 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 del 40% e del 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.



Elaboration by PRAXI based on various sources

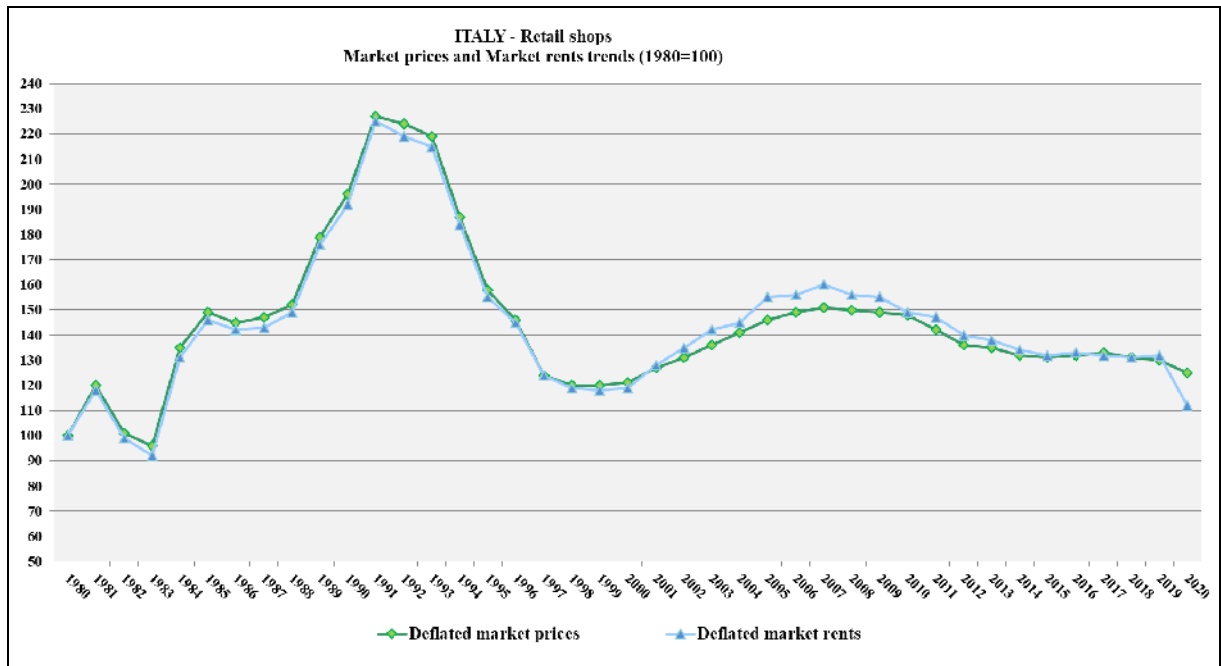
L'andamento del mercato corporate direzionale sembra orientarsi sempre più verso immobili prime (o grade A) immobili però difficilmente individuabili nello stock presente sul territorio italiano, se non in specifiche location come Milano e Roma.

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 l'anno 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 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 435 milioni di euro.

Per quanto riguarda i sotto-segimenti, 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 riassetto, 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.



Elaboration by PRAXI based on various sources

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% 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 di 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.

GESTIONE ORDINARIA

La Gestione Ordinaria, in base alle disposizioni del D.Lgs. 252 del 5/12/2005, si qualifica come fondo in regime di prestazione definita, non costituito in conti individuali degli iscritti. A partire dal 1° gennaio 2001 sul risultato della gestione finanziaria e della gestione immobiliare non viene prelevata alcuna imposta. Per contro, le prestazioni degli aventi diritto vengono così tassate:

- per le quote maturate fino al 31/12/2000: tassazione ordinaria IRPEF sull'87,50% del loro ammontare;
- per le quote maturate dall'1/1/2001: tassazione ordinaria IRPEF sul 100% del loro ammontare.
- per le quote maturate dal 1/01/2007: applicazione di una ritenuta a titolo d'imposta del 15% (con una riduzione dello 0,30% per ogni anno di contribuzione successivo al quindicesimo fino al 9%).

Il valore degli immobili risulta essere pari ad € 14.087.000 ed è conforme alle valutazioni riportate nella perizia di stima elaborata al 31 dicembre 2020 da una primaria società del settore, incaricata dalla Commissione Amministratrice del Fondo.

A fine esercizio, gli investimenti mobiliari, compresa la normale liquidità in c/c, ammontano complessivamente ad Euro 81.753.994,89, così ripartiti:

<i>Tipo di investimento</i>	<i>Importo</i>	<i>%</i>
Liquidità in c/c	2.977.214,82	3,64%
Titoli di Stato	55.419.319,38	67,79%
Titoli obbligazionari	23.357.460,69	28,57%
Quote di O.I.C.R.	0,00	0,00%
Totale	81.753.994,89	100,00%

Il Patrimonio si è ridotto di Euro 2.104.007,57 (pari alla somma della variazione dell'attivo netto pari a Euro - 1.740.007,57 e la rettifica della riserva valutazione immobili di Euro - 364.000), passando da Euro 98.343.642,79 a fine 2019 ad € 96.239.635,22 al 31/12/2020. La gestione economica complessiva evidenzia, escludendo il saldo della gestione previdenziale, un risultato positivo di € 1.857.422,62. Sulla consistenza media del patrimonio, il risultato della gestione economica è pari al 1,91%.

GESTIONE ORDINARIA	31.12.2020	31.12.2019	Variazioni	
			Assolute	%
Attivo netto destinato alle prestazioni	96.239.635,22	98.343.642,79	- 2.104.007,57	-2,14%

EVENTI RILEVANTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Conformemente all'Accordo sottoscritto tra le Fonti Istitutive in data 2 dicembre 2020, recepito dal Fondo Gino Caccianiga con le delibere adottate dalla Commissione Amministratrice nel corso del mese di dicembre 2020, nel gennaio 2021 si è dato corso al trasferimento collettivo delle posizioni previdenziali degli iscritti al Fondo Gino

Caccianiga e delle relative dotazioni individuali al Fondo Pensione per il Personale delle Aziende del Gruppo UniCredit. Il trasferimento in oggetto ha avuto decorrenza ed effetto dal 1° gennaio 2021, conformemente alle previsioni del citato Accordo del 2 dicembre 2020.

In particolare con l'atto notarile del 14 gennaio 2021 è stato trasferita la proprietà del patrimonio immobiliare e mobiliare del Fondo Gino Caccianiga.

Di conseguenza nel corso del mese di gennaio si è provveduto al trasferimento:

- dei titoli detenuti e depositati presso Cordusio Sim;
- della liquidità dei due conti correnti in essere presso UniCredit ed, infine, alla chiusura di questi ultimi.

Per effetto di quanto sopra, con decorrenza ed effetto dal 1° gennaio 2021 il patrimonio del Fondo Caccianiga è risultato completamente trasferito al Fondo Pensione per il Personale delle Aziende del Gruppo UniCredit.

Inoltre per effetto del medesimo atto di confluenza, il Fondo Pensione UniCredit è subentrato in ogni rapporto giuridico, anche processuale anteriore alla data di efficacia dell'atto. In particolare si segnalano:

- due procedimenti derivanti dai rispettivi atti di contestazione dell'Agenzia delle Entrate in merito agli oneri relativi alla registrazione di due contratti di locazione. Per entrambi, dopo tre sentenze favorevoli al Fondo ed una che accoglie la tesi dell'Agenzia delle Entrate, emesse dalle rispettive Commissioni Tributarie Provinciali e Regionali, si è ormai giunti al terzo grado di giudizio dinanzi alla Suprema Corte di Cassazione. Le passività potenziali derivanti da un possibile esito negativo del contenzioso ammontano, rispettivamente, ad € 16.928,75 ed € 1.707,95 (oltre spese legali). Si evidenzia che, in caso di soccombenza, tali oneri saranno a carico della Sezione appositamente costituita nell'ambito del Fondo Pensione UniCredit, nella quale è confluito dal 1/01/2021 il patrimonio e le relative posizioni previdenziali del Fondo di Previdenza G.Caccianiga;
- l'atto di citazione promosso da due iscritti per invalidare le delibere aventi per oggetto la confluenza della *Gestione Speciale* nel Fondo Pensione UniCredit, avvenuta a far data dal 1 luglio 2018. Il giorno 11 marzo 2021 si è svolta l'udienza di precisazione delle conclusioni del giudizio in oggetto, nell'ambito del quale il Giudice ha stabilito che le Parti debbano presentare le memorie difensive entro la fine del maggio del 2021; successivamente, quindi, la causa andrà in decisione;
- il ricorso per ingiunzione di pagamento nei confronti di un inquilino moroso;
- domanda di ammissione al passivo nel fallimento di una società insolvente in merito al relativo contratto di locazione.

LA STRUTTURA DEL BILANCIO

Il bilancio del Fondo Pensione è costituito da:

- Stato patrimoniale;
- Conto di Gestione;
- Nota integrativa.

La Nota integrativa indica i criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio, la composizione delle voci stesse e i movimenti intervenuti nell'esercizio, anche mediante l'utilizzo di apposite tabelle.

Il bilancio è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale, finanziaria e il risultato dell'esercizio.

Il bilancio è stato compilato privilegiando la rappresentazione della sostanza sulla forma.

Il presente bilancio è stato redatto, tenendo conto della peculiarità del proprio attivo patrimoniale, secondo criteri il più possibile conformi alle disposizioni del legislatore e alle norme della CO.VI.P., riguardanti i bilanci dei fondi di nuova costituzione, ancorché tali norme non risultino vincolanti per il Fondo, in quanto appartenente alla categoria dei fondi preesistenti.

Nella presente nota integrativa vengono illustrati i criteri di valutazione adottati per la predisposizione del bilancio ed alcune informazioni e dettagli sulla composizione delle principali voci dello stato patrimoniale e del conto economico.

Si precisa che i dettagli forniti riportano la comparazione con l'esercizio precedente.

Di seguito vengono riportati i prospetti del Rendiconto dell'esercizio 2020 con brevi illustrazioni delle singole poste e il raffronto con l'esercizio precedente.

NOTA INTEGRATIVA

CRITERI DI VALUTAZIONE

Nella redazione del bilancio sono stati adottati i criteri di valutazione di seguito illustrati.

Titoli di proprietà

I titoli sono valutati al valore corrente di mercato determinato come segue:

- titoli quotati in borsa o negoziati su un mercato regolamentato: prezzo ufficiale dell'ultimo listino disponibile alla data di chiusura dell'esercizio. In particolare, per i titoli di Stato, si fa riferimento all'ultimo "prezzo d'asta" rilevato sul M.O.T.;
- titoli non quotati: presumibile valore di realizzo prudenzialmente stimato sulla base della situazione dell'emittente, dell'andamento del mercato e delle quotazioni di titoli similari;
- il controvalore dei titoli viene indicato al 31/12/20, ultimo giorno lavorativo dell'anno per il quale è disponibile la quotazione ufficiale.

Beni immobili

Nel corso del 2020 è stata venduta un'unità immobiliare sita in Via San Liberale (TV) per un importo lievemente superiore alla valutazione dell'anno precedente.

Alla fine dell'esercizio è stata eseguita la consueta perizia annuale di stima del patrimonio immobiliare del Fondo. La valutazione evidenzia un recesso complessivo, a parità di perimetro, del 2,5% rispetto all'anno precedente.

Il particolare momento di incertezza, che sta vivendo l'economia, ha avuto conseguenze inevitabili anche sul mercato immobiliare, decretando un ulteriore leggero aumento del tasso di rischio di tutti i comparti immobiliari (in particolare quello commerciale e terziario), influenzando negativamente gran parte dei valori di mercato degli asset del Fondo. In alcuni casi, come ad esempio l'immobile di Villorba (TV), la valutazione sconta anche l'approssimarsi della scadenza dell'attuale contratto di locazione. Per altri immobili, invece, si assiste ad una sostanziale tenuta dei valori, come ad esempio per le unità residenziali di Treviso San Liberale/Sauro e Via Montegrappa, che beneficiano (a parte qualche eccezione) delle buone condizioni di manutenzione generali, dovute anche ai recenti lavori di ristrutturazione.

Il risultato delle differenze di valutazione determinato dalla perizia di stima viene contabilizzato in contropartita del "*Fondo riserva valutazione immobili*".

Altre attività e passività

Sono esposte al valore nominale.

I crediti sono valutati al presumibile valore di realizzo

STATO PATRIMONIALE AL 31 DICEMBRE 2020

ATTIVITÀ

FASE DI ACCUMULO	31.12.2020	31.12.2019	Variazioni	
			Assolute	%
5 Attività della gestione previdenziale	7.288,57	72,68	7.215,89	9928,30%
a) <i>Crediti della gestione previdenziale</i>	7.288,57	72,68	7.215,89	9928,30%
10 Investimenti diretti:	79.379.281,04	57.126.550,92	22.252.730,12	38,95%
c) <i>Titoli emessi da Stati o da organismi internaz.</i>	55.419.319,38	33.788.226,48	21.631.092,90	64,02%
d) <i>Titoli di debito quotati</i>	23.357.460,69	22.674.993,32	682.467,37	3,01%
e) <i>Titoli di capitale quotati</i>				
h) <i>Quote di O.I.C.R.</i>				
l) <i>Ratei e risconti attivi</i>	602.500,97	663.331,12	(60.830,15)	-9,17%
11 Investimenti diretti immobiliari	14.874.506,11	15.061.450,69	(186.944,58)	-1,24%
a) <i>Depositi bancari</i>	714.951,66	325.133,47	389.818,19	119,89%
b) <i>Immobili di proprietà</i>	14.087.000,00	14.692.000,00	(605.000,00)	-4,12%
c) <i>Altre attività della gestione immobiliare</i>	72.554,45	44.317,22	28.237,23	63,72%
20 Investimenti in gestione:	-	-	-	-
a) <i>Depositi bancari</i>				
b) <i>Crediti per operazioni pct</i>				
c) <i>Titoli emessi da Stati o da organismi internaz.</i>				
d) <i>Titoli di debito quotati</i>				
e) <i>Titoli di capitale quotati</i>				
h) <i>Quote di O.I.C.R.</i>				
l) <i>Ratei e risconti attivi</i>				
n) <i>Altre attività della gestione finanziaria</i>				
i) <i>Opzioni acquistate</i>				
l) <i>Ratei e risconti attivi</i>				
m) <i>Garanzie di risultato rilasciate al fondo pensione</i>				
n) <i>Altre attività della gestione finanziaria</i>				
30 Garanzie di risultato acquisite sulle posizioni individuali	-	-	-	-
40 Attività della gestione amministrativa:	2.263.886,61	26.512.808,93	(24.248.922,32)	-91,46%
a) <i>Cassa e depositi bancari</i>	2.262.263,16	26.500.622,88	(24.238.359,72)	-91,46%
b) <i>Immobilizzazioni immateriali</i>				
c) <i>Immobilizzazioni materiali</i>				
d) <i>Altre attività della gestione amministrativa</i>	1.623,45	12.186,05	(10.562,60)	-86,68%
50 Crediti d'imposta	-	-	-	-
TOTALE ATTIVITÀ FASE DI ACCUMULO	96.524.962,33	98.700.883,22	- 2.175.920,89	-2,20%

PASSIVITÀ

FASE DI ACCUMULO	31.12.2020	31.12.2019	Variazioni	
			Assolute	%
10 Passività della gestione previdenziale:	-	292,86	(292,86)	-100,00%
<i>a) Debiti della gestione previdenziale</i>	-	292,86	(292,86)	-100,00%
20 Passività della gestione finanziaria:	-	-	-	-
<i>a) Debiti per operazioni pct</i>				
<i>b) Opzioni emesse</i>				
<i>c) Ratei e risconti passivi</i>				
<i>d) Altre passività della gest. finanziaria</i>				
21 Passività della gestione immobiliare	80.340,96	68.263,60	12.077,36	17,69%
<i>a) Altre passività gestione immobiliare</i>	80.340,96	68.263,60	12.077,36	17,69%
30 Garanzie di risultato riconosciute sulle posizioni individuali				
40 Passività della gestione amministrativa:	204.986,15	288.683,97	(83.697,82)	-28,99%
<i>a) T.F.R.</i>				
<i>b) Altre passività della gestione amministrative</i>	204.986,15	288.683,97	(83.697,82)	-28,99%
50 Debiti d'imposta	-	-	-	-
<i>a) Ritenute su compensi Amministratori</i>				
<i>b) Imposta sostitutiva 11%</i>				
<i>c) Ritenute su riscatti pos.previdenziali</i>				
TOTALE PASSIVITÀ FASE DI ACCUMULO	285.327,11	357.240,43	(71.913,32)	-20,13%
100 Attivo netto destinato alle prestazioni	96.239.635,22	98.343.642,79	(2.104.007,57)	-2,14%
TOTALE A PAREGGIO CON L'ATTIVO	96.524.962,33	98.700.883,22		

CONTO DI GESTIONE

FASE DI ACCUMULO	31.12.2020	31.12.2019	Variazioni	
			Assolute	%
10 Saldo della gestione previdenziale:	(3.597.450,19)	(3.284.783,04)	(312.667,15)	9,52%
a) Contributi per le prestazioni	1.237.547,41	1.505.050,04	(267.502,63)	-17,77%
b) Anticipazioni				
c) Trasferimenti e riscatti				
d) Pensioni	(4.834.997,60)	(4.789.833,08)	(45.164,52)	0,94%
e) Erogazioni in forma di capitale				
f) Premi per prestazioni accessorie				
15 Risultato della Gestione Immobiliare	358.148,88	285.871,96	72.276,92	25,28%
a) Fitti attivi	604.629,66	614.170,79	(9.541,13)	-1,55%
b) Plus/minus da alienazione	2.000,00			
c) Accantonamento affitti inesigibili	(32.936,50)		(32.936,50)	
d) Oneri e spese immobiliari	(146.026,28)	(260.262,83)	114.236,55	-43,89%
e) Plusvalenza da valutazione immobili urbani				
f) Minusvalenza da valutazione immobili urbani				
g) Imposte e tasse	(69.518,00)	(68.036,00)	(1.482,00)	2,18%
20 Risultato della gestione finanziaria diretta	1.604.548,80	5.915.287,88	(4.310.739,08)	-72,87%
a) Dividendi e interessi	1.903.873,45	2.135.649,51	(231.776,06)	-10,85%
b) Utili e perdite da realizzo	(252.587,82)	1.053.501,04	(1.306.088,86)	-123,98%
c) Plusvalenze / Minusvalenze	(46.736,83)	2.726.137,33	(2.772.874,16)	-101,71%
30 Risultato della gestione finanziaria indiretta	-	-	-	-
a) Dividendi e interessi				
b) Profitti e perdite da operazioni finanziarie				
c) Commissioni e provvigioni su prestito titoli				
d) Proventi e oneri per operazioni pct				
e) Differenziale su garanzie di risultato rilasciate al fondo				
40 Oneri di gestione:	-	-	-	-
a) Società di gestione				
50 Margine della gestione finanziaria ed immobiliare	(15)+(20)+(30)+(40)	6.201.159,84	(4.238.462,16)	-68,35%
60 Saldo della gestione amministrativa	(105.255,06)	(109.020,29)	3.765,23	-3,45%
a) Contributi destinati a copertura oneri amministrativi				
b) Oneri per servizi amm.acquistati da terzi				
c) Spese generali ed amministrative	(102.620,82)	(106.452,50)	3.831,68	-3,60%
d) Spese per il personale				
e) Ammortamenti				
f) Storno oneri amministrativi alla fase di erogazione				
g) Oneri e proventi diversi	(2.634,24)	(2.567,79)	(66,45)	2,59%
70 Variazione dell'attivo netto destinato alle prestazioni	(10)+(50)+(60)	2.807.356,51	(4.547.364,08)	-161,98%

STATO PATRIMONIALE

ATTIVITÀ

5. ATTIVITA' DELLA GESTIONE PREVIDENZIALE

a) Crediti della gestione previdenziale

	31.12.2020	31.12.2019	Variazioni	
			Assolute	%
Contributi da incassare	6.197,57	72,68	6.124,89	8427,2%
Altre erogazioni	1.091,00	-	1.091,00	
Totale crediti	7.288,57	72,68	7.215,89	9928,3%

La voce in oggetto si riferisce ad una parte dei contributi di dicembre 2020, effettivamente incassati nel gennaio del 2021.

10. INVESTIMENTI DIRETTI MOBILIARI

Di seguito si riporta il dettaglio del deposito titoli n. 16222291 c/o Cordusio SIM S.p.A.

c) Titoli emessi da Stati e da organismi internazionali

	31.12.2020	31.12.2019	Variazioni	
			Assolute	%
Titoli di stato	55.419.319,38	33.788.226,48	21.631.092,90	64,0%
Totale titoli di stato	55.419.319,38	33.788.226,48	21.631.092,90	64,0%

Di seguito il dettaglio al 31 dicembre 2020:

Descrizione titolo	Codice ISIN	Nominale al 31/12/20	Prezzo al 31/12/20	Valore mercato al 31/12/20
FRANCE FRTR 4 3/4 04	FR0010070060	250.000,00	171,614	429.035,00
FRANCE 3 3/4 04/25/2	FR0010192997	350.000,00	101,368	354.788,00
BTPS 5,25 11/01/29	IT0001278511	160.000,00	142,108	227.372,80
BTPS 3 3/4 08/01/21	IT0004009673	7.800.000,00	102,498	7.994.844,00
BTP 2.6 09/15/23 INF	IT0004243512	500.000,00	109,920	655.807,42
BTP 4 3/4 08/01/23	IT0004356843	1.700.000,00	113,388	1.927.596,00
BTP 4 3/4 09/01/21 M	IT0004695075	500.000,00	103,513	517.565,00
BTPS 5 03/01/22	IT0004759673	1.250.000,00	106,403	1.330.037,50
BTP 5 1/2 09/01/22	IT0004801541	700.000,00	109,855	768.985,00
BTP 4,5% 05/01/23	IT0004898034	330.000,00	111,470	367.851,00
BTPS 2 1/2 12/01/24	IT0005045270	500.000,00	110,376	551.880,00
BUONI POLIENNALI DEL	IT0005094088	5.000.000,00	110,983	5.549.150,00
BTP 2% 12/01/25	IT0005127086	1.800.000,00	110,140	1.982.520,00
BTPi ITALIA 0,35% 24	IT0005217770	8.703.000,00	101,996	8.837.743,11
BTP 0.55% 05/21/26	IT0005332835	1.800.000,00	102,266	1.838.695,04
BTPS 2 1/2 11/15/25	IT0005345183	500.000,00	112,581	562.905,00
CCTS EU(CCTS Float 0	IT0005359846	6.000.000,00	105,745	6.344.700,00
BTP 1.35% 04/01/30	IT0005383309	6.000.000,00	108,379	6.502.740,00
BTPS 0.65 10/28/27	IT0005388175	5.500.000,00	102,949	5.656.940,26
BTP 1.4 05/26/25	IT0005410912	2.335.000,00	105,855	2.471.714,25
NETHER 3 3/4 01/15/2	NL0000102275	500.000,00	109,290	546.450,00
Totale Titoli di Stato		52.178.000,00		55.419.319,38

d) Titoli di debito quotati

	31.12.2019	31.12.2019	Variazioni	
			Assolute	%
Titoli obbligazionari	23.357.460,69	22.674.993,32	682.467,37	3,0%
Totale titoli di debito	23.357.460,69	22.674.993,32	682.467,37	3,0%

Di seguito il dettaglio al 31/12/2020:

Descrizione titolo	Codice ISIN	Nominale al 31/12/20	Prezzo al 31/12/20	Cambio al 31/12/20	Valore mercato al 31/12/20
BAYER FR 74 EUR	DE000A11QR73	250.000,00	107,250	1	268.125,000
CASSA DEPOSITI E PRE	IT0005374043	5.000.000,00	106,070	1	5.303.500,000
ALCOA INC(AA 5 1/8 1	US013817AW16	500.000,00	109,700	1,2271	446.988,840
BANK OF AMERICA CORP	US06051GFF19	1.000.000,00	111,065	1,2271	905.101,460
CISCO SYSTEMS INC(CS	US17275RAN26	1.000.000,00	110,109	1,2271	897.310,730
DEUTSCHE BANK AG(DB	US251525AP63	1.000.000,00	108,158	1,2271	881.411,460
DEUTSCHE BANK AG LON	US25152RXA66	400.000,00	107,710	1,2271	351.104,230
EBAY INC(EBAY 3.45 0	US278642AL76	1.000.000,00	109,310	1,2271	890.799,450
FIAT CHRYSLER AUTOMO	US31562QAF46	1.000.000,00	107,340	1,2271	874.745,330
HSBC HOLDINGS PLC(HS	US404280AT69	1.200.000,00	109,669	1,2271	1.072.470,050
NASDAQ OMX GROUP(NDA	US631103AF50	650.000,00	111,161	1,2271	588.824,460
ROYAL BK SCOTLND GRP	US780099CH81	650.000,00	112,340	1,2271	595.069,680
UNIPOL FR 280723	XS0173649798	500.000,00	100,590	1	502.950,000
ENEL FINANCE 5% 09/1	XS0452187916	500.000,00	109,160	1	545.800,000
TELEFONICA EMISIONES	XS0907289978	1.200.000,00	100,170	1	1.202.040,000
FINMEC FINANCE SA(FN	XS0999654873	900.000,00	100,230	1	902.070,000
UNIPOLSAI SPA(USIMIT	XS1078235733	500.000,00	109,000	1	545.000,000
FIAT FINANCE & TRADE	XS1088515207	700.000,00	106,680	1	746.760,000
BANCO SANTANDER SA(S	XS1107291541	1.000.000,00	102,651	1	1.026.510,000
UNICREDIT SPA(UCGIM	XS1107890847	1.000.000,00	102,043	1	1.020.430,000
CNH INDUSTRIAL FIN E	XS1114452060	300.000,00	102,400	1	307.200,000
GENERALI FINANCE BV(XS1140860534	500.000,00	113,000	1	565.000,000
INTESA SANPAOLO SPA(XS1346815787	200.000,00	100,385	1	200.770,000
TELECOM ITALIA SPA(T	XS1347748607	200.000,00	107,660	1	215.320,000
UNIPOL GRUPPO SPA(UN	XS1725580622	400.000,00	108,100	1	432.400,000
CATTOLICA FR 47	XS1733289406	200.000,00	106,400	1	212.800,000
UBI BANCA FR 49 EUR	XS2105110329	500.000,00	107,449	1	537.245,000
LEONARDO 2,375% 26	XS2199716304	750.000,00	104,270	1	782.025,000
ENI FR 2049 EUR	XS2242931603	500.000,00	107,538	1	537.690,000
Totale titoli di debito		23.500.000,00			23.357.460,69

l) Ratei e risconti attivi

	31.12.2020	31.12.2019	Variazioni	
			Assolute	%
Ratei su titoli	602.500,97	663.331,12	(60.830,15)	-9,2%
Totale ratei e risconti attivi	602.500,97	663.331,12	(60.830,15)	-9,2%

La voce indica i ratei maturati al 31/12/2020 sui titoli in portafoglio presso UniCredit S.p.A.

11. INVESTIMENTI DIRETTI IMMOBILIARI

a) Depositi bancari

	31.12.2020	31.12.2019	Variazioni	
			Assolute	%
c/c n° 33656518 c/o UniCredit SpA	714.951,66	325.133,47	389.818,19	119,9%
Totale depositi bancari	714.951,66	325.133,47	389.818,19	119,9%

Nel conto corrente 33656518 confluiscono tutti i movimenti relativi alla gestione immobiliare. Il tasso creditore applicato al 31/12/2020 era pari allo 0,05%.

b) Immobili di proprietà

	31.12.2020	31.12.2019	Variazioni	
			Assolute	%
Immobili di proprietà	14.087.000,00	14.692.000,00	(605.000,00)	-4,1%
Totale immobili di proprietà	14.087.000,00	14.692.000,00	(605.000,00)	-4,1%

La voce comprende i seguenti cespiti:

IMMOBILI	Valore di bilancio al
Mogliano V. - Via Ronzinella, 162/a	195.000,00
Padova - Via Oberdan, 8	1.240.000,00
Treviso - Via S. Liberale	2.600.000,00
Treviso - Viale Montegrappa, 34	3.472.000,00
Treviso - Via Bastia, 40	3.820.000,00
Treviso - Via Cappellotto, 5	1.310.000,00
Villorba - Via Roma, 4/a	1.450.000,00
Totale	14.087.000,00

DES CRIZIONE IMMOBILI	VALORE AL 31/12/2019	VENDITA UNITA' IMMOBILIARI	RIVALUTAZ.	SVALUTAZ.	VALORE AL 31/12/2020
Mogliano Veneto	202.000,00			(7.000,00)	195.000,00
Padova	1.250.000,00			(10.000,00)	1.240.000,00
Treviso - Via S. Liberale	2.950.000,00	(241.000,00)		(109.000,00)	2.600.000,00
Treviso - Viale Montegrappa	3.550.000,00			(78.000,00)	3.472.000,00
Treviso - Via Bastia	3.910.000,00			(90.000,00)	3.820.000,00
Treviso - Via Cappellotto	1.350.000,00			(40.000,00)	1.310.000,00
Villorba	1.480.000,00			(30.000,00)	1.450.000,00
TOTALE	14.692.000,00	(241.000,00)	-	(364.000,00)	14.087.000,00

c) Altre attività della gestione immobiliare

	31.12.2020	31.12.2019	Variazioni	
			Assolute	%
Altre attività della gestione immobiliare	1.890,03	4.936,07	(3.046,04)	-61,7%
Crediti verso inquilini per fitti arretrati	70.664,42	39.381,15	31.283,27	79,4%
Totale altre attività	72.554,45	44.317,22	28.237,23	63,7%

Nell'esercizio 2020 i "Crediti verso inquilini per fitti arretrati" sono aumentati indubbiamente anche per l'effetto dell'emergenza Covid, che, com'è noto, ha reso difficile per molte inquilini provvedere al versamento del canone di locazione mensile.

Sono state concesse in alcuni casi delle riduzioni/sospensioni temporanee dei canoni di locazione, riduzioni che sono state altresì disposte dal Legislatore in favore di determinate attività commerciali (palestre).

Il recupero delle posizioni in sofferenza è stato affidato ad uno studio legale di Treviso; per due di tali posizioni, su indicazione del professionista in merito alla presumibile difficoltà di recupero, è stato costituito, in via prudenziale, un apposito fondo rischi su crediti per un ammontare pari ad € 32.936,50. In merito si veda anche la voce corrispondente nel passivo dello Stato Patrimoniale.

La consistenza media degli investimenti immobiliari è stata nel 2020 di € 14.560.928,77 che rapportata al pertinente reddito netto ha comportato un rendimento del 2,46%.

40. Attività della gestione amministrativa

a) Cassa e depositi bancari

			Variazioni	
			Assolute	%
c/c 5319620 c/o Unicredit SpA	2.262.263,16	26.500.622,88	(24.238.359,72)	-91,5%
Totale cassa e depositi bancari	2.262.263,16	26.500.622,88	(24.238.359,72)	-91,5%

d) Altre attività della gestione amministrativa

	31.12.2020	31.12.2019	Variazioni	
			Assolute	%
Spese da recuperare da UniCredit SpA	580,42	10.941,30	(10.360,88)	-94,7%
Fondo Cassa	463,03	124,75	338,28	271,2%
Bonus D.L. 3/2020	580,00	1.120,00	(540,00)	-48,2%
Totale altre attività	1.623,45	12.186,05	(10.562,60)	-86,7%

La voce “*Spese da recuperare UniCredit S.p.A.*” comprende le spese amministrative che vengono rimborsate da UniCredit S.p.A., sulla base del relativo budget approvato per il 2020.

Il *Bonus DL 3/2020*, istituito da luglio 2020, si riferisce ai bonus rinosciuti sui redditi da lavoro dipendente e assimilati in relazione alla fascia di reddito considerata. A titolo di esempio, il primo scaglione, da € 8.174 ad € 28.000, prevede un bonus di € 100,00. Tale importo è stato compensato con le imposte a debito nel versamento Irpef del 18 gennaio 2021.

PASSIVITA'

10. PASSIVITA' DELLA GESTIONE PREVIDENZIALE

a) Debiti della gestione previdenziale

	31.12.2020	31.12.2019	Variazioni	
			Assolute	%
Assegni pensione da liquidare	-	-	-	-
Contributi da restituire ad Aziende Gruppo UniCredit	-	-	-	-
Creditori diversi	-	292,86	(292,86)	-100,0%
Totale altre passività gestione previdenziale	-	292,86	(292,86)	-100,0%

21. PASSIVITA' DELLA GESTIONE IMMOBILIARE

a) Altre passività della gestione immobiliare

	31.12.2020	31.12.2019	Variazioni	
			Assolute	%
Depositi cauzionali e interessi su depositi cauzionali	40.329,22	41.311,69	(982,47)	-2,4%
Debiti verso fornitori	-	19.581,05	(19.581,05)	-100,0%
Fondo rischi su svalutazione crediti	32.936,50	-	32.936,50	-
Creditorii diversi	7.075,24	7.370,86	(295,62)	-4,0%
Totale altre passività gestione immobiliare	80.340,96	68.263,60	12.077,36	17,7%

Come già anticipato nella voce 11c) "Altre attività della gestione immobiliare", nel 2020 è stato costituito un "Fondo Svalutazione Crediti", in via prudenziale, sulla base della indicazioni del legale incaricato del recupero di due posizioni in sofferenza.

40. PASSIVITA' DELLA GESTIONE AMMINISTRATIVA

b) Altre passività della gestione amministrativa

	31.12.2020	31.12.2019	Variazioni	
			Assolute	%
Ritenute fiscali da versare	174.821,38	180.605,00	(5.783,62)	-3,2%
Compensi Amministratori e Sindaci	30.164,77	100.758,97	(70.594,20)	-70,1%
Debiti verso fornitori	-	7.320,00	(7.320,00)	-100,0%
Altre passività	-	-	-	n.d.
Totale altre passività gestione amministrativa	204.986,15	288.683,97	(83.697,82)	-29,0%

Le ritenute fiscali sono state versate il 18 gennaio 2021.

CONTI D'ORDINE

FIDEJUSSIONI RICEVUTE

Per alcuni contratti è stata ottenuta a garanzia delle locazione una polizza fidejussoria anziché il deposito cauzionale.

Il valore della fidejussione è stato caricato come evidenza nei conti d'ordine.

Il dettaglio delle fideiussioni è il seguente:

Locatario	Immobile		Società/fidejussore	Importo
	Indirizzo	Località		
Catalina Srl	Via Oberdan	Padova	Banco BPM	15.000,00
Fitness Srl	Via Bastia, 40	Treviso	Landesbank	23.537,50
Borsato Laura	Via Nazario S., 23	Treviso	Borsato Mirco	1.800,00
Galli Beatrice Diletta	Via Montegrappa, 34	Treviso	Mencattini Andrea	1.650,00
Totale				41.987,50

PATRIMONIO E AVANZO DI ESERCIZIO

	31.12.2020	31.12.2019	Variazioni	
			Assolute	%
Patrimonio	91.264.980,86	88.457.624,35	2.807.356,51	3,2%
Fondo riserva valutazione immobili	6.714.661,93	7.078.661,93	(364.000,00)	
Risultato di esercizio	(1.740.007,57)	2.807.356,51	(4.547.364,08)	-162,0%
Totale	96.239.635,22	98.343.642,79	(2.104.007,57)	-2,1%

Nell'ulteriore dettaglio del Patrimonio netto si evidenziano gli elementi che vi hanno concorso:

	RICAVI	COSTI	SALDO
Patrimonio al 31/12/2019			98.343.642,79
Gestione previdenziale			(3.597.450,19)
- contributi incassati	1.237.547,41		
- pensioni e altre prest. erogate		(4.834.997,60)	
Gestione immobiliare			358.148,88
- fitti attivi	604.629,66		
- imposte e tasse		(69.518,00)	
- Plus/minus da alienazione	2.000,00		
- Accantonamento fitti inesigibili		(32.936,50)	
- oneri e spese immobiliari		(146.026,28)	
Gestione finanziaria			1.604.548,80
- rendite diverse	2.641.441,17		
- spese oneri e perdite		(1.036.892,37)	
Gestione amministrativa			(105.255,06)
- spese diverse		(2.634,24)	
- spese amministrative		(102.620,82)	
Risultato al 31/12/2020	4.485.618,24	(6.225.625,81)	(1.740.007,57)
Rettifica della Riserva valutazione Immobili			-364.000,00
Patrimonio al 31/12/2020			96.239.635,22

CONTO DI GESTIONE

10. SALDO DELLA GESTIONE PREVIDENZIALE

a) Contributi per le prestazioni

	31.12.2020	31.12.2019	Variazioni	
			Absolute	%
Contributi versati dalle Aziende	1.170.034,37	1.433.038,05	(263.003,68)	-18,4%
Contributi versati dagli Iscritti	67.513,04	72.011,99	(4.498,95)	-6,2%
Totale contributi	1.237.547,41	1.505.050,04	(267.502,63)	-17,8%

I contributi sono stati imputati secondo il principio della competenza.

d) Pensioni

	31.12.2020	31.12.2019	Variazioni	
			Absolute	%
Pensioni integrative	(1.339.260,07)	(1.484.893,73)	145.633,66	-9,8%
Pensioni aggiuntive	(3.495.737,53)	(3.304.939,35)	(190.798,18)	5,8%
Totale pensioni	(4.834.997,60)	(4.789.833,08)	(45.164,52)	0,9%

15. RISULTATO DELLA GESTIONE IMMOBILIARE

a) Fitti attivi

	31.12.2020	31.12.2019	Variazioni	
			Absolute	%
Fitti attivi	604.629,66	614.170,79	(9.541,13)	-1,55%
Totale fitti attivi	604.629,66	614.170,79	(9.541,13)	-1,55%

Trattasi dei canoni di locazione di competenza dell'esercizio. Tutte le unità immobiliari di proprietà risultano locatate tranne:

- gli uffici siti in Via Cappellotto (TV);
- gli uffici ed alcuni garage/posti auto siti in Via Montegrappa (TV);
- un appartamento sito in via San Liberale (TV) riconsegnato nel corso del 2020;
- alcuni magazzini/posti auto interrati siti in via Bastia (TV).

	31.12.2020	31.12.2019	Variazioni	
			Assolute	%
Plusvalenze cessione immobili	2.000,00	-	2.000,00	
Totale plusvalenze cessione immobili	2.000,00	-	2.000,00	

	31.12.2020	31.12.2019	Variazioni	
			Assolute	%
Accantonamento fitti inesigibili	32.936,50	-	32.936,50	
Totale accantonamento fitti inesigibili	32.936,50	-	32.936,50	

d) Oneri e spese immobiliari

	31.12.2020	31.12.2019	Variazioni	
			Assolute	%
Spese condominiali	(94.299,25)	(181.336,64)	87.037,39	-48,0%
Polizza incendio fabbricati	(2.463,39)	(2.648,50)	185,11	-7,0%
Interessi su depositi cauzionali	(23,46)	(107,49)	84,03	-78,2%
Spese manutenzione immobili	(29.005,09)	(22.922,89)	(6.082,20)	26,5%
Spese intermediazione immobiliare	(3.647,00)	(1.464,00)	(2.183,00)	149,1%
Spese consulenze tecniche e valutaz.immobili	(9.760,00)	(10.980,00)	1.220,00	-11,1%
Altri proventi	3.127,51	106,43	3.021,08	2838,6%
Spese registrazione contratti	(4.457,00)	(5.385,97)	928,97	-17,2%
Sopravvenienze passive	(4.896,14)	(33.853,48)	28.957,34	-85,5%
Altre spese	(869,87)	(1.825,01)	955,14	-52,3%
Interessi attivi c/c immobiliare	267,41	154,72	112,69	72,8%
Totale oneri e spese immobiliari	(146.026,28)	(260.262,83)	114.236,55	-43,9%

Di seguito il dettaglio delle spese condominiali e di manutenzione:

Immobile	Spese condominiali	Spese manutenzione ordinaria
Treviso - Via S. Liberale/Via N. Sauro	(34.754,10)	
Treviso - Viale Montegrappa	(10.614,99)	(327,14)
Treviso - Via Cappellotto	(6.576,00)	
Treviso - Via Bastia	(17.029,00)	
Mogliano Veneto - Centro Commerciale	(1.812,69)	
Villorba - Centro Cristallo	(20.585,49)	
Padova	(2.926,98)	(28.677,95)
Totale	(94.299,25)	(29.005,09)

Le "Spese per consulenze tecniche e valutazione immobili" sono relative agli onorari richiesti dalla società che ha valutato il patrimonio immobiliare.

g) Imposte e tasse

	31.12.2020	31.12.2019	Variazioni	
			Assolute	%
IMU	(69.518,00)	(57.693,00)	(11.825,00)	20,5%
Altre imposte e tasse	-	(10.343,00)	10.343,00	-100,0%
Totale imposte e tasse	(69.518,00)	(68.036,00)	(1.482,00)	2,2%

Nelle altre imposte e tasse del 2019 era compresa la TASI, l'imposta locale sugli immobili siti nei Comuni di Treviso e Mogliano Veneto. L'imposta in oggetto è stata abolita a decorrere dal 2020.

20. RISULTATO DELLA GESTIONE FINANZIARIA DIRETTA

In questa sezione viene analizzato il risultato della gestione finanziaria del portafoglio n. 16222291 c/o Cordusio Sim S.p.A..

a) Dividendi e interessi

	31.12.2020	31.12.2019	Variazioni	
			Assolute	%
Cedole e dividendi	1.903.873,45	2.135.649,51	(231.776,06)	-10,9%
Totale cedole e dividendi	1.903.873,45	2.135.649,51	(231.776,06)	-10,9%

b) Utili e perdite da realizzo

	31.12.2020	31.12.2019	Variazioni	
			Assolute	%
Utile di negoziazione su titoli	-	1.293.067,91	(1.293.067,91)	-100,0%
Utile di negoziazione su cambi	6.615,10	18.328,80	(11.713,70)	-63,9%
Perdita negoziazione su titoli	(178.026,76)	(163.359,44)	(14.667,32)	9,0%
Rec. imp. cedole titoli atipici	(47.186,47)	(81.340,40)	34.153,93	-42,0%
Commiss. e spese gestione di negoziazione titoli	(33.989,69)	(13.195,83)	(20.793,86)	157,6%
Totale utili e perdite da realizzo	(252.587,82)	1.053.501,04	(1.306.088,86)	-124,0%

L'“Utile o perdita di negoziazione titoli” è l'utile o perdita realizzato in base alla vendita o al rimborso dei titoli.

La voce “Recupero imposte su cedole titoli atipici” si riferisce alle ritenute applicate sui cosiddetti “titoli atipici”, per i quali la normativa vigente non ne prevede la disapplicazione in caso di proventi corrisposti a favore di fondi pensione.

c) Plusvalenze/minusvalenze

	31.12.2020	31.12.2019	Variazioni	
			Assolute	%
Utile valutazione su cambi	-	677.847,66	(677.847,66)	-100,0%
Perdita valutazione su cambi	(670.649,31)	-	(670.649,31)	-
Perdita valutazione su titoli	(107.040,14)	(64.330,08)	(42.710,06)	66,4%
Utile valutazione su titoli	730.952,62	2.112.619,75	(1.381.667,13)	-65,4%
Totale plus/minusvalenze	(46.736,83)	2.726.137,33	(2.772.874,16)	-101,7%

L' "utile o la perdita di valutazione titoli" risulta dalla differenza tra il controvalore dei titoli valorizzati al prezzo di mercato al 31/12/2020 e il prezzo medio di carico.

L' "utile o perdita di valutazione su cambi" viene rilevato considerando la differenza tra il cambio medio di carico e il cambio al 31/12/2020.

60. SALDO DELLA GESTIONE AMMINISTRATIVA

c) Spese generali e amministrative

	31.12.2020	31.12.2019	Variazioni	
			Assolute	%
Compenso Amministratori e Sindaci	(99.229,37)	(100.758,97)	1.529,60	-1,5%
Altre spese prestazioni professionali	(3.391,45)	(5.693,53)	2.302,08	-40,4%
Totale spese generali	(102.620,82)	(106.452,50)	3.831,68	-3,6%

g) Oneri e proventi diversi

	31.12.2020	31.12.2019	Variazioni	
			Assolute	%
Interessi attivi su c/c 5319620	80,68	141,86	(61,18)	-43,1%
Contributo annuale CO.V.I.P.	(752,53)	(826,99)	74,46	-9,0%
Spese postali	(77,95)	(126,55)	48,60	-38,4%
Spese bancarie	(1.736,39)	(1.502,67)	(233,72)	15,6%
Altre spese	(331,38)	(966,73)	635,35	-65,7%
Altri proventi	-	404,04	(404,04)	-100,0%
Sopravvenienze attive	280,01	333,25	(53,24)	-16,0%
Sopravvenienze passive	(72,68)	-	(72,68)	n.d.
Bollo su e/c	(24,00)	(24,00)	-	0,0%
Totale oneri e proventi	(2.634,24)	(2.567,79)	(66,45)	2,6%

Il contributo annuale alla Commissione di Vigilanza sui Fondi Pensione (CO.V.I.P.) è pari allo 0,5 per mille dell'ammontare complessivo dei contributi incassati a qualsiasi titolo nel corso dell'anno precedente.

70. Variazione dell'attivo netto destinato a prestazioni

	31.12.2020	31.12.2019	Variazioni	
			Absolute	%
Variazione attivo netto destinato alle prestazioni	(1.740.007,57)	2.807.356,51	(4.547.364,08)	-162,0%

In merito si veda quanto riportato nell'analisi dell'evoluzione del patrimonio del Fondo.

* * * * *

FONDO DI PREVIDENZA GINO CACCIANIGA
A FAVORE DEL PERSONALE DI AZIENDE DEL GRUPPO UNICREDIT SPA

BILANCIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2020 - RELAZIONE UNITARIA DEL COLLEGIO SINDACALE

Alla Commissione Amministratrice del “Fondo di Previdenza Gino Caccianiga”

Premessa

Il Collegio Sindacale, nell’esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e seguenti del C.C.. sia quelle previste dall’art. 2409 – bis del C.C..

La presente relazione unitaria contiene nella sezione A) la “Relazione del revisore indipendente ai sensi dell’art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39” e nella sezione B) la “Relazione ai sensi dell’art. 2429, comma 2, C.C.”.

La presente Relazione è formalizzata e sottoscritta dal Collegio Sindacale per come nominato a seguito del rinnovo degli organi collegiali avvenuto nella seconda metà dello scorso esercizio.

A) Relazione del revisore indipendente ai sensi dell’art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

Giudizio

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d’esercizio

Abbiamo svolto la revisione legale del bilancio d’esercizio del “Fondo di Previdenza Gino Caccianiga”. - nel seguito anche Fondo o Ente - chiuso al 31 dicembre 2020 e costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d’esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del “Fondo di Previdenza Gino Caccianiga” al 31 dicembre 2020 e del risultato economico per l’esercizio chiuso a tale data, in conformità alle normative che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi a 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 del revisore per la revisione contabile del bilancio d’esercizio*” della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto all’ Ente 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.

Responsabilità della Commissione Amministratrice e del Collegio Sindacale per il bilancio d’esercizio

La responsabilità della formazione del progetto di bilancio, in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione, compete alla Commissione Amministratrice così come la sua formale approvazione.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità dell’Ente di soddisfare, attraverso la corretta gestione delle risorse e la tutela del patrimonio, l’assolvimento nel tempo delle obbligazioni derivanti dai diritti maturati dagli iscritti.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria dell'ente.

Responsabilità del revisore

Essendo nostra responsabilità esprimere un giudizio sul bilancio d'esercizio sulla base della revisione legale, abbiamo svolto tale attività in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'art. 11, comma 3, del D. Lgs. n. 39/2010, in quanto compatibili con la specifica disciplina dettata dalla COVIP e che contempla peraltro schemi di bilancio e criteri di valutazione diversi da quelli previsti dal codice civile.

Tali principi richiedono il rispetto della dovuta etica professionale, nonché la pianificazione e lo svolgimento della revisione legale al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio non contenga errori significativi.

La revisione legale comporta lo svolgimento di procedure volte ad acquisire elementi probativi a supporto degli importi e delle informazioni contenuti nel bilancio d'esercizio; le procedure scelte dipendono dal giudizio professionale del revisore, inclusa la valutazione dei rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Nell'effettuare tali valutazioni del rischio, quali revisori abbiamo preso cognizione del controllo interno, rilevante ai fini della redazione del bilancio d'esercizio, allo scopo di definire procedure di revisione appropriate alle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia dello stesso controllo interno.

La revisione legale comprende altresì la valutazione dell'appropriatezza dei principi contabili adottati, della ragionevolezza delle stime contabili effettuate dalla Commissione nonché la valutazione della rappresentazione del bilancio d'esercizio nel suo complesso, il tutto tenuto conto della specificità dell'attività svolta e delle peculiarità normative di settore.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio

Alla Commissione Amministratrice spetta la predisposizione della relazione sulla gestione inclusa la sua coerenza con il bilancio di esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione ISA Italia n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio di esercizio del Fondo al 31/12/2020 e sulla conformità della stessa alle norme di legge nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio dell'esercizio del Fondo alla data del 31/12/2020 ed è redatta in conformità alle norme di legge tenuto conto delle specificità riguardanti l'attività svolta dall'Ente, pertanto con riferimento alla dichiarazione di cui al D.lgs 27 gennaio 2010 n. 39, art. 14 lett. e) questo Collegio non ha nulla da riportare.

Il Bilancio si riassume nei seguenti valori:

<u>GESTIONE ORDINARIA</u>	2020
Attività	96.524.962,33
Passività	-285.327,11
Attivo Destinato alle Prestazioni	96.239.635,22
Patrimonio al 31/12/2019	98.343.642,79
Avanzo d'esercizio 2020 consistente nella variazione di Patrim. Netto	-2.104.007,57
<i>di cui svalutaz. di immobili non transitate dal Conto Economico</i>	<i>-364.000</i>
Avanzo / Disavanzo contabile 2020 da Conto Economico	-1.740.007,57
Attivo Destinato alle Prestazioni al 31/12/2020	96.239.635,22

Patrimonio al 31/12/2019	98.343.642,79
Risultato della gestione finanziaria	1.604.548,80
Risultato Gestione Immobiliare	358.148,88
Saldo della gestione previdenziale	-3.597.450,19
Saldo Gestione Amministrativa	-105.255,06
Svalutazione Immobili come da perizia	-364.000
Attivo destinato alle prestazioni al 31/12/2020	96.239.635,22

Conto di Gestione

Risultato delle Gestione Economica	1.962.697,68
Risultato della Gestione Amministrativa	-105.255,06
Risultato delle Gestione Previdenziale	-3.597.450,19
Avanzo / Disavanzo contabile 2020 da Conto Economico	-1.740.007,57
<i>Svalutazione Immobili come da perizia</i>	<i>-364.000</i>
Avanzo / d'esercizio 2020 consistente nella variazione di Patrimonio Netto	-2.104.007,57

B) Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.

B1) Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 e ss., c.c.

Conoscenza dell' Ente, valutazione dei rischi e rapporto sugli incarichi affidati

Sulla base della acquisita conoscenza che il Collegio Sindacale dichiara di avere in merito al Fondo e per quanto concerne:

- i) la tipologia dell'attività svolta;
- ii) la sua struttura organizzativa e contabile;

tenendo anche conto delle dimensioni e delle problematiche dell'Ente, viene ribadito che la fase di "pianificazione" dell'attività di vigilanza - nella quale occorre valutare i rischi intrinseci e le criticità rispetto ai due parametri sopra citati - è stata attuata mediante il riscontro positivo rispetto a quanto conosciuto in base alle informazioni acquisite nel tempo.

È stato, quindi, possibile confermare che:

- l'attività tipica svolta dall'Ente non è mutata nel corso dell'esercizio in esame ed è coerente con quanto previsto dalle finalità istituzionali;
- l'assetto organizzativo e la dotazione delle strutture informatiche sono rimasti sostanzialmente invariati;
- le risorse umane costituenti la "forza lavoro" non sono sostanzialmente mutate;
- quanto sopra constatato risulta indirettamente confermato dal confronto delle risultanze dei valori espressi nel conto gestione per gli ultimi due esercizi, ovvero quello in esame (2020) e quello precedente (2019). È inoltre possibile rilevare come il Fondo abbia operato nel 2020 in termini confrontabili con l'esercizio precedente e, di conseguenza, i nostri controlli si sono svolti su tali presupposti avendo verificato la sostanziale confrontabilità dei valori e dei risultati con quelli dell'esercizio precedente.

La presente relazione riassume, quindi, l'attività concernente l'informativa prevista dall'art. 2429, comma 2, c.c. e più precisamente:

- sui risultati dell'esercizio sociale;

- sull'attività svolta nell'adempimento dei doveri previsti dalla norma;
- sulle osservazioni e le proposte in ordine al bilancio, con particolare riferimento all'eventuale utilizzo della deroga di cui all'art. 2423, comma 4, c.c., pure con i limiti imposti dalla normativa di settore;
- sull'eventuale ricevimento di denunce da parte degli Iscritti di cui all'art. 2408 c.c.

Il Collegio rimane, in ogni caso, a completa disposizione per approfondire ogni ulteriore aspetto in sede di esame da parte della Commissione Amministratrice in quanto deputata all'approvazione del bilancio.

Le attività svolte dal Collegio hanno riguardato, sotto l'aspetto temporale, l'intero esercizio e nel corso dello stesso sono state regolarmente tenute le riunioni di cui all'art. 2404 c.c. e di tali riunioni sono stati redatti appositi verbali.

Attività svolta

Il Collegio ha partecipato alle riunioni della Commissione Amministratrice e vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Durante le verifiche periodiche, il Collegio ha preso conoscenza dell'evoluzione dell'attività svolta dal Fondo, ponendo attenzione alle problematiche di natura contingente e/o straordinaria e del possibile impatto economico, finanziario e patrimoniale, nonché agli eventuali rischi ivi compresi quelli derivanti da perdite su crediti, monitorati con periodicità costante.

Si sono anche avuti confronti con la struttura Unicredit Pension Funds Accounting incaricata della consulenza e assistenza contabile e fiscale su temi di natura tecnica e specifica: i riscontri hanno fornito esito positivo.

Il Collegio ha periodicamente valutato l'adeguatezza della struttura organizzativa e funzionale del Fondo e delle sue eventuali mutazioni rispetto alle esigenze minime postulate dall'andamento della gestione.

I rapporti con le persone operanti nella citata struttura – amministratori, responsabile del fondo e consulenti esterni - si sono ispirati alla reciproca collaborazione ed al confronto nel rispetto dei ruoli a ciascuno affidati.

Risulta peraltro che gli Amministratori ed il Responsabile del Fondo abbiano puntualmente adempiuto agli obblighi imposti dalla COVIP e hanno dato puntuale evasione alle richieste della stessa.

Per tutta la durata dell'esercizio si è potuto riscontrare che:

- la struttura amministrativa incaricata della rilevazione dei fatti aziendali ha mantenuto la sua sostanziale funzionalità rispetto all'esercizio precedente;
- il livello della sua preparazione tecnica resta adeguato rispetto alla tipologia dei fatti aziendali ordinari da rilevare, così come è adeguata la conoscenza delle problematiche del Fondo;
- i consulenti ed i professionisti esterni incaricati di specifiche assistenze, hanno manifestato la necessaria conoscenza dell'attività e delle problematiche che hanno interessato l'Ente.

Stante la relativa semplicità dell'organigramma direzionale e l'inesistenza di organi delegati, non si è resa necessaria una specifica attività informativa ai sensi dell'art. 2381, comma 5, c.c., ma sono state comunque fornite dal Responsabile del Fondo e dalla Commissione Amministratrice, con adeguata periodicità e ciò sia in occasione delle riunioni programmate che tramite i contatti/flussi informativi telefonici e informatici, tutte le informazioni necessarie attinenti l'organizzazione e l'adeguatezza della funzionalità amministrativa e contabile.

In conclusione, per quanto è stato possibile riscontrare durante l'attività svolta nell'esercizio, il Collegio Sindacale può affermare che:

- le decisioni assunte dalla Commissione Amministratrice sono state conformi alla legge e allo statuto e non sono state palesemente imprudenti o tali da compromettere definitivamente l'integrità del patrimonio;
- sono state acquisite le informazioni sufficienti relative al generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per dimensioni o caratteristiche, effettuate dal Fondo;
- non si pongono specifiche osservazioni in merito all'adeguatezza dell'assetto organizzativo dell'Ente, né in merito all'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile, né sull'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione;
- nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi fatti significativi tali da richiederne la segnalazione nella presente relazione;
- non si è dovuto intervenire per omissioni dell'organo di amministrazione ai sensi dell'art. 2406 c.c.;
- non sono state ricevute denunce ai sensi dell'art. 2408 c.c.;
- non sono state fatte denunce ai sensi dell'art. 2409, co. 7, c.c..

Con particolare riferimento ad eventi avvenuti in corso di esercizio e rappresentati dal rinnovo della Commissione Amministratrice per scadenza del mandato e dal trasferimento delle dotazioni patrimoniali del Fondo Caccianiga al Fondo di Gruppo, il Collegio ritiene di evidenziare quanto segue:

- Rinnovo della Commissione Amministratrice: la procedura svolta per l'elezione e la nomina degli attuali componenti della Commissione Amministratrice è avvenuta nel rispetto della normativa al riguardo vigente ed applicabile e delle disposizioni dello statuto dell'Ente;
- Trasferimento delle dotazioni patrimoniali dal Fondo Caccianiga al Fondo di Gruppo: tale trasferimento è stato decretato da specifiche disposizioni delle Fonti Istitutive per come contenute nell' "Accordo di trasferimento delle dotazioni patrimoniali del fondo di Previdenza G.Caccianiga" tra le stesse sottoscritto in data 02 dicembre 2020, con conseguente recepimento da parte della Commissione Amministratrice in data 16 dicembre 2020.
- Tale Accordo non ha determinato l'estinzione del Fondo Caccianiga il quale, già assolti nello scorso mese di gennaio gli adempimenti formali di trasferimento degli elementi patrimoniali sia mobiliari che immobiliari, dovrà ora procedere ad avviare la fase liquidatoria nel rispetto delle norme al riguardo applicabili.

Per quanto necessario si constata che in merito alla procedura decretata dalle Fonti Istitutive ed alla sua attuazione, il Fondo Caccianiga ha provveduto ad inviare puntualmente le prescritte comunicazioni alla COVIP al fine di consentire lo svolgimento della sua specifica attività di vigilanza; con riguardo alla citata procedura, nulla è stato rilevato od eccepito dalla stessa COVIP.

B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Il Collegio Sindacale ha preso atto che il Fondo non è obbligato alla redazione della nota integrativa tramite l'utilizzo della cosiddetta "tassonomia XBRL", necessaria per standardizzare tale documento e renderlo disponibile al trattamento digitale; il Fondo non è infatti tenuto al deposito del bilancio presso il Registro delle Imprese gestito dalle Camere di Commercio.

Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 risulta costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa e i relativi documenti sono stati consegnati al Collegio Sindacale in tempo utile affinché questo potesse provvedere agli adempimenti di sua spettanza.

È stato, quindi, esaminato il progetto di bilancio, in merito al quale sono fornite le seguenti ulteriori informazioni:

- i criteri di valutazione delle poste dell'attivo e del passivo soggette sono stati controllati e non sono risultati sostanzialmente diversi da quelli adottati negli esercizi precedenti, conformi alle specifiche disposizioni di settore ove sostitutive di quelle previste dal C.C.;
- è stata posta attenzione all'impostazione data al progetto di bilancio, sulla sua generale conformità alla legge per quello che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- il progetto di bilancio non contiene deroghe alle norme di legge di cui al C.C. ed alle norme di settore;
- è stata verificata la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell'assolvimento dei doveri tipici del collegio sindacale e a tale riguardo non vengono evidenziate ulteriori osservazioni;
- è stata verificata la correttezza delle informazioni contenute nella nota integrativa per quanto attinente la presenza di posizioni finanziarie attive sorte originariamente in valute diverse dall'euro; non risultano viceversa poste finanziarie passive sorte in valuta diversa dall'euro;
- i conti d'ordine e di rischio esposti in bilancio, sono adeguatamente esposte in nota integrativa;
- in conformità con le finalità dell'Ente è puntualmente indicato che il risultato dell'esercizio concorrerà alla variazione dell'attivo netto destinato alle prestazioni.

Con riferimento alla emergenza COVID 19, questo Collegio, trattandosi di fatto avvenuto dopo la data di chiusura del bilancio 2019, segnala come la stessa non impatta in modo specifico sulle valutazioni del bilancio 31.12.2020 in quanto le stesse, con particolare riferimento agli investimenti mobiliari ed Immobiliari, sono state eseguite sempre a valori correnti di fine esercizio.

Risultato dell'esercizio sociale

Il risultato netto conseguito nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, risulta essere complessivamente negativo per euro 1.740.007,57 quale saldo della Gestione svolta.

Si rileva che tale risultato non comprende un'ulteriore svalutazione di 364.000 euro relativa all'Attivo costituito dal patrimonio immobiliare, in quanto assorbita dal "Fondo Riserva valutazione immobili".

B3) Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività svolta il Collegio non rileva elementi ostativi alla approvazione del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, così come redatto dalla Commissione Amministratrice.

Treviso 08 – 10 aprile 2021

Il Collegio Sindacale

Roberto Rizzi (Presidente)

Maria Luisa Bordignon (Sindaco effettivo)

Vittorio Faldini (Sindaco effettivo)

Dario Marzola (Sindaco effettivo)