

## **Relazione della società di revisione indipendente ai sensi dell'articolo 26 dello Statuto**

Agli Aderenti del  
Fondo di Previdenza per il Personale della Cassa di Risparmio di Firenze

---

### **Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio**

---

#### **Giudizio**

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio del Fondo di Previdenza per il Personale della Cassa di Risparmio di Firenze (di seguito, anche il "Fondo"), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2021, 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 di Previdenza per il Personale della Cassa di Risparmio di Firenze 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.

#### **Altri aspetti**

Il bilancio d'esercizio del Fondo per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 è stato sottoposto a revisione contabile da parte di un altro revisore che, il 20 aprile 2021, ha espresso un giudizio senza modifica su tale bilancio.

#### **Responsabilità degli amministratori e del collegio dei sindaci 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

---

#### **PricewaterhouseCoopers SpA**

Sede legale: **Milano** 20145 Piazza Tre Torri 2 Tel. 02 77851 Fax 02 7785240 Capitale Sociale Euro 6.890.000,00 i.v. C.F. e P.IVA e Reg. Imprese Milano Monza Brianza Lodi 12979880155 Iscritta al n° 119644 del Registro dei Revisori Legali - Altri Uffici: **Ancona** 60131 Via Sandro Totti 1 Tel. 071 2132311 - **Bari** 70122 Via Abate Gimma 72 Tel. 080 5640211 - **Bergamo** 24121 Largo Belotti 5 Tel. 035 229691 - **Bologna** 40126 Via Angelo Finelli 8 Tel. 051 6186211 - **Brescia** 25121 Viale Duca d'Aosta 28 Tel. 030 3697501 - **Catania** 95129 Corso Italia 302 Tel. 095 7532311 - **Firenze** 50121 Viale Gramsci 15 Tel. 055 2482811 - **Genova** 16121 Piazza Piccapietra 9 Tel. 010 29041 - **Napoli** 80121 Via dei Mille 16 Tel. 081 36181 - **Padova** 35138 Via Vicenza 4 Tel. 049 873481 - **Palermo** 90141 Via Marchese Ugo 60 Tel. 091 349737 - **Parma** 43121 Viale Tanara 20/A Tel. 0521 275911 - **Pescara** 65127 Piazza Ettore Troilo 8 Tel. 085 4545711 - **Roma** 00154 Largo Fochetti 29 Tel. 06 570251 - **Torino** 10122 Corso Palestro 10 Tel. 011 556771 - **Trento** 38122 Viale della Costituzione 33 Tel. 0461 237004 - **Treviso** 31100 Viale Felissent 90 Tel. 0422 696911 - **Trieste** 34125 Via Cesare Battisti 18 Tel. 040 3480781 - **Udine** 33100 Via Poscolle 43 Tel. 0432 25789 - **Varese** 21100 Via Albuzzi 43 Tel. 0332 285039 - **Verona** 37135 Via Francia 21/C Tel. 045 8263001 - **Vicenza** 36100 Piazza Pontelandolfo 9 Tel. 0444 393311

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 dei sindaci 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;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di un'incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità del Fondo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le



nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che il Fondo cessi di operare come un'entità in funzionamento.

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 di Previdenza per il Personale della Cassa di Risparmio di Firenze sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione del Fondo di Previdenza per il Personale della Cassa di Risparmio di Firenze al 31 dicembre 2021, 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 di Previdenza per il Personale della Cassa di Risparmio di Firenze al 31 dicembre 2021 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 di Previdenza per il Personale della Cassa di Risparmio di Firenze al 31 dicembre 2021 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.

Firenze, 12 aprile 2022

PricewaterhuoseCoopers SpA

Marco Mancini  
(Revisore legale)

**FONDO DI PREVIDENZA PER IL PERSONALE DELLA CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE**  
**sede sociale in Via Carlo Magno 7 - 50127, Firenze**  
**Albo Fondi Pensione n. 1520**  
**Codice Fiscale 80000930489**

**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE AL BILANCIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2021**

Il Consiglio di Amministrazione ha predisposto il bilancio al 31 dicembre 2021, costituito dalla situazione patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa. Il bilancio è accompagnato dalla relazione del Consiglio sull'andamento della gestione.

Dal bilancio emergono i seguenti dati (come negli scorsi esercizi, si è preferito inserire gli investimenti immobiliari, sia nello stato patrimoniale, che nel conto economico, all'interno della gestione amministrativa, al fine di tenerli distinti da quelli finanziari):

**Stato Patrimoniale**

<b>ATTIVITA'</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2021</b>
Investimenti diretti mobiliari	5.000.644	5.000.002
Investimenti (finanziari) in gestione	302.309.705	319.504.024
Garanzie di risultato acquisite sulle posizioni individuali	-	-
Attività della gestione amministrativa	110.685.201	90.564.415
Crediti d'imposta	-	-
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>417.995.550</b>	<b>415.068.441</b>
<b>PASSIVITA'</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2021</b>
Passività della gestione previdenziale	992.763	839.344
Passività della gestione finanziaria	69.163	1.716.256
Garanzie di risultato riconosciute sulle posizioni individuali	-	-
Passività della gestione amministrativa	935.164	995.552
Debiti d'imposta	-	-
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>1.997.090</b>	<b>3.551.152</b>
<b>Attivo netto destinato alle prestazioni</b>	<b>415.998.460</b>	<b>411.517.289</b>
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>417.995.550</b>	<b>415.068.441</b>
<b>Conti d'ordine</b>	<b>392.766</b>	<b>355.640</b>
Fidejussioni e assicurazioni di terzi a garanzia di fitti	392.766	355.640



### Conto Economico

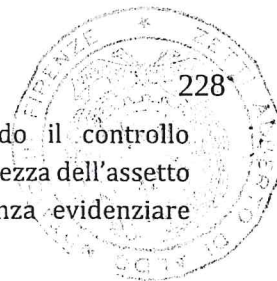
		31.12.2020		31.12.2021	
10	Saldo della gestione previdenziale		-16.408.868		-16.843.896
20	Risultato della gestione finanziaria diretta	239.334		227.161	
30	Risultato della gestione finanziaria indiretta	7.849.814		12.520.229	
40	Oneri di gestione	-322.169		-1.973.038	
60	Saldo della gestione amministrativa (comprensivo della gestione immobiliare)	766.431		1.588.373	
70	<b>Variazione dell'attivo netto destinato alle prestazioni ante imposta sostitutiva (10)+(50)+(60)</b>		<b>-7.875.458</b>		<b>-4.481.171</b>
80	Imposta sostitutiva		-		
	<b>Variazione dell'attivo netto destinato alle prestazioni (70)+(80)</b>		<b>-7.875.458</b>		<b>-4.481.171</b>

Si attesta che il bilancio è conforme allo schema COVIP e che lo stesso, come previsto dall'art. 26 dello Statuto, è stato oggetto di revisione da parte della società PricewaterhouseCoopers - PwC s.p.a., che, come noto, ha iniziato il suo incarico con il presente esercizio; la relazione del revisore non è stata ancora rilasciata, ma PwC ci ha già anticipato che non conterrà rilievi.

Il collegio sindacale, nell'ambito dello svolgimento della propria attività di vigilanza, ha avuto con i revisori incontri periodici, senza che siano emersi rilievi in ordine alla tenuta della contabilità ed alla corretta rappresentazione dei fatti di gestione.

La relazione degli Amministratori al bilancio illustra compiutamente l'attività svolta dal Fondo nel corso dell'esercizio, la composizione del patrimonio, i relativi rendimenti, nonché le entrate e gli impieghi. Da segnalare che, come lo scorso esercizio, il Fondo ha manifestato la disponibilità, nei casi di evidente difficoltà economica indotta dalla pandemia, a ridurre temporaneamente i canoni di locazione dovuti dai conduttori di immobili ad uso non abitativo, accettando in alcuni casi la cessione di crediti fiscali.

La relazione illustra, altresì, con chiarezza e precisione, gli elementi patrimoniali e reddituali del Fondo, nonché i principi contabili ed i criteri di valutazione impiegati nella redazione del bilancio. Risulta inoltre puntualmente integrata con le informazioni richieste dalla normativa IORP, alla quale il Fondo si è adeguato a seguito dell'assunzione di opportune delibere del Consiglio.



Durante l'esercizio 2021 abbiamo svolto verifiche periodiche effettuando il controllo sull'amministrazione del Fondo, sull'osservanza della legge e dello Statuto, sull'adeguatezza dell'assetto amministrativo, organizzativo e contabile e sul suo corretto funzionamento, senza evidenziare osservazioni.

Diamo altresì atto che nel corso dell'esercizio gli investimenti immobiliari sono rientrati nei limiti di legge (20% del patrimonio), in conformità all'art. 5, comma 2, del D.M. n. 62/2007. Ricordiamo che il Fondo aveva prudenzialmente richiesto un'ulteriore proroga di tre anni per l'adeguamento alla normativa richiamata, che si è dimostrata non necessaria.

Nel corso del 2021 non ci è stata comunicata la ricezione di reclami.

Ricordiamo infine che anche quest'anno il bilancio è accompagnato dalla relazione dello studio attuariale Olivieri e Associati, che, sulla base di appropriate valutazioni attuariali, le cui conclusioni sono confermate dal responsabile della funzione attuariale interna, esprime il giudizio che l'attuale situazione patrimoniale del Fondo permetta di far fronte alle future prestazioni sulla base delle assunzioni poste.

Tutto quanto sopra esposto, i sottoscritti sindaci dichiarano che nulla osta, nella loro opinione, all'approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2021.

Firenze 12 aprile 2022

Il Collegio Sindacale

(dott. Enrico M. Baluardi)

(dott. Stefano Casagni)

# FONDO DI PREVIDENZA PER IL PERSONALE DELLA CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE

(ENTE MORALE RICONOSCIUTO CON D.P.R. 14-2-1963 N. 439)



## BILANCIO

al 31 dicembre 2021





## Sommario

<b>SINTESI E STRUTTURA DEL FONDO DI PREVIDENZA.....</b>	<b>1</b>
ORGANI DEL FONDO .....	1
GESTIONE PATRIMONIO .....	2
GESTIONE AMMINISTRATIVA .....	2
CONSULENZA E ADVISORING .....	2
REVISIONE CONTABILE .....	2
FUNZIONI FONDAMENTALI .....	3
ORGANISMO DI VIGILANZA D.LGS. 231/2001 .....	3
DATA PROTECTION OFFICER .....	3
<b>RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE SULLA GESTIONE.....</b>	<b>4</b>
ATTIVITÀ SVOLTE .....	4
GOVERNANCE E MODELLO DI ORGANIZZAZIONE .....	5
GESTIONE DEL PATRIMONIO MOBILIARE.....	6
GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE .....	8
INFORMATIVA AGLI ISCRITTI .....	8
<b>ANDAMENTO DELLA GESTIONE .....</b>	<b>9</b>
ANDAMENTO DEI MERCATI FINANZIARI .....	9
ANALISI DELLA GESTIONE FINANZIARIA .....	15
ANALISI DELLA GESTIONE IMMOBILIARE.....	21
EVOLUZIONE DELLA NORMATIVA DI SETTORE .....	28
ASSETTO ORGANIZZATIVO .....	28
CONTENZIOSO LEGALE IN MATERIA PREVIDENZIALE .....	28
RECLAMI PERVENUTI .....	29
SITUAZIONE ISCRITTI.....	29
FATTI INTERVENUTI SUCCESSIVAMENTE ALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO.....	30
Bilancio tecnico al 31/12/2021 .....	30
Sostituzione Consigliere di Amministrazione di nomina aziendale .....	30
Adeguamento Statuto alla normativa vigente .....	30
Ribasso dei mercati.....	30
LE PROSPETTIVE FUTURE .....	31
LA GESTIONE DEI RISCHI .....	32
CONSIDERAZIONI FINALI.....	33
<b>BILANCIO 2021 .....</b>	<b>34</b>
<b>NOTA INTEGRATIVA.....</b>	<b>36</b>
INFORMAZIONI GENERALI.....	36
Fonti istitutive .....	36
Scopo .....	36
Regime.....	36
Iscritti.....	36
Prestazioni .....	36
Struttura organizzativa del Fondo .....	37
CRITERI DI VALUTAZIONE E PRINCIPI GENERALI DI REDAZIONE DEL BILANCIO .....	37
INFORMAZIONI AGGIUNTIVE.....	38
COMPENSI AGLI AMMINISTRATORI ED AI SINDACI.....	38
COMMENTO ALLE VOCI DI BILANCIO.....	39
Rendiconto 2021 – Stato Patrimoniale.....	39
Rendiconto 2021 – Conto Economico.....	41
ATTIVITÀ.....	42
PASSIVITÀ .....	53
CONTI D'ORDINE .....	56
CONTO ECONOMICO .....	57
<b>ALLEGATI .....</b>	<b>I</b>
1. REDDITIVITÀ PATRIMONIO IMMOBILIARE .....	I



## Sintesi e Struttura del Fondo di Previdenza

### Organi del Fondo

#### CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

PRESIDENTE  
**Fabrizio Falsetti**

VICE PRESIDENTE  
**Claudio Angelo Graziano**

CONSIGLIERI  
**Alfredo Barucco**  
**Riccardo Botta**  
**Roberto Lucattelli**  
**Alessandro Sartorio**  
**Idamo Giannini**  
**Sandra Marsili**  
**Maria Chiara Perini**  
**Mara Pinelli**

SEGRETARIO  
**Simone Ammogli**

COLLEGIO DEI SINDACI  
**Enrico Maria Baluardi** – Sindaco effettivo  
**Stefano Casagni** – Sindaco effettivo  
**Francesca Tanini** – Sindaco supplente  
**Maurizio Migliorini** - Sindaco supplente

DIRETTORE  
**Francesco Vittimberga**

## Gestione Patrimonio

Il patrimonio **mobiliare** del Fondo, in ottemperanza a quanto previsto nello Statuto, è gestito da Gestori professionali abilitati. I due mandati “multiasset” con obiettivo di rendimento, operativi dal 1° gennaio 2019, sono stati rinnovati a fine 2020 dal Consiglio per ulteriori due anni come previsto dalle Convenzioni di gestione. Il residuo patrimonio mobiliare è investito in quote della Banca d’Italia.

La funzione di Depositario è svolta da BNP Paribas Securities Services con sede a Milano, piazza Lina Bo Bardi, 3.

Il patrimonio **immobiliare** è gestito internamente e, a seguito del processo di dismissione, è rappresentato da 40 tra immobili o porzioni d’immobili siti in Toscana, con 3 edifici di esclusiva proprietà del Fondo.

## Gestione Amministrativa

La gestione amministrativa e contabile è svolta da Previnet S.p.A. con sede a Preganziol (TV) in via Forlanini 24.

La gestione tecnica degli immobili e quella amministrativa (compresi il supporto ai notai per la stipula dei rogiti e la gestione dei contratti di locazione) sono effettuate internamente, attraverso risorse di Intesa Sanpaolo distaccate funzionalmente presso il Fondo.

All’Amministrazione del Personale - Polo Pensioni di Intesa Sanpaolo è affidato il compito della gestione delle domande di pensione integrativa e di liquidazione delle prestazioni.

## Consulenza e advising

L’advisor finanziario è la società European Investment Consulting con sede a Milano, piazza Duca d’Aosta 15, cui è stato rinnovato l’incarico dopo specifica gara svolta a fine 2020, stipulando un nuovo contratto annuale rinnovabile di anno in anno. La società fornisce supporto agli organi decisionali del Fondo nell’attività di analisi e nella definizione e manutenzione periodica dell’Asset Allocation Strategica, oltre all’attività di selezione dei Gestori esterni.

Per l’analisi del patrimonio immobiliare, il Fondo ha indetto nel 2021 una gara ad inviti per la selezione dell’advisor immobiliare cui affidare la valutazione dell’intero patrimonio immobiliare da inserire in bilancio; l’esito della selezione ha individuato, in continuità con gli anni precedenti, la società BNP Paribas Real Estate Advisory Italy S.p.A. con sede legale in Milano, piazza Lina Bo Bardi 3 alla quale è stato affidato l’incarico di advisor immobiliare.

## Revisione Contabile

In data 15 Dicembre 2020, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato il conferimento a PriceWaterhouseCoopers S.p.A. dell’incarico di revisione legale dei conti del bilancio di esercizio del Fondo di previdenza per il personale della Cassa di Risparmio di Firenze, per il periodo 2021-2023, ai sensi dell’ art. 14 del Dlgs 39/10, nonché degli articoli 2409-bis e seguenti del Codice Civile, sulla base di quanto previsto dall’art. 26 dello Statuto attualmente in vigore (già articolo 10 del precedente Statuto in vigore fino al 29 marzo 2022).

PriceWaterhouseCoopers S.p.A. è subentrata a KPMG S.p.A. a partire dal 20 aprile 2021.

## Funzioni fondamentali

In ottemperanza alla nuova normativa IORP II (D.lgs. 252/2005, come modificato dal D.lgs. 147/2018 di recepimento della Direttiva Europea 2341/2016 e Deliberazione Covip del 29 luglio 2020), il Consiglio del Fondo ha approvato nel corso del 2020 la nuova struttura coerente con quanto dettato dalla normativa citata, provvedendo a nominare:

- titolare della funzione di Revisione interna ai sensi degli articoli 5-bis e 5-quater del D.lgs. 252/2005; l'incarico è stato conferito al Sig. Stefano Biagiotti
- titolare della funzione di Gestione del rischio costituita ai sensi degli articoli 5-bis e 5-ter del D.lgs. 252/2005; l'incarico è stato conferito al Sig. Massimiliano Pacciatti;
- titolare della funzione Attuariale ai sensi degli articoli 5-bis e 5-quinquies del D.lgs. 252/2005; l'incarico è stato conferito al Sig.ra Lucia Cassol.

Le funzioni fondamentali di Gestione del rischio ed Attuariale riportano al Direttore generale, mentre la funzione fondamentale di Revisione interna riporta l'esito dei propri controlli al Consiglio di Amministrazione.

## Organismo di Vigilanza D.lgs. 231/2001

Relativamente alla responsabilità amministrativa dell'ente prevista dal D.lgs. 231/2001, il Fondo si è dotato di uno specifico "Modello di organizzazione, gestione e controllo" pienamente rispondente alle disposizioni del decreto sopra indicato.

Il Fondo ha assegnato l'incarico, deliberato nel corso dell'anno 2019 e in essere anche per l'anno 2021, di membro monocratico dell'Organismo di Vigilanza D.lgs. 231 per il presidio del rispetto delle norme in materia di responsabilità amministrativa degli enti ai sensi del Decreto Legislativo n. 231/2001 a Stefano Biagiotti, iscritto all'Associazione Italiana Internal Auditors.

## Data Protection Officer

In data 2 novembre 2020 è stato conferito l'incarico di DPO per l'anno 2021 ai sensi del regolamento europeo 2016/679 alla società Maulus S.r.l. con sede a Roma in Via Bertoloni, 37 della quale è amministratore unico il Dott. Stefano Castrignanò, professionista con consolidate esperienze in materia di previdenza complementare, selezionato in ambito Welfare del gruppo Intesa Sanpaolo.

L'incarico è stato rinnovato anche per il 2022.

## Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla gestione

### Signori iscritti,

di seguito si desidera riassumere brevemente quelle che sono state le attività principali completate o avviate nel corso del 2021.

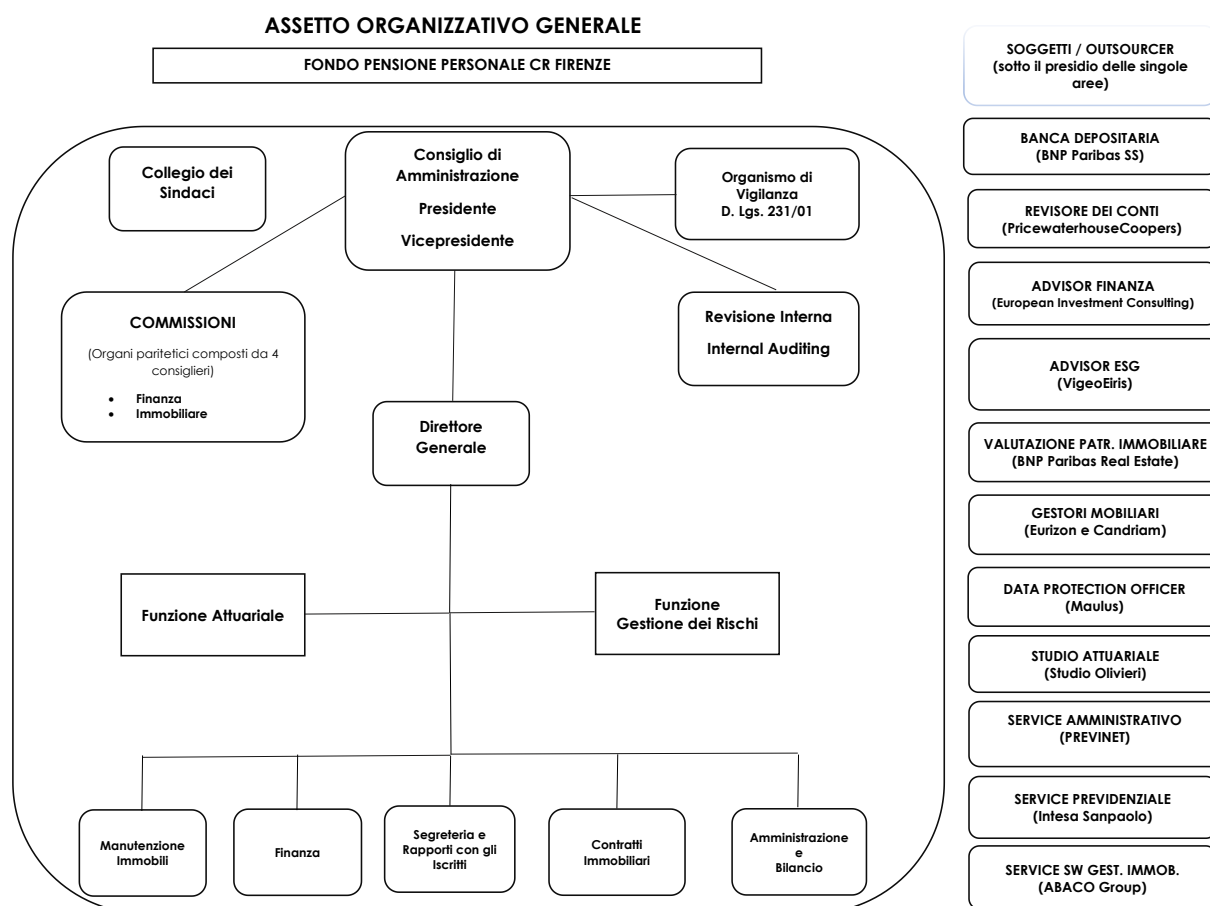
### Attività svolte

Le principali attività del 2021 hanno interessato i seguenti ambiti.

- Referendum di modifica Statuto: a seguito della richiesta da parte di numerosi iscritti al Fondo (con oltre 1.200 firme) di indire un referendum per richiedere una serie di modifiche allo Statuto, il Consiglio del Fondo, dopo aver approvato nel 2020 uno specifico regolamento referendario, verificata la volontà manifestata dagli iscritti e ricevuto l'assenso di Intesa Sanpaolo a sottoporre a referendum le richieste di modifica in linea con la normativa e volte a migliorare le garanzie degli iscritti (escludendo invece dal quesito referendario quelle in contrasto con gli orientamenti dell'Autorità di Vigilanza o che potevano comportare un incremento degli oneri a carico della banca in qualità di garante) ha approvato l'iter referendario che si è concluso con lo scrutinio delle schede voto ricevute. Lo scrutinio, effettuato dalla Commissione referendaria in data 7 e 8 luglio 2021, ha sancito l'esito favorevole alla modifica dello Statuto, come da delibera del Consiglio di Amministrazione nell'adunanza del 13 luglio 2021. Su un totale di 1.991 schede, i voti favorevoli sono stati 1.556, quelli contrari 408 con 23 astenuti - 1 scheda bianca - 3 schede nulle. Trascorsi i novanta giorni dall'invio del testo alla COVIP, ad inizio novembre il nuovo Statuto con i due nuovi articoli (*Art. 34 - Garanzie degli iscritti nel caso di fusione del Fondo con altro Fondo Pensione e Art. 35 - Possibilità di capitalizzazione della rendita mensile*) è stato pubblicato sul sito internet del Fondo nell'apposita sezione, dandone ampia informativa agli iscritti.
- Adeguamento alla normativa IORP II con approvazione del manuale delle procedure, dei documenti sulla valutazione del rischio, sul sistema di governo, sul piano di emergenza e sul piano strategico dell'informazione e della comunicazione.
- Adeguamenti in materia di trasparenza: ottemperando a quanto dettato dalla normativa europea e recepito da specifiche delibere dell'autorità di Vigilanza, è stato inviato a tutti gli iscritti specifico prospetto in funzione del loro status (se già percettori di integrazione o non ancora in pensione) come meglio dettagliato nella sezione "Informativa agli iscritti".
- Aggiornamento del Modello di organizzazione, gestione e controllo ex D. Lgs. 231/01 alle nuove disposizioni di legge con il supporto della società di consulenza Protiviti.
- Selezioni per incarichi di advisor immobiliare e nuovo advisor ESG: relativamente ai contratti di consulenza, sulla scia di quanto fatto nel 2020, sono state indette specifiche gare ad invito per selezionare advisor immobiliare e nuovo advisor ESG concluse con la conferma di BNP Paribas Real Estate Advisory Italy S.p.A. con sede legale in Milano, piazza Lina Bo Bardi 3 quale advisor immobiliare e VigeoEiris Italy con sede legale in Milano, Via Settala 6 quale advisor sulle tematiche e gli impatti dei criteri ESG (ambientali, sociali e di governance);
- Adesione a P.R.I. (Principles for Responsible Investment) e Climate Action 100+.
- Monitoraggio, anche tramite delega al Comitato Finanza, dei due mandati "multiasset con obiettivo di rendimento", per valutarne attentamente la rischiosità e la solidità del recupero, tenuto conto di uno scenario economico in netto miglioramento ma ancora fortemente condizionato dalle incertezze sul fronte sanitario; è stata poi data operatività a quanto deliberato sulle tematiche ESG tramite specifico addendum alle convenzioni di gestione che raccoglie quanto deliberato nella politica d'impegno e nella politica di sostenibilità.
- Piano di dismissione immobiliare per portare il comparto immobiliare al 20% sull'attivo complessivo: tale obiettivo è stato raggiunto a fine anno tenendo conto delle proposte accettate, ma non ancora concluse con un atto di vendita, rispettando quindi il termine del 30 giugno 2022 concesso dalla COVIP a cui è stata inviata specifica informativa semestrale (per maggiori dettagli si rinvia al capitolo relativo alla "Gestione del patrimonio mobiliare").

- Monitoraggio delle posizioni relative ai percettori di rimborso ai sensi della Legge 335/95, attraverso la richiesta agli interessati dei modelli OBIS-M per l'anno 2021 e l'elaborazione dei relativi conguagli (un quadro di dettaglio è disponibile nella nota integrativa).
- Supporto agli studi legali esterni per la gestione del contenzioso e ai notai per la stipula dei rogiti.
- Gestione richieste di riduzione canone locazioni commerciali: il perdurare delle incertezze sul fronte sanitario con riaperture graduali solo da aprile 2021 hanno spinto molti locatari di immobili ad uso non abitativo a reiterare le richieste di riduzione di canone, sempre motivate dal calo di fatturato subito; a fronte di tali richieste è proseguito l'iter operativo già utilizzato nel 2020 di acquisizione delle informazioni relative al fatturato dei conduttori nell'ultimo biennio, al fine di valutare, quanto più oggettivamente possibile, il danno subito e consentire al Consiglio di Amministrazione di deliberare in maniera conseguente. In alcuni casi i conduttori hanno ceduto il credito d'imposta sulle locazioni non abitative o affitto d'azienda, introdotto dal decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito con modificazioni nella L. 17 luglio 2020, n. 77, a parziale copertura dei canoni da loro dovuti al Fondo; l'importo complessivo delle riduzioni operate sui canoni di locazione, è indicato fra le sopravvenienze passive del Conto Economico.

## Governance e modello di organizzazione



Il sistema dei controlli è basato su tre livelli di presidio: il primo presidiato direttamente dalle funzioni operative (o dai service esterni), il secondo svolto dalla funzione di Gestione del rischio, dalla funzione Attuariale e dalla Funzione Finanza ed il terzo dalla funzione di Revisione interna (o Internal Audit); le informazioni sul sistema dei controlli sono riportate nel Documento sul sistema di governo pubblicato unitamente al presente bilancio.

## Gestione del patrimonio mobiliare

Il Consiglio, in attuazione a quanto previsto dallo Statuto vigente, gestisce il patrimonio in prevalenza attraverso Gestori professionali abilitati, seguendo costantemente l'andamento dei mandati anche alla luce del perdurare della crisi sanitaria, sia attraverso l'analisi dell'informativa prodotta dalla funzione Finanza che con delega al Comitato Finanza nelle cui riunioni sono stati coinvolti spesso i gestori per avere un quadro più chiaro sulla solidità del recupero iniziato da maggio 2020, valutando anche l'evoluzione dei parametri di rischio fissati nelle Convenzioni di gestione.

I due mandati assegnati a Eurizon Capital S.g.R. e Candriam Luxembourg S.g.R., rinnovati fino a dicembre 2022, si pongono l'obiettivo di superare il target del 2,5% annuo + euribor 3m (sterilizzato qualora sia negativo), con uno stile di gestione attivo, non legato ad un benchmark.

La gestione diretta, per un valore di mercato di 5 milioni di euro, è limitata alle quote di Banca d'Italia acquistate nel febbraio 2017, in quanto l'assenza di alternative interessanti sul comparto corporate (titoli di stato investment grade a limitata duration) ha orientato il Consiglio a rinnovare la decisione di non investire direttamente mantenendo l'eccesso di liquidità sul conto operativo aperto presso Intesa Sanpaolo, da utilizzare per coprire i pagamenti mensili delle integrazioni a favore degli iscritti, ad eccezione del conferimento realizzato a gennaio di 5 milioni di euro sul mandato Candriam.

Da un punto di vista contabile, il Service Amministrativo Previnet S.p.A. ha curato la contabilizzazione delle operazioni svolte sul patrimonio mobiliare, la chiusura delle operazioni contabili e la redazione del Bilancio 2021. La società di revisione e certificazione Pricewaterhousecoopers è subentrata a KPMG S.p.A. a partire dal 20 aprile 2021.

Per ottemperare a quanto disposto dalla normativa europea e alle deliberazioni dell'Autorità di Vigilanza sono stati deliberati importanti documenti relativi alla politica d'impegno e all'impatto dei criteri ESG sulla gestione del patrimonio (*Regolamento UE 2019/2088 e deliberazione Covip del 22 dicembre 2020 in materia di trasparenza*).

Più in dettaglio, nell'adunanza del 25 febbraio 2021 è stato approvato il documento contenente **"comunicazioni in materia di politica di impegno e strategia di investimento e accordi con i gestori di attivi"**. Tenuto conto delle complessità organizzative che una strutturata politica d'impegno presuppone in termini di aziende coinvolte e di ordini del giorno delle assemblee da analizzare, il Consiglio ha deciso di non adottare, almeno per il biennio 2021 - 2022, una politica d'impegno in qualità di azionista in società quotate su mercati dell'Unione Europea e, in ottemperanza con quanto previsto dal D.lgs. 58/98 art. 124-quinquies comma 3, ha comunicato nel documento le ragioni della sua scelta.

L'altro importante documento previsto dalla normativa, da approvare entro fine luglio, è relativo alla **"Informativa sulle politiche di integrazione dei rischi di sostenibilità nei processi decisionali relativi agli investimenti ai sensi dell'art. 3 comma 1 del Regolamento UE 2019/2088"** nel quale esplicitare l'approccio del Fondo in materia di gestione degli investimenti e del loro impatto sulle tematiche ambientali, sociali e di governance (fattori ESG), definendo le Linee Guida in tema di investimenti sostenibili e responsabili. Il Consiglio, nel predisporre la documentazione e valutati i suoi impatti sull'operatività futura, ha ritenuto necessario indire un'apposita gara ad invito per l'incarico di advisor E.S.G. (Environmental, Social, Governance), al fine di disporre di un supporto continuativo e meglio strutturato rispetto alla collaborazione iniziata nel 2018 con Vigeo che si limitava alla predisposizione di un report sulla situazione del portafoglio ad una precisa data (concordata nel 30 giugno di ogni anno e incentrato sull'elaborazione di score medi ponderati degli investimenti e sull'evidenza di quali emittenti dei titoli selezionati dai gestori esponessero il patrimonio a rischi d'incompatibilità rispetto ai principi di equità sociale e di salvaguardia ambientale).

Rispetto ai cinque inviti formulati, solo tre società hanno risposto; analizzata la documentazione inviata, sulla base della griglia di punteggi (50% questionario valutativo - 30% offerta economica - 20% eventuale colloquio) e col supporto dell'advisor finanziario European Investment Consulting, nell'adunanza di Consiglio del 25 maggio è stato assegnato l'incarico a VigeoEiris Italy, premiando le peculiarità della propria analisi di portafoglio, basata sull'utilizzo di un database proprietario, finalizzata ad assegnare un punteggio sia al portafoglio che alle principali asset class, come peraltro già noto al Fondo visto la collaborazione già in corso. Il Consiglio ha apprezzato il focus su emittenti e settori controversi, alla luce della sempre maggiore sensibilità del mercato per tali tematiche che nel medio termine potrebbero penalizzare le quotazioni di aziende poco attente a queste tematiche. Pur non potendo fornire indicazioni sulle politiche d'impegno né sull'azionariato



attivo, l'advisor supporterà le strutture del Fondo sia sulla redazione dei documenti previsti sia sul confronto con i gestori per implementare tali tematiche nelle convenzioni. Per completezza di analisi, l'advisor ESG fornirà un supporto anche sul patrimonio immobiliare del Fondo che ancora rappresenta circa il 20% dell'attivo complessivo per elaborare annualmente una valutazione qualitativa (non potendo elaborare score quantitativi).

Col supporto dell'advisor ESG, nel mese di luglio è stato approvato il documento sopra indicato, nel quale il Fondo, in linea con la definizione di investimento sostenibile e responsabile dei PRI, si pone l'obiettivo di integrare i fattori ambientali, sociali e di governance (ESG) nelle decisioni di investimento, al fine di gestire meglio i rischi e generare rendimenti sostenibili nel lungo periodo. L'approccio adottato privilegia un criterio di selezione cosiddetto "best in class" che seleziona le migliori società emittenti anche sulla base dello score ESG, pur assegnando piena autonomia al gestore nella scelta, senza indicazioni di liste con titoli da escludere o l'adozione di un benchmark ESG. Uno dei pilastri del documento è il monitoraggio dei fattori ESG per tutti i titoli in portafoglio, al fine di verificare con cadenza trimestrale ogni implicazione connessa ai temi ambientali, sociali e di governance di tutte le società di cui il Fondo è azionista o obbligazionista. La metodologia di VigeoEiris di analisi ESG degli emittenti e di attribuzione del punteggio è certificata dallo standard ISO 9001/2008 per il Sistema di Gestione della Qualità.

Nel mese di agosto, dando operatività a quanto previsto nel documento sulla **Politica di sostenibilità**, il Fondo ha aderito ai Principles for Responsible Investment (P.R.I.), ovvero un set di sei principi volontari promossi da una rete internazionale di investitori istituzionali e gestori, sostenuta dalle Nazioni Unite, per diffondere e sostenere l'investimento sostenibile e responsabile nella comunità finanziaria internazionale. Una volta accettata la domanda di adesione al P.R.I., il Fondo ha aderito anche all'iniziativa Climate Action 100+, che vede coinvolti oltre 370 investitori che complessivamente gestiscono masse per circa 35 mila miliardi di dollari. "Climate Action 100+" è un'iniziativa collettiva (di cui UNPRI e IIGCC - Institutional Investor Group on Climate Change - sono parte attiva insieme ad altre 3 istituzioni regionali) il cui obiettivo principale è l'engagement sul cambiamento climatico verso 163 società identificate tra le maggiori emittenti di gas serra. In occasione dell'approvazione del bilancio dell'esercizio 2020 avvenuta ad aprile, oltre all'adozione dei documenti per la normativa IORP2, è stata deliberata anche l'adozione del **Documento sulla Politica d'investimento** per il triennio 2021 – 2024, redatto col supporto dell'advisor finanziario EIC che non ha modificato l'asset allocation strategica, pur evidenziando l'importanza di valutare un diverso approccio nella scelta dei mandati, al momento della gara pubblica da attivare nel 2022.

Tutti i documenti approvati sono stati pubblicati sul sito internet del Fondo per garantire massima trasparenza agli iscritti.

In ottemperanza a quanto indicato nel documento sulla Politica di Sostenibilità, a fine dicembre il Consiglio ha approvato l'addendum alle convenzioni di gestione, redatto col supporto dell'advisor ESG, per integrare i criteri ESG nel processo d'investimento pur attribuendo al Gestore, nella fase di selezione degli strumenti finanziari, piena autonomia nell'escludere settori, emittenti o Paesi dell'universo investibile, senza indicare liste con titoli da escludere o l'adozione di uno specifico benchmark ESG. Il criterio da applicare, pienamente operativo da aprile 2022 dopo una finestra di 3 mesi per adeguare il portafoglio attuale, è l'approccio "best-in-class", che seleziona le migliori società emittenti per ogni settore anche sulla base dello score ESG. A partire dal portafoglio valorizzato al 31 marzo 2021, il Fondo effettuerà, per il tramite di VigeoEiris, un monitoraggio periodico del portafoglio. Tale monitoraggio verrà effettuato secondo le metodologie di analisi proprietarie dell'Advisor ESG, certificate dallo standard ISO 9001/2008 (Sistema di Gestione per la Qualità) e sarà incentrato su un'analisi del portafoglio che evidenzia gli investimenti in emittenti operanti in settori controversi o coinvolti in gravi violazioni sociali, ambientali e di governance - l'identificazione di eventuali emittenti in portafoglio coinvolti in gravi controversie - lo score medio ESG di portafoglio, anche disaggregato nelle principali asset class, e la sua evoluzione nel tempo.

## Gestione del patrimonio immobiliare

Anche nel 2021 il piano di dismissioni ha raggiunto buoni risultati consentendo di portare sotto la soglia di legge del 20% la percentuale sul totale dell'attivo. L'attività di vendita è proseguita col criterio "unit by unit". L'attività di manutenzione straordinaria, tranne per i tre immobili di esclusiva proprietà del Fondo, risulta a carico degli amministratori dei condomini: con delibere delle assemblee condominiali sono stati attivati diversi cantieri per usufruire del "superbonus" al 110%; la struttura del Fondo monitora in maniera puntuale le attività svolte dagli amministratori di condominio, sia dal punto di vista contabile che operativo; in considerazione degli oneri in caso di ristrutturazioni, non potendo godere del beneficio fiscale, la struttura cerca di accelerare l'attività di vendita negli immobili dove sono imminenti le delibere di lavori con "superbonus".

## Informativa agli iscritti

Oltre ai due canali informativi ormai strutturali (sito internet del Fondo e Portale del pensionato), nel 2021 sono state elaborate due tipologie di prospetti in applicazione della deliberazione della Commissione di Vigilanza del 22 dicembre 2020 in materia di trasparenza (disposizioni su tutti i profili relativi alla comunicazione al pubblico e alla trasparenza verso aderenti potenziali/effettivi e beneficiari).

- **Prospetti informativi** - nel mese di agosto sono stati inviati a tutti gli iscritti prospetti personalizzati, riepilogativi delle erogazioni integrative messe in pagamento nell'anno 2020 "cd. fase di erogazione" per i percettori di integrazione e solo informativi "cd. fase di accumulo" per chi ancora non ha maturato diritto a pensione. Seguendo le logiche già adottate per la Certificazione Unica dei redditi, gli iscritti che si sono registrati sul "Portale del Pensionato" hanno ricevuto e-mail che li ha informati della possibilità di visualizzare in autonomia il documento, mentre agli iscritti non registrati è stato inviato il documento cartaceo. A regime è prevista un'elaborazione annuale, con trasmissione entro 60 giorni dalla chiusura di ogni anno solare.

**Il prospetto in fase di erogazione** è distinto in tre sezioni; nella prima sono riepilogati mese per mese le principali voci del cedolino distinte tra integrazione lorda, eventuale rimborso trattenuta ex L.335/95 e trattenute fiscali, un box dedicato alla rivalutazione dell'integrazione e indicazioni sulle modalità di applicazione delle imposte applicate.

**Il Prospetto in fase di accumulo** si compone invece delle seguenti sezioni.

Dati dell'iscritto - chiarimenti sui diritti degli iscritti – Focus sugli aspetti fiscali – indicazioni su come trovare altre informazioni e indicazioni più specifiche per coloro che maturano il diritto alla pensione entro tre anni.

- **Sito internet** del Fondo che consente di veicolare con trasparenza e velocità le informazioni; la sezione modulistica mette a disposizione la documentazione per richiedere l'integrazione e/o per variare i dati degli iscritti, le sezioni news e comunicazioni vengono alimentate con continuità, mentre la vetrina immobiliare continua ad avere un ruolo importante nel far conoscere al mercato le unità disponibili per la vendita;
- **Portale del Pensionato** (sito web) che permette agli iscritti titolari di integrazione di visualizzare i cedolini, la Certificazione Unica e tutte le comunicazioni sulla pensione integrativa (anche per l'anno fiscale 2021 la Certificazione Unica dei Redditi è stata resa disponibile in modalità elettronica per chi si è registrato sul "Portale del pensionato", mentre per gli iscritti che non hanno completato la registrazione o che hanno espresso parere contrario è stata inviata in formato cartaceo tramite posta ordinaria). Il Portale ha ampliato le funzionalità con la visualizzazione del conteggio iniziale della pensione integrativa, elaborata secondo quanto previsto dallo Statuto vigente.

## Andamento della gestione

### Andamento dei mercati finanziari

Il 2021 sui mercati finanziari ha registrato andamenti divergenti sia per aree geografiche che per comparti/settori. Sui mercati azionari infatti all'intonazione decisamente positiva di Nord America ed Europa con performance sopra il 20% ha fatto da contraltare il Giappone con un rialzo molto più contenuto (indice Nikkei 6,6%) e la performance negativa a livello globale dei mercati Emergenti pur con forti differenziazioni (Messico e India in forte rialzo - Brasile e Cina con performance negative a doppia cifra). Sui mercati obbligazionari i ritorni sono stati negativi sul comparto a tasso fisso sia governativo che corporate Investment Grade; ottimo invece l'andamento del comparto legato all'inflazione e discreto il settore corporate High Yield, ancora premiato dall'assenza di alternative e dalla ricerca di rendimenti a scadenza positivi. Molto positiva l'asset class materie prime, in particolare quelle legate all'energia, con l'indice broad based S&P GSCI che chiude il 2021 con un rialzo del 37% (tra le più importanti segnaliamo il petrolio WTI con un notevole 57% e il rame a +29%). Ritracciano invece oro e argento che a fine anno segnano ribassi rispettivamente del 7% e 16,9%.

Tali risultati, meglio analizzati nelle sezioni dedicate, sono legati al progressivo ritorno alla normalità grazie alle vaccinazioni ma soprattutto ai forti stimoli, monetari e fiscali, che hanno accelerato la ripresa economica: gli USA si sono dimostrati il Paese più virtuoso, approvando nel primo trimestre 2021 un pacchetto fiscale da quasi 2.000 miliardi di dollari e a fine anno un piano da 1.000 miliardi volto a migliorare le infrastrutture dedicate a Internet e ai trasporti favorendo il ricorso a materiali prodotti negli USA; rimane ancora in stallo il programma denominato 'Build Back Better' da 1.750 miliardi di dollari da destinare alla sicurezza sociale e alla lotta contro i cambiamenti climatici.

Dopo l'enorme compressione dell'attività economica del primo semestre 2020, a livello globale si è assistito nel 2021 ad una rapidissima ripresa, con la domanda di beni che ha recuperato velocemente grazie alla riapertura delle attività, esercitando forti pressioni sull'offerta.

I consumatori hanno spostato l'attenzione dai servizi ai beni di consumo dove le catene di produzione e distribuzione hanno evidenziato notevoli colli di bottiglia. Nel 3° trimestre del 2021 la spesa delle famiglie negli Stati Uniti (il cui peso sui consumi globali è intorno al 30%) per acquistare beni, soprattutto di natura elettronica, è risultata in aumento del 15% rispetto ai valori pre-pandemia; tale domanda "in eccesso", alimentata da stimoli fiscali che hanno compensato il calo del reddito da lavoro e dalla riallocazione del reddito di norma destinato ai servizi (penalizzati dalle restrizioni anti COVID-19 imposte ai settori del turismo e della ristorazione), ha avuto enormi conseguenze sull'offerta globale spingendo la crescita a livelli superiori al potenziale. Le indagini congiunturali, dopo aver toccato un picco tra giugno e luglio, sono rimaste negli USA su livelli espansivi e vicine ai massimi storici, ma hanno iniziato ad evidenziare i primi segnali di decelerazione del ritmo di espansione, mostrando una correzione delle aspettative soprattutto nel terzo trimestre. Positivi anche i dati sugli utili societari sia a consuntivo che attesi. In Eurozona invece il clima è risultato meno positivo, condizionato dall'ampio calo nei servizi per via delle misure di contenimento attuate nel primo e nell'ultimo trimestre del 2021; tuttavia l'implementazione dei progetti finanziati con i fondi del Recovery Fund ha migliorato le aspettative per un recupero macroeconomico significativo. La Cina, infine, è entrata in un rallentamento molto marcato e non ha avuto il solito ruolo di "motore di crescita globale"; le conseguenze di anni di eccessi nel settore immobiliare, acuiti dalla crisi del maggior costruttore cinese Evergrande e la politica della "tolleranza zero" contro il Covid hanno fortemente condizionato la crescita del PIL con una domanda interna insolitamente sottotono.

Il contesto macroeconomico globale si è dunque caratterizzato per una crescita robusta (Pil globale superiore al 5% con gli USA ancora una volta sugli scudi ma anche l'Europa segna un ottimo recupero dopo il calo marcato del 2020) abbinata però a tassi d'inflazione decisamente superiori alle attese, con un tasso medio annuo in deciso e costante rialzo (intorno al 5% in Usa e intorno al 3% in Eurozona a fine anno) che ha obbligato molte Banche Centrali ad aggiornare le proprie politiche. La Federal Reserve USA, infatti, ha

accelerato il processo verso la normalizzazione della politica monetaria, con un'accelerazione del tapering (riduzione dell'acquisto di titoli) dagli attuali 15 a 30 miliardi al mese dalla metà di gennaio, così da concludere il programma a metà marzo. Sul fronte dei tassi, rimasti invariati nel 2021 tra lo 0% e lo 0,25%, dopo le dichiarazioni del presidente della Fed Jerome Powell relative ad un aumento del rischio di un'inflazione "radicata", si sono rafforzate le attese per rialzi già nel 2022 sulla scia della Bank of England che già a fine 2021 ha alzato i tassi ufficiali. Sul fronte europeo, invece, la BCE appare orientata a sostenere un ciclo economico in ritardo rispetto agli USA con un atteggiamento ancora prudente e una lenta riduzione degli stimoli, proseguendo dunque con gli acquisti di titoli anche nel 2022 (pur annunciando la conclusione del programma legato all'emergenza pandemica a marzo, verranno aumentati gli acquisti nel programma standard e i reinvestimenti nel PEPP verranno prolungati fino al 2024 ed attuati in modo flessibile alla luce dei dati macro di crescita). L'altra preoccupazione mai accantonata è stata quella sanitaria con le varianti del coronavirus che, pur in una fase di accelerazione delle riaperture e di diffusione delle vaccinazioni, potendo minare la ripresa dell'economia possono aumentare l'avversione al rischio degli investitori (come è accaduto a metà novembre con le notizie sulla variante Omicron). A fine anno le principali Banche Centrali, seppure con modalità e approcci differenti, hanno nel complesso evidenziato come la priorità non sia rappresentata dall'impatto economico delle varianti (i crescenti contagi per la variante Omicron, per quanto oggetto di attenzione e continuo monitoraggio, non sono valutati così importanti da far deragliare la ripresa), ma piuttosto dall'elevato livello di inflazione che da temporaneo sembra diventare prolungato. Nel corso del 2021 la crescita dell'inflazione si è accentuata con la pubblicazione tra ottobre e dicembre dei dati dei prezzi al consumo che, per gli Stati Uniti e la Germania, non sono mai stati così elevati negli ultimi tre decenni. In Cina sono i prezzi alla produzione a preoccupare con un incremento rispetto all'anno precedente ormai stabilmente oltre il 10%. Le carenze nella supply chain (dai chip per computer al legno di conifere da imputare alla chiusura di stabilimenti e porti per il COVID-19) e l'impennata dei prezzi energetici sembrano aver generato effetti più persistenti del previsto. Non sono solo le scorte e la disponibilità di materie prime a condizionare il processo di produzione, ma anche i costi del trasporto merci e la parziale carenza di forza lavoro.

Le principali dinamiche che hanno caratterizzato i mercati nel 2021 sono evidenziate nelle sezioni sottostanti che sintetizzano l'andamento dei principali indici azionari per aree geografiche - settori e dei mercati obbligazionari.

### **Mercati azionari**

INDICI AZIONARI EUROPE	PERFORMANCE IN VALUTA LOCALE	PERFORMANCE IN EURO
<b>MSCI EMU</b>		23,01%
MSCI FRANCIA		29,73%
MSCI GERMANIA		13,72%
MSCI ITALIA		24,05%
MSCI SPAGNA		10,06%
<b>MSCI EUROPE ex EMU</b>		27,70%
MSCI SVIZZERA	23,41%	28,82%
MSCI UK	17,88%	26,87%
MSCI SVEZIA	34,45%	32,56%

**Fonte: Bloomberg**



Fonte: Bloomberg

INDICI AZIONARI EX EUROPE	PERFORMANCE IN VALUTA LOCALE	PERFORMANCE IN EURO
MSCI USA	29,24%	39,95%
MSCI GIAPPONE	14,31%	10,89%
MSCI PACIFICO EX GIAPPONE	4,77%	13,46%
MSCI EMERGENTI	-4,19%	3,76%
MSCI CINA	-22,90%	-17,00%

Fonte: Bloomberg



Fonte: Bloomberg

Gli indici azionari hanno concluso in forte crescita con pochi e limitati storni nel corso dell'anno ma evidenziando una notevole differenza tra aree geografiche.

Dai minimi di marzo 2020 la borsa USA è salita in modo costante; nel 2020 il rialzo USA era stato accompagnato dai mercati emergenti, che nel 2021 si sono invece fermati, lasciando il posto ai mercati dell'Europa sia area euro (su tutti Francia e Italia) che quelli ex emu (in particolare Svezia, Svizzera e in misura minore Gran Bretagna). Gli indici USA (sia S&P che Nasdaq) ed europei hanno aggiornato ripetutamente i massimi storici mostrando due fasi di storno significative nei soli mesi di settembre e a fine novembre prima per i dati sul rallentamento economico e poi per le preoccupazioni sulla variante Omicron, riportandosi però sui massimi a fine anno.

Lo storno più preoccupante per entità e brevità si è rivelato quello di fine novembre quando le crescenti preoccupazioni per la variante Omicron del Covid 19 unite alle dichiarazioni di Powell riguardanti la non-transitorietà dell'inflazione e una possibile accelerazione del tapering hanno determinato ribassi intorno al

10% per l'indice Eurostoxx 50 e del 5% sullo S&P 500 in una sola settimana, con l'indice VIX riportatosi su livelli registrati solo nel 2020.

Da metà novembre il mercato cinese ha accentuato il trend ribassista chiudendo l'anno sui minimi e trainando al ribasso gli altri mercati emergenti il cui indice ha registrato una performance del - 4,2%, con i mercati Asiatici e dell'America Latina più penalizzati in primis dalla forza del dollaro, dai malfunzionamenti lungo la catena di fornitura globale e dalla stretta regolamentare che ha colpito i giganti del web cinese.

I mercati azionari dei paesi sviluppati hanno invece beneficiato sia dei dati macro (gli indici di fiducia e congiunturali su livelli elevati sia in USA che in Europa e stabilmente su valori fortemente espansivi) che dei risultati societari (molte società hanno battuto in maniera significativa le stime degli analisti nelle diverse earning season); anche le campagne vaccinali finalmente a pieno regime hanno scongiurato il rischio di pesanti lockdown favorendo l'afflusso di massicci investimenti nelle asset class più rischiose. Rispetto al 2020, a livello settoriale si è assistito al forte recupero dei settori Energy sostenuto dal continuo aumento del prezzo del petrolio e Financials grazie ai buoni risultati delle trimestrali e negli ultimi due mesi ad una marcata rotazione dai titoli growth verso il settore value, con una penalizzazione di tecnologici e utilities le cui valutazioni sono più sensibili ai tassi d'interesse a lungo termine (si segnala la forte correzione subita da molti titoli ad alta crescita e con elevati P/E quotati al Nasdaq con un peso tuttavia molto limitato in termini di capitalizzazione). In prospettiva, sia negli Stati Uniti che in Europa, il numero di revisioni al ribasso delle stime sull'utile per azione per i futuri dodici mesi è aumentato rapidamente a fine anno; le prospettive di utile restano positive, ma meno positive che ad inizio 2021.

INDICI AZIONARI SETTORIALI GLOBALI	PERFORMANCE IN EURO
ENERGY	50,73%
BENI MATERIALI	25,15%
INDUSTRIALE	25,45%
BENI VOLUTTUARI	26,89%
BENI DI CONSUMO DI BASE	21,64%
SANITA'	28,90%
FINANZA	37,58%
TECNOLOGIE INFORMATICHE	39,71%
SERVIZI DI COMUNICAZIONE	23,04%
IMMOBILIARE	38,46%

Fonte: Bloomberg

## Mercati Obbligazionari

### Governativi

INDICI	GEN MARZO	APR	MAG	GIU	LUG	AGO	SET	OTT	NOV	DIC	PERF ANNUA
EMU	-2,4%	-1,1%	0,0%	0,3%	1,8%	-0,5%	-1,1%	-0,7%	1,7%	-1,6%	<b>-3,54%</b>
FRANCIA	-3,1%	-1,1%	-0,1%	0,3%	1,9%	-0,6%	-1,3%	-0,5%	2,0%	-1,7%	<b>-4,23%</b>
GERMANIA	-2,5%	-0,7%	-0,2%	0,4%	1,9%	-0,5%	-1,4%	0,0%	1,8%	-1,6%	<b>-2,78%</b>
ITALIA	-0,9%	-1,5%	0,1%	0,6%	1,4%	-0,5%	-0,8%	-1,5%	1,5%	-1,4%	<b>-3,00%</b>
SPAGNA	-2,3%	-1,1%	0,0%	0,4%	1,7%	-0,5%	-0,8%	-0,6%	1,4%	-1,4%	<b>-3,19%</b>
EMU INFL LINKED	1,2%	-0,7%	0,7%	0,3%	3,3%	-0,2%	0,1%	0,1%	1,8%	0,0%	<b>6,60%</b>
UK (gbp)	-7,1%	0,5%	0,5%	0,6%	2,8%	-0,9%	-3,6%	2,0%	2,9%	-2,6%	<b>-4,88%</b>
USA (usd)	-4,3%	0,8%	0,3%	0,6%	1,3%	-0,1%	-1,1%	-0,1%	0,8%	-0,5%	<b>-2,30%</b>
USA INF LIN. (usd)	-2,2%	1,6%	1,2%	0,9%	2,7%	-0,1%	-1,0%	1,3%	1,2%	0,1%	<b>5,70%</b>

Fonte: Bloomberg

Il 2021 si è rivelato un anno difficile per i detentori di obbligazioni governative, con la discesa dei prezzi legata al rafforzamento della crescita, al marcato aumento delle pressioni sull'inflazione e all'avvio del processo di normalizzazione delle politiche monetarie su scala globale.

Il rendimento del treasury USA 10 anni, dopo aver toccato un picco ad aprile di 1,72%, ha chiuso l'anno appena sotto l'1,5% rispetto allo 0,93% di inizio anno, risentendo sia delle previsioni di un'accelerazione dell'attività economica dovuta soprattutto agli stimoli fiscali che dei timori di una ripresa sostenuta dell'inflazione negli anni futuri. Da inizio anno lo yield del Treasury decennale è aumentato di 55 punti base, impattando così in maniera negativa sulla dinamica dei prezzi di mercato scesi in modo marcato soprattutto nel primo trimestre quando hanno toccato i minimi. A fine marzo infatti il rendimento a scadenza è risalito fino a 1,75% rispetto allo 0,9% di inizio anno per poi recuperare a fine luglio livelli di rendimento intorno a 1,25% ed infine stabilizzarsi nell'ultimo trimestre sull'1,5%.

Il rendimento del 2 anni USA è oscillato in area 0,15% nel primo trimestre per poi salire fino a 0,25% nel secondo semestre anche se la vera accelerazione si è avuta nell'ultimo trimestre con il rendimento salito in area 0,7% con la componente a breve termine che sconta i possibili rialzi della Fed mentre la parte a dieci anni risente ancora delle numerose incertezze sia sull'evoluzione dell'inflazione che sugli impatti della crisi sanitaria.

Il tasso a 2 anni tedesco ha mostrato variazioni contenute durante l'anno muovendosi nel primo semestre in area -0,65% per poi oscillare tra -0,8 e -0,9% nel secondo semestre. Il rendimento a 10 anni è salito nel primo e nel secondo trimestre, chiudendo a fine giugno in area -0,25% rispetto a -0,6% di inizio anno. Nel secondo semestre oscillazioni intorno a -0,4% di rendimento sul 10 anni per poi chiudere con rendimenti in rialzo a fine dicembre a -0,22% archiviando una performance negativa superiore al 4%, scontando un atteggiamento della BCE maggiormente bilanciato, rispetto a quello della Fed, tra contrastare l'inflazione e mantenere aperte tutte le opzioni possibili per sostenere la ripresa qualora la crisi sanitaria dovesse minacciare la ripresa ciclica.

Per quanto riguarda l'Italia, i tassi cedolari offerti dai titoli governativi sono rimasti interessanti rispetto a quelli di maggior merito di credito, ma il livello assoluto dei rendimenti storicamente molto basso non ha permesso neppure ai governativi Italia di realizzare performance positive (rendimento in salita sul 10 anni da 0,66% a 1,10% con performance annua di -3,5%). Lo spread tra i titoli italiani e tedeschi con scadenza decennale, pur con poche oscillazioni, a fine anno si è riportato sui massimi in area 130 punti base.

Si evidenzia infine l'ottimo andamento, in controtendenza, dei governativi legati all'inflazione che hanno beneficiato, pur in un contesto negativo, del progressivo rialzo dell'inflazione catalizzando significativi afflussi di capitale e chiudendo il 2021 con rendimenti intorno al 6%.

Le uniche due fasi dell'anno in cui i prezzi dei governativi si sono rafforzati sono legate alla scoperta delle nuove varianti covid (Delta a luglio e Omicron a novembre). Le preoccupazioni in merito alla velocità di diffusione, al tasso di mortalità e a quello di ospedalizzazione, hanno riportato al centro del dibattito l'interrogativo se i vaccini saranno o meno efficace nei confronti delle mutazioni o se sarà invece necessario ricorrere a massicci interventi di restrizione sociale e nuovi lockdown, con conseguenti impatti sulle tempistiche di ripresa economica. In entrambi i casi le principali curve governative hanno interrotto il percorso di risalita e normalizzazione intrapreso soprattutto negli USA registrando performance positive che non sono però riuscite a compensare un trend annuale ribassista.

La tematica che ha maggiormente preoccupato gli investitori in obbligazioni è stata dunque il binomio tapering - livelli di inflazione: il primo fattore ha portato ad un brusco rialzo dei rendimenti nel primo trimestre (come dimostra la tabella delle performance mensili), l'altro, rafforzando le aspettative di sempre minore transitorietà, ha condizionato gli ultimi mesi dell'anno.

Nel 2021, il rimbalzo sincronizzato dell'economia e dell'export globale, un avanzo di parte corrente delle economie emergenti per la prima volta in 15 anni e il dollaro USA in rafforzamento avrebbero dovuto rappresentare la ricetta perfetta per una sovra-performance dei governativi emergenti rispetto ai paesi

avanzati; invece sia in valuta locale sia in valuta forte, i bond hanno fatto peggio che nel 2013. Per le obbligazioni di Paesi emergenti in euro e in dollari, il maggior rendimento cedolare ha rappresentato una protezione alla risalita dei tassi “privi di rischio”, mentre quelle in valute locali si sono dimostrate più esposte al ciclo restrittivo di politica monetaria da parte della Fed e delle Banche centrali dei Paesi emergenti.

## Corporate

INDICI	GEN MAR	APR	MAG	GIU	LUG	AGO	SET	OTT	NOV	DIC	PERF ANNUA
CITI CORP	-0,8%	0,1%	-0,1%	0,4%	1,1%	-0,4%	-0,6%	-0,7%	0,2%	-0,1%	<b>-0,96%</b>
IBOXX CORP	-0,8%	0,1%	-0,2%	0,5%	1,1%	-0,4%	-0,6%	-0,9%	0,2%	-0,1%	<b>-1,08%</b>
ML HY	1,5%	0,7%	0,2%	0,7%	0,4%	0,3%	-0,1%	-0,7%	-0,6%	0,9%	<b>3,35%</b>

**Fonte: Bloomberg**

Il comparto corporate in euro, complice l’effetto risalita dei tassi di mercato, ha registrato un ribasso contenuto sul segmento Investment Grade maggiormente condizionato da tale effetto mentre quello High Yield ha nuovamente beneficiato del clima di maggior appetito per il rischio.

Dopo un calo contenuto nel primo semestre nell’ordine dello 0,4%, da luglio a settembre le obbligazioni corporate Investment Grade in euro hanno registrato una performance nulla, per poi chiudere l’ultimo trimestre in ribasso dello 0,6%. A seguito di questi sviluppi, il livello degli spread si è portato a fine anno su valori superiori a quelli di inizio anno per quasi tutte le fasce di rating del comparto investment grade: tale dinamica, unita all’aumento dei rendimenti governativi, ha penalizzato soprattutto gli emittenti a più alto merito creditizio. Nonostante il supporto derivante dagli acquisti BCE, tale categoria resta quella caratterizzata da un potenziale maggior impatto dal rialzo dei tassi di mercato, anche perché continuano ad offrire livelli di rendimenti minimi.

Il comparto High Yield ha segnato una performance positiva intorno al 3,3%, beneficiando di una redditività più interessante in prospettiva e del contesto di ripresa economica in atto. Nonostante gli ultimi mesi siano stati negativi, alla luce della maggiore volatilità innescata dai timori relativi a inflazione, banche centrali, aumento dei contagi di Covid in Europa e nuova variante del virus, il comparto ha evidenziato performance crescenti all’aumentare del profilo di rischio degli emittenti. Il miglioramento dei fondamentali societari, nonostante l’aumento dei prezzi alla produzione e le strozzature nelle catene di approvvigionamento, il supporto delle autorità fiscali e monetarie e la ricerca di rendimenti a scadenza positivi hanno offerto sostegno, consentendo al mercato di assorbire un flusso record di nuove emissioni.

## VALUTE

Nel 2021 occorre infine segnalare il marcato apprezzamento del dollaro USA e della sterlina Inglese dopo un 2020 all’insegna della debolezza con le due valute che si sono stabilizzate intorno ai massimi dell’anno contro euro. La principale motivazione è legata alle aspettative per una nuova divaricazione del differenziale tra i tassi USA e quelli europei e giapponesi, alla luce dell’evoluzione dei tassi d’inflazione e della divergenza nelle politiche monetarie delle banche centrali.

L’evoluzione dei mercati sopra descritta ha influenzato le performance del patrimonio mobiliare del Fondo, la cui analisi è sintetizzata nel prossimo paragrafo.



## Analisi della Gestione Finanziaria

Di seguito si riassume l'operatività e l'andamento dei due mandati Multiasset con obiettivo di rendimento gestiti da Eurizon Capital SgR e Candriam Luxembourg SgR che ormai rappresentano la quasi totalità del patrimonio mobiliare.

Per un'analisi di dettaglio sul contributo delle singole asset class alla performance complessiva si rimanda alla nota integrativa.

In gestione diretta l'unico investimento rimane in quote di Banca d'Italia (acquistate nel febbraio 2017 per un controvalore di 5.000.000 di euro), per il quale, non avendo rilevato variazioni significative di prezzo, se ne conferma la valorizzazione a 25.000 euro per quota; in continuità con gli anni precedenti significativo il contributo alla performance complessiva con la distribuzione di un dividendo netto di euro 226.191 accreditato nel mese di maggio (rendimento annuo del 4,53%).

Nel corso del 2021, l'unico conferimento ai mandati di gestione è stato quello di 5 milioni deliberato nell'adunanza di dicembre 2020 e realizzato con valuta 6 gennaio 2021, mantenendo la liquidità in eccesso sul conto corrente di operatività ordinaria aperto su Intesa Sanpaolo per coprire i pagamenti mensili delle integrazioni.

Alla luce del buon andamento dei mandati, il Consiglio di Amministrazione ha analizzato i report prodotti dalla funzione Finanza con particolare attenzione all'analisi dei parametri di rischio rientrati nei limiti previsti in convenzione, focalizzandosi sugli scenari attesi e sulle prospettive future attraverso il lavoro del Comitato Finanza.

Relativamente all'analisi sociale ed ambientale sui dati di portafoglio (E.S.G.), si evidenzia il superamento di quanto fatto negli anni precedenti per impostare un monitoraggio più articolato.

Sia a settembre che a dicembre, l'analisi E.S.G. ha evidenziato che il punteggio medio complessivo degli investimenti del Fondo è risultato pari a 48/100 per gli emittenti imprese e a 71/100 per quelli Paesi, entrambi superiori alla media dei benchmark utilizzati da VigeoEiris per il confronto, rispettivamente pari a 39 (imprese) e a 59 (paesi). Al 31 dicembre lo score ESG corporate è risultato 49/100 (Benchmark 41/100) mentre quello governativo è 70/100, identico al punteggio del benchmark.

L'andamento dei due mandati, a livello aggregato, ha confermato il trend di ripresa registrato nel 2020 dopo lo shock legato alla crisi sanitaria, evidenziando una plusvalenza superiore ai 12 milioni di euro. Alla luce della sovraperformance dei mandati rispetto al target dal 2019, è stato deciso di inserire anche la commissione di over-performance (a fine 2021 intorno a 1,6 milioni di euro) pur non considerandola ancora nelle performance annuali riepilogate nella tabella sottostante e distinte in funzione dell'impatto o meno delle commissioni di gestione e del Depositario. Come evidenziato nell'Andamento dei mercati finanziari, l'ottimo andamento dei mercati azionari e del corporate High Yield ha consentito di superare il target annuo, con un sostanziale allineamento nelle performance dei due mandati.

Mandato	Performance 2021 con commissioni	Performance 2021 senza commissioni	Target annuo	nota
Candriam	4,28%	4,12%	2,50% <sup>1</sup>	<i>La differenza di performance è legata alla sterilizzazione o meno delle commissioni di gestione e Depositario.</i>
Eurizon	3,92%	3,80%		
Aggregato	4,10%	3,90%		

<sup>1</sup> Obiettivo annuo inserito in convenzione di gestione (euribor ininfluente in quanto negativo)

## **Operatività CANDRIAM**

Sul comparto azionario emu, tra le principali operazioni effettuate si segnala il disinvestimento per 1,4 milioni a febbraio ed il significativo incremento per 6 milioni di euro a giugno, mentre nel secondo semestre sono stati effettuati ribilanciamenti poco significativi (incremento tra luglio e agosto per 400 mila euro e disinvestimento per 430 mila euro tra ottobre e novembre).

Sull'azionario ex emu ribilanciamenti non rilevanti in termini di variazioni di peso per l'azionario USA mentre è stata effettuata maggiore movimentazione sul comparto Europe ex emu concentrato in particolare su Gran Bretagna e Svizzera; in particolare si evidenzia un incremento per 1,63 milioni nel primo trimestre, un disinvestimento per 260 mila euro tra giugno e agosto e un nuovo aumento tra ottobre e novembre per 407 mila euro. Sul Giappone incremento per 1,9 milioni ad aprile (con inserimento di azioni per 3,4 milioni e disinvestimento di un oicr per 1,5 milioni) e per 1,66 a giugno sempre in singole azioni.

Sull'azionario emergenti, investito solo in oicr, si segnala un unico movimento di vendita per 1,9 milioni ad aprile col peso del comparto attestatosi intorno al 2,7% a fine anno.

La copertura attuata su una parte dell'investimento in azioni tramite future e opzioni tanto sullo S&P 500 che sull'Eurostoxx 50 non è risultata premiante e ha generato minusvalenze intorno ai 660 mila euro.

Tra le principali operazioni effettuate sul comparto Governativo ex emu 1-5 si segnala l'inserimento ad aprile di un bond governativo Germania scadenza 2030 legato all'inflazione per 2,18 milioni mentre sui BTP incrementata esposizione e duration tra febbraio e marzo per 680 mila euro, ridotta per 1,47 milioni a novembre.

Sui governativi Norvegia aumentata esposizione a inizio anno per 630.000 euro, tra marzo e maggio per 3,8 milioni poi ridotta di 2,6 milioni tra settembre e ottobre; a marzo ridotta duration sui governativi USA con switch per 6,3 milioni di euro da scadenza 2029 verso 2024 la cui esposizione è stata ridotta a giugno per 4,06 milioni.

Sui governativi Messico aumentata esposizione a maggio per 1,15 milioni su emissione in euro, poi tra ottobre e dicembre per 1,5 milioni in valuta locale. Su Gilt UK trading per 1,2 milioni mentre sui governativi Polonia scadenza 2022 incrementata posizione a giugno per 1,2 milioni ridotta dello stesso importo a dicembre.

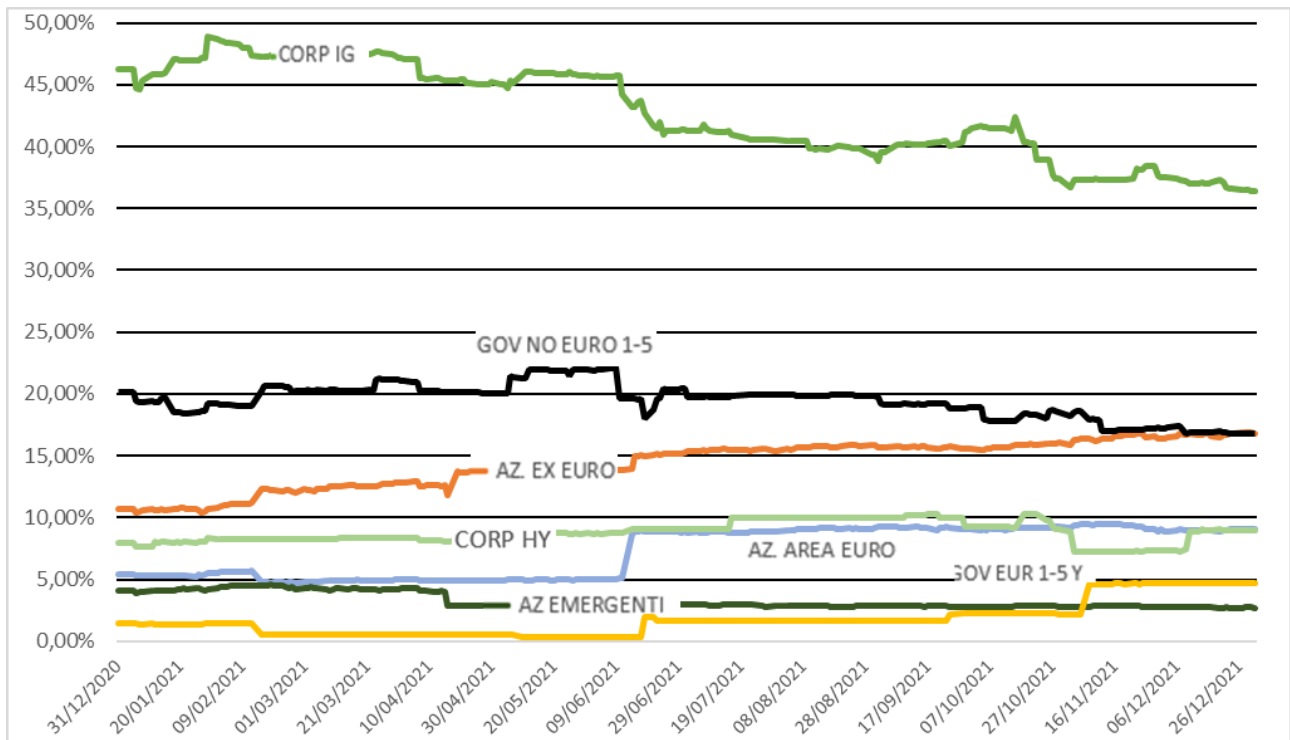
Sul comparto governativo 1-5 emu ridotta progressivamente esposizione, azzerando a settembre quella a tasso fisso, sostituita tra settembre e novembre con titoli Francia e Germania legati all'inflazione per complessivi 7,5 milioni di euro.

Sul comparto High Yield, investito a fine anno per il 58% in titoli e per il 42% in oicr, si evidenzia un progressivo incremento nel primo semestre per 3,5 milioni di euro, seguito da una riduzione per 1,6 milioni di euro a settembre e per 3,5 milioni di euro tra ottobre e dicembre (590 mila euro in titoli e 2,9 milioni in oicr).

Sul comparto Investment Grade, investito a fine anno in prevalenza in titoli, si segnala una marcata movimentazione. Nel primo semestre incremento per 7,4 milioni di euro a gennaio (3,7 milioni in titoli e 3,7 in oicr) seguito da disinvestimenti per 11,1 milioni tra febbraio e giugno (7,4 milioni in titoli e 3,7 in oicr). Nel secondo semestre ulteriore progressiva riduzione per 6,5 milioni di euro.

Rispetto all'anno precedente, penalizzante la copertura sistematica dell'esposizione in dollari USA tramite future che ha determinato minusvalenze per 2,48 milioni di euro; non significative le minusvalenze sulla copertura dell'esposizione in yen e sterline inglesi.

Di seguito si riporta un grafico che sintetizza l'evoluzione delle diverse asset class nel corso del 2021 che tiene conto sia dell'impatto delle scelte di gestione attuate che dell'andamento dei mercati di riferimento:

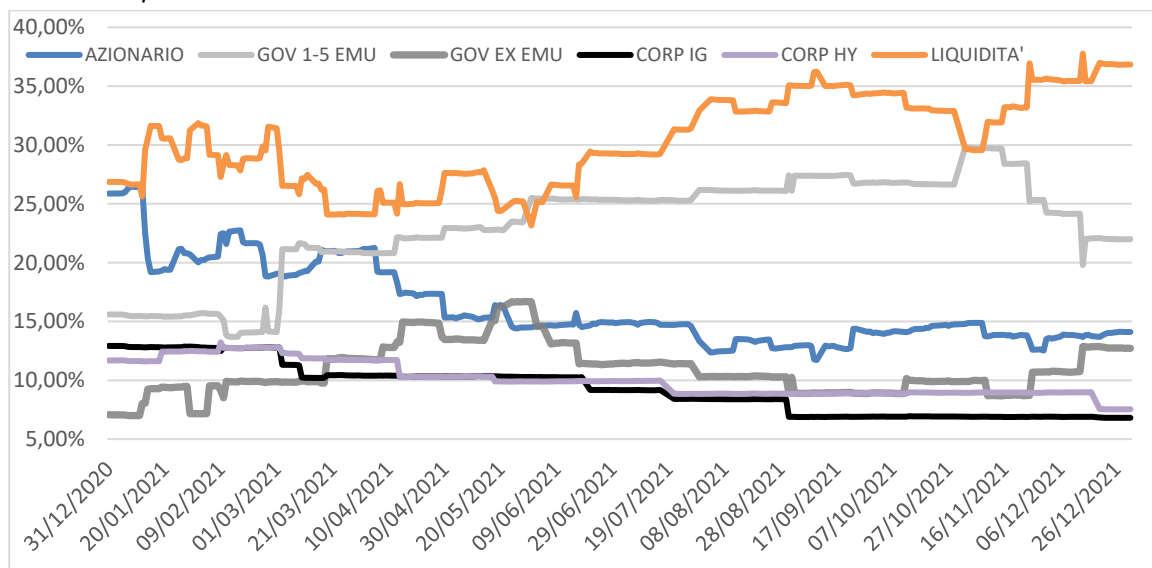


### **Operatività EURIZON**

Nel corso del 2021 il portafoglio, come mostrano le tabelle sottostanti, è diventato sempre più conservativo, alleggerendo le componenti a maggior rischio a favore della liquidità il cui peso a fine anno è intorno al 37% e della componente governativa emu concentrata su emissioni Italia con scadenza 2022. Il segmento corporate è stato coperto esclusivamente tramite OICR specializzati, il cui peso medio è stato rispettivamente del 14,8% e 6,8% per Investment Grade e High Yield; ottima performance dell'oicr specializzato in obbligazioni denominate in Renminbi pari al 15,41% come performance assoluta.

Sui governativi sono stati privilegiati titoli di stato Italia con scadenze 2030 – 2031 e governativi USA pari scadenza, mentre a fine anno (tra novembre e dicembre) è stata incrementata la posizione su Governativi USA scadenza 2023 per 6,3 milioni in euro. Anche sull'azionario il peso è stato ridotto prendendo profitto dall'ottima performance dei mercati dei paesi sviluppati (su tutti USA e area Euro); tenuto conto dei frequenti ribilanciamenti si riportano alcuni grafici e tabelle utili a sintetizzare l'evoluzione del peso delle diverse asset class con un focus sui comparti azionari e obbligazionari dove le allocazioni sono variate in maniera importante (come evidenziato in precedenza i grafici tengono conto sia dell'effetto mercato che delle scelte attuate dal gestore):

### Evoluzione peso asset class



### Focus allocazione azionaria

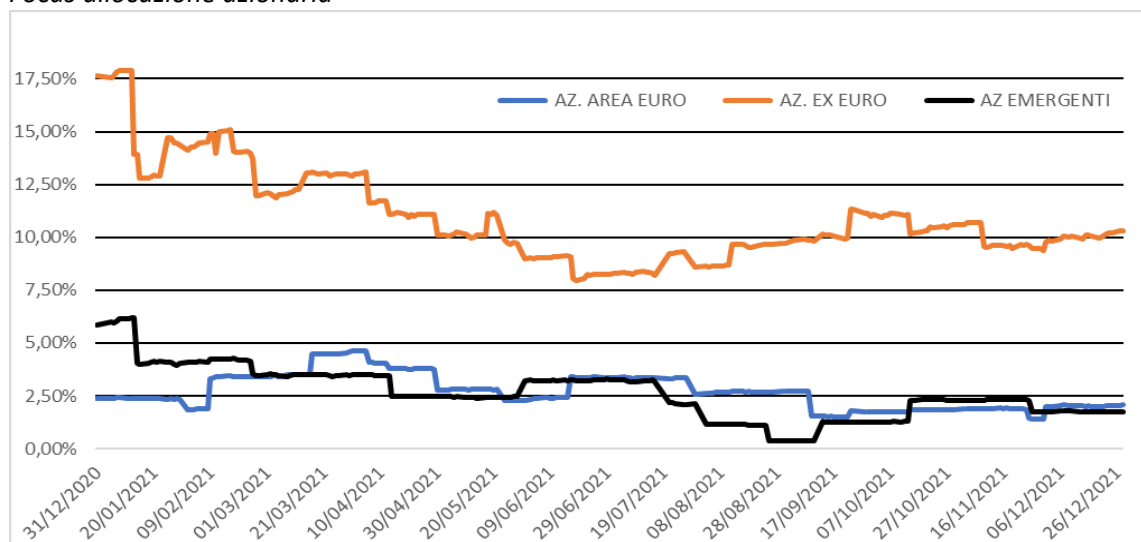


Tabella degli acquisti-vendite effettuati sull'azionario dal gestore durante il 2021, inclusi OICR:

periodo	az emu	az nord America	az Europe ex emu	az Giappone Oceania	az emergenti
gennaio	- 1.561.326	6.278.205	68.010	2.910.624	4.064.743
febbraio	- 1.545.948	153.160	87.068	- 1.075.146	
marzo	2.794.506	3.721.901	956.589		1.505.753
aprile	790.344	1.459.068	626.095	- 497.654	- 1.096.850
giugno	- 1.633.494	- 30.594	44.692	1.556.305	
luglio	1.207.046	- 568.151	284.537		1.558.070
agosto	- 63.597	15.509	17.529	- 1.472.453	2.658.731
settembre	1.403.641	- 1.504.281	- 382.849	- 437.311	- 1.411.273
ottobre	- 71.783	- 28.514	80.796	1.567.692	- 1.534.893
novembre	673.812	1.843.609	- 17.481		797.779
dicembre	- 891.012	- 46.433	- 795.292		
<b>Totale</b>	<b>1.102.189</b>	<b>11.293.479</b>	<b>969.693</b>	<b>2.552.056</b>	<b>6.542.059</b>

Col segno meno gli acquisti, senza segno le vendite

Tabella degli acquisti-vendite effettuati sull'obbligazionario nel 2021, inclusi OICR:

periodo	gov 1-5 emu	gov altro	IG	HY
gennaio febbraio	- 1.129.797	- 4.488.000	- 25.097	- 1.788.873
marzo	10.405.289	- 3.019.184	3.471.591	1.557.504
aprile	3.293.604	- 2.829.984	115.177	2.188.370
maggio	3.992.112	- 4.906.005	32.301	613.710
giugno		8.237.556	1.641.102	-
luglio	1.445.179	1.938.846	1.151.607	1.733.690
settembre	988.002	2.045.765	2.308.275	-
ottobre		- 1.691.413	- 76.823	- 169.625
novembre	- 2.065.139	- 1.037.274		
dicembre	- 4.986.979	- 3.279.442	116.871	2.220.549
<b>totale</b>	<b>11.942.270</b>	<b>- 9.029.134</b>	<b>8.735.003</b>	<b>6.355.325</b>

### **Performance contribution e indicatori di rischio**

L'analisi di performance contribution evidenzia nel 2021 i seguenti punti d'attenzione:

- nel mandato *CANDRIAM* si conferma l'ottimo contributo dei comparti azionari Emu e ex Emu che ha beneficiato dell'ottimo andamento del mercato USA; premiante anche la scelta di ridurre il peso sugli emergenti che hanno registrato un secondo semestre negativo. Un elemento che ha penalizzato la performance complessiva (-0,94% sull'azionario USA e 0,26% - 0,27% sui bond in USD sia governativi che corporate IG) è stato il rafforzamento del dollaro USA di cui il mandato non ha beneficiato a causa della sistematica copertura realizzata tramite future e che ha inciso per -1,47%. Buono anche il contributo del comparto Corporate HY, favorito dal clima risk on che ha caratterizzato il sentiment mentre gli elementi di preoccupazione indicati nello scenario (inflazione e tapering) hanno portato il comparto IG ad un contributo negativo (-0,59% tenuto conto anche della copertura del cambio); sul governativo ex emu il calo dei titoli a tasso fisso è stato azzerato dall'esposizione corta sulla curva tedesca tramite future e dal peso significativo di bond legati all'inflazione che hanno registrato performance assolute intorno al 6%.
- nel mandato *EURIZON* ottimo il contributo dell'azionario ex emu (al netto della copertura +2,73%), più contenuto invece il contributo di azionario Emu e emergenti condizionati anche da un peso in portafoglio sempre meno significativo. Buono il contributo del corporate HY coperto interamente tramite OICR, mentre il clima non favorevole al tasso fisso ha di fatto azzerato il contributo di corporate IG e governativo ex emu mentre è risultata leggermente negativa la performance del governativo emu 1-5y di fatto investito solo in titoli di stato Italia con duration media inferiore a 1 anno. Il contributo negativo della liquidità è legato al tasso negativo applicato dal Depositario sulla giacenza media risultata decisamente elevata; negativa anche la copertura tramite forward dell'esposizione in dollari USA.

**CANDRIAM**

Asset class	Rendimento	Peso %	Perf Contribution	Effetto copertura
Azioni emu	13,49%	6,85%	0,92%	
Azioni ex emu	32,32%	12,56%	4,06%	-0,94%
Azioni emergenti	7,52%	2,96%	0,22%	
Governativo emu 1-5Y	2,44%	1,91%	0,05%	
Governativo ex emu 1-5Y	1,10%	19,72%	0,22%	-0,26%
Corporate IG	-0,73%	43,92%	-0,32%	-0,27%
Corporate HY	7,18%	8,67%	0,62%	
Copertura valute non euro			-1,47%	
Liquidità in c/c	-0,50%	3,08%	-0,02%	
Residuo			0,00%	
<b>Totale</b>			<b>4,28%</b>	

**EURIZON**

Asset class	Rendimento	Peso %	Perf Contribution	Effetto copertura
Azioni emu	24,4%	2,44%	0,60%	
Azioni ex emu	31,60%	9,62%	3,04%	-0,31%
Azioni emergenti	14,93%	2,34%	0,35%	
Governativo emu 1-5Y	-0,35%	23,98%	-0,08%	
Governativo ex emu 1-5Y	1,49%	11,22%	0,17%	-0,17%
Corporate IG	0,33%	9,57%	0,03%	
Corporate HY	4,29%	10,21%	0,44%	
Copertura dollaro USA			-0,48%	
Liquidità in c/c	-0,44%	30,60%	-0,13%	
Residuo			0,01%	
<b>Totale</b>			<b>3,92%</b>	

A livello di rischiosità, come evidenziato nella tabella sottostante in cui sono riportati i principali indicatori di risk adjusted performance calcolati secondo quanto fissato in convenzione, si segnala che la ridotta volatilità sui mercati ha mantenuto tutti gli indicatori su livelli prudenziali, più alti sul mandato Candriam che mostra un'allocazione meno conservativa rispetto alle scelte di Eurizon Capital.

Indicatore	Eurizon	Candriam	note
Volatilità annua	1,59%	3,66%	Volatilità calcolata sulle ultime 26 settimane e annualizzata drawdown calcolato su base settimanale. L'obiettivo target dell'indice di Sortino è il 2,5% annuo.
Sharpe	2,52	2,99	
Max drawdown nel 2021	-0,71%	-1,67%	
Sortino	0,79	1,21	

*Dati relativi al solo 2021*

Si rimanda alla nota integrativa per l'analisi di dettaglio delle singole voci che hanno contribuito al risultato di periodo.

## Analisi della Gestione Immobiliare

Il patrimonio immobiliare del Fondo, al netto delle dismissioni (tenuto conto dei rogiti stipulati e proposte di acquisto accettate), si compone di 40 immobili, di cui 3 cielo terra, suddivisi per destinazione d'uso in:

- 74 abitazioni a uso residenziale
- 37 uffici, 52 negozi e 24 unità a diversa destinazione (filiali bancarie, supermercati o laboratori - magazzini).

La nuova valutazione dell'Advisor BNP Paribas Real Estate effettuata nel mese di novembre 2021, in un contesto che ancora sconta i forti contraccolpi subiti dal settore non residenziale (commerciale e terziario), mostra una riduzione pari a euro 1.130.000 euro, concentrata sulle unità commerciali del centro storico di Firenze; permane l'ottima tenuta del comparto abitativo, soprattutto sulla piazza di Firenze che ha portato il valutatore ad adottare leggeri incrementi.

Al netto dei rogiti e delle proposte accettate ancora in attesa di stipula, tenuto conto della nuova valutazione dell'Advisor, il valore del patrimonio immobiliare si attesta a euro 77.406.600, con un'incidenza al 31 dicembre del 18,81% sull'attivo complessivo del Fondo.

Il patrimonio immobiliare è dunque rientrato nel limite di legge del 20% sull'attivo complessivo, grazie anche alla conclusione della lunga trattativa per le unità dell'immobile di Via della Spada/ Piazza Ottaviani a Firenze con la quale sono state accettate le proposte di acquisto di 5 delle 7 unità (sono rimasti esclusi i due appartamenti al 3° piano, ancora occupati dai locatari, per i quali non sono arrivate proposte interessanti).

La logica di vendita unit by unit ha consentito di massimizzare i ricavi e soddisfare anche l'interesse della maggior parte dei locatari. Tenuto conto delle risposte dei locatari, dei rilasci e del potenziale interesse nel locare un'unità in vendita, sono state apportate variazioni agli aggregati sotto riportati, modificando il comparto "Strategico" e riassorbendo l'aggregato "Vendita in blocco" (relativo alla trattativa per l'immobile di Via della Spada – Piazza Ottaviani in Firenze) negli altri.

Di seguito si sintetizza l'attuale ripartizione a fine 2021, al netto delle proposte accettate nel corso dell'anno:

Aggregato	svalutazione 2021	Valutazione bilancio	%	
Strategico	-1.044.000	60.746.000	78,5%	
Residenziali su Firenze locati	167.600	6.785.600	8,8%	
Residenziali fuori Firenze locati	-	635.000	0,8%	
Non residenziali occupati	-100.000	2.354.000	3,0%	
Residenziali liberi	-6.000	3.632.000	4,7%	
Non Residenziali liberi	-180.000	2.632.000	3,4%	
Garage posti auto liberi	-	622.000	0,8%	
<b>Totale</b>	<b>-1.162.400</b>	<b>77.406.600</b>	<b>100%</b>	<b>(1)</b>

(1) Considerando anche le proposte di vendita già accettate e la svalutazione di 1,13 milioni di euro dovuta alla stima effettuata da BNP Paribas Real Estate che considera anche le unità oggetto di proposta

La somma dei rogiti stipulati nel corso del 2021 e delle proposte accettate ha raggiunto i 22,45 milioni di euro (i rogiti comprendono anche proposte accettate nel 2020), evidenziando una plusvalenza del 6,30%:

Tipologia	Vendita	Bilancio	Delta	Plusvalenza
Rogiti 2021	13.526.697	12.474.000	1.052.697	8,44%
Proposte	8.924.800	8.647.400	277.400	3,21%
<b>Totale</b>	<b>22.451.497</b>	<b>21.121.400</b>	<b>1.330.097</b>	<b>6,30%</b>

Elenco unità con proposte di acquisto già accettate ma con rogito ancora da stipulare:

Città	Tipologia	Delibera	Bilancio	Plusvalenza
FIRENZE	13 appartamenti – 4 negozi – 1 ufficio – 1 magazzino	7.439.300	7.168.400	3,78%
EMPOLI	3 appartamenti	385.500	357.000	7,98%
OSTE	ex filiale bancaria	400.000	450.000	-11,11%
GROSSETO	3 appartamenti	345.000	350.000	-1,43%
CAMPI	2 appartamenti	355.000	322.000	10,25%
<b>Totale</b>		<b>8.924.800</b>	<b>8.647.400</b>	<b>3,21%</b>

L'aggregato "unità residenziali libere" si limita ai soli appartamenti fuori dal Comune di Firenze con un invenduto in marcata riduzione su Campi Bisenzio e Grosseto mentre rimane elevato su Empoli.

Indirizzo	Unità residue	Valore Bilancio
GROSSETO VIA ALABASTRO	2	300.000
TERRANUOVA	2	140.000
PISTOIESE 91 - 93	5	825.000
EMPOLI ROSSINI	18	2.367.000
<b>Totale</b>	<b>27</b>	<b>3.632.000</b>

L'aggregato "unità non residenziali libere", beneficiando dell'interesse dei costruttori per operazioni di ristrutturazione con variazione di destinazione a residenziale (anche per l'unità di Via Scarpettini sono in corso trattative per una trasformazione in appartamenti) e della proposta di locazione con avvio di nuova attività commerciale nel centro di Firenze, si è ridotto a 2,63 milioni di euro; il Consiglio ritiene che, in caso di ritorno alla normalità, le unità su Firenze possano essere oggetto di interesse.

Indirizzo	Unità residue	Val. Bilancio	Tipologia
FI BARACCA	1	151.000	uffici
FI BALDOVINI	1	228.000	commerciale
FI BARTOLINI	1	140.000	commerciale
FI TORCICODA	1	149.000	magazzino
RIGNANO	1	65.000	commerciale
SCARPETTINI	1	670.000	commerciale
PONTASSIEVE	2	239.000	commerciale
CASCINA	3	156.000	uffici
PISTOIESE 91-93	2	181.000	commerciale
PISTOIESE 130	1	76.000	commerciale
SCAND GOBETTI	2	55.000	magazzino
AREZZO	1	522.000	commerciale
<b>Totale</b>	<b>17</b>	<b>2.632.000</b>	



L'aggregato "residenziale su Firenze locati" beneficia dell'ottima tenuta della domanda che ha consentito di vendere in tempi brevi tutti gli appartamenti liberati dagli inquilini, oltre a ricevere tre proposte dagli stessi locatari; l'attività di rilascio, pur superiore alle attese, risulta rallentata dall'età avanzata dei locatari; per i tre appartamenti liberati a dicembre 2021 si ritiene che entro due mesi possano essere venduti.

Indirizzo	Unità residue	Val. Bilancio	Libere	Valut. libere
VIA ARCOLAIO	4	1.090.000		
VIA SANTELLI	5	1.338.000	1	184.000
VIA BARACCA	3	648.000		
VIA ZACCONI	3	631.000		
VIA PERGOLES	2	428.000		
VIA BOITO	1	190.000		
VIA MACCARI 96	1	243.000	1	243.000
VIA VITELLI	1	327.000	1	327.000
VIA TORCICODA	1	192.000		
L. LE MURA S. ROSA	1	330.000		
L. SODERINI	1	322.000		
VIA SPADA	2	1.046.600		
<b>Totale</b>	<b>25</b>	<b>6.785.600</b>	<b>3</b>	<b>754.000</b>

L'aggregato "non residenziale occupato" continua ad offrire un buon rendimento da locazioni e il perdurare dell'incertezza sulla crisi sanitaria non favorisce trattative di vendita; solo l'immobile di Via Cavour con destinazione ricettiva sembra mantenere un appeal interessante.

Indirizzo	N. locate	Val. Bil. Unità residue	Tipologia
FI CAVOUR	1	800.000	ostello
FI MARCONI	1	128.000	commerciale
FI TORCICODA	1	150.000	laboratorio
FI PAL DIAV	1	115.000	commerciale
EMPOLI	1	376.000	commerciale
AREZZO	2	408.000	comm.le - ufficio
CASCINA	2	111.000	uffici
RIGNANO	1	62.000	uffici
MANCIANO	1	69.000	commerciale
PISTOIESE 130	2	135.000	commerciale
<b>Totale</b>	<b>13</b>	<b>2.354.000</b>	

L'aggregato delle pertinenze libere comprende garage, posti auto e cantine dei diversi immobili su Firenze.

Indirizzo	Unità residue	Val. Bilancio	Tipologia
FI ARCOLAIO	1	1.000	cantina
FI MACCARI 97	5	53.000	posti auto
FI BOITO	11	94.000	posti auto
FI PAL DIAV	3	27.000	posti auto
FI SANTELLI	12	134.000	11 posti auto 1 cantina
FI MARCONI	2	17.000	cantine
FI BARACCA	24	239.000	15 p. auto - 9 cantine
FI SODERINI	3	57.000	2 p. auto - 3 cantine
<b>Totale</b>	<b>61</b>	<b>622.000</b>	

L'aggregato "residenziale fuori Firenze occupato" è di fatto marginale.

Indirizzo	Unità residue	Val. Bilancio
EMPOLI ROSSINI	3	383.000
PISTOIESE 91 - 93	2	252.000
<b>Totale</b>	<b>5</b>	<b>635.000</b>

Si riporta per completezza la composizione attuale del patrimonio individuato come **strategico** per il quale le linee guida sono quelle di locare quanto prima le unità libere e stabilizzare i canoni di affitto alla luce delle difficoltà nel centro storico di Firenze con l'obiettivo di conseguire una redditività netta complessiva almeno del 2,5%.

Indirizzo	Val. Bil.	unità	Tipologia	%	% libero	% locato
FI MARTELLI RICASOLI	35.664.000	53	8 app.ti 13 neg.zi 13 uffici 14 ricettivo 5 magazzini	58,7%	26,8%	73,2%
EMPOLI ROLANDO	5.874.000	11	FIL BANCARIA - UFFICI	9,7%	12,9%	87,1%
FI VIA BARACCA	4.999.000	11	NEGOZI - MAGAZZINI	8,2%	3,1%	96,9%
FI BRUNELLESCHI	3.418.000	1	NEGOZI	5,6%		100%
FI VIA DE SERVI	2.850.000	3	NEGOZI	4,7%		100%
FI VIALE DEI MILLE	1.120.000	1	FIL BANCARIA	1,8%		100%
FI V.LE MILLE-FANTI	965.000	5	NEGOZI	1,6%		100%
FI VIA BARTOLINI (S.ROSA)	986.000	1	FIL BANCARIA	1,6%		100%
FI PUCCI *	830.000	1	NEGOZI	1,4%	100%	0%
FI VIA BARTOLINI	665.000	3	NEGOZI	1,1%		100%
SCANDICCI V PAOLI	680.000	1	FIL BANCARIA	1,1%		100%
FI SANTELLI	635.000	1	UFFICI	1,0%		100%
CAPANORI	522.000	2	FIL BANCARIA	0,9%		100%
TERRANUOVA	298.000	1	FIL BANCARIA	0,5%		100%
FI VIA ZACCONI	310.000	2	FIL BANCARIA	0,5%		100%

Indirizzo	Val. Bil.	unità	Tipologia	%	% libero	% locato
RIGNANO	256.000	2	FIL BANCARIA	0,4%		100%
MANCIANO	259.000	1	FIL BANCARIA	0,4%		100%
CHIUSI	233.000	1	FIL BANCARIA	0,4%		100%
FI VIA CONDOTTA	182.000	1	FIL BANCARIA	0,3%		100%
<b>Totale</b>	<b>60.746.000</b>	<b>102</b>				

(\*) trattative per nuova locazione

Nella tabella sottostante si riporta l'analisi relativa al patrimonio da dismettere, focalizzato sui tassi di ritorno complessivo (nell'analisi mancano le unità strategiche). Il residenziale nel Comune di Firenze mostra tassi di ritorno inferiori al 90% solo per il mancato rilascio di appartamenti o per 3 unità appena rilasciate sulle quali sono già arrivate manifestazioni d'interesse. Tassi di ritorno da migliorare sono ancora nei Comuni di Grosseto, Campi ed Empoli, pur in netto miglioramento. Altro elemento da evidenziare è relativo al numero di locatari residenziali sceso sotto i 30 con una platea in larga misura di età molto avanzata.

Sul non residenziale, oltre alla proposta di acquisto giunta per il fondo dell'immobile di Sesto Fiorentino, iscritto in bilancio per 670.000 euro, ma non inserita nel monitoraggio in attesa dell'autorizzazione alla variazione di destinazione d'uso, l'appel maggiore si concentra sulle unità del Comune di Firenze (in bilancio per 1,86 milioni di euro di cui 668.000 euro libere).

UNITA' RESIDENZIALI								analisi tasso di successo complessivo			
		Unità Libere			Unità occupate						
città	via	n.	Vend.	Tasso ritorno	n. *	Vend.	Tasso ritorno	n.	Tasso ritorno	Locate residue	libere
LIVORNO	V. SCALI M.	2	2	100%				2	100%	-	-
SIECI	VIA LAVAGNINI	4	4	100%	2	2	100%	6	100%	-	-
SIENA	V MAMELI	4	4	100%	8	8	100%	12	100%	-	-
PONTASSIEVE	P. WASHINGTON	7	7	100%	2	2	100%	9	100%	-	-
OSTE	MONTEMURLO	1	1	100%	1	1	100%	2	100%	-	-
CHIUSI	V. CASSIA AR.	2	2	100%				2	100%	-	-
FIRENZE	V. MARCONI	5	5	100%	2	2	100%	7	100%	-	-
FIRENZE	V. DI SCANDICCI	5	5	100%	1	1	100%	6	100%	-	-
AREZZO	V. CADUTI	14	14	100%	5	5	100%	19	100%	-	-
SCANDICCI	VIA GOBETTI	6	6	100%	2	2	100%	8	100%	-	-
FIRENZE	V. P. DIAVOLI	13	13	100%	1	1	100%	14	100%	-	-
ELBA	VIA GIARDINI	1	1	100%	1	1	100%	2	100%	-	-
PRATO	VIA XXV APRILE	9	9	100%	-	-	-	9	100%	-	-
PONTAS.VE	VIA ALGERI	13	13	100%	2	2	100%	15	100%	-	-
FIRENZE	VIA NIGRA	9	9	100%	3	3	100%	12	100%	-	-
FIRENZE	VIA BARTOLINI	9	9	100%	7	7	100%	16	100%	-	-
SESTO F.NO	SCARPETTINI 51	7	7	100%	1	1	100%	8	100%	-	-
RIGNANO	V. U. ITALIANA	5	5	100%	1	1	100%	6	100%	-	-
GROSSETO	VIA AMETISTA	11	11	100%	3	3	100%	14	100%	-	-
SESTO F.NO	SCARPETTINI 43	9	9	100%	11	11	100%	20	100%	-	-
FIRENZE	V.BARACCA 15/A	17	17	100%	6	6	100%	23	100%	-	-

UNITA' RESIDENZIALI								analisi tasso di successo complessivo			
città	via	Unità Libere			Unità occupate			n.	Tasso ritorno	Locate residue	libere
		n.	Vend.	Tasso ritorno	n. *	Vend.	Tasso ritorno				
FIRENZE	VIA MACCARI 97	12	12	100%	12	12	100%	24	100%	-	-
CAMPI	V.PISTOIESE 130	20	20	100%	1	1	100%	21	100%	-	-
GROSSETO	V.LE MATTEOTTI	7	7	100%	-	-	0%	7	100%	-	-
FIRENZE	VIA BOITO	51	51	100%	28	27	96%	79	99%	1	-
FIRENZE	VIA MACCARI 96	15	14	93%	9	9	100%	24	96%	-	1
FIRENZE	V. BARACCA 19	17	17	100%	11	10	91%	28	96%	1	-
FIRENZE	V. TORCICODA	19	19	100%	9	8	89%	28	96%	1	-
FIRENZE	L.NO SODERINI	22	22	100%	3	2	67%	25	96%	1	-
FIRENZE	VIA VITELLI	6	5	83%	10	10	100%	16	94%	-	1
FIRENZE	VIA PERGOLES	23	23	100%	13	11	85%	36	94%	2	-
FIRENZE	V. BARACCA 17	13	13	100%	13	11	85%	26	92%	2	-
FIRENZE	L MURA S ROSA	8	8	100%	3	2	67%	11	91%	1	-
FIRENZE	VIA ZACCONI	22	22	100%	7	4	57%	29	90%	3	-
FIRENZE	VIA SANTELLI	26	25	96%	21	17	81%	47	89%	4	1
GROSSETO	VIA ALABASTRO	15	13	87%	1	1	100%	16	88%	-	2
FIRENZE	V. ARCOLAIO	11	11	100%	13	9	69%	24	83%	4	-
CAMPI	PISTOIESE 91/93	32	27	84%	7	5	71%	39	82%	2	5
EMPOLI	ROSSINI	62	44	71%	8	5	63%	70	70%	3	18
FIRENZE	VIA SPADA	3	3	100%	2	-	0%	5	60%	2	-
TERRANUOVA	V. FAZIA	2	-	0%				2	0%	-	2

\* al netto recessi locatari e compreso inquilini morosi

Il tasso di successo è calcolato come rapporto tra il numero di unità vendute ed il totale delle unità poste in vendita a partire dall'avvio del processo di vendita.

UNITA' NON RESIDENZIALI								analisi tasso di successo complessivo			
città	Via	Unità Libere			Offerte ai locatari			n.	Tasso ritorno	locate residue	libere
		n.	Vend.	Tasso ritorno	n.	Vend.	Tasso ritorno				
FIRENZE	VIA BARACCHINI *	1	1	100%				1	100%	-	-
FIRENZE	L. MURA S ROSA	1	1	100%				1	100%	-	-
FIRENZE	VIA DI NOVOLI *	1	1	100%				1	100%	-	-
FIRENZE	SPADA OTTAVIANI	1	1	100%	1	1	100%	2	100%	-	-
ELBA	V. GIARDINI	1	1	100%				1	100%	-	-
CAPANNORI	P. ALDO MORO	1	1	100%				1	100%	-	-
FIRENZE	VIA NIGRA	2	2	100%				2	100%	-	-
FIRENZE	VIA ZACCONI				1	1	100%	1	100%	-	-
FIRENZE	VIA SANTELLI	5	5	100%	2	2	100%	7	100%	-	-
SCANDICCI	P MATTEOTTI				1	1	100%	1	100%	-	-
SESTO F.NO	V. SCARPETTINI **	1	1	100%				1	100%	-	-
OSTE	VIA DI OSTE	1	1	100%				1	100%	-	-
FIRENZE	VIA BARACCA	5	4	80%				5	80%	-	1
FIRENZE	V. PAL. DIAVOLI	3	3	100%	1		0%	4	75%	1	-

UNITA' NON RESIDENZIALI								analisi tasso di successo complessivo			
città	Via	Unità Libere			Offerte ai locatari			n.	Tasso ritorno	locate residue	libere
		n.	Vend.	Tasso ritorno	n.	Vend.	Tasso ritorno				
FIRENZE	VIA BARTOLINI	3	2	67%			3	67%	-	1	
FIRENZE	V. MARCONI	1	1	100%	1		2	50%	1	-	
MANCIANO	VIA MARSALA	1	1	100%	1		2	50%	1	-	
CASCINA	C. MATTEOTTI	5	2	40%	2		7	29%	2	3	
FIRENZE	V. TORCICODA	1		0%	1		2	0%	1	1	
FIRENZE	V. CAVOUR				1		1	0%	1	-	
FIRENZE	V. BALDOVINI	1		0%			1	0%	-	1	
AREZZO	V. STURZO	1		0%	2		3	0%	2	1	
SCANDICCI	VIA GOBETTI	2		0%			2	0%	-	2	
RIGNANO	V. UNITA' ITALIANA	1		0%	1		2	0%	1	1	
PONTAS.VE	P WASHINGTON	2		0%			2	0%	-	2	
CAMPI	V. PISTOIESE 91/93	2		0%			2	0%	-	2	
CAMPI	V. PISTOIESE 130	1		0%	2		3	0%	2	1	
EMPOLI	V. PONCHIELLI				1		1	0%	1	-	

\* intero immobile

\*\* proposta vincolata

Raggiunto il limite di legge del 20% sull'attivo totale, l'orientamento del Consiglio di Amministrazione è dismettere quanto prima le unità libere già messe sul mercato per un valore di bilancio intorno ai 6,917 milioni di euro, col duplice obiettivo di vendere unità non a reddito e migliorare il rendimento del patrimonio complessivo. A conferma di ciò sono stati deliberati per gli appartamenti di Campi Bisenzio interventi di ristrutturazione a carico del Fondo per risolvere problemi di infiltrazioni dai lastrici solari e migliorare l'appeal commerciale, mentre per i pochi appartamenti rimasti a Grosseto i prezzi di vendita sono stati ridotti del 10% allineandoli di fatto ai valori iscritti in bilancio. Per Empoli si evidenzia che il numero rilevante di appartamenti messi in vendita (62 per i quali sono già arrivate 44 proposte) sconta volumi di domanda che difficilmente riusciranno entro il 2022 ad azzerare l'invenduto.

Risulta ormai residuale l'attività di rinnovo o stipula dei contratti d'affitto; nel corso dell'anno sono stati firmati quattro contratti di locazione non abitativa, tutti rinnovi di contratti precedenti; non sono stati stipulati nuovi contratti o rinnovi di contratti ad uso abitativo.

La riduzione del patrimonio ha portato a tre il numero di immobili cielo-terra di esclusiva proprietà del Fondo, per cui l'attività di manutenzione straordinaria è ormai quasi interamente in carico agli amministratori di condominio.

Sono in fase di definizione gli accordi relativi ai contenziosi con gli amministratori di condominio aperti in precedenza.

A copertura dei potenziali rischi verso terzi e a garanzia dell'integrità degli immobili sono state rinnovate due polizze assicurative il cui premio complessivo pagato nell'anno 2021 è stato di circa 25.350 euro.

## **Evoluzione della Normativa di Settore**

Sul fronte previdenziale nella legge di bilancio 2021 si evidenzia la proroga dell'APE SOCIALE con un allargamento della platea dei lavoratori con mansioni gravose ammessi, la proroga dell'OPZIONE DONNA con una conferma dei requisiti di età a 58/59 anni per dipendenti/autonome, il passaggio da Quota 100 a Quota 102 (64 anni di età e 38 di contributi) per un solo anno. Da segnalare anche l'ampliamento del Contratto di espansione con anticipo pensionistico riservato ai lavoratori cui manchino al massimo 5 anni alla pensione di vecchiaia o anticipata, utilizzabile anche da aziende tra 50 e 100 dipendenti.

Sul fronte normativo la cornice della normativa europea è disciplinata dai seguenti Regolamenti:

- Regolamento (UE) 2020/852 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 18 giugno 2020 relativo all'istituzione di un quadro che favorisce gli investimenti sostenibili;
- Regolamento (UE) 2019/2088 del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 novembre 2019 relativo all'informativa sulla sostenibilità nel settore dei servizi finanziari;
- Direttiva (UE) 2017/828 del Parlamento europeo e del Consiglio del 17 maggio 2017 che modifica la direttiva 2007/36/CE per quanto riguarda l'incoraggiamento dell'impegno a lungo termine degli azionisti.

Relativamente alle Deliberazioni Covip si riepilogano quelle emesse nel 2021:

- Deliberazione del 19 maggio 2021 - Schemi di Statuto dei fondi pensione negoziali, di Regolamento dei fondi pensione aperti e di Regolamento dei piani individuali pensionistici, aggiornati a seguito delle modifiche e integrazioni recate al Decreto legislativo 5 dicembre 2005, n. 252 dal Decreto legislativo 13 dicembre 2018, n. 147, in attuazione della direttiva (UE) 2016/2341;
- Deliberazione del 19 maggio 2021 – Regolamento sulle procedure;
- Deliberazione del 25 febbraio 2021 - Modificazioni alla Deliberazione del 22 dicembre 2020 recante "Istruzioni di vigilanza in materia di trasparenza della politica di impegno e degli elementi della strategia di investimento azionario dei fondi pensione".

L'adeguamento a quanto sopra disciplinato ha portato il Consiglio a deliberare la Politica d'impegno e la Politica di Sostenibilità e ad inviare a luglio 2021 i prospetti previsti in materia di trasparenza.

Anche nel 2021, visto il protrarsi dell'emergenza sanitaria, sono stati utilizzati per le riunioni anche sistemi di collegamento in teleconferenza (sia video che audio).

Relativamente ai rischi biometrici, si conferma l'orientamento degli anni precedenti per cui, in virtù della fideiussione della banca (intermediario sottoposto a vigilanza) relativa agli impegni verso gli iscritti, non vengono effettuati specifici accantonamenti.

## **Assetto organizzativo**

L'organico della struttura che segue l'operatività del Fondo si compone di 6 risorse a tempo pieno, una risorsa al 45% ed un'altra al 30% oltre al Direttore generale; tali risorse sono distaccate da Intesa Sanpaolo in forza della previsione statutaria e di una specifica convenzione con la banca.

I locali della sede del Fondo, le risorse, il costo del Service Amministrativo, della Società di Revisione, della polizza di assicurazione per gli organi del Fondo, del software per la gestione del patrimonio immobiliare, dello Studio Attuariale e del Consulente del lavoro sono a totale carico di Intesa Sanpaolo, come previsto dalla citata convenzione.

## **Contenzioso legale in materia previdenziale**

Cause promosse contro il blocco sulla perequazione applicato per gli anni 2008 e 2012 – 2013 - 2014 sulla quota integrativa.

Sul procedimento contro il blocco della perequazione sulla quota integrativa applicato per gli anni 2008 – 2012 – 2013 - 2014 promosso da 107 pensionati nel 2019, dopo la sentenza a favore del Fondo in data 1° aprile 2021, non è stato notificato ricorso in Appello da parte dei soccombenti; tuttavia non essendo ancora trascorsi i termini di legge per il citato ricorso, è stato prudenzialmente deciso di mantenere un accantonamento pari a 50.000 euro nel Fondo rischi; il dettaglio della stima è riportato nelle Passività della nota integrativa alla sezione 10.

Cause promosse da pensionati (ex Funzionari) contro l'applicazione della percentuale dell'82% (prevista per gli ex Funzionari) in luogo dell'85% (prevista per i Quadri Direttivi) e, ove d'interesse, per il riconoscimento degli anni lavorati in regime di Superbonus.

Nel 2021, in continuità con l'anno precedente, non sono stati notificati al Fondo nuovi ricorsi mentre un ricorrente ha visto riconosciute le sue richieste col relativo pagamento da parte del Fondo di arretrati e interessi legali oltre all'adeguamento della quota integrativa; si rimane in attesa di diverse sentenze in Cassazione.

A seguito degli esiti sopra enunciati, di quelli degli anni precedenti interamente liquidati ai ricorrenti e tenuto conto dei ricorsi ancora pendenti, il Fondo ha confermato di non eseguire alcun accantonamento nel corrente bilancio; il dettaglio della stima è riportato nelle Passività della nota integrativa alla sezione 10.

Causa promossa da un'iscritta che ha esercitato l'opzione contributivo per accedere al regime A.G.O.

Un'iscritta ha presentato ricorso al Tribunale di Arezzo richiedendo il ricalcolo della prestazione pensionistica erogata in quanto ritiene che la pensione di raffronto A.G.O da prendere a riferimento non debba essere quella utilizzata dal Fondo (calcolo pienamente retributivo sul numero di anni lavorati in Banca CR Firenze) ma piuttosto la pensione effettivamente calcolata da INPS col regime contributivo, a seguito di esplicita scelta dell'iscritta. Nell'udienza del 20 maggio 2021 il Tribunale di Firenze ha rigettato integralmente le richieste dell'iscritta e al Fondo non sono stati notificati ricorsi in Appello. Alla luce della sentenza ed in attesa di un eventuale ricorso in Cassazione, il Fondo ha confermato quanto accantonato in precedenza nell'apposito Fondo Rischi.

## Reclami pervenuti

Nel corso del 2021 non sono pervenuti reclami

## Situazione Iscritti

Il quadro riepilogativo degli iscritti al Fondo alla data del 31 dicembre 2021 è il seguente.

· Percettori di Pensioni dirette	2.366
· Percettori di Pensioni di reversibilità/indirette	442
· Percettori di Pensioni sostitutive	2
· Iscritti ancora in servizio	246
· Iscritti in fondo di solidarietà del credito	112
· Differiti	36
Totale complessivo	3.204

Le pensioni sostitutive rappresentano le pensioni erogate interamente dal Fondo in sostituzione dell'INPS, ossia quelle pagate agli iscritti che, non ancora in possesso dei requisiti INPS, hanno avuto accesso alla pensione ai sensi delle norme statutarie. Si tratta di soli 2 iscritti con maturazione requisiti A.G.O nel 2025.

Le pensioni dirette e/o reversibili riguardano le integrazioni pagate dal Fondo come differenziale rispetto alla pensione A.G.O. per assicurare il trattamento complessivo previsto dallo statuto.

Col termine "differiti" ci si riferisce agli iscritti che hanno interrotto il rapporto di lavoro con la Banca, mantenendo però il diritto alla percezione di un'integrazione in base agli anni effettivamente riconosciuti dal

Fondo; tale integrazione, se dovuta, sarà pagata nel momento in cui questi lavoratori matureranno i requisiti previsti dall'A.G.O.

Relativamente ai rimborsi delle trattenute ai sensi L. 335, in analogia con gli anni precedenti, è stato richiesto direttamente ai percettori l'invio del modello OBIS M per i redditi 2020 prodotto dall'INPS al fine di verificare l'importo effettivo da riconoscere all'iscritto. Il credito esistente nei confronti di chi non ha più diritto al rimborso si sta progressivamente riducendo; per dettagli si rinvia alla Nota Integrativa sez. 40.d delle Attività.

## **Fatti intervenuti successivamente alla chiusura dell'esercizio**

### Bilancio tecnico al 31/12/2021

È stata redatta, a cura dello Studio Attuariale Olivieri e Associati, la relazione sul bilancio tecnico al 31 dicembre 2021.

Le valutazioni tecnico-attuariali contenute nella relazione confermano come la situazione patrimoniale del Fondo permetta di far fronte alle future prestazioni, anche in uno scenario di stress test ipotizzato con un tasso di attualizzazione pari ad 1,25%, seppure con l'incertezza per l'esito delle cause in corso. Viene ribadito che l'impatto potenziale, tra arretrati e futuri maggiori oneri nel caso di pieno riconoscimento alle platee interessate, potrebbe ridurre in modo significativo l'avanzo stimato.

### Sostituzione Consigliere di Amministrazione di nomina aziendale

In data 14 dicembre 2021 il Consigliere di Amministrazione Alfredo Barucco di nomina aziendale ha rassegnato le dimissioni dall'incarico e con decorrenza 1° gennaio 2022.

Intesa Sanpaolo ha comunicato la designazione del nuovo Consigliere indicando il nome di Giuseppe Martorano i cui requisiti sono stati verificati nell'adunanza di Consiglio del 25 gennaio 2022.

### Adeguamento Statuto alla normativa vigente

In data 30 marzo 2022 il Consiglio di Amministratore ha approvato il nuovo Statuto per adeguarlo alle previsioni della deliberazione COVIP del 19 maggio 2021 - Schemi di Statuto dei fondi pensione negoziali.

### Ribasso dei mercati

I primi mesi del 2022 hanno registrato ribassi consistenti sia sui mercati azionari che obbligazionari; nel mese di gennaio la maggiore avversione al rischio si è legata in particolare alle crescenti attese per una significativa stretta monetaria della FED e al deterioramento del rapporto tra crescita e inflazione. I mercati più colpiti sono stati l'azionario USA, soprattutto i settori growth e l'obbligazionario a maggiore duration. Con l'intensificarsi delle tensioni geopolitiche anche l'azionario europeo ha registrato prese di profitto; dal 24 febbraio l'inattesa invasione Russa in Ucraina ha generato un clima di sell-off sulle attività a maggior rischio europee mentre si è interrotta la discesa dei prezzi dei bond governativi e l'azionario USA ha contenuto bene le perdite. Fine febbraio e marzo hanno però registrato un incremento preoccupante della volatilità e rialzi non solo dei tradizionali beni rifugio (tipo oro e valute forti) ma soprattutto delle materie prime (energia in particolare) tali da rafforzare le attese del peggior scenario possibile ossia una fase di stagflazione. I due mandati, pur con un'impostazione molto prudente ulteriormente rafforzata tra fine gennaio e metà febbraio, hanno registrato perdite significative in valore assoluto (circa 8,7 milioni di cui 5,5 sul mandato Candriam più penalizzato dal maggior peso di azionario e bond corporate alla valutazione del 31 marzo) ma contenute rispetto al calo degli indici. Un'analisi di stress test condotta sui due mandati col supporto dell'advisor EIC ha individuato un possibile target negativo intorno al 5,5%, mentre al 31 marzo la performance aggregata da inizio anno è del -2,70%. Ulteriori analisi effettuate tramite Bloomberg hanno identificato possibili potenziali minusvalenze, in caso di nuovi ribassi del 10% degli indici azionari e potenziale allargamento degli spread sui bond corporate subordinati, nell'ordine del 3%. Le perdite registrate nel corso dei primi mesi del 2022 e le analisi di stress poste in essere non inficiano le conclusioni tecnico-attuariali raggiunte. L'orientamento molto conservativo adottato dai gestori, Eurizon in primis e l'analisi degli stress test ha convinto il Consiglio a non



adottare modifiche significative all'attuale allocazione, pur monitorando attentamente l'evoluzione del nav giornaliero e degli indicatori di rischio al fine di prevenire potenziali shock sull'attivo.

Pertanto, alla data di redazione del presente bilancio si è manifestato un nuovo ed imprevisto fattore di instabilità macroeconomica correlato all'invasione dell'Ucraina da parte della Russia; questo clima di incertezza, ha provocato e provocherà effetti diretti sui mercati finanziari. In relazione a tale aspetto, non si può ad oggi escludere che l'eventuale perdurare del suddetto conflitto possa determinare rallentamenti nell'economia mondiale. Allo stato attuale, fatte le dovute valutazioni sulla base del quadro informativo disponibile, non essendo possibile determinare con un sufficiente grado di affidabilità gli eventuali impatti che potranno influenzare l'economia nei prossimi mesi si ritiene che tale circostanza non rappresenti un elemento di rilievo che possa pregiudicare la capacità del fondo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. Si ritiene necessario evidenziare che, quanto descritto in merito al conflitto Russia-Ucraina rappresenta un evento intervenuto dopo la data di riferimento del bilancio che non comporta delle rettifiche sui saldi del presente bilancio. Per completezza gli unici investimenti detenuti dal Fondo, per il tramite di quote di OICR, in paesi coinvolti nel conflitto in Ucraina sono sostanzialmente nulli.

### **Le prospettive future**

Raggiunto l'obiettivo di portare il patrimonio immobiliare sotto il limite di legge del 20% e adeguata la struttura e la documentazione all'evoluzione della normativa (con particolare riferimento al D.lgs. 231 (responsabilità degli enti) e al Regolamento europeo GDPR (Privacy), l'attenzione del Consiglio si concentra nuovamente sulla gestione ordinaria.

## La gestione dei rischi

Il Fondo effettua una valutazione interna del rischio ai sensi dell'art. 5-nonies del D.lgs. n. 252/2005 con cadenza triennale o immediatamente dopo ogni variazione significativa del profilo di rischio del fondo pensione, adeguatamente documentata anche al fine dei controlli da parte della COVIP.

La valutazione interna del rischio si attua seguendo i principi riportati nel documento Metodi di individuazione e valutazione dei rischi, come sintetizzato di seguito:

- identificazione e catalogazione dei rischi sia per i processi operativi sia per gli eventi esterni al Fondo;
- misurazione qualitativa dei rischi operativi valutando sia il loro impatto potenziale che la loro frequenza possibile; nel valutare la frequenza si dovrà tener conto anche delle serie storiche passate;
- misurazione quantitativa dei rischi di investimento finanziario;
- controllo dei rischi operativi e di investimento;

La Funzione di gestione del rischio di concerto con il Direttore generale, supportata dalle strutture operative, delinea l'architettura e le interrelazioni dei presidi operativi e di controllo, necessari per mitigare l'esposizione al complesso dei rischi cui il Fondo è esposto.

La nuova normativa richiede alle funzioni di direzione, amministrazione e controllo nei Fondi Pensione un alto grado di consapevolezza sui rischi e di competenza in tema di tecniche di gestione degli stessi.

La normativa IORP II, sulla falsariga di quanto già attuato nel sistema bancario, individua in particolare 3 aree che vengono disciplinate:

1. la gestione dei rischi operativi e la mappatura dei rischi non finanziari;
2. la gestione dei rischi finanziari ed attuariali;
3. il sistema dei controlli interni e la funzione di revisione interna.

La prima valutazione dei rischi è stata approvata in data 20 aprile 2021, contestualmente all'approvazione del bilancio 2020.

Nel corso del 2021 la Funzione di gestione del rischio ha monitorato i controlli ed i presidi attuati dalle strutture operative del Fondo valutandone la loro efficacia ed efficienza; l'esito di tali controlli è stato condiviso con il Consiglio di Amministrazione nel mese di marzo 2022.

## Considerazioni finali

La gestione del patrimonio mobiliare ha evidenziato una plusvalenza pari ad euro 12.402.131, con un rendimento complessivo netto del 3,90%. Alla luce della performance dei mandati dal 2019 al 2021 rispetto all'obiettivo, è stato deciso di inserire in bilancio anche le commissioni di over-performance sebbene il calcolo effettivo ed il relativo pagamento avverranno solo a fine 2022 al momento della scadenza dei mandati.

Il patrimonio immobiliare, compresa anche la gestione amministrativa, ha fatto registrare una redditività di 2,13% riferito alla giacenza media del relativo patrimonio. La valutazione effettuata a fine anno sugli immobili ha prodotto una svalutazione del 1,22%, concentrata in particolare su unità non residenziali; la plusvalenza netta sui rogiti stipulati è risultata pari ad euro 1.052.697.

È proseguito l'ottimo andamento del piano di dismissioni immobiliari che ha consentito di riportarsi entro i limiti di legge; l'attenzione del Consiglio per il 2022 sarà concentrata sull'inventurato per ridurre immobili con un rendimento negativo e dunque migliorare la redditività complessiva.

In linea con gli anni precedenti, si analizza la variazione dell'attivo netto da destinare alle prestazioni. Dall'analisi delle principali fonti economiche sono emerse le seguenti dinamiche:

Descrizione	Importo	Redditività relativa	Redditività su attivo tot.
Pagamento prestazioni (pt. 10)	-16.843.895		
Redditività patrimonio Immobiliare pt. 20.d - 20.e senza svalutazione immobili	3.098.370	3,36%	0,75%
Svalutazione immobili	-1.130.000	-1,22%	
Spese Amministrative (pt. 60)	-379.997		
Risultato gestione diretta (pt. 20.a - 20.b)	227.161	4,54%	0,06%
Risultato gestione indiretta (pt. 30 - 40)	12.175.005	3,90%	2,95%
Commissione di over-performance	-1.627.814	-0,51%	-0,39%
<b>Risultato economico</b>	<b>-4.481.171</b>		

Il rendimento degli immobili è stato calcolato utilizzando le seguenti basi:

- per la redditività relativa, la media fra la valutazione degli immobili di inizio e fine anno
- per la redditività totale, la media fra il totale attività di inizio e fine anno

La percentuale di svalutazione degli immobili è riferita al valore complessivo degli stessi al 31/12/2021.

## BILANCIO 2021

### Stato Patrimoniale

<b>ATTIVITA'</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>10</b> Investimenti diretti	91.514.799	105.692.018
<b>20</b> Investimenti in gestione	319.504.024	302.309.705
<b>30</b> Garanzie di risultato acquisite sulle posizioni individuali	-	-
<b>40</b> Attività della gestione amministrativa	4.049.618	9.993.827
<b>50</b> Crediti d'imposta	-	-
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>415.068.441</b>	<b>417.995.550</b>
<b>PASSIVITA'</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>10</b> Passività della gestione previdenziale	839.344	992.763
<b>20</b> Passività della gestione finanziaria	1.716.256	69.163
<b>21</b> Passività della gestione immobiliare	861.484	770.147
<b>30</b> Garanzie di risultato riconosciute sulle posizioni individuali	-	-
<b>40</b> Passività della gestione amministrativa	134.068	165.017
<b>50</b> Debiti d'imposta	-	-
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>3.551.152</b>	<b>1.997.090</b>
<b>100 Attivo netto destinato alle prestazioni</b>	<b>411.517.289</b>	<b>415.998.460</b>
<b>Conti d'ordine</b>	<b>355.640</b>	<b>392.766</b>
Fidejussioni e assicurazioni di terzi a garanzia di fitti	355.640	392.766

Conto Economico

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>10</b> Saldo della gestione previdenziale	- 16.843.896	- 16.408.868
<b>20</b> Risultato della gestione diretta	2.195.531	1.381.473
<b>30</b> Risultato della gestione indiretta	12.520.229	7.849.814
<b>40</b> Oneri di gestione	- 1.973.038	- 322.169
<b>50 Margine della gestione finanziaria</b>	<b>10.774.352</b>	<b>7.766.979</b>
<b>60</b> Saldo della gestione amministrativa	- 379.997	- 375.708
<b>70 Variazione dell'attivo netto destinato (10) + (20) + (30) + (40) + (60)</b>	<b>- 4.481.171</b>	<b>- 7.875.458</b>
<b>80</b> Imposta sostitutiva	-	-
<b>Variazione dell'attivo netto destinato alle prestazioni (70) + (80)</b>	<b>- 4.481.171</b>	<b>- 7.875.458</b>

### INFORMAZIONI GENERALI

#### Fonti istitutive

Il "Fondo di Previdenza per il Personale della Cassa di Risparmio di Firenze", di seguito, il "Fondo", trae origine dall'art. 15 della legge 20 febbraio 1958 n. 55 che portò la Cassa di Risparmio di Firenze e le OO.SS. allora costituite in azienda a stipulare nel 1959 un accordo che ne definiva lo Statuto e le prestazioni, prevedendo la fusione delle due preesistenti "Casse Pensioni" istituite dalla Cassa di Risparmio di Firenze il 1/1/1919. Il successivo D.P.R. 14.2.1963 n. 439 autorizza il Fondo ad operare e ne dispone l'inquadramento tra le forme previdenziali cosiddette "esonerate" rispetto al regime generale obbligatorio.

#### Scopo

Il Fondo di Previdenza per il Personale della Cassa di risparmio di Firenze è finalizzato all'erogazione di trattamenti pensionistici complementari del sistema previdenziale obbligatorio. In virtù dei numerosi interventi normativi e dei relativi accordi sindacali, il Fondo, trasformatosi nel 1991 da regime previdenziale sostitutivo erogante la pensione principale, ad integrativo, si caratterizza attualmente per una platea di iscritti (in servizio o pensionati) costituita in numero chiuso e per la mancanza di afflusso contributivo.

Il Fondo ha:

- durata illimitata;
- come scopo esclusivo, l'erogazione a favore degli iscritti e dei beneficiari delle prestazioni previdenziali di trattamenti pensionistici complementari del sistema di base, secondo le modalità previste dallo Statuto;
- natura di Ente Morale riconosciuto con D.P.R. 14.2.1963 n. 439, autonomo rispetto alla ex Banca C.R. Firenze, da febbraio 2019 fusa per incorporazione in Intesa Sanpaolo S.p.A. che rimane comunque solidalmente responsabile delle obbligazioni statutarie del Fondo stesso.

#### Regime

L'ordinamento del Fondo si è conformato alla disciplina contenuta prima nel Decreto Legislativo n.124 del 1993 e successivamente nel Decreto Legislativo n. 252 del 2005 e nelle altre disposizioni di legge ed amministrative regolanti la previdenza complementare.

Il Fondo è iscritto all'Albo dei Fondi Pensione - I sezione speciale - Fondi Pensione Preesistenti con soggettività giuridica - istituito presso la Commissione di Vigilanza sui Fondi Pensione (CO.VI.P.) in data 4 agosto 1999 al n. 1520.

#### Iscritti

Il Fondo ha per destinatari i lavoratori dipendenti di Banca CR Firenze S.p.A. (ora Intesa Sanpaolo), secondo le previsioni statutarie e quindi sono iscritti al Fondo:

- i dipendenti di Banca CR Firenze S.p.A. in servizio alla data del 31 dicembre 1990 e già iscritti al Fondo esonerativo;
- i pensionati diretti del Fondo, i pensionati di reversibilità ed i pensionati indiretti che hanno acquisito il diritto alla pensione in base ad un rapporto di lavoro costituito con Banca CR Firenze S.p.A. entro il 1990.

#### Prestazioni

Lo Statuto in vigore, in linea con quanto in atto per le pensioni decorrenti dal 1° gennaio 1994, prevede che la pensione liquidata dal Fondo integri il trattamento INPS fino a raggiungere complessivamente le percentuali di seguito indicate:

- l'85% dell'ultima retribuzione pensionabile per i dipendenti che nei 48 mesi precedenti il pensionamento hanno percepito una retribuzione complessiva media imponibile inferiore a quella

prevista dalla contrattazione collettiva per la categoria dei quadri direttivi di 4° livello (ex funzionari di grado 4°) del CCNL Credito;

- l'82% dell'ultima retribuzione pensionabile per i dipendenti che nei 48 mesi precedenti il pensionamento hanno percepito una retribuzione complessiva media imponibile pari o superiore a quella prevista dalla contrattazione collettiva per la categoria dei quadri direttivi di 4° livello (ex Funzionari di 4^) ma inferiore a quella prevista per la categoria dei dirigenti nominati tali prima del 2001;
- il 78% dell'ultima retribuzione pensionabile per i dipendenti che nei 48 mesi precedenti il pensionamento hanno percepito una retribuzione complessiva media imponibile pari o superiore a quella prevista dalla contrattazione collettiva per la categoria dei dirigenti ante 2001. In caso di morte di un iscritto in servizio o di un pensionato diretto, viene riconosciuta una pensione indiretta o di reversibilità, secondo i requisiti stabiliti nel corrispondente regime obbligatorio.

La pensione del Fondo è calcolata sull'ultimo stipendio da cui sono escluse le voci di retribuzione variabile (ad esempio gratifiche, lavoro straordinario, diarie) a cui aggiungere alcune voci quali il VAP Figurativo e l'Ex Premio di Rendimento per la sola parte utile ai fini di previdenza integrativa. Le prestazioni del Fondo sono calcolate su un massimo di 35 anni di anzianità contributiva; ovviamente la misura dell'integrazione del Fondo varia in base all'entità della pensione A.G.O. di raffronto calcolata sui soli anni di lavoro riconosciuti dal Fondo.

#### Struttura organizzativa del Fondo

Il Fondo, dal punto di vista organizzativo, utilizza risorse umane distaccate da Intesa Sanpaolo, con oneri a carico della stessa.

Per servizi di pulizia negli immobili di proprietà, il Fondo ha alle proprie dipendenze una persona; in virtù del contratto collettivo nazionale della categoria, in data 1° luglio, il contratto di lavoro citato, è stato ceduto a seguito della costituzione del condominio nell'immobile dove veniva prestata l'attività lavorativa.

Dal punto di vista organizzativo e contabile si avvale del supporto della società Previnet S.p.A., il cui costo grava interamente su Intesa Sanpaolo.

### **Criteri di valutazione e principi generali di redazione del bilancio**

I principi contabili ed i criteri di valutazione applicati nella redazione del bilancio al 31 dicembre 2021 sono gli stessi di quelli utilizzati nei bilanci precedenti e sono sostanzialmente ispirati all'espressione del valore corrente delle attività e delle passività del patrimonio del Fondo. Anche nel presente esercizio, infatti, gli Amministratori hanno ritenuto valido applicare, di norma, le indicazioni e gli schemi di bilancio forniti dalla CO.VI.P. nella Deliberazione del 17 giugno 1998, come modificata con Deliberazione del 16 gennaio 2002, per la redazione del bilancio dei fondi a contribuzione definita di origine negoziale di nuova costituzione. Tali indicazioni sono state ritenute tuttora valide perdurando l'assenza di specifiche disposizioni sulla modalità di redazione del bilancio dei fondi preesistenti (art. 20 del D.lgs. 252/05), ai quali appartiene il Fondo.

Il presente bilancio è redatto in unità di euro seguendo il principio della competenza temporale dei costi e ricavi e basandosi sul presupposto della continuità aziendale e sulla ragionevole aspettativa che il Fondo continuerà con la sua esistenza operativa in un futuro prevedibile.

Il bilancio è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e le variazioni dell'attivo netto destinato alle prestazioni del Fondo.

I criteri di valutazione sono di seguito dettagliati:

#### **A) PATRIMONIO MOBILIARE**

I titoli quotati in mercati regolamentati, appartenenti sia al portafoglio gestito direttamente dal Fondo che al portafoglio affidato ai Gestori professionali, sono valutati al prezzo di mercato risultante dalle quotazioni rilevate alla fine dell'esercizio (ultimo giorno di Borsa aperta).

I titoli espressi in valute estere sono convertiti al tasso di cambio di fine anno (ultimo giorno di Borsa aperta). L'esposizione in futures quotati viene rilevata nello stato patrimoniale in base all'ammontare della marginazione iniziale richiesta dalla stanza di compensazione; nel conto economico il risultato dei contratti aperti è dato dalla somma dei margini giornalieri in addebito/accredito rilevati quotidianamente.

#### B) PATRIMONIO IMMOBILIARE

Il patrimonio immobiliare del Fondo è iscritto al valore corrente di mercato sulla base della valutazione effettuata dall'advisor BNP Paribas Real Estate Advisory. Tale società presenta le caratteristiche di indipendenza e professionalità stabilite anche dalla comunicazione congiunta Banca d'Italia - Consob del 29 luglio 2010.

#### C) CREDITI

La valutazione dei crediti avviene al presumibile valore di realizzo. Si stralciano i crediti a seguito di comunicazione di definitiva inesigibilità da parte del legale esterno che segue la pratica; si specifica che il Fondo rettificativo dei crediti verrà utilizzato fino al suo azzeramento.

#### D) DISPONIBILITA' LIQUIDE

I dati riportati sono espressi al valore numerario rilevato nell'ultimo giorno dell'anno che è ritenuto rappresentativo del presumibile valore di realizzo.

#### E) DEBITI

I debiti sono espressi al loro valore nominale che è ritenuto rappresentativo del presumibile valore di estinzione.

#### F) RATEI E RISCONTI

Ratei e risconti sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.

#### G) ONERI E PROVENTI

Gli oneri e i proventi sono stati determinati nel rispetto del principio della competenza economica.

#### **Rapporti bancari**

Il Fondo utilizza per i pagamenti relativi alle spese sugli immobili e per l'incasso dei canoni di locazione il conto corrente aperto presso la Filiale Financial Institution di Parma di Intesa Sanpaolo S.p.A. Le erogazioni pensionistiche e gli investimenti diretti transitano su uno dei conti aperti presso il Depositario (succursale di Milano di BNP Paribas Securities Services) mentre gli altri conti correnti sul Depositario sono a supporto dell'attività gestionale effettuata dai due Gestori professionali.

#### **Informazioni aggiuntive**

A norma dell'art. 69, comma 17, della legge del 23/12/2000 n. 388 il Fondo ha in portafoglio 900 azioni della società MEFOP S.p.A. società di consulenza operante nel settore previdenziale, costituita in attuazione dell'art. 59, comma 31, della legge 27/12/1997 n° 449, la cui maggioranza del capitale pari al 51% è sottoscritta dal Ministero dell'Economia e delle Finanze.

Il Fondo inoltre possiede 200 azioni di Banca d'Italia pari a 5 milioni di euro.

#### **Compensi agli Amministratori ed ai Sindaci**

I componenti del Consiglio di Amministrazione prestano la loro attività a titolo gratuito, salvo i rimborsi spese. Il compenso dei membri del Collegio Sindacale è fissato in euro 12.000 annuali, oltre C.A.P. ed I.V.A. di legge.



## Commento alle voci di bilancio

Rendiconto 2021 – Stato Patrimoniale

ATTIVITA'	2021	2020
<b>10 Investimenti diretti</b>	<b>91.514.799</b>	<b>105.692.018</b>
a) Investimenti immobiliari	86.054.000	99.658.000
d) Depositi Bancari	2	644
l) Titoli di capitale non quotati	5.000.000	5.000.000
q) Altre attività della gestione immobiliare	460.797	1.033.374
<b>20 Investimenti in gestione</b>	<b>319.504.024</b>	<b>302.309.705</b>
a) Depositi bancari	63.902.687	46.100.643
c) Titoli emessi da Stati o da organismi internazionali	77.482.504	53.064.026
d) Titoli di debito quotati	66.198.393	73.060.334
e) Titoli di capitale quotati	57.163.603	46.514.128
h) Quote di O.I.C.R.	52.069.007	81.797.675
l) Ratei e risconti attivi	730.326	813.519
n) Altre attività della gestione finanziaria	1.881.752	200.249
p) Crediti per operazioni forward	75.752	759.131
<b>30 Garanzie di risultato acquisite sulle posizioni individuali</b>	-	-
<b>40 Attività della gestione amministrativa</b>	<b>4.049.618</b>	<b>9.993.827</b>
a) Cassa e depositi bancari	3.755.573	9.642.921
d) Altre attività della gestione amministrativa	294.045	350.906
<b>50 Crediti di imposta</b>	-	-
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>415.068.441</b>	<b>417.995.550</b>

Rendiconto 2021 – Stato Patrimoniale (segue)

<b>PASSIVITA'</b>		<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>10</b>	<b>Passività della gestione previdenziale</b>	<b>839.344</b>	<b>992.763</b>
	a) Debiti della gestione previdenziale	839.344	992.763
<b>20</b>	<b>Passività della gestione finanziaria</b>	<b>1.716.256</b>	<b>69.163</b>
	d) Altre passività della gestione finanziaria	1.715.089	69.163
	e) Debiti su operazioni forward / future	1.167	-
<b>21</b>	<b>Passività della gestione immobiliare</b>	<b>861.484</b>	<b>770.147</b>
	a) Debiti della gestione immobiliare	861.484	770.147
<b>30</b>	<b>Garanzie di risultato riconosciute sulle posizioni individuali</b>	-	-
<b>40</b>	<b>Passività della gestione amministrativa</b>	<b>134.068</b>	<b>165.017</b>
	b) Altre passività della gestione amministrativa	134.068	165.017
<b>50</b>	<b>Debiti di imposta</b>	-	-
	<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>3.551.152</b>	<b>1.997.090</b>
<b>100</b>	<b>Attivo netto destinato alle prestazioni</b>	<b>411.517.289</b>	<b>415.998.460</b>
	<b>CONTI D'ORDINE</b>	<b>355.640</b>	<b>392.766</b>
	Fidejussioni e assicurazioni di terzi a garanzia di fitti	355.640	392.766

Rendiconto 2021 – Conto Economico

	2021	2020
<b>10 Saldo della gestione previdenziale</b>	<b>- 16.843.896</b>	<b>- 16.408.868</b>
a) Contributi per le prestazioni	-	83
g) Prestazioni periodiche	- 16.843.896	- 16.408.951
h) Altre uscite previdenziali	-	-
<b>20 Risultato della gestione diretta</b>	<b>2.195.531</b>	<b>1.381.473</b>
a) Dividendi e interessi	226.554	226.655
b) Profitti e perdite da operazioni finanziarie	607	12.679
c) Plusvalenze/Minusvalenze	-	-
d) Risultato della gestione immobiliare	2.613.327	2.035.969
e) Imposte e Tasse	- 644.957	- 893.830
<b>30 Risultato della gestione indiretta</b>	<b>12.520.229</b>	<b>7.849.814</b>
a) Dividendi e interessi	2.485.211	2.797.179
b) Profitti e perdite da operazioni finanziarie	10.035.018	5.052.635
<b>40 Oneri di gestione</b>	<b>- 1.973.038</b>	<b>- 322.169</b>
a) Società di gestione	- 1.892.136	- 244.035
b) Depositario	- 80.902	- 78.134
<b>50 Margine della gestione finanziaria <sup>(1)</sup></b>	<b>10.774.352</b>	<b>7.766.979</b>
<b>60 Saldo della gestione amministrativa</b>	<b>- 379.997</b>	<b>- 375.708</b>
c) Spese generali ed amministrative	- 491.172	- 430.792
g) Oneri e proventi diversi	111.175	55.084
<b>70 Variazione dell'attivo netto destinato alle prestazioni ante imposta sostitutiva (10) + (20) + (30) + (40) + (60)</b>	<b>- 4.481.171</b>	<b>- 7.875.458</b>
<b>80 Imposta sostitutiva</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>100 Variazione dell'attivo netto destinato alle prestazioni (70) + (80)</b>	<b>- 4.481.171</b>	<b>7.875.458</b>

(1) Il Margine della gestione finanziaria si ottiene sommando le voci 20.a, 20.b, 20.c, 30 e 40.

## Attività

### 10. INVESTIMENTI DIRETTI

Gli investimenti diretti ammontano complessivamente ad € 91.514.799 e risultano così suddivisi:

#### a) Investimenti immobiliari

L'importo di € 86.054.000 esprime il valore di mercato degli immobili detenuti dal Fondo come risultante dalla valutazione effettuata da BNP Paribas Real-Estate Advisory; la valorizzazione del conto al 31/12/2020 era pari ad € 99.658.000; la diminuzione è dovuta prevalentemente dalla vendita degli immobili pari ad € 12.474.000 (14.095.220 nel 2020) ed in parte dalla svalutazione operata pari ad € 1.130.000 (1.708.780 nel 2020); il dettaglio delle rivalutazioni/svalutazioni è riportato nel Conto Economico alla sezione 20.d

Di seguito si riportano le valorizzazioni degli edifici di proprietà del Fondo al 31/12/2021.

Edificio	Anno 2021	Anno 2020 (1)
<b>AR - Arezzo</b>	<b>930.000</b>	<b>967.000</b>
2093 - Via Don Luigi Sturzo, 14	930.000	967.000
<b>AR - Terranuova Bracciolini</b>	<b>438.000</b>	<b>473.000</b>
2076 - Piazza Della Repubblica, 15	438.000	473.000
<b>FI - Campi Bisenzio</b>	<b>1.791.000</b>	<b>1.791.000</b>
2016 - Via Pistoiese, 130/I	367.000	367.000
2017 - Via Pistoiese, 91 91/E 91/L 93/L	1.424.000	1.424.000
<b>FI - Empoli</b>	<b>9.357.000</b>	<b>9.413.000</b>
2059 - Via Rossini, 6 8ABC/ Via Ponchielli, 5 / Via Carrucci	3.483.000	3.504.000
2092 - Via Pievano Rolando, 2 4 6 8	5.874.000	5.909.000
<b>FI - Firenze</b>	<b>69.061.000</b>	<b>69.816.000</b>
2001 - Via Bartolini, 6 8	805.000	829.000
2003 - Viale M. Fanti, 15/A	965.000	1.081.000
2004 - Via Lungo Le Mura Di S. Rosa, 3	1.316.000	1.320.000
2005 - Via Martelli, 8 / Via Ricasoli, 9	35.664.000	36.103.000
2006 - Via Dei Pucci, 13	830.000	860.000
2008 - Via Dei Servi, 38	2.850.000	2.962.000
2009 - Lungarno Soderini, 29 35	1.283.000	1.283.000
2013 - Via Baracca, 15/A 17 19	6.299.000	6.347.000
2023 - Via Brunelleschi, 4	3.418.000	3.524.000
2029 - Via Maccari, 96	243.000	232.000
2030 - Via Maccari, 97	330.000	317.000
2035 - Via Torcicoda, 52 54 56	491.000	540.000
2039 - Via Marconi, 108	1.265.000	1.251.000
2043 - Via Condotta, 57/R	182.000	190.000
2045 - Via Vitelli, 21 23	327.000	312.000
2049 - Via Santelli 17/35 / Viale Morgagni 8/31, 8	2.950.000	2.861.000
2050 - Via Baldovini, 4	228.000	240.000
2051 - Via Della Spada, 14	4.824.000	4.814.000
2054 - Via Zacconi, 1	1.079.000	1.079.000
2065 - Via Boito, 28/42	822.000	791.000
2078 - Via Palazzo Dei Diavoli 12/14	375.000	375.000
2080 - Via Pergolesi, 13 15 17	618.000	618.000

Edificio	Anno 2021	Anno 2020 (1)
2084 - Via Dell Arcolaio, 27	1.097.000	1.057.000
2091 - Via Cavour, 104	800.000	830.000
<b>FI - Pontassieve</b>	<b>239.000</b>	<b>258.000</b>
2026 - Piazza Washington, 39	239.000	258.000
<b>FI - Rignano Sull'Arno</b>	<b>383.000</b>	<b>409.000</b>
2058 - Via Dell Unita Italiana, 34 36 37	383.000	409.000
<b>FI - Scandicci</b>	<b>735.000</b>	<b>749.000</b>
2037 - Piazza Matteotti, 19	680.000	680.000
2083 - Via Gobetti, 12	55.000	69.000
<b>FI - Sesto Fiorentino</b>	<b>670.000</b>	<b>717.000</b>
2089 - Via Scarpettini, 51	670.000	717.000
<b>GR - Grosseto</b>	<b>650.000</b>	<b>667.000</b>
2031 - Via Alabastro 45/67	600.000	612.000
2048 - Viale Matteotti, 54	50.000	55.000
<b>GR - Manciano</b>	<b>328.000</b>	<b>331.000</b>
2056 - Via Marsala, 114	328.000	331.000
<b>LU - Capannori</b>	<b>522.000</b>	<b>563.000</b>
2046 - Piazza Aldo Moro	522.000	563.000
<b>PI - Cascina</b>	<b>267.000</b>	<b>285.000</b>
2055 - C.so Matteotti 115	267.000	285.000
<b>PO - Montemurlo</b>	<b>450.000</b>	<b>488.000</b>
2044 - Via Di Oste, 138/ Via S. Babila	450.000	488.000
<b>SI - Chiusi</b>	<b>233.000</b>	<b>257.000</b>
2074 - Via Cassia Aurelia, 85	233.000	257.000
<b>Totale complessivo</b>	<b>86.054.000</b>	<b>87.184.000</b>

(1) La valorizzazione a fine 2020 è relativa ai soli immobili ancora presenti a fine 2021 per consentire il confronto fra i due anni; sono quindi esclusi gli immobili venduti nel corso del 2021.

#### d) Deposito Bancari

I depositi bancari comprendono il conto corrente acceso presso BNP Paribas movimentato per regolare gli investimenti effettuati direttamente o per il pagamento delle integrazioni di pensione a favore degli iscritti aventi diritto. Al 31.12.2021 tale saldo è pari a € 2.

#### i) Titoli di debito non quotati

La componente gestita direttamente dal Fondo, a seguito di rendimenti a scadenza ormai negativi su duration contenute, è stata azzerata, conferendo le eccedenze di liquidità di volta in volta presenti sul conto corrente nei mandati di gestione.

#### l) Titoli di capitale non quotati

La voce è composta da 200 azioni di Banca d'Italia valorizzate al valore nominale, coincidente con quello di carico, pari a euro 25.000. Le transazioni effettuate nel corso del 2021 al valore nominale delle quote, da detentori del capitale dell'organo di vigilanza, sono state ritenute significative in quanto hanno coinvolto diversi operatori di mercato e hanno comportato il trasferimento di una componente consistente del capitale di Banca d'Italia. Si ritiene pertanto che il valore nominale rappresenti il valore recuperabile dell'investimento

Descrizione	Anno 2021	Anno 2020
Titoli di capitale non quotati ITALIA	5.000.000	5.000.000

#### g) Altre attività della gestione immobiliare

L'importo di € 460.797 è composto dalle seguenti voci:

Descrizione	Anno 2021	Anno 2020
Crediti per fitti attivi e anticipi spese	984.235	1.255.600
Fondo per altri rischi ed oneri	-589.980	-506.842
Crediti vs inquilini per spese da recuperare	65.132	67.003
Imposta di registro da recuperare	1.167	1.553
Crediti vs inquilini per acqua da recuperare	243	60
Crediti a seguito di vendita di immobili	0	216.000
<b>Totale</b>	<b>460.797</b>	<b>1.033.374</b>

Il credito per fitti attivi e anticipi spese evidenzia il credito nei confronti degli inquilini degli immobili del Fondo; a fronte di tale credito è stato costituito il Fondo per altri rischi ed oneri a copertura delle possibili perdite, valorizzato tenendo conto della probabilità di recupero delle singole posizioni in contenzioso. L'ammontare complessivo delle posizioni inviate al legale al 31/12/2021 è pari a circa € 870.000 (coperto dal relativo fondo per circa € 590.000 in base alla probabilità di recupero delle singole posizioni); il residuo credito verso inquilini, pari a circa € 114.000 (al netto delle posizioni negative per circa € 20.000), è rappresentato dai pagamenti effettuati in ritardo rispetto alla rilevazione contabile del bilancio, da alcuni piani di rientro concordati.

Oltre che per le motivazioni indicate, nel corrente anno, si è verificato un aumento consistente dei mancati o ritardati pagamenti del canone di locazione a seguito del perdurare degli eventi pandemici, soprattutto per le locazioni non abitative; con alcuni titolari di contratto di locazione non abitativa, in seguito a loro richieste, sono stati sottoscritti degli accordi di riduzione temporanea del canone oltre acquisire il credito d'imposta maturato in seguito norme straordinarie varate dal Governo italiano; tali cessioni del credito si sono tradotte in una riduzione del pagamento delle imposte dovute dal Fondo come sostituto d'imposta per l'erogazione delle prestazioni pensionistiche che per l'anno 2021 sono state pari a circa € 133.000.

Nella voce relativa al Fondo per altri rischi ed oneri sono stati inseriti gli accantonamenti cautelativi relativi ai crediti verso inquilini in base alla probabilità di recupero delle singole posizioni.

La voce Crediti verso inquilini per spese da recuperare è relativa alle spese condominiali sostenute dal Fondo (riscaldamento, energia elettrica, gas, etc.) per il periodo 01/07/2021 – 31/12/2021. Si evidenzia che in attesa del conguaglio spese definitivo, a fronte di tali crediti nel passivo, nella voce 21 delle Passività, sono presenti debiti per € 64.217 relativi alle somme già fatturate ai conduttori degli immobili a titolo di anticipo per le spese di loro competenza.

La voce Imposta di registro da recuperare e Crediti vs inquilini per acqua da recuperare sono tutte spese anticipate per conto degli inquilini, che saranno a loro recuperate nella prima fatturazione utile dell'anno 2022.

#### **Informazioni sui titoli detenuti in portafoglio (gestione diretta)**

Si riporta di seguito l'indicazione nominativa dei primi titoli detenuti in portafoglio, ordinati per valore decrescente dell'investimento, specificando il valore dell'investimento stesso nonché la relativa quota sull'attività del Fondo:

Denominazione	Codice ISIN	Categoria bilancio	Valore Euro	%
BANCA D' ITALIA	IT0004991763	I.G - TCapitale NQ IT	5.000.000	1,18
<b>Totale</b>			<b>5.000.000</b>	<b>1,18</b>

## 20. INVESTIMENTI IN GESTIONE

Gli investimenti in gestione ammontano a complessivi € 319.504.024 così suddivisi:

### a) Depositi bancari.

I depositi bancari sono rappresentati dal saldo dei conti correnti utilizzati per le operazioni finanziarie del Fondo. Il saldo pari ad € 63.902.687 risulta così composto:

Descrizione	Anno 2021	Anno 2020
CANDRIAM cc CAD	1.181.130	-
CANDRIAM cc CHF	6.932	2.349
CANDRIAM cc CZK	40	191
CANDRIAM cc DKK	564	658
CANDRIAM cc EUR	3.678.744	5.563.068
CANDRIAM cc GBP	-3.276	34.454
CANDRIAM cc JPY	107.954	24.079
CANDRIAM cc MXN	1.391	378
CANDRIAM cc NOK	572.228	895
CANDRIAM cc PLN	289	2.281
CANDRIAM cc SEK	585.721	921
CANDRIAM cc USD	622.244	330.972
EURIZON cc AUD	3.260	2.941
EURIZON cc CAD	10.150	5.642
EURIZON cc CHF	7.284	4.322
EURIZON cc DKK	1.187	4.181
EURIZON cc EUR	57.069.481	40.327.257
EURIZON cc EUR collateral	-	-260.000
EURIZON cc GBP	8.058	8.721
EURIZON cc JPY	6.650	6.854
EURIZON cc NOK	1.469	4.550
EURIZON cc SEK	4.856	3.096
EURIZON cc USD	34.746	28.198
Ratei e risconti attivi	1.585	4.635
<b>Totale</b>	<b>63.902.687</b>	<b>46.100.643</b>

### c) Titoli emessi da Stati o da Organismi internazionali.

I Titoli emessi da Stati o da Organismi internazionali ammontano complessivamente ad € 77.482.504, la cui distribuzione territoriale risulta essere la seguente:

Descrizione	Anno 2021	Anno 2020
Titoli di stato quotati Italia	41.378.411	31.163.486
Titoli di stato quotati Altri stati UE	18.847.691	11.850.456
Titoli di stato quotati altri Stati OCSE	17.256.402	10.050.084
<b>Totale</b>	<b>77.482.504</b>	<b>53.064.026</b>

d) Titoli di debito quotati.

La composizione geografica dei Titoli di debito quotati, ammontanti ad € 66.198.393, risulta essere la seguente:

Descrizione	Anno 2021	Anno 2020
Titoli di debito quotati Italia	5.084.229	3.836.277
Titoli di debito quotati altri paesi UE	41.706.120	38.553.200
Titoli di debito quotati altri paesi OCSE	18.661.936	29.962.914
Titoli di debito quotati paesi non OCSE	746.108	707.943
<b>Totale</b>	<b>66.198.393</b>	<b>73.060.334</b>

e) Titoli di capitale quotati.

Sono costituiti dalla seguente tipologia di strumenti:

Descrizione	Anno 2021	Anno 2020
Titoli di capitale quotati Italia	1.257.449	855.276
Titoli di capitale quotati altri paesi UE	19.288.736	12.561.903
Titoli di capitale quotati altri paesi OCSE	36.617.418	32.995.127
Titoli di capitale quotati altri paesi non OCSE	-	101.822
<b>Totale</b>	<b>57.163.603</b>	<b>46.514.128</b>

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

Le Quote di Organismi di Investimento Collettivo del Risparmio sono pari a € 52.069.007 e sono relative ad investimenti in titoli di capitale altri paesi UE.

Descrizione	Anno 2021	Anno 2020
Quote di OICR – titoli di capitale altri paesi UE	52.069.007	81.797.675

l) Ratei e risconti attivi.

La voce complessivamente ammontante ad € 730.326 è esclusivamente composta dai ratei per interessi attivi sui titoli obbligazionari presenti in portafoglio.

n) Altre Attività di gestione finanziaria.

Le altre attività della gestione finanziaria ammontano ad € 1.881.752 e sono rappresentate dai crediti per operazioni da regolare (€ 44.488), dai crediti per retrocessione commissioni su OICR in portafoglio (€ 37.562) e da opzioni acquistate (€ 1.799.702).

p) Crediti per operazioni forward

Al 31.12.2021 i crediti per operazioni forward sono pari a € 75.752; l'anno precedente risultavano ad € 759.131.



### **Informazioni sui titoli detenuti in portafoglio**

Si riporta di seguito l'indicazione nominativa dei primi 50 titoli detenuti in portafoglio, ordinati per valore decrescente dell'investimento, specificando il valore dell'investimento stesso nonché la relativa quota sul totale delle attività del Fondo:

N	Denominazione	Codice ISIN	Categoria bilancio	CTV EUR	%
1	BUONI ORDINARI DEL TES 14/11/2022 ZERO COUPON	IT0005466609	I.G - TStato Org.Int Q IT	9.661.056	2,33
2	CERT DI CREDITO DEL TES 30/05/2022 ZERO COUPON	IT0005412348	I.G - TStato Org.Int Q IT	8.658.454	2,09
3	EURIZON FUND-BOND HI YLD-X	LU1559925570	I.G - OICVM UE	8.267.101	1,99
4	BUONI POLIENNALI DEL TES 30/01/2024 0	IT0005454050	I.G - TStato Org.Int Q IT	6.955.348	1,68
5	EPSILON FUND-EMG BND TR-XEUR	LU1728559383	I.G - OICVM UE	6.449.367	1,55
6	US TREASURY N/B 31/10/2023 0,375	US91282CDD02	I.G - TStato Org.Int Q OCSE	6.250.691	1,51
7	BUONI ORDINARI DEL TES 13/05/2022 ZERO COUPON	IT0005444507	I.G - TStato Org.Int Q IT	6.084.325	1,47
8	CANDR EQUITIES L-EMERG MKT-Z	LU0240980523	I.G - OICVM UE	4.460.643	1,07
9	EURIZON FUND-BD COR EUR ST-Z	LU0335990569	I.G - OICVM UE	4.420.849	1,07
10	CANDR BONDS-EMER MKTS-Z CAP	LU0252942387	I.G - OICVM UE	4.012.954	0,97
11	FRANCE (GOVT OF) 01/03/2026 0,1	FR0013519253	I.G - TStato Org.Int Q UE	3.987.027	0,96
12	EURIZON FUND-BND EMRG MKT-X	LU1559925141	I.G - OICVM UE	3.843.908	0,93
13	EURIZON FD-SECUR BOND-X EUR	LU1877953387	I.G - OICVM UE	3.799.750	0,92
14	DEUTSCHLAND I/L BOND 15/04/2026 0,1	DE0001030567	I.G - TStato Org.Int Q UE	3.642.511	0,88
15	CANDRIAM-BD EM CORP-Z USD A	LU2026170006	I.G - OICVM UE	3.422.822	0,82
16	US TREASURY N/B 15/02/2031 1,125	US91282CBL46	I.G - TStato Org.Int Q OCSE	3.419.934	0,82
17	BUONI POLIENNALI DEL TES 01/04/2030 1,35	IT0005383309	I.G - TStato Org.Int Q IT	3.306.176	0,80
18	EURIZON FUND-EQ JAPAN LTE-Z	LU0335978358	I.G - OICVM UE	3.262.145	0,79
19	CANDR BONDS-E HIGH YIELD-Z-C	LU0252971055	I.G - OICVM UE	3.026.502	0,73
20	DEUTSCHLAND I/L BOND 15/04/2030 0,5	DE0001030559	I.G - TStato Org.Int Q UE	2.312.535	0,56
21	US TREASURY N/B 31/08/2024 1,25	US912828YE44	I.G - TStato Org.Int Q OCSE	2.228.090	0,54
22	TSY INFL IX N/B 15/07/2030 ,125	US912828ZZ63	I.G - TStato Org.Int Q OCSE	2.129.636	0,51
23	EURIZON-EQ PAC EX JP LTE-ZEU	LU0335978606	I.G - OICVM UE	2.087.066	0,50
24	BUONI ORDINARI DEL TES 12/08/2022 ZERO COUPON	IT0005454860	I.G - TStato Org.Int Q IT	2.039.104	0,49
25	BUONI POLIENNALI DEL TES 01/04/2031 0,9	IT0005422891	I.G - TStato Org.Int Q IT	2.022.264	0,49
26	TOTAL SA PERPETUAL VARIABLE (18/05/2016)	XS1413581205	I.G - TDebito Q UE	1.926.885	0,46
27	SOCIETE GENERALE 23/02/2028 VARIABLE	FR0013320033	I.G - TDebito Q UE	1.924.814	0,46
28	EURIZON FUND-EQ EMMKT LTE-Z	LU0457148020	I.G - OICVM UE	1.843.506	0,44
29	CAIXABANK SA 14/07/2028 VARIABLE	XS1645495349	I.G - TDebito Q UE	1.756.950	0,42
30	INTESA SANPAOLO SPA 04/07/2024 1	XS2022425297	I.G - TDebito Q IT	1.730.031	0,42
31	EURIZON BOND AGGREGATE RMB-X	LU1559924920	I.G - OICVM UE	1.716.543	0,41

N	Denominazione	Codice ISIN	Categoria bilancio	CTV EUR	%
32	OBRIGACOES DO TESOURO 17/10/2028 2,125	PTOTEVOE0018	I.G - TStato Org.Int Q UE	1.709.685	0,41
33	BONOS Y OBLIG DEL ESTADO 30/07/2035 1,85	ES0000012E69	I.G - TStato Org.Int Q UE	1.693.215	0,41
34	APPLE INC	US0378331005	I.G - TCapitale Q OCSE	1.625.974	0,39
35	AVIVA PLC 03/07/2044 VARIABLE	XS1083986718	I.G - TDebito Q OCSE	1.623.210	0,39
36	ALLIANZ SE 17/10/2042 VARIABLE	DE000A1RE1Q3	I.G - TDebito Q UE	1.565.205	0,38
37	MICROSOFT CORP	US5949181045	I.G - TCapitale Q OCSE	1.563.119	0,38
38	MEX BONOS DESARR FIX RT 07/12/2023 8	MX0MGO000003	I.G - TStato Org.Int Q OCSE	1.512.161	0,36
39	KBC GROUP NV 11/03/2027 VARIABLE	BE0002485606	I.G - TDebito Q UE	1.505.190	0,36
40	EURIZON FUND-BOND CORP EUR-X	LU1559925067	I.G - OICVM UE	1.455.851	0,35
41	CAISSE NAT REASS 07/07/2028 ,75	FR0014004EF7	I.G - TDebito Q UE	1.260.519	0,30
42	GRAND CITY PROPERTIES SA 11/01/2028 ,125	XS2282101539	I.G - TDebito Q UE	1.151.748	0,28
43	MUNICH RE 26/05/2042 VARIABLE	XS2381261424	I.G - TDebito Q UE	1.148.544	0,28
44	UNITED MEXICAN STATES 23/02/2031 3,375	XS1369323149	I.G - TStato Org.Int Q OCSE	1.139.280	0,27
45	NN GROUP NV PERPETUAL VARIABLE (13/06/2014)	XS1076781589	I.G - TDebito Q UE	1.088.600	0,26
46	ASML HOLDING NV	NL0010273215	I.G - TCapitale Q UE	1.084.785	0,26
47	BANCO DE SA...ELL SA 12/12/2028 VARIABLE	XS1918887156	I.G - TDebito Q UE	1.081.770	0,26
48	SVENSKA HANDELSBANKEN AB 02/03/2028 VARIABLE	XS1782803503	I.G - TDebito Q UE	1.013.570	0,24
49	BUONI POLIENNALI DEL TES 01/09/2050 2,45	IT0005398406	I.G - TStato Org.Int Q IT	1.008.654	0,24
50	BONOS Y OBLIG DEL ESTADO 31/01/2027 0	ES0000012J15	I.G - TStato Org.Int Q UE	1.001.530	0,24
51	Altri			107.031.910	25,79
	<b>Totale</b>			<b>252.913.507</b>	<b>60,93%</b>

Nel totale non sono ricompresi i saldi dei depositi bancari.

### Distribuzione territoriale degli investimenti

La distribuzione territoriale degli investimenti è esposta nella tabella che segue:

Voci/Paesi	Italia	Altri UE	Altri OCSE	Non OCSE	Totale
Titoli di Stato	41.378.411	18.847.691	17.256.402	-	77.482.504
Titoli di Debito quotati	5.084.229	41.706.120	18.661.936	746.108	66.198.393
Titoli di Capitale quotati	1.257.449	19.288.736	36.617.418	-	57.163.603
Quote di OICR	-	52.069.007	-	-	52.069.007
Depositi bancari	63.902.687	-	-	-	63.902.687
<b>TOTALE</b>	<b>111.622.776</b>	<b>131.911.554</b>	<b>72.535.756</b>	<b>746.108</b>	<b>316.816.194</b>

### Composizione per valuta degli investimenti

La composizione degli investimenti suddivisi per valuta è la seguente:

Voci / Paesi	Titoli di Stato *	Titoli di Debito *	Titoli di capitale/OICR	Depositi bancari	TOTALE
EUR	61.941.991	61.656.648	62.532.962	60.748.248	246.879.849
USD	14.028.352	4.541.745	32.259.629	658.345	51.488.071
JPY	-	-	5.501.473	114.714	5.616.187
GBP	-	-	5.019.349	4.782	5.024.131
CHF	-	-	2.120.197	14.216	2.134.413
SEK	-	-	563.017	590.577	1.153.594
DKK	-	-	710.790	1.751	712.541
NOK	-	-	233.965	573.702	807.667
CZK	-	-	-	40	40
CAD	-	-	291.228	1.191.372	1.482.600
AUD	-	-	-	3.260	3.260
Altre valute	1.512.161	-	-	1.680	1.513.841
<b>TOTALE</b>	<b>77.482.504</b>	<b>66.198.393</b>	<b>109.232.610</b>	<b>63.902.687</b>	<b>316.816.194</b>

\**la valorizzazione dei titoli di stato e di debito non tiene conto dei ratei in maturazione*

### Operazioni di compravendita titoli stipulate e non regolate alla chiusura dell'esercizio

Alla data di chiusura dell'esercizio non si rilevano operazioni di acquisto o vendita titoli stipulate e non ancora regolate.

### Posizioni in contratti derivati e forward

Alla data di chiusura dell'esercizio sono presenti posizioni di copertura del rischio di cambio:

Divisa	Tipo posizione	Nominale	Cambio	Valore pos. LC
USD	CORTA	21.188.500	1,1326	-18.707.840
USD	LUNGA	359.500	1,1326	317.411
<b>TOTALE</b>				<b>-18.390.429</b>

Alla data di chiusura dell'esercizio sono presenti operazioni in contratti derivati:

Strumento	Posizione	Controparte	Divisa	Importo
US 10YR NOTE (CBT)Mar22	CORTA	Ctp fut CFR CANDRIAM-BNP	USD	-2.303.880
EURO-BUXL 30Y BND Mar22	CORTA	Ctp fut CFR CANDRIAM-BNP	EUR	-620.220
EURO-BOBL FUTURE Mar22	CORTA	Ctp fut CFR CANDRIAM-BNP	EUR	-10.659.200
EURO-BUND FUTURE Mar22	CORTA	Ctp fut CFR CANDRIAM-BNP	EUR	-29.132.900
EURO/JPY FUTURE Mar22	LUNGA	Ctp fut CFR CANDRIAM-BNP	JPY	-5.027.228
EURO FX CURR FUT Mar22	LUNGA	Ctp fut CFR CANDRIAM-BNP	USD	-33.222.894
April 22 Calls on SX5E (C4500,00 / 10)	CORTA		EUR	-96.220
EURO/GBP FUTURE Mar22	LUNGA	Ctp fut CFR CANDRIAM-BNP	GBP	-3.259.360
February 22 Puts on SX5E (P3800,00 / 10)	CORTA		EUR	-34.814
February 22 Puts on SX5E (P4100,00 / 10)	LUNGA		EUR	84.669
February 22 Puts on SPX (P4400,00 / 100)	LUNGA		USD	47.924
February 22 Puts on SPX (P4100,00 / 100)	CORTA		USD	-21.094
<b>Totale</b>				<b>-84.245.217</b>

#### *Durata media finanziaria*

Nella seguente tabella si fornisce la durata media finanziaria in unità di anno (*duration* modificata) dei titoli di debito compresi nel portafoglio con riferimento alle diverse tipologie. Si specifica che l'indice misura la durata residua di un'obbligazione valutata in un'ottica puramente finanziaria. Esso può essere utilizzato come primo approssimativo indicatore del rischio di un investimento obbligazionario. Il suo valore è ottenuto calcolando la media ponderata delle scadenze a cui saranno incassate le cedole e verrà rimborsato il capitale.

Voci/Paesi	Italia	Altri UE	Altri OCSE	Non OCSE
Titoli di Stato quotati	2,891	6,141	4,685	-
Titoli di Debito quotati	3,398	2,777	3,038	1,543

#### *Situazioni di conflitto d'interesse*

In base a quanto stabilito nelle convenzioni per le operazioni in potenziale conflitto d'interessi, si riepilogano raggruppati per tipologia di potenziale conflitto il controvalore movimentato dai gestori e segnalate mensilmente per il monitoraggio effettuato dalla Funzione Finanza. In particolare, sono state identificate quali operazioni da segnalare le movimentazioni sugli OICR gestiti direttamente dalla società di gestione, le operazioni sui titoli Intesa Sanpaolo in quanto fonte istitutiva avendo assunto in toto le obbligazioni di Banca CR Firenze e quelle su BNP Paribas in quanto Depositario.

Tipologia operazione in potenziale conflitto	EURIZON	CANDRIAM
Oicr gestito da società Gestore	71.501.321	26.052.741
Partecipazioni del Gruppo Gestore	123.304	-
Strumenti finanziari emessi da Depositario	178.030	-
Titolo emesso da Società Contributore Fondo Pensione	971.376	1.289.493
<b>Totale</b>	<b>72.774.030</b>	<b>27.342.234</b>

### *Controvalore degli acquisti e delle vendite di strumenti finanziari*

Nella tabella sottostante vengono riportati i saldi dei volumi delle transazioni di acquisto e di vendita effettuate nell'anno per tipologia di strumento finanziario:

Categorie	Acquisti	Vendite	Differenza tra acquisti e vendite	Controvalore Totale Negoziato
Titoli di Stato	-120.064.118	91.868.632	-28.195.486	211.932.750
Titoli di Debito quotati	-35.538.045	38.188.595	2.650.550	73.726.640
Titoli di Capitale quotati	-41.850.632	43.599.538	1.748.906	85.450.170
Quote di OICR	-32.206.975	64.810.640	32.603.665	97.017.615
<b>Totale</b>	<b>-229.659.770</b>	<b>238.467.405</b>	<b>8.807.635</b>	<b>468.127.175</b>

### *Commissioni di negoziazione*

Si fornisce dettaglio delle commissioni di negoziazione corrisposte agli intermediari per le operazioni connesse alla gestione degli investimenti:

Categorie	Commissioni su acquisti	Commissioni vendite	Totale commissioni	CTV totale acquisti e vendite	% sul negoziato
Titoli di Stato	-	-	-	211.932.750	0,000
Titoli di Debito quotati	-	-	-	73.726.640	0,000
Titoli di Capitale quotati	12.020	14.433	26.452	85.450.170	0,031
Quote di OICR	-	-	-	97.017.615	0,000
<b>Totale</b>	<b>12.020</b>	<b>14.433</b>	<b>26.452</b>	<b>468.127.175</b>	<b>0,006</b>

## 40. ATTIVITÀ DELLA GESTIONE AMMINISTRATIVA

---

Le attività della gestione amministrativa ammontano complessivamente a € 4.049.618 e risultano suddivise come segue.

### a) Cassa e depositi bancari.

L'importo di € 3.755.573 è composta dal saldo del conto corrente utilizzato per il pagamento delle prestazioni e per quelle amministrative oltre a ricevere l'accredito dei canoni di locazione; il saldo al 31/12/2020 era pari ad € 9.642.921.

### d) Altre attività della gestione amministrativa.

L'importo di € 294.045 è composto dalle seguenti voci:

Descrizione	Anno 2021	Anno 2020
Crediti e debiti verso pensionati	245.275	294.835
Crediti vs pensionati per riconteggio L.335/1995 art. 1 c. 41	42.766	48.805
Risconti attivi	6.004	7.266
<b>Totale</b>	<b>294.045</b>	<b>350.906</b>

Il conto Crediti e Debiti verso pensionati, espone le posizioni previdenziali da regolarizzare a seguito di decessi, ricalcoli od altre operazioni che hanno determinato una variazione nel calcolo dell'importo dell'assegno spettante.

Il credito v/ pensionati per riconteggio L.335/1995 art.1 comma 41 è nato a seguito della verifica della documentazione ufficiale prodotta dall'INPS; tale credito viene recuperato in forma rateale sull'integrazione dovuta dal Fondo.

I risconti attivi sono relativi alla quota parte relativa alle polizze assicurative di competenza dell'anno 2022.

## Passività

### 10. PASSIVITÀ DELLA GESTIONE PREVIDENZIALE

Le passività della gestione previdenziale ammontano complessivamente a € 839.344 e risultano suddivise come segue.

#### a) Debiti della gestione previdenziale.

Descrizione	Anno 2021	Anno 2020
Pensioni lorde da pagare	-654.428	-631.252
Fondo acc.to vertenze	-176.268	-326.268
Debiti previdenziali vari	-2.331	-29.849
Pignoramenti c/o terzi	-6.317	-5.394
<b>Totale</b>	<b>-839.344</b>	<b>-992.763</b>

Pensioni lorde da pagare: l'importo si riferisce alle ritenute IRPEF sulle integrazioni pensionistiche, versate in data 17/01/2022.

Fondo accantonamento vertenze: rappresenta l'accantonamento eseguito a fronte della stima del rischio, effettuata con il supporto di un legale, sulle controversie in essere, effettuata in base alle seguenti ipotesi.

1. Per il ricorso di 851 pensionati contro il blocco sulla perequazione applicato per gli anni 2008 – 2012 – 2013 – 2014 sulla quota integrativa, si riduce l'importo a € 50.000 in virtù delle sentenze a favore del Fondo; l'accantonamento residuo è motivato dalla possibilità, per 107 ricorrenti, di appellarsi nel successivo grado di giudizio; la differenza con l'accantonamento precedente pari ad € 150.000 è stata inserita fra le sopravvenienze attive del Conto Economico.
2. Per il giudizio sull'applicazione della percentuale dell'82% (prevista per gli ex Funzionari) in luogo dell'85% (prevista per i Quadri Direttivi) e sulla revisione della base di calcolo per la determinazione dell'integrazione lorda, avendo già liquidato quanto dovuto dalle sentenze avverse nei precedenti anni e non avendo ricevuto nessuna nuova causa, si conferma l'azzeramento della posta in attesa che si completino tutti i gradi di giudizio.
3. A fronte di una causa di una pensionata che contesta il calcolo effettuato, chiedendo la revisione della pensione di raffronto AGO si conferma l'accantonamento di € 26.274, nonostante la sentenza a favore del fondo nel maggio 2021, in attesa che decorrano i termini per presentare appello.
4. Per difformità di interpretazione delle sentenze 82-85% e superbonus su importo da restituire al Fondo dalle controparti viene confermato l'accantonamento di € 99.993.

Il conto Debiti previdenziali vari viene utilizzato in via transitoria in attesa della corretta contabilizzazione delle somme da parte del Service previdenziale.

Pignoramenti c/o terzi: rappresenta la somma relativa ai pignoramenti notificati al Fondo ed ancora non liquidati, che gravano sui titolari di pensioni integrative.

## 20. PASSIVITÀ DELLA GESTIONE FINANZIARIA

---

Le passività della gestione finanziaria ammontano complessivamente a fine esercizio a € 1.716.256.

### d) Altre passività della gestione finanziaria

La voce per complessivi € 1.715.089, si riferisce alle commissioni di gestione per € 67.336, alle commissioni del Depositario per € 6.678, operazioni da regolare per € 3.068, ritenute fiscali su titoli per € 10.193 ed alle commissioni di over-performance per € 1.627.814 maturate alla data del 31/12/2021, ma che saranno liquidate solo al termine dei mandati di gestione.

### e) Debiti su operazioni di forward/future

Al 31.12.2021 i debiti per operazioni forward risultano essere pari ad € 1.167.

## 21. PASSIVITÀ DELLA GESTIONE IMMOBILIARE

---

La voce pari a € 861.484 risulta così composta:

Descrizione	Anno 2021	Anno 2020
Caparre in conto vendita	-583.000	-431.000
Cauzioni da restituire	-210.097	-232.837
Debiti vs inquilini per anticipi spese	-64.217	-68.493
Ratei e risconti passivi	-4.150	-37.702
Debiti per interessi su dep. Cauzioni	-20	-115
<b>Totale</b>	<b>-861.484</b>	<b>-770.147</b>

Caparre in conto vendita: indica il totale delle caparre ricevute a seguito di proposte d'acquisto su immobili.

Cauzioni da restituire: indica l'importo dei depositi cauzionali sui contratti di locazione in essere.

La voce Debiti verso inquilini per anticipi spese è relativa alle somme già fatturate ai conduttori per le spese condominiali di loro competenza (riscaldamento, energia elettrica, gas, etc.) anticipate dal Fondo per il periodo 01/07/2021 – 31/12/2021.

Ratei e risconti passivi: il saldo del conto è composto dalle commissioni di giacenza applicate sul conto corrente Intesa Sanpaolo relative al IV trimestre 2021, ma addebitate il 4 gennaio 2022.

Debiti per interessi su dep. Cauzioni: indica l'importo da riconoscere agli inquilini a titolo di interesse sul deposito cauzionale.



## 40. PASSIVITA' DELLA GESTIONE AMMINISTRATIVA

La voce pari a € 134.068 risulta così composta:

### b) Altre passività amministrative.

Le altre passività amministrative, complessivamente ammontanti ad € 134.068, risultano avere la seguente composizione:

Descrizione	Anno 2021	Anno 2020
Debiti vs fornitori	-70.500	-71.403
Fatture da ricevere	-53.421	-81.283
Rit. Acconto su professionisti	-6.931	-6.170
Transitorio Ritenuta D'acconto	-3.216	-3.523
Retribuzioni lorde da pagare	-	-2.638
<b>Totale</b>	<b>-134.068</b>	<b>-165.017</b>

Nella voce debiti verso fornitori sono riportate le fatture non ancora pagate alla chiusura dell'esercizio in quanto il Fondo ha concordato con gli stessi un pagamento posticipato di 60 giorni.

Fatture da ricevere: indica l'importo dei lavori o servizi completati dai fornitori nell'anno 2021, ma non ancora fatturati.

Ritenute d'acconto su fatture di professionisti: indica le ritenute d'acconto trattenute sulle fatture di professionisti già liquidate; tale importo è stato saldato in data 17/01/2022.

Transitorio Ritenuta D'acconto: indica la quota da corrispondere all'erario su fatture emesse da professionisti, ma non ancora liquidate.

Retribuzioni lorde da pagare: la voce è a zero in quanto il Fondo non ha né dipendenti diretti né collaboratori.

Di seguito si riporta la situazione dell'organico del Fondo composto esclusivamente da personale distaccato:

Tipo	Anno 2021	Anno 2020
Dirigenti	0	0
Quadri direttivi	7 (5,75)	6 (5,30)
Aree Professionali	2 (2)	4 (3,45)
<b>Totale</b>	<b>9 (7,75)</b>	<b>10 (8,75)</b>

Fra parentesi sono riportati i valori rapportandoli al tempo pieno lavorativo (Full Time Equivalent).

## **CONTI D'ORDINE**

Tra le poste che non rientrano tra le Attività o le Passività del Fondo vi sono garanzie a favore dell'Ente, così costituite:

- Fidejussioni bancarie e assicurative di terzi a garanzia di fitti: € 355.640.

## CONTO ECONOMICO

### 10. SALDO DELLA GESTIONE PREVIDENZIALE

Il saldo della gestione previdenziale pari a € 16.408.868 risulta composto come segue:

#### g) Pensioni.

Le prestazioni erogate sono riassunte nella tabella sottostante:

Descrizione	Anno 2021	Anno 2020
Quota Pensioni	-16.843.896	-16.408.951

Quota pensioni: è la quota annuale a carico del Fondo per le prestazioni integrative pagate in base allo statuto agli iscritti aventi diritto; al 31/12/2021 il numero di pensioni sostitutive è pari a due; la maturazione del diritto alla pensione INPS avverrà nel corso del 2025.

#### h) Altre uscite previdenziali

La voce indica i nuovi accantonamenti ed integrazioni per vertenze eseguiti; nel corso del 2021 sono stati pari a zero.

### 20. RISULTATO DELLA GESTIONE DIRETTA

Il saldo della gestione finanziaria diretta pari a € 2.195.531 risulta composto come segue.

#### a) Dividendi ed interessi.

L'importo di € 226.554 è rappresentato dai dividendi sul titolo Banca d'Italia.

#### b) Profitti e perdite da operazioni finanziarie.

La voce è esclusivamente composta dai rimborsi relativi all'aliquota più favorevole applicata sui dividendi delle azioni presenti nei portafogli delle convenzioni chiuse ed ammonta ad € 607.

#### d) Risultato della gestione immobiliare.

La voce pari a 2.613.327 risulta così composta:

Descrizione	Anno 2021	Anno 2020
Fitti attivi	3.484.996	3.745.978
Recupero spese legali	39.331	38.012
Interessi passivi su dep. cauzionali	-22	-126
Svalutazione crediti gest. Immobiliare	-129.273	-33.115
Oneri di gestione immobili	-564.688	-554.567
Spese diverse	-139.714	-291.106
Plus da vendite immobili	1.066.447	1.018.873
Minus da vendite immobili	-13.750	-179.200
Plus da rivalutazione immobili	223.000	4.000
Minus da svalutazione immobili	-1.353.000	-1.712.780
<b>Totale</b>	<b>2.613.327</b>	<b>2.035.969</b>

Il dettaglio della composizione dei fitti attivi è riportato nell'allegato 1.

Recupero spese legali, indica l'importo delle spese legali recuperate agli inquilini.

Interessi passivi su depositi cauzionali: indica il costo sostenuto nell'anno a titolo di interessi su depositi cauzionali relativi a contratti di locazione.

Svalutazione crediti gest. Immobiliare rappresenta l'importo accantonato a fronte di probabili crediti v/inquilini di difficile recupero.

Gli oneri di gestione immobili sono le spese sostenute per la manutenzione e ristrutturazione degli immobili; il dettaglio di tali spese è riportato nell'allegato 1.

Le **spese diverse** sono così composte:

Ragione sociale	Anno 2021	Anno 2020
<b>INTERMEDIAZIONI IMMOBILIARI</b>	<b>90.632</b>	<b>156.886</b>
MULTI SERVICE HOUSE SAS DI FRESCHI G.	42.550	
XIA WEIXIU	11.880	
L'IMMOBILIARE DI BARICCI SIMONE	7.160	
FIMIANI REAL ESTATE DI PASQUALE FIMIANI	6.936	
STUDIO BROZZI PERETOLA S.A.S. DI RICCARDO SPINELLI E C.	6.277	
IMMOBILIARE M.M. DI RAG. MORANDI MASSIMO	5.673	
STUDIO CAMPI BISENZIO S.A.S. DI CASALE STEFANIA E C.	5.234	
AGENZIA GENERALE IMMOBILIARE DI TONI S.R.L.	3.123	
EUREKA STUDIO IMMOBILIARE DI FRANCESCHINI FABIO	1.800	
<b>INCARICHI TECNICI A PROFESSIONISTI</b>	<b>32.734</b>	<b>119.824</b>
MORINI PAOLO	19.895	
GRAZIANO ALESSANDRO	3.143	
FANCIULLACCI MARCO	2.991	
GIUNTINI DANIELE	1.742	
CASUCCI ELENA	1.664	
TONINI FRANCESCO	1.129	
NACCI DAVIDE	1.128	
PETRUCCI FRANCESCA	624	
FUNARO RENZO	417	
<b>VALUTAZIONI IMMOBILIARI</b>	<b>16.348</b>	<b>14.396</b>
BNP PARIBAS REAL ESTATE ADVISORY ITALY S.P.A.	12.200	
SCENARI IMMOBILIARI S.R.L.	2.928	
PATRIGEST	1.220	
<b>Totale complessivo</b>	<b>139.714</b>	<b>291.106</b>

Di seguito il dettaglio delle **minus/plusvalenze da vendita immobili:**

Indirizzo immobile	Minus	Plus
<b>FI - Campi Bisenzio</b>	-	<b>189.500</b>
2016 - Via Pistoiese, 130/l	-	126.500
2017 - Via Pistoiese, 91 91/E 91/L 93/L	-	63.000
<b>FI - Empoli</b>	<b>750</b>	<b>129.000</b>
2059 - Via Rossini, 6 8ABC/ Via Ponchielli, 5 / Via Carrucci	750	129.000
<b>FI - Firenze</b>	<b>13.000</b>	<b>622.347</b>
2001 - Via Bartolini, 6 8	-	-
2009 - Lungarno Soderini, 29 35	13.000	-
2013 - Via Baracca, 15/A 17 19	-	45.000
2022 - Via Costantino Nigra, 6	-	81.500
2029 - Via Maccari, 96	-	12.000
2030 - Via Maccari, 97	-	26.000
2035 - Via Torcicoda, 52 54 56	-	20.000
2039 - Via Marconi, 108	-	15.000
2045 - Via Vitelli, 21 23	-	38.500
2049 - Via Santelli 17/35 / Viale Morgagni 8/31, 8	-	96.000
2054 - Via Zacconi, 1	-	1.000
2065 - Via Boito, 28/42	-	68.000
2080 - Via Pergolesi, 13 15 17	-	108.847
2084 - Via Dell Arcolaio, 27	-	110.500
<b>FI - Sesto Fiorentino</b>	-	<b>105.600</b>
2088 - Via Scarpettini, 43	-	105.600
<b>GR - Grosseto</b>	-	<b>20.000</b>
2032 - Via Ametista, 1/21	-	12.000
2048 - Viale Matteotti, 54	-	8.000
<b>Totale complessivo</b>	<b>13.750</b>	<b>1.066.447</b>

Di seguito il dettaglio delle **minus/plusvalenze da rivalutazione immobili:**

Indirizzo	Valutazione	Minus	Plus
<b>AR - Arezzo</b>	<b>930.000</b>	<b>37.000</b>	
2093 - Via Don Luigi Sturzo, 14	930.000	37.000	
<b>AR - Terranuova Bracciolini</b>	<b>438.000</b>	<b>35.000</b>	
2076 - Piazza Della Repubblica, 15	438.000	35.000	
<b>FI - Campi Bisenzio</b>	<b>1.791.000</b>		
2016 - Via Pistoiese, 130/l	367.000		
2017 - Via Pistoiese, 91 91/E 91/L 93/L	1.424.000		
<b>FI - Empoli</b>	<b>9.357.000</b>	<b>56.000</b>	
2059 - Via Rossini, 6 8ABC/ Via Ponchielli, 5 / Via Carrucci	3.483.000	21.000	
2092 - Via Pievano Rolando, 2 4 6 8	5.874.000	35.000	
<b>FI - Firenze</b>	<b>69.061.000</b>	<b>978.000</b>	<b>223.000</b>
2001 - Via Bartolini, 6 8	805.000	24.000	
2003 - Viale M. Fanti, 15/A	965.000	116.000	
2004 - Via Lungo Le Mura Di S. Rosa, 3	1.316.000	4.000	
2005 - Via Martelli, 8 / Via Ricasoli, 9	35.664.000	439.000	
2006 - Via Dei Pucci, 13	830.000	30.000	
2008 - Via Dei Servi, 38	2.850.000	112.000	

Indirizzo	Valutazione	Minus	Plus
2009 - Lungarno Soderini, 29 35	1.283.000		
2013 - Via Baracca, 15/A 17 19	6.299.000	48.000	
2023 - Via Brunelleschi, 4	3.418.000	106.000	
2029 - Via Maccari, 96	243.000		11.000
2030 - Via Maccari, 97	330.000		13.000
2035 - Via Torcicoda, 52 54 56	491.000	49.000	
2039 - Via Marconi, 108	1.265.000		14.000
2043 - Via Condotta, 57/R	182.000	8.000	
2045 - Via Vitelli, 21 23	327.000		15.000
2049 - Via Santelli 17/35/Viale Morgagni 8/31, 8	2.950.000		89.000
2050 - Via Baldovini, 4	228.000	12.000	
2051 - Via Della Spada, 14	4.824.000		10.000
2054 - Via Zacconi, 1	1.079.000		
2065 - Via Boito, 28/42	822.000		31.000
2078 - Via Palazzo Dei Diavoli 12/14	375.000		
2080 - Via Pergolesi, 13 15 17	618.000		
2084 - Via Dell Arcolaio, 27	1.097.000		40.000
2091 - Via Cavour, 104	800.000	30.000	
<b>FI - Pontassieve</b>	<b>239.000</b>	<b>19.000</b>	
2026 - Piazza Washington, 39	239.000	19.000	
<b>FI - Rignano Sull'Arno</b>	<b>383.000</b>	<b>26.000</b>	
2058 - Via Dell Unita Italiana, 34 36 37	383.000	26.000	
<b>FI - Scandicci</b>	<b>735.000</b>	<b>14.000</b>	
2037 - Piazza Matteotti, 19	680.000		
2083 - Via Gobetti, 12	55.000	14.000	
<b>FI - Sesto Fiorentino</b>	<b>670.000</b>	<b>47.000</b>	
2089 - Via Scarpettini, 51	670.000	47.000	
<b>GR - Grosseto</b>	<b>650.000</b>	<b>17.000</b>	
2031 - Via Alabastro 45/67	600.000	12.000	
2048 - Viale Matteotti, 54	50.000	5.000	
<b>GR - Manciano</b>	<b>328.000</b>	<b>3.000</b>	
2056 - Via Marsala, 114	328.000	3.000	
<b>LU - Capannori</b>	<b>522.000</b>	<b>41.000</b>	
2046 - Piazza Aldo Moro	522.000	41.000	
<b>PI - Cascina</b>	<b>267.000</b>	<b>18.000</b>	
2055 - C.so Matteotti 115	267.000	18.000	
<b>PO - Montemurlo</b>	<b>450.000</b>	<b>38.000</b>	
2044 - Via Di Oste, 138/ Via S. Babila	450.000	38.000	
<b>SI - Chiusi</b>	<b>233.000</b>	<b>24.000</b>	
2074 - Via Cassia Aurelia, 85	233.000	24.000	
<b>Totale complessivo</b>	<b>86.054.000</b>	<b>1.353.000</b>	<b>223.000</b>

e) Imposte e tasse

La voce pari a € -644.957 risulta così composta:

Descrizione	Anno 2021	Anno 2020
IMU	-606.025	-849.018
Imposta di registro	-34.190	-37.059
Imposta di bollo	-4.742	-5.632
Altre imposte e tasse indirette	-	-2.121
<b>Totale</b>	<b>-644.957</b>	<b>-893.830</b>

IMU: il dettaglio di tale imposta è riportato nell'allegato 1.

Imposta di registro e di bollo: rappresenta la parte di imposta di registro e di bollo a carico del Fondo relativamente ai contratti di locazione.

### 30. RISULTATO DELLA GESTIONE FINANZIARIA INDIRECTA

Il saldo della gestione finanziaria indiretta pari a € 12.520.229 risulta composto come segue.

a) Dividendi ed Interessi.

I dividendi ed interessi hanno la seguente composizione:

Descrizione	Anno 2021	Anno 2020
Interessi su titoli di debito quotati	1.180.562	1.188.305
Dividendi su titoli di capitale quotati	847.668	706.416
Interessi su titoli emessi da stati o org. Internazionali	701.681	1.005.010
Dividendi su quote di OICR	-	18.252
Interessi su depositi bancari	-244.700	-120.804
<b>Totale</b>	<b>2.485.211</b>	<b>2.797.179</b>

b) Profitti e perdite da operazioni finanziarie.

La voce risulta così composta:

Descrizione	Anno 2021	Anno 2020
<b>Plusvalenze e Minusvalenze da valutazione</b>	<b>11.511.173</b>	<b>6.382.273</b>
Plus/Minus valut. Cambi	7.672	-1.109
P/M val. su tit. stato organismi int.li	-126.884	-135.877
P/M val. su tit. debito quotati	-767.950	676.873
P/M val. tit. capitale quotati	9.846.005	2.121.804
P/M val. su quote di OICR	1.599.132	3.580.351
Future	953.198	140.231
<b>Plusvalenze e Minusvalenze realizzate</b>	<b>-30.504</b>	<b>-4.360.590</b>
P/M real. Su cambi	58.548	-350.900
P/M R. su tit. Stato organismi int.li	-669.098	-772.995
P/M R. su tit. debito quotati	-413.877	-684.726
P/M R. su tit. capitale quotati	2.800.900	-2.041.124
P/M R. su quote di OICR	1.275.864	-399.616
Future	-3.082.841	-111.229
<b>Profitti e perdite su Derivati</b>	<b>-1.518.034</b>	<b>2.895.896</b>
Commissioni su derivati	-928.507	-16.102
Chiusura posiz. Derivati	-589.527	2.911.998
<b>Altri profitti e perdite</b>	<b>72.383</b>	<b>135.056</b>
Spese e bolli c/c	-41.485	-80.719
Bolli e oneri di gestione	-30368	-61
Arrotondamento titoli	-94	12
Retrocessione commissioni coll. OICR	185.253	264.417
Commissioni di negoziazione (titoli)	-26.452	-56.830
Proventi diversi	1.139	8.237
Sopravvenienze attive	28.196	-
Imposta sostitutiva - Ritenute su titoli	-43.806	-
<b>Profitti e perdite da operazioni finanziarie</b>	<b>10.035.018</b>	<b>5.052.635</b>



## 40. ONERI DI GESTIONE

---

Gli oneri di gestione pari a € 1.973.038 risultano composti come segue.

### a) Società di gestione.

La voce, pari ad € 1.892.136, è rappresentata dalle commissioni riconosciute ai gestori finanziari; tale importo è comprensivo dell'accantonamento di € 1.627.814 per commissioni di over performance che si stima saranno riconosciute ai due gestori sulla base dei risultati conseguiti alla data di chiusura del bilancio; tali commissioni verranno liquidate al termine dei mandati in gestione.

Gestore	Anno 2021 ordinarie	Anno 2021 over- performance	Anno 2021 totale	Anno 2020
Candriam	157.096	995.087	1.152.183	143.595
Eurizon	107.226	632.727	739.953	100.440
<b>Totale</b>	<b>264.322</b>	<b>1.627.814</b>	<b>1.892.136</b>	<b>244.035</b>

### b) Depositario.

Le commissioni per il servizio di Depositario ammontano complessivamente ad € 80.902.

Gestore	Anno 2021	Anno 2020
Candriam	40.509	40.429
Eurizon	40.346	37.657
Gestione diretta	47	48
<b>Totale</b>	<b>78.134</b>	<b>78.134</b>

## 60. SALDO DELLA GESTIONE AMMINISTRATIVA

Il saldo della gestione amministrativa pari a € 379.997 risulta composto come segue.

### c) Spese generali ed amministrative.

Le spese generali ed amministrative ammontano a totali 491.172 e sono così composte:

Descrizione	Anno 2021	Anno 2020
Consulenze	459.934	388.508
Polizze assicurative	26.611	27.650
Collaborazioni professionali	45	8.621
Cancelleria e postali	2.524	3.422
Rimborsi spese organi sociali	689	1.775
Altre spese generali	1.369	816
<b>Totale</b>	<b>491.172</b>	<b>430.792</b>

Di seguito sono riportate le spese sostenute per **consulenze**.

Ragione sociale	Anno 2021	Anno 2020	Note
<b>SERVIZI AMMINISTRATIVI E INFORMATICI</b>	<b>184.284</b>	<b>163.130</b>	
ABACO SPA	36.478		(1)
A. & B. TRASPORTI S.R.L.	35.788		(2)
PREVINET S.P.A.	34.004		(1)
PROGETTO 2000 GROUP SRL	22.131		(2)
PRICEWATERHOUSECOOPERS S.P.A.	18.300		(1)
MAULUS SRL	14.640		(1)
PROTIVITI S.R.L.	8.540		
STUDIO ASSOCIATO SERVIZI PROF. INTEGRATI	6.344		(1)
SACCO MARCO	2.806		
STUDIO ASSOCIATO AGOSTINI	2.158		(1)
STUDIO OLIVIERI & ASSOCIATI	1.523		
ZETTI ALBERTO	1.136		
SILVANI FEDERICO	357		
INFOCAMERE	79		
<b>SPESE LEGALI</b>	<b>131.861</b>	<b>99.507</b>	
SPESE LEGALI A SEGUITO SENTENZE	47.251		(3)
BECHI VITTORIO	34.806		
STUDIO LEGALE PAPARO-D'ALESSANDRO & ORTOLEVA	31.722		
STUDIO LEGALE TOSI E ASSOCIATI	15.844		
STUDIO LEGALE VALIGNANI	2.043		
ORGANISMO DI CONCILIAZIONE FIRENZE	195		
<b>RECUPERO CREDITI</b>	<b>69.535</b>	<b>67.808</b>	
D'AMICO MARIELLA	69.241		
PETRUCCI FRANCESCA	294		
<b>SERVIZI MOBILIARI</b>	<b>43.803</b>	<b>27.611</b>	
VIGEO ITALIA S.R.L.	15.860		
EUROPEAN INVESTMENT CONSULTING	15.250		
MEFOP S.P.A.	12.693		

Ragione sociale	Anno 2021	Anno 2020	Note
<b>COMPETENZE ORGANI SOCIALI</b>	<b>30.451</b>	<b>30.451</b>	
TANINI-MANCINI-CASAGNI STUDIO DOTT. COMMERCIALISTI ASSOC. PROF.	15.226		
BALUARDI ENRICO MARIA	15.226		
<b>Totale</b>	<b>459.934</b>	<b>388.508</b>	

- (1) interamente rimborsato da Intesa Sanpaolo
- (2) costi sostenuti per il referendum di modifica allo Statuto
- (3) costi legali rimborsati alla controparte a seguito di sentenze previdenziali avverse

Polizze assicurative: a copertura dei rischi sul patrimonio immobiliare stipulate con primarie compagnie assicurative (INA Assitalia e Reale Mutua)

g) Oneri e proventi diversi

Gli oneri e i proventi, per un totale di € 111.175 sono così composti:

Descrizione	Anno 2021	Anno 2020
Sopravvenienze attive	302.777	291.199
Competenze di c/c	-21.607	-23.986
Sopravvenienze passive	-169.995	-212.129
<b>Totale</b>	<b>111.175</b>	<b>55.084</b>

Sopravvenienze attive:

Tipologia	Importo
Riduzione fondo accantonamento vertenze	150.000
Rifusioni da Intesa Sanpaolo	103.626
Rimborsi da amministratori di condominio	18.294
Rimborsi assicurativi	13.900
Rimborsi di utenze cessate	7.475
Rimborsi a seguito sentenze	4.094
Debiti v/inquilini irreperibili stralciati	2.792
Rimborsi contributi INPS	1.919
Altro	677
<b>Totale</b>	<b>302.777</b>

Competenze di c/c

Tipologia	Importo
Commissioni di giacenza su c/c	17.846
Addebito diretto canoni di locazione	2.580
Deposito titoli Banca d'Italia	836
Comm. su bonifici	344
<b>Totale</b>	<b>21.607</b>

Sopravvenienze passive:

Tipologia	Importo
Riduzione canone locazioni commerciali per Covid19	129.979
Sentenze avverse su vertenze previdenziali	28.278
Stralcio crediti previdenziali a seguito accordi	6.486
Rimborso danni ad inquilini	2.220
Accordi di rimborso quote condominiali	1.369
Sanzioni su tributi	1.177
Altro	486
<b>Totale</b>	<b>169.995</b>

## 70. VARIAZIONE DELL'ATTIVO NETTO DESTINATO ALLE PRESTAZIONI

---

La variazione dell'attivo netto destinato alle prestazioni, nell'esercizio 2021, risulta essere negativa per € 4.481.171 ed è generata, oltre che dal pagamento delle prestazioni previdenziali in assenza di contributi, anche dalla svalutazione netta degli immobili per € 1.130.000.

## Allegati

### 1. Redditività patrimonio immobiliare

Prospetto dei ricavi percepiti e delle spese sostenute.

a) Costi

Indirizzo	costo immobili	Costo Condom.	costo prof.	Imposte	Minus da Vendite	Costo complessivo	
<b>AR - Arezzo</b>	<b>- 1.828</b>	<b>- 2.179</b>	<b>- 3.143</b>	<b>- 13.343</b>		<b>- 20.493</b>	
2093 - Via Don Luigi Sturzo, 14	- 1.828	- 2.179	- 3.143	- 13.343		- 20.493	
<b>AR - Terranuova Bracciolini</b>	<b>- 245</b>			<b>- 8.107</b>		<b>- 8.353</b>	
2076 - Piazza Della Repubblica, 15	- 245			- 8.107		- 8.353	
<b>FI - Campi Bisenzio</b>	<b>- 3.022</b>	<b>- 37.538</b>	<b>- 29.063</b>	<b>- 27.292</b>		<b>- 96.916</b>	
2016 - Via Pistoiese, 130/l	- 932	- 13.917	- 23.829	- 11.002		- 49.681	
2017 - Via Pistoiese, 91 91/E 91/L 93/L	- 2.090	- 23.621	- 5.234	- 16.290		- 47.235	
<b>FI - Empoli</b>	<b>- 34.784</b>	<b>- 62.584</b>	<b>- 40.802</b>	<b>- 98.069</b>	<b>- 750</b>	<b>- 236.989</b>	
2059 - Via Rossini, 6 8ABC/ Via Ponchielli 5	- 20.617	- 58.472	- 39.080	- 40.014	- 750	- 158.933	
2092 - Via Pievano Rolando, 2 4 6 8	- 14.167	- 4.111	- 1.723	- 58.054		- 78.055	
<b>FI - Firenze</b>	<b>- 72.130</b>	<b>- 258.046</b>	<b>- 42.885</b>	<b>- 394.493</b>	<b>- 13.000</b>	<b>- 780.555</b>	
2001 - Via Bartolini, 6 8	119	- 20.622	- 208	- 4.528		- 25.239	
2003 - Viale M. Fanti, 15/A	- 405	- 7.625		- 20.216		- 28.246	
2004 - Via Lungo Le Mura Di S. Rosa, 3	- 230	- 3.137		- 14.007		- 17.373	
2005 - Via Martelli, 8 / Via Ricasoli, 9	- 25.153	- 11.898	- 417	- 119.693		- 157.161	
2006 - Via Dei Pucci, 13	- 190	- 739		- 4.800		- 5.729	
2008 - Via Dei Servi, 38	- 366			- 7.555		- 7.921	
2009 - Lungarno Soderini, 29 35	- 4.758	- 7.040	- 16.230	- 9.630	- 13.000	- 50.657	
2013 - Via Baracca, 15/A 17 19	- 3.267	- 97.850	- 4.438	- 62.172		- 167.727	
2022 - Via Costantino Nigra, 6	- 1.591			- 288		- 1.879	(1)
2023 - Via Brunelleschi, 4	- 299	- 5.231		- 14.101		- 19.631	
2029 - Via Maccari, 96	- 247	- 706	- 104	- 1.237		- 2.293	
2030 - Via Maccari, 97	- 130	- 2.506	- 1.918	- 4.105		- 8.659	
2035 - Via Torcicoda, 52 54 56	- 1.118	- 4.225	- 2.534	- 9.953		- 17.830	

Indirizzo	costo immobili	Costo Condom.	costo prof.	Imposte	Minus da Vendite	Costo complessivo	
<b>FI - Firenze</b>							
2039 - Via Marconi, 108	- 2.068	- 2.078	- 1.904	- 19.393		- 25.443	
2043 - Via Condotta, 57/R	- 20			- 1.364		- 1.384	
2045 - Via Vitelli, 21 23	- 66	- 573	- 104	- 2.235		- 2.979	
2049 - Via Santelli 17/35 / Viale Morgagni	- 23.966	- 11.055	- 2.398	- 24.827		- 62.246	
2050 - Via Baldovini, 4	- 27	513	- 312	- 2.200		- 2.026	
2051 - Via Della Spada, 14	- 3.802	- 1.177		- 21.135		- 26.113	
2054 - Via Zacconi, 1	- 389	- 4.063	- 3.142	- 15.823		- 23.417	
2065 - Via Boito, 28/42	- 1.758	- 10.891	- 2.648	- 7.512		- 22.810	
2078 - Via Palazzo Dei Diavoli 12/14	- 365	- 4.006		- 5.453		- 9.824	
2080 - Via Pergolesi, 13 15 17	- 1.880	- 37.024	- 5.192	- 7.760		- 51.856	
2084 - Via Dell Arcolaio, 27	- 2.045	- 14.453	- 1.336	- 8.253		- 26.087	
2091 - Via Cavour, 104	- 95	- 2.105		- 6.253		- 8.453	
2094 - Via Baracca, 134	1.984	- 9.557				- 7.573	(1)
<b>FI - Pontassieve</b>	<b>- 59</b>	<b>- 59.495</b>		<b>- 3.900</b>		<b>- 63.454</b>	
2026 - Piazza Washington, 39	- 59	- 59.279		- 3.900		- 63.238	
2038 - Via Algeri, 18 20		- 216				- 216	(1)
<b>FI - Rignano Sull'Arno</b>	<b>- 56</b>	<b>- 797</b>	<b>- 104</b>	<b>- 2.701</b>		<b>- 3.658</b>	
2058 - Via Dell Unita Italiana, 34 36 37	- 56	- 797	- 104	- 2.701		- 3.658	
<b>FI - Scandicci</b>	<b>- 142</b>	<b>- 2.410</b>	<b>- 104</b>	<b>- 8.250</b>		<b>- 10.906</b>	
2037 - Piazza Matteotti, 19	- 129	- 2.410	- 104	- 7.434		- 10.077	
2083 - Via Gobetti, 12	- 13			- 816		- 829	
<b>FI - Sesto Fiorentino</b>	<b>- 3.835</b>	<b>- 9.027</b>	<b>- 104</b>	<b>- 11.363</b>		<b>- 24.329</b>	
2088 - Via Scarpellini, 43	- 3.713	- 1.152	- 104	- 3.039		- 8.008	(1)
2089 - Via Scarpellini, 51	- 122	- 7.875		- 8.325		- 16.322	
<b>GR - Grosseto</b>	<b>- 1.763</b>	<b>- 4.464</b>	<b>- 7.160</b>	<b>- 9.061</b>		<b>- 22.449</b>	
2031 - Via Alabastro 45/67	- 440	- 2.077	- 2.950	- 6.220		- 11.687	
2032 - Via Ametista, 1/21	- 943	- 1.026	- 3.160	- 1.815		- 6.944	(1)
2048 - Viale Matteotti, 54	- 381	- 1.361	- 1.050	- 1.026		- 3.818	
<b>GR - Manciano</b>	<b>- 1.912</b>			<b>- 2.432</b>		<b>- 4.344</b>	
2056 - Via Marsala, 114	- 1.912			- 2.432		- 4.344	

Indirizzo	costo immobili	Costo Condom.	costo prof.	Imposte	Minus da Vendite	Costo complessivo
<b>LU - Capannori</b>	<b>- 227</b>	<b>- 92</b>		<b>- 5.035</b>		<b>- 5.354</b>
2046 - Piazza Aldo Moro	- 227	- 92		- 5.035		- 5.354
<b>PI - Cascina</b>	<b>- 46</b>	<b>- 323</b>		<b>- 1.720</b>		<b>- 2.089</b>
2055 - C.so Matteotti 115	- 46	- 323		- 1.720		- 2.089
<b>PO - Montemurlo</b>	<b>- 3.483</b>	<b>- 3.336</b>		<b>- 14.959</b>		<b>- 21.779</b>
2044 - Via Di Oste, 138/ Via S. Babila	- 3.483	- 3.336		- 14.959		- 21.779
<b>SI - Chiusi</b>	<b>- 120</b>	<b>- 744</b>		<b>- 5.298</b>		<b>- 6.162</b>
2074 - Via Cassia Aurelia, 85	- 120	- 744		- 5.298		- 6.162
<b>ZZ</b>			<b>- 16.348</b>			<b>- 16.348</b>
Spese comuni			- 16.348			- 16.348
<b>Totale complessivo</b>	<b>- 123.653</b>	<b>- 441.036</b>	<b>- 139.714</b>	<b>- 606.025</b>	<b>- 13.750</b>	<b>- 1.324.177</b>

(1) Edificio interamente venduto, conguaglio oneri condominiali ed altre spese residuali.

## a) Ricavi

Indirizzo	Fitti Attivi	Plus da Vendite	Ricavi complessivi	
<b>AR - Arezzo</b>	<b>74.423</b>		<b>74.423</b>	
2093 - Via Don Luigi Sturzo, 14	74.423		74.423	
<b>AR - Terranuova Bracciolini</b>	<b>31.904</b>		<b>31.904</b>	
2076 - Piazza Della Repubblica, 15	31.904		31.904	
<b>FI - Campi Bisenzio</b>	<b>49.740</b>	<b>189.500</b>	<b>239.240</b>	
2016 - Via Pistoiese, 130/I	28.480	126.500	154.980	
2017 - Via Pistoiese, 91 91/E 91/L 93/L	21.260	63.000	84.260	
<b>FI - Empoli</b>	<b>431.084</b>	<b>129.000</b>	<b>560.084</b>	
2059 - Via Rossini, 6 8ABC/ Via Ponchielli, 5 / Via Carrucci	63.680	129.000	192.680	
2092 - Via Pievano Rolando, 2 4 6 8	367.405		367.405	
<b>FI - Firenze</b>	<b>2.699.510</b>	<b>622.347</b>	<b>3.321.857</b>	
2001 - Via Bartolini, 6 8	52.232		52.232	
2003 - Viale M. Fanti, 15/A	100.784		100.784	
2004 - Via Lungo Le Mura Di S. Rosa, 3	58.511		58.511	
2005 - Via Martelli, 8 / Via Ricasoli, 9	986.909		986.909	
2008 - Via Dei Servi, 38	147.784		147.784	
2009 - Lungarno Soderini, 29 35	18.740		18.740	
2013 - Via Baracca, 15/A 17 19	291.038	45.000	336.038	
2022 - Via Costantino Nigra, 6	2	81.500	81.502	(1)
2023 - Via Brunelleschi, 4	279.845		279.845	
2029 - Via Maccari, 96	8.911	12.000	20.911	
2030 - Via Maccari, 97	23.613	26.000	49.613	
2035 - Via Torcicoda, 52 54 56	49.801	20.000	69.801	
2039 - Via Marconi, 108	96.737	15.000	111.737	
2043 - Via Condotta, 57/R	11.111		11.111	
2045 - Via Vitelli, 21 23	16.594	38.500	55.094	
2049 - Via Santelli 17/35 / Viale Morgagni 8/31, 8	141.663	96.000	237.663	
2050 - Via Baldovini, 4	20.907		20.907	
2051 - Via Della Spada, 14	137.513		137.513	
2054 - Via Zacconi, 1	95.700	1.000	96.700	
2065 - Via Boito, 28/42	28.681	68.000	96.681	



Indirizzo	Fitti Attivi	Plus da Vendite	Ricavi complessivi	
<b>FI - Firenze</b>				
2078 - Via Palazzo Dei Diavoli 12/14	11.520		11.520	
2080 - Via Pergolesi, 13 15 17	27.262	108.847	136.109	
2084 - Via Dell Arcolaio, 27	48.660	110.500	159.160	
2091 - Via Cavour, 104	44.992		44.992	
<b>FI - Rignano Sull'Arno</b>	<b>32.233</b>		<b>32.233</b>	
2058 - Via Dell Unita Italiana, 34 36 37	32.233		32.233	
<b>FI - Scandicci</b>	<b>44.147</b>		<b>44.147</b>	
2037 - Piazza Matteotti, 19	44.147		44.147	
<b>FI - Sesto Fiorentino</b>	<b>7.455</b>	<b>105.600</b>	<b>113.055</b>	
2088 - Via Scarpellini, 43	8.220	105.600	113.820	
2089 - Via Scarpellini, 51	- 765		- 765	(2)
<b>GR - Grosseto</b>		<b>20.000</b>	<b>20.000</b>	
2032 - Via Ametista, 1/21		12.000	12.000	
2048 - Viale Matteotti, 54		8.000	8.000	
<b>GR - Manciano</b>	<b>32.225</b>		<b>32.225</b>	
2056 - Via Marsala, 114	32.225		32.225	
<b>LU - Capannori</b>	<b>57.869</b>		<b>57.869</b>	
2046 - Piazza Aldo Moro	57.869		57.869	
<b>PI - Cascina</b>	<b>9.048</b>		<b>9.048</b>	
2055 - C.so Matteotti 115	9.048		9.048	
<b>SI - Chiusi</b>	<b>15.358</b>		<b>15.358</b>	
2074 - Via Cassia Aurelia, 85	15.358		15.358	
<b>Totale complessivo</b>	<b>3.484.996</b>	<b>1.066.447</b>	<b>4.551.443</b>	

(1) Nella voce Fitti attivi è riportato il costo del bollo di legge dei bollettini per il rimborso di spese anticipate.

(2) La voce negativa è relativa allo storno del fitto per parte di mese, eseguito successivamente alla cessazione del contratto di locazione.

## b) Redditività

Indirizzo	Val. immobili	Ricavi	Costi	Risultato	
<b>AR - Arezzo</b>	<b>930.000</b>	<b>74.423</b>	<b>- 20.493</b>	<b>53.930</b>	
2093 - Via Don Luigi Sturzo, 14	930.000	74.423	- 20.493	53.930	
<b>AR - Terranuova Bracciolini</b>	<b>438.000</b>	<b>31.904</b>	<b>- 8.353</b>	<b>23.551</b>	
2076 - Piazza Della Repubblica, 15	438.000	31.904	- 8.353	23.551	
<b>FI - Campi Bisenzio</b>	<b>1.791.000</b>	<b>239.240</b>	<b>- 96.916</b>	<b>142.323</b>	
2016 - Via Pistoiese, 130/l	367.000	154.980	- 49.681	105.299	
2017 - Via Pistoiese, 91 91/E 91/L 93/L	1.424.000	84.260	- 47.235	37.024	
<b>FI - Empoli</b>	<b>9.357.000</b>	<b>560.084</b>	<b>- 236.989</b>	<b>323.096</b>	
2059 - Via Rossini, 6 8ABC/ Via Ponchielli, 5 / Via Carrucci	3.483.000	192.680	- 158.933	33.746	
2092 - Via Pievano Rolando, 2 4 6 8	5.874.000	367.405	- 78.055	289.349	
<b>FI - Firenze</b>	<b>69.061.000</b>	<b>3.321.857</b>	<b>- 780.555</b>	<b>2.541.303</b>	
2001 - Via Bartolini, 6 8	805.000	52.232	- 25.239	26.993	
2003 - Viale M. Fanti, 15/A	965.000	100.784	- 28.246	72.538	
2004 - Via Lungo Le Mura Di S. Rosa, 3	1.316.000	58.511	- 17.373	41.138	
2005 - Via Martelli, 8 / Via Ricasoli, 9	35.664.000	986.909	- 157.161	829.748	
2006 - Via Dei Pucci, 13	830.000		- 5.729	- 5.729	
2008 - Via Dei Servi, 38	2.850.000	147.784	- 7.921	139.863	
2009 - Lungarno Soderini, 29 35	1.283.000	18.740	- 50.657	- 31.917	
2013 - Via Baracca, 15/A 17 19	6.299.000	336.038	- 167.727	168.310	
2022 - Via Costantino Nigra, 6		81.502	- 1.879	79.623	(1)
2023 - Via Brunelleschi, 4	3.418.000	279.845	- 19.631	260.215	
2029 - Via Maccari, 96	243.000	20.911	- 2.293	18.618	
2030 - Via Maccari, 97	330.000	49.613	- 8.659	40.954	
2035 - Via Torcicoda, 52 54 56	491.000	69.801	- 17.830	51.971	
2039 - Via Marconi, 108	1.265.000	111.737	- 25.443	86.295	
2043 - Via Condotta, 57/R	182.000	11.111	- 1.384	9.727	
2045 - Via Vitelli, 21 23	327.000	55.094	- 2.979	52.115	
2049 - Via Santelli 17/35 / Viale Morgagni 8/31, 8	2.950.000	237.663	- 62.246	175.417	
2050 - Via Baldovini, 4	228.000	20.907	- 2.026	18.881	
2051 - Via Della Spada, 14	4.824.000	137.513	- 26.113	111.399	
2054 - Via Zacconi, 1	1.079.000	96.700	- 23.417	73.283	

Indirizzo	Val. immobili	Ricavi	Costi	Risultato	
<b>FI - Firenze</b>					
2065 - Via Boito, 28/42	822.000	96.681	- 22.810	73.871	
2078 - Via Palazzo Dei Diavoli 12/14	375.000	11.520	- 9.824	1.696	
2080 - Via Pergolesi, 13 15 17	618.000	136.109	- 51.856	84.253	
2084 - Via Dell Arcolaio, 27	1.097.000	159.160	- 26.087	133.073	
2091 - Via Cavour, 104	800.000	44.992	- 8.453	36.539	
2094 - Via Baracca, 134			- 7.573	- 7.573	(1)
<b>FI - Pontassieve</b>	<b>239.000</b>		<b>- 63.454</b>	<b>- 63.454</b>	
2026 - Piazza Washington, 39	239.000		- 63.238	- 63.238	
2038 - Via Algeri, 18 20			- 216	- 216	(1)
<b>FI - Rignano Sull'Arno</b>	<b>383.000</b>	<b>32.233</b>	<b>- 3.658</b>	<b>28.576</b>	
2058 - Via Dell Unita Italiana, 34 36 37	383.000	32.233	- 3.658	28.576	
<b>FI - Scandicci</b>	<b>735.000</b>	<b>44.147</b>	<b>- 10.906</b>	<b>33.241</b>	
2037 - Piazza Matteotti, 19	680.000	44.147	- 10.077	34.070	
2083 - Via Gobetti, 12	55.000		- 829	- 829	
<b>FI - Sesto Fiorentino</b>	<b>670.000</b>	<b>113.055</b>	<b>- 24.329</b>	<b>88.726</b>	
2088 - Via Scarpettini, 43		113.820	- 8.008	105.812	(1)
2089 - Via Scarpettini, 51	670.000	- 765	- 16.322	- 17.087	
<b>GR - Grosseto</b>	<b>650.000</b>	<b>20.000</b>	<b>- 22.449</b>	<b>- 2.449</b>	
2031 - Via Alabastro 45/67	600.000		- 11.687	- 11.687	
2032 - Via Ametista, 1/21		12.000	- 6.944	5.056	(1)
2048 - Viale Matteotti, 54	50.000	8.000	- 3.818	4.182	
<b>GR - Manciano</b>	<b>328.000</b>	<b>32.225</b>	<b>- 4.344</b>	<b>27.881</b>	
2056 - Via Marsala, 114	328.000	32.225	- 4.344	27.881	
<b>LU - Capannori</b>	<b>522.000</b>	<b>57.869</b>	<b>- 5.354</b>	<b>52.516</b>	
2046 - Piazza Aldo Moro	522.000	57.869	- 5.354	52.516	
<b>PI - Cascina</b>	<b>267.000</b>	<b>9.048</b>	<b>- 2.089</b>	<b>6.958</b>	
2055 - C.so Matteotti 115	267.000	9.048	- 2.089	6.958	
<b>PO - Montemurlo</b>	<b>450.000</b>		<b>- 21.779</b>	<b>- 21.779</b>	
2044 - Via Di Oste, 138/ Via S. Babila	450.000		- 21.779	- 21.779	
<b>SI - Chiusi</b>	<b>233.000</b>	<b>15.358</b>	<b>- 6.162</b>	<b>9.196</b>	
2074 - Via Cassia Aurelia, 85	233.000	15.358	- 6.162	9.196	

Indirizzo	Val. immobili	Ricavi	Costi	Risultato
<b>ZZ</b>			<b>- 16.348</b>	<b>- 16.348</b>
Spese comuni			- 16.348	- 16.348
<b>Totale complessivo</b>	<b>86.054.000</b>	<b>4.551.443</b>	<b>- 1.324.177</b>	<b>3.227.266</b>

(1) Edificio interamente venduto a fine anno.