

CIV S.p.A.

BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2021

Sede in Verona - Corso Porta Nuova, 127

Iscritta al Registro Imprese CCIAA di Verona al n. 03425140237

REA: 335541

Codice Fiscale: 03425140237

Partita IVA: 03425140237

Iscritta all'art. 115 del T.U.L.P.S.

ORGANI SOCIALI

Consiglio di Amministrazione

Andrea Mora	Presidente
Paolo Bresciani	Consigliere Delegato
Floriano Migliorini	Consigliere Delegato

Collegio Sindacale

Edda Delon	Presidente
Luca Tenti	Sindaci effettivi
Andrea Matassoni	

Carlo Boyancé Sindaci supplenti
Stefano Bettini

Relazione sulla
Gestione al
bilancio
d'esercizio
chiuso al

31/12/2021

Redatta ai sensi dell'art. 2428 del Codice Civile

Esercizio dal 01/01/2021
al 31/12/2021

Denominazione CIV S.p.A.

Sede in Corso PORTA NUOVA 127, 37100 VERONA VR

Capitale sociale euro 2.790.000

interamente versato

Cod. Fiscale 03425140237

Iscritta al Registro delle Imprese di VERONA nr. 03425140237

Nr. R.E.A. 335541

INDICE degli Argomenti

INTRODUZIONE	5
ANALISI DELLA SITUAZIONE DELLA SOCIETÀ, DELL'ANDAMENTO E DEL RISULTATO DELLA GESTIONE ...	6
MERCATI IN CUI L'IMPRESA OPERA	6
CARATTERISTICHE DELLA SOCIETÀ IN GENERALE	7
INDICATORI DI RISULTATO	8
INDICATORI FINANZIARI DI RISULTATO	8
INDICATORI REDDITUALI	8
INDICATORI ECONOMICI	9
INDICATORI FINANZIARI	9
INDICATORI DI SOLIDITÀ	10
INDICATORI DI SOLVIBILITÀ (O LIQUIDITÀ)	11
INFORMAZIONI SUI PRINCIPALI RISCHI ED INCERTEZZE	11
RISCHI NON FINANZIARI	12
RISCHI FINANZIARI	12
INFORMAZIONI RELATIVE ALLE RELAZIONI CON L'AMBIENTE	13
RICERCA E SVILUPPO	13
NUMERO E VALORE NOMINALE DELLE AZIONI PROPRIE E DELLE AZIONI O QUOTE DI SOCIETÀ CONTROLLANTI POSSEDUTE ANCHE INDIRETTAMENTE E ACQUISTATE E/O ALIENATE NEL CORSO DELL'ESERCIZIO - ARTT. 2435-BIS CO. 7 E 2428, NN. 3, 4 CODICE CIVILE	14
FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO	14
EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE	14
SEDI SECONDARIE	14
RISULTATO DELL'ESERCIZIO	15

Introduzione

Signori Azionisti,

il bilancio che viene sottoposto alla Vostra approvazione risulta ancora parzialmente influenzato dalla pandemia denominata COVID-19, infatti dopo l'esercizio 2020 che ha visto mesi di lockdown, l'esercizio in esame ha avuto, soprattutto nei primi mesi, ancora dei periodi di smart working e di rallentamento delle attività sia da parte degli istituti bancari che dei Tribunali.

La Vostra società, come noto, è strutturata per poter gestire e operare in smart working per l'integralità delle sue funzioni operative, ma purtroppo per quanto riguarda le visite agli immobili e le riunioni con debitori e partner non sempre è agevole che le stesse avvengano via etere.

Soprattutto l'attività di gestione di taluni crediti, in specifico quelli con sottostanti immobili turistici, non sono attuabili senza un accesso ai locali e al costante contatto con i debitori, siano essi i proprietari che i curatori fallimentari.

Anche nel corso dell'esercizio 2021 si sono attuate tutte le prescrizioni che progressivamente venivano emanate, sono stati applicati tutti i protocolli di sicurezza e di igienizzazione e, sino a tutto il 31 dicembre 2021 la società non ha avuto alcun caso di collaboratore colpito da COVID-19.

Come anticipato purtroppo le attività di acquisto e gestione crediti non sono ancora a livelli pre covid e di questo si può prenderne atto dall'esame dei dati riferibili al valore della produzione.

Anche l'investimento immobiliare denominato "Forte Tomba" ha subito un rallentamento legato alla sospensione dell'attività presso gli uffici comunali e gli enti preposti al rilascio delle autorizzazioni, nel secondo semestre 2021 si è potuto avere positivo riscontro con la presentazione di una bozza di convenzione che ci si auspica di poter sottoscrivere entro giugno 2022.

Come anticipato nella relazione dell'esercizio precedente Vi segnaliamo che l'introdotta agevolazione denominata "sismabonus-acquisti 110%" potrebbe portare un significativo aumento della redditività dell'operazione e, a seguito di formale deposito di specifico interpello presso la competente Agenzia delle Entrate si è avuto conferma della corretta interpretazione della norma specifica in relazione all'immobile di proprietà e della possibilità di usufruire della agevolazione predetta. Le norme introdotte a fine 2021 hanno però limitato la percentuale all'85% e definito i tempi entro cui procedere ai rogiti notarili che sono stati definiti entro il 31 dicembre 2024.

Il risultato del corrente esercizio è positivo ed è pari ad Euro 1.134.168 dopo i necessari accantonamenti per imposte; il dato è in linea con quello dello scorso esercizio e conferma il percorso di rafforzamento economico della società già avviato da alcuni anni.

La presente relazione riguarda l'analisi della gestione avuto riguardo ai dettami di cui all'art. 2428 del Codice civile come modificato dall'art. 1 del D.Lgs. 2 febbraio 2007, n. 32, ed ha la funzione di offrire una panoramica sulla situazione della società e sull'andamento della gestione dell'esercizio, il tutto con particolare riguardo ai costi, ai ricavi ed agli investimenti.

Si evidenzia che il bilancio chiuso al 31 dicembre 2021 è stato redatto con riferimento alle norme del codice civile in vigore dal 1° gennaio 2004, (D.Lgs. 17 gennaio 2003 n. 6 e successive modificazioni e integrazioni), nonché nel rispetto delle norme fiscali innovate dalla riforma fiscale, entrata in vigore dal 1° gennaio 2004 e introdotta dal D.Lgs. 12 dicembre 2003 n. 344 e successive modificazioni e integrazioni.

Analisi della situazione della società, dell'andamento e del risultato della gestione

Mercati in cui l'impresa opera

Prima di analizzare quanto previsto dall'art. 2428 del Codice civile, riteniamo opportuno esaminare la situazione macroeconomica del mercato in cui opera la società anche per trarre spunti e riflessioni in merito alle scelte strategiche da attuare sia nel breve che nel medio periodo.

Lo stock di NPE in Itali al termine del 2021 si è attestata a complessivi 330 miliardi, di cui 250 NPL e il restante UTP.

Il settore degli UTP si sta rivelando particolarmente frizzante e si possono incrociare delle posizioni sicuramente interessanti ma bisogna essere dotati di una struttura manageriale competente e di una struttura bancaria che consenta di poter sostenere le attività.

Dell'ammontare degli NPE il 70% è garantito da immobili e per oltre il 75% ha come debitori delle aziende. Questo particolare scenario pone la nostra Società in un ruolo assolutamente privilegiato e positivo; infatti, abbiamo sempre operato nel settore "secured" e principalmente nella gestione di crediti riferiti ad aziende e non a privati (se non per casi marginali).

Altro dato significativo è che nel 2021 vi sono state cessioni, dai dati pubblicati da Banca Ifis, per circa 31 miliardi (il dato più basso dal 2017) ma oltre un terzo è passato dal mercato secondario e quindi anche tale segmento sta evidenziando importanti segnali di movimento.

A parer nostro taluni investitori hanno effettuato acquisti in modo particolarmente aggressivo e dopo alcuni anni si ritrovano ad aver monetizzato le posizioni più "semplici" mentre quelle aventi una difficoltà maggiore sia per la gestione che per la monetizzazione, e sono quelle nelle quali CIV riesce ad esprimere la propria migliore performance, vengono cedute in quanto ritenute non più profittevole.

Per l'anno 2022 vi sono previsioni per cessioni per un totale di 47 miliardi dato che si replicherà anche nel 2023, in entrambe le annate si prevede comunque una presenza di cessioni sul mercato secondario di oltre il 25% di tutte le transazioni.

La crescita del deteriorato continuerà e si ipotizza che nel 2024 si toccheranno i 402 miliardi e a quella data circa il 78% sarà sul mercato secondario e solo il 22% si troverà ancora sui bilanci delle banche.

L'effetto pandemico ha avuto i suoi impatti anche sulle vendite all'asta, sempre dallo studio di Banca Ifis, risulta che "sono state circa 126 mila le unità immobiliari oggetto di aste nel 2021 per un controvalore a base d'asta di 18,7 mld€. Il blocco delle procedure esecutive del primo semestre 2021 si stima abbia fatto posticipare 77 mila aste corrispondenti a un mancato recupero di 11 mld€. Nel 2022 si prevede si ritorni a volumi vicini a quelli del 2019 (205 mila aste)".

Si evidenzia inoltre come il mercato delle cessioni si stia sempre più stagionalizzando, nel corso dell'esercizio 2021 nel quarto trimestre sono state eseguite il 64% di tutte le cessioni, mentre nel primo e secondo trimestre rispettivamente il 6% e il 12% del totale. Nella strutturazione della nostra società riveste sempre maggior rilievo il fatto di essere preparati a questi picchi di lavoro rispetto ad alcuni periodi meno stressati, in tali ultimi dovremo quindi concentrare le forze e risorse per la monetizzazione dei singoli crediti piuttosto che nell'acquisizione.

Come illustrato nelle relazioni precedenti rimane confermata la nostra scelta di procedere con una gestione analitica e puntuale di ciascun credito, ci riferiamo ovviamente a quelli secured, mediante una azione di esame e studio approfondito in modo da giungere alla migliore soluzione per la successiva e necessaria monetizzazione.

Non è importante o significativo fare volumi di acquisti ma bensì riuscire a monetizzare e quindi a definire con i creditori.

La tecnologia e i software, sia per le piattaforme di interscambio, che per i gestionali sono il sostegno alle soluzioni transattive rispetto a investimenti in azioni legali o soluzioni esecutive.

Caratteristiche della società in generale

Descrizione contesto e risultati

La Vostra società è da considerarsi strutturata, con le ulteriori assunzioni fatte nel corso dell'esercizio e del 2022, si vorrà ulteriormente rafforzare la squadra al fine di consentire di poter migliorare ed incrementare la gestione dei crediti, raggiungendo non solo elementi quantitativi ma anche qualitativi nella fornitura dei servizi.

Al termine dell'esercizio 2021 la società ha in gestione un portafoglio crediti di oltre 365 milioni di Euro (rispetto ai 380 del 2020 e ai 216 del 2019), le acquisizioni di crediti effettuate nell'esercizio per conto di veicoli di cartolarizzazione, in termini di GBV è stata di circa 68 milioni di Euro.

Il valore della produzione risulta caratterizzato da ricavi per l'attività di special servicer per diversi veicoli di cartolarizzazione, sono presenti meno ricavi dovuti a monetizzazione di crediti in portafoglio avendo la società ridotto la propria attività di acquisto crediti in proprio.

Sul fronte dei costi vi segnaliamo una ulteriore riduzione dei costi per servizi passati da 293 mila euro a 243 mila Euro e al contempo un incremento dei costi del personale, dovuto alle assunzioni effettuate, che sono passati da 97 mila Euro a 120 mila Euro.

La gestione finanziaria è positiva per circa Euro 123 mila in considerazione degli aumentati proventi per interessi riconosciuti sui titoli posseduti al netto degli interessi passivi, principalmente riconosciuti ai soci per i finanziamenti concessi alla società.

Il risultato d'esercizio si mantiene in area ampiamente positiva con un utile di fine esercizio post imposizione fiscale di circa 1,134 milioni di Euro, pari al 60% del valore della produzione, rispetto ad un 46% dello scorso esercizio.

La società si presenta equilibrata e con una positiva gestione patrimoniale e finanziaria.

Situazione generale della società

La situazione della società come già detto si presenta con una ottima posizione finanziaria, equilibrata e con risultati economici soddisfacenti, il tutto è raggiunto grazie alla elevata competenza e professionalità che caratterizza la struttura e i vertici della società.

Vi sono buone possibilità che anche per gli esercizi futuri si possano, se perdurerà il sostegno fornito dai soci, avere positivi riscontri con il mantenimento degli attuali standard sia in termini di valore della produzione che di risultato finale.

Il patrimonio netto, dato dalla somma del capitale sociale e delle riserve accantonate negli scorsi periodi, è pari a euro 5.918.890 non sussistendo perdite pregresse non coperte.

Le rimanenze, costituite da un unico immobile oggetto di vendita, sono interamente coperte dal patrimonio sociale e con assoluta serenità nella gestione delle stesse, l'attivo immobilizzato finanziario è essenzialmente costituito da titoli di credito verso i veicoli di cartolarizzazione e pertanto sono di concreto realizzo, una parte degli stessi sarà verosimilmente monetizzata nel corso dell'esercizio 2022 in funzione del termine del periodo di investimento del veicolo.

Si segnala come la presenza di crediti nei confronti della clientela per un totale di euro 1,6 milioni sia da considerare esigibile in quanto riferita a fatture emesse e di competenza dell'esercizio 2021, altre voci di credito, ridotte da 2,4 milioni di Euro a 0,5 milioni di Euro, sono relative a posizioni acquisite e per le quali

vi è ampia copertura e per le quali sono già state introitate, alla data di stesura della presente, parte dei crediti medesimi.

Dal punto di vista dei debiti verso istituti di credito non si sono attivati nuovi finanziamenti oltre a quelli già accesi nel corso dell'esercizio 2020, in ossequio delle norme agevolative di cui al decreto Rilancio. Non si esclude di poter eventualmente incrementare tali forme di approvvigionamento per migliorare le performance societarie.

La situazione economica si presenta positivamente.

Indicatori di risultato

Gli indicatori di risultato consentono di comprendere la situazione, l'andamento ed il risultato di gestione della società in epigrafe.

Gli indicatori di risultato presi in esame saranno:

- indicatori finanziari di risultato;
- indicatori non finanziari di risultato.

Questi, saranno misure quantitative che riflettono i fattori critici di successo della società e misurano i progressi relativi ad uno o più obiettivi.

Indicatori finanziari di risultato

Con il termine indicatori finanziari di risultato si definiscono gli indicatori di prestazione che vengono "costruiti" a partire dalle informazioni contenute nel bilancio e possono essere suddivisi in:

- indicatori reddituali;
- indicatori economici;
- indicatori finanziari;
- indicatori di solidità;
- indicatori di solvibilità (o liquidità).

Gli indicatori finanziari hanno la caratteristica di essere sufficientemente standardizzati: la definizione di grandezze come l'utile o il risultato operativo, infatti, è basata su norme, proprio per la valenza esterna che hanno i documenti di bilancio alla base del loro calcolo.

Infine, occorre chiarire che la dottrina usualmente suddivide gli indicatori in margini (valori assoluti) e quozienti (valori relativi) ma, spesso, entrambe le tipologie di indicatori vengono comunemente definiti come "indici"; per facilità di comprensione, pertanto, anche in questo documento si farà riferimento ai termini utilizzati nel linguaggio comune.

Indicatori reddituali

Nella tabella che segue si riepilogano gli indicatori desumibili dalla contabilità generale che sono in grado di arricchire l'informativa già contenuta nei prospetti di bilancio.

L'analisi dello sviluppo di tali indicatori evidenzia il trend dei principali veicoli di produzione del reddito della società.

Descrizione indice	31/12/2021	31/12/2020
Valore della produzione	1.886.402	2.466.835
Risultato prima delle imposte	1.541.565	1.496.710

Di seguito vengono riportati i seguenti margini intermedi di reddito.

Descrizione indice	31/12/2021	31/12/2020
Ebitda	1.427.556	1.422.094
Ebitda/Valore produzione	75,68%	57,65%
EBT	1.541.592	1.498.593
EBT/Valore produzione	81,72%	60,75%

Indicatori economici

Nella tabella che segue si riepilogano alcuni dei principali indicatori economici utilizzati per misurare le prestazioni economiche:

Descrizione indice	31/12/2021	31/12/2020
ROE netto - (Return on Equity)	19,16%	23,54%
ROI - (Return on Investment)	15,58%	15,79%

ROE netto - (Return on Equity)

L'indicatore di sintesi della redditività di un'impresa è il *ROE* ed è definito dal rapporto tra:

Risultato netto dell'esercizio
Patrimonio netto medio del periodo

Rappresenta la remunerazione percentuale del capitale di pertinenza degli azionisti (capitale proprio). È un indicatore della redditività complessiva dell'impresa, risultante dall'insieme delle gestioni operativa, finanziaria, straordinaria e tributaria.

ROI - (Return on Investment)

Il *ROI* è definito dal rapporto tra:

Risultato operativo
Totale investimenti operativi medi del periodo

Rappresenta l'indicatore della redditività della gestione operativa: misura la capacità dell'azienda di generare profitti nell'attività di trasformazione degli input in output.

Indicatori finanziari

Per verificare la capacità della società di far fronte ai propri impegni, è necessario esaminare la solidità finanziaria della stessa. A tal fine, è opportuno rileggere lo Stato Patrimoniale civilistico secondo una logica di tipo "finanziaria". Di seguito viene riportato lo schema di Stato Patrimoniale finanziario:

STATO PATRIMONIALE FINANZIARIO

Imm. immateriali	6.998	Capitale sociale	2.790.000
Imm. materiali	16.176	Riserve	1.994.722
Imm. finanziarie	2.725.125	Utile dell'esercizio	1.134.168
Attivo fisso	2.748.299	Mezzi propri	5.918.890
Rimanenze	2.610.564		
Liquidità differite	2.266.384		

Liquidità immediate	1.535.026		
Attivo corrente	6.411.974	Passività consolidate	2.775.636
		Passività correnti	465.747
Capitale investito	9.160.273	Capitale finanziamento	di 9.160.273

Indicatori di solidità

L'analisi di solidità patrimoniale ha lo scopo di studiare la capacità della società di mantenere l'equilibrio finanziario nel medio-lungo termine.

Tale capacità dipende da:

- modalità di finanziamento degli impieghi a medio-lungo termine;
- composizione delle fonti di finanziamento.

Con riferimento al primo aspetto, considerando che il tempo di recupero degli impieghi deve essere correlato "logicamente" al tempo di recupero delle fonti, gli indicatori ritenuti utili ad evidenziare tale correlazione sono i seguenti:

Descrizione indice	31/12/2021	31/12/2020
Margine primario di struttura	3.170.591	2.659.366
Margine secondario di struttura	5.946.227	4.869.390

Il Margine primario di struttura è un indicatore di correlazione che si calcola con la differenza tra:

Mezzi propri – Attivo fisso

Si è ritenuto di inserire anche le giacenze di magazzino nell'Attivo Fisso in linea con quanto fatto anche nel precedente esercizio pur essendo un bene che si intende dismettere.

Il Margine secondario di struttura è un indicatore di correlazione che si calcola con la differenza tra:

(Mezzi propri + Passività consolidate) – Attivo fisso

Con riferimento alla composizione delle fonti di finanziamento, gli indicatori utili sono i seguenti:

Descrizione indice	31/12/2021	31/12/2020
Quoziente di indebitamento complessivo	0,14	0,47
Quoziente di indebitamento finanziario	0,08	0,14

Il Quoziente di indebitamento complessivo si calcola con il rapporto di correlazione tra:

Passività consolidate + Passività correnti
Mezzi propri (compresi fin.soci)

Il Quoziente di indebitamento finanziario si calcola con il rapporto di correlazione tra:

Passività di finanziamento
Mezzi propri (compresi fin.soci)

Tali indici per la Vostra società sono poco significativi e si precisa che nel conteggio si sono considerati i finanziamenti dei soci come mezzi propri.

Indicatori di solvibilità (o liquidità)

Scopo dell'analisi di liquidità è quello di studiare la capacità della società di mantenere l'equilibrio finanziario nel breve, cioè di fronteggiare le uscite attese nel breve termine (passività correnti) con la liquidità esistente (liquidità immediate) e le entrate attese per il breve periodo (liquidità differite). Considerando che il tempo di recupero degli impieghi deve essere correlato "logicamente" al tempo di recupero delle fonti, gli indicatori ritenuti utili ad evidenziare tale correlazione sono i seguenti:

Descrizione indice	31/12/2021	31/12/2020
Margine di disponibilità	5.946.227	4.869.390
Quoziente di disponibilità	13,77	3,42
Margine di tesoreria	3.335.663	2.274.216
Quoziente di tesoreria	16,16	2,13

Il Margine di disponibilità è un indicatore di correlazione che si calcola con la differenza tra:

Attivo corrente – Passività correnti

Il Quoziente di disponibilità si calcola con il rapporto di correlazione tra:

Attivo corrente
Passività correnti

Il Margine di tesoreria è un indicatore di correlazione che si calcola con la differenza tra:

(Liquidità differite + Liquidità immediate) – Passività correnti

Il Quoziente di tesoreria si calcola con il rapporto di correlazione tra:

(Liquidità differite + Liquidità immediate)
Passività correnti

Risulta evidente come la società abbia ampi margini di sicurezza e di disponibilità.

Informazioni sui principali rischi ed incertezze

In questa parte della presente relazione, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 2428 del codice civile, i sottoscritti intendono rendere conto dei rischi, intendendo per tali quegli eventi atti a produrre effetti negativi in ordine al perseguimento degli obiettivi aziendali, e che quindi ostacolano la creazione di valore. I rischi presi in esame sono analizzati distinguendo quelli finanziari da quelli non finanziari e ciò che li divide in base alla fonte di provenienza del rischio stesso. I rischi così classificati saranno ricondotti in due macro-categorie: rischi di fonte interna e rischi di fonte esterna, a seconda che siano insiti nelle caratteristiche e nell'articolazione dei processi interni di gestione aziendale ovvero derivino da circostanze esterne rispetto alla realtà aziendale.

Rischi non finanziari

Fra i rischi di fonte interna si segnalano:

- *efficacia/efficienza dei processi*

Il processo di acquisizione dei crediti ipotecari incagliati/sofferenti, seppure di importo ridotto e marginale rispetto alle attività tipiche della società, è presidiato dal Consiglio di Amministrazione, che sovrintende a tutte le acquisizioni di credito, alla gestione e monitoraggio del credito e ne definisce le regole, gli strumenti ed i criteri di affidabilità, oltre ad assistere i collaboratori nelle valutazioni preliminari di rischio e di gestione corrente.

La Società svolge attività di *sub-servicer* e nell'esercizio di codesta attività, procede a proporre ai veicoli di cartolarizzazione possibili acquisizioni di crediti sulla base di una approfondita due diligence legale ed immobiliare, valutando attentamente sia gli aspetti di adeguata copertura derivante dagli immobili posti a garanzia dei crediti acquisiti che delle caratteristiche di coerenza e adeguatezza legale dei titoli di credito, dei contratti e della oggettiva documentazione a sostegno del credito medesimo, il tutto in funzione della successiva monetizzazione anche per il tramite di procedure giudiziarie che possono trovare la loro risoluzione in vendite forzate e successivi piani di riparto del netto ricavo.

L'attività di monitoraggio del portafoglio crediti in essere, sia esso proprio o gestito per conto terzi, è svolta dalla struttura interna con appositi incaricati, i quali collaborano con il Consiglio di Amministrazione (nelle persone dei Consiglieri delegati) anche per la definizione ed il monitoraggio delle politiche dei rischi e della valutazione dei crediti.

Quando necessita la gestione legale dei crediti acquisiti è altresì affidata ad eventuali legali esterni che hanno sottoscritto convenzioni con la società e hanno recepito le procedure proprie di CIV.

- *delega*

Le deleghe attribuite al Consiglio di Amministrazione e dallo stesso ai propri Consiglieri delegati sono tali da rendere non presente un rischio di delega o una non chiara definizione dei ruoli e delle responsabilità nell'ambito dei processi di gestione e di controllo;

- *risorse umane*

il personale e le persone coinvolte nella gestione o nel controllo dei processi aziendali possiedono le competenze e l'esperienza adeguata al raggiungimento degli obiettivi prefissati e non vi è quindi rischio legato a tali aspetti;

- *informativa*

l'attuale impostazione della società, i suoi processi di controllo, di reperimento e di utilizzo dei dati/informazioni utilizzate a supporto delle decisioni strategiche, operative e finanziarie sono complete, corrette, affidabili e tempestive

Fra i rischi di fonte esterna si segnalano:

- *mercato*

il mercato in cui opera la società, come detto sopra, risulta essere ampio e con spazi adeguati per lo sviluppo e mantenimento degli attuali livelli di attività; non si ritiene che vi possano essere nel medio termine eventi che determinino un effetto negativo sui risultati dell'azienda.

Rischi finanziari

Ai sensi dell'art. 2428 del Codice civile, punto 6-bis, si attesta che nella scelta delle operazioni di finanziamento e di investimento la società ha adottato criteri di prudenza e di rischio limitato e che non sono state poste in essere operazioni di tipo speculativo.

La società, inoltre, non ha emesso strumenti finanziari e non ha fatto ricorso a strumenti finanziari derivati.

Rischio di credito

Il rischio di credito a cui è esposta la Società deriva essenzialmente dall'attività tipica di acquisizione e successiva monetizzazione di crediti ipotecari incagliati e a sofferenza, già di per sé stessi di difficile recupero, per cui il rischio principale resta connesso alla perdita di valore del bene immobile concesso in garanzia del credito deteriorato acquistato o dell'allungamento dei tempi di riparto (peraltro tali crediti sono ormai di valore residuale nel bilancio di esercizio).

Al contrario la società è esposta al rischio di credito legato all'acquisizione di titoli emessi da veicoli di cartolarizzazione nei cui confronti la nostra società svolge servizio di sub-servicer. Trattasi comunque di posizioni garantite da beni immobili e per i quali sono state eseguite attività di due diligence sia legale che immobiliare; tali posizioni sono periodicamente monitorate e valorizzate in quanto il *master servicer* è soggetto vigilato.

Rischio di cambio

La società non risulta esposta a rischi di cambio

Rischio di liquidità

Il rischio di liquidità considerato che la società opera principalmente con proprie risorse e con i flussi di cassa generati dall'attività sono tali da consentire l'integrale copertura delle esigenze finanziarie.

La Società ha adottato una serie di politiche e di processi volti a ottimizzare la gestione delle risorse finanziarie, riducendo il rischio di liquidità:

- mantenimento di un adeguato livello di liquidità disponibile;
- diversificazione degli strumenti di reperimento delle risorse finanziarie e presenza continuativa e attiva sul mercato dei capitali;
- monitoraggio delle condizioni prospettiche di liquidità, in relazione al processo di pianificazione aziendale.

Le caratteristiche di scadenza del debito e delle attività finanziarie della Società sono riportate nella nota integrativa al presente bilancio di esercizio.

Informazioni relative alle relazioni con l'ambiente

Il codice civile richiede che l'analisi della situazione e dell'andamento della gestione, oltre ad essere coerente con l'entità e la complessità degli affari della società, contenga anche *"nella misura necessaria alla comprensione della situazione della società e dell'andamento e del risultato della gestione, gli indicatori di risultato finanziari e, se del caso, quelli non finanziari pertinenti all'attività specifica della società, comprese le informazioni attinenti all'ambiente e al personale"*.

Come si evince dalla norma sopra riportata, il codice civile impone agli amministratori di valutare se le ulteriori informazioni sull'ambiente possano o meno contribuire alla comprensione della situazione della società.

L'organo amministrativo, alla luce delle sopra esposte premesse, ritiene di poter omettere le informazioni di cui trattasi in quanto non sono, al momento, significative e, pertanto, non si ritiene possano contribuire alla comprensione della situazione della società e del risultato della gestione. Dette informazioni saranno rese ogni qualvolta esisteranno concreti, tangibili e significativi impatti ambientali e nei confronti del personale, tali da generare potenziali conseguenze patrimoniali e reddituali per la società.

Ricerca e sviluppo

La società, come noto, prosegue la progettazione, sviluppo e ottimizzazione del proprio gestionale operativo, sono in corso continui interventi di miglioramento rendendo soprattutto il software maggiormente user friendly e arricchito di funzionalità che consentono all'operatore un utilizzo mirato del gestionale stesso.

Lo smart working o remote working per la Vostra società è una realtà sperimentata e funzionante.

Si conferma anche per i prossimi esercizi l'attività di sviluppo della piattaforma software, ricordando che la stessa è di proprietà esclusiva della società, perseguendo l'attività di outsourcing per l'integrazione del codice sorgente che con l'attività costante della struttura per pianificare gli interventi, verificare la corretta esecuzione e la promozione e sviluppo di nuove aree di ottimizzazione.

Si rammenta che la società è proprietaria del software gestionale, le implementazioni consentono già di poter apprezzare una riduzione dei tempi di inserimento e di rilevazione dell'andamento delle posizioni gestite.

Nel corso del 2021 e primo trimestre 2022 si è perfezionato il rilascio di una nuova versione del gestionale che ha consentito la gestione ottimizzata dei pacchetti riferiti ad ogni cliente e la sua analisi sia in forma sia massiva che analitica, sono inoltre state strutturate le interfacce relative alle anagrafiche, alla gestione immobiliare con particolare attenzione agli aggravi ipotecari, nonché all'inserimento di apposite sezioni per i dati catastali, tavolari e delle esecuzioni immobiliari.

Tutte le fasi di progettazione, analisi, test e successiva programmazione sono seguite direttamente da figure interne alla società con il solo ricorso all'*outsourcing* per la parte di scrittura del codice sorgente.

A fronte di tale onere vi sono stati tuttavia vantaggi in termini di nuovi prodotti, di risparmi di costi e di efficienza organizzativa che hanno superato notevolmente i costi sostenuti.

Nel corso del 2022 si procederà con l'ultimazione delle attività relative alla rilevazione e segnalazione mensile ai *master servicer*.

Numero e valore nominale delle azioni proprie e delle azioni o quote di società controllanti possedute anche indirettamente e acquistate e/o alienate nel corso dell'esercizio - Artt. 2435-bis co. 7 e 2428, nn. 3, 4 codice civile

Si precisa che:

- la società non possiede azioni proprie, neppure indirettamente;
- la società non possiede, direttamente o indirettamente, azioni o quote di società controllanti;
- nel corso dell'esercizio, la società non ha posto in essere acquisti o alienazioni di azioni proprie e azioni o quote di società controllanti anche per il tramite di società fiduciaria o interposta persona.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Nel periodo che va dalla data di chiusura del bilancio ad oggi, non vi sono fatti di rilievo da segnalare.

Evoluzione prevedibile della gestione

Proseguirà anche per l'esercizio 2022 il rafforzamento della struttura operativa con l'inserimento di figure principalmente dedicate alla gestione delle posizioni creditorie.

Le prospettive del mercato e i colloqui intervenuti con i nostri partner finanziari ci consentono di formulare un positivo esercizio 2022 che potrebbe essere anche maggiormente di soddisfazione se si avrà l'avvio di ulteriori veicoli di cartolarizzazione a cui fornire i servizi.

Nel corso dell'esercizio 2022 si proseguiranno le attività per la dismissione del compendio immobiliare con rilascio delle concessioni ad edificare.

Sedi secondarie

La nostra società oltre alla sede legale non opera con sedi secondarie.

Risultato dell'esercizio

Per quanto riguarda la destinazione dell'utile di esercizio, gli amministratori ritengono di formulare una proposta basata sui seguenti punti:

- destinazione del 5% a fondo di riserva legale pari ad Euro 56.708
- destinare un dividendo pari ad Euro 200 per azione
- il residuo a fondo di riserva straordinaria.

Sulla scorta delle indicazioni che sono state fornite, Vi invitiamo ad approvare il bilancio chiuso al 31 dicembre 2021 e la proposta di destinazione dell'utile sopra indicata.

VERONA, 31 marzo 2022

PER IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
Il Presidente MORA ANDREA



BILANCIO D'ESERCIZIO

Informazioni generali sull'impresa

Dati anagrafici	
<i>Denominazione</i>	CIV S.P.A.
<i>Sede</i>	CORSO PORTA NUOVA 127 37122 VERONA (VR)
<i>Capitale sociale</i>	2.790.000,00
<i>Capitale sociale interamente versato</i>	si
<i>Codice CCIAA</i>	VR
<i>Partita IVA</i>	03425140237
<i>Codice fiscale</i>	03425140237
<i>Numero REA</i>	335541
<i>Forma giuridica</i>	Società Per Azioni
<i>Settore di attività prevalente (ATECO)</i>	Attività di agenzie di recupero crediti (82.91.10)
<i>Società in liquidazione</i>	no
<i>Società con socio unico</i>	no
<i>Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento</i>	no
<i>Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento</i>	
<i>Appartenenza a un gruppo</i>	no
<i>Denominazione della società capogruppo</i>	
<i>Paese della capogruppo</i>	

Stato patrimoniale

	31/12/2021	31/12/2020
Attivo		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
Parte richiamata		
Parte da richiamare		
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) costi di impianto e di ampliamento		
2) costi di sviluppo		
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	5.668	11.334
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	1.330	1.663
5) avviamento		
6) immobilizzazioni in corso e acconti		
7) altre		
Totale immobilizzazioni immateriali	6.998	12.997
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati		
2) impianti e macchinari		
3) attrezzature industriali e commerciali		
4) altri beni	16.176	9.355
5) immobilizzazioni in corso e acconti		
Totale immobilizzazioni materiali	16.176	9.355
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate		
b) imprese collegate		50.000
c) imprese controllanti		
d) imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
d-bis) altre imprese	19.600	1.900
Totale partecipazioni	19.600	51.900
2) crediti		
a) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo		
esigibili oltre l'esercizio successivo		4.500
Totale crediti verso imprese controllate		4.500
b) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo		
esigibili oltre l'esercizio successivo		
Totale crediti verso imprese collegate		
c) verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo		
esigibili oltre l'esercizio successivo		
Totale crediti verso controllanti		
d) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo		

esigibili oltre l'esercizio successivo		
Totale crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
d-bis) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.549	1.549
esigibili oltre l'esercizio successivo		
Totale crediti verso altri	1.549	1.549
Totale crediti	1.549	6.049
3) altri titoli	2.703.976	2.045.054
4) strumenti finanziari derivati attivi		
Totale immobilizzazioni finanziarie	2.725.125	2.103.003
Totale immobilizzazioni (B)	2.748.299	2.125.355
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
1) materie prime, sussidiarie e di consumo		
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati		
3) lavori in corso su ordinazione		
4) prodotti finiti e merci	2.610.564	2.595.174
5) acconti		
Totale rimanenze	2.610.564	2.595.174
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita		
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.675.270	1.350.588
esigibili oltre l'esercizio successivo		
Totale crediti verso clienti	1.675.270	1.350.588
2) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo		
esigibili oltre l'esercizio successivo		
Totale crediti verso imprese controllate		
3) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo		
esigibili oltre l'esercizio successivo		
Totale crediti verso imprese collegate		
4) verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo		
esigibili oltre l'esercizio successivo		
Totale crediti verso controllanti		
5) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo		
esigibili oltre l'esercizio successivo		
Totale crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo		8
esigibili oltre l'esercizio successivo		
Totale crediti tributari		8
5-ter) imposte anticipate	69.692	72.263
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	516.417	2.369.131

esigibili oltre l'esercizio successivo		
Totale crediti verso altri	516.417	2.369.131
Totale crediti	2.261.379	3.791.990
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
1) partecipazioni in imprese controllate		
2) partecipazioni in imprese collegate		
3) partecipazioni in imprese controllanti		
3-bis) partecipazioni in imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
4) altre partecipazioni		
5) strumenti finanziari derivati attivi		
6) altri titoli		
attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria		
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	1.534.598	474.068
2) assegni		
3) danaro e valori in cassa	428	298
Totale disponibilità liquide	1.535.026	474.366
Totale attivo circolante (C)	6.406.969	6.861.530
D) Ratei e risconti	5.005	16.790
Totale attivo	9.160.273	9.003.675
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	2.790.000	2.790.000
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni		
III - Riserve di rivalutazione		
IV - Riserva legale	131.685	75.358
V - Riserve statutarie		
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	1.863.037	792.819
Riserva da deroghe ex articolo 2423 codice civile		
Riserva azioni (quote) della società controllante		
Riserva da rivalutazione delle partecipazioni		
Versamenti in conto aumento di capitale		
Versamenti in conto futuro aumento di capitale		
Versamenti in conto capitale		
Versamenti a copertura perdite		
Riserva da riduzione capitale sociale		
Riserva avanzo di fusione		
Riserva per utili su cambi non realizzati		
Riserva da conguaglio utili in corso		
Varie altre riserve		(1)
Totale altre riserve	1.863.037	792.818
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi		
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo		
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	1.134.168	1.126.545

Perdita ripianata nell'esercizio		
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio		
Totale patrimonio netto	5.918.890	4.784.721
B) Fondi per rischi e oneri		
1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili		
2) per imposte, anche differite	1.489	1.489
3) strumenti finanziari derivati passivi		
4) altri		
Totale fondi per rischi ed oneri	1.489	1.489
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	28.885	27.248
D) Debiti		
1) obbligazioni		
esigibili entro l'esercizio successivo		
esigibili oltre l'esercizio successivo		
Totale obbligazioni		
2) obbligazioni convertibili		
esigibili entro l'esercizio successivo		
esigibili oltre l'esercizio successivo		
Totale obbligazioni convertibili		
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili entro l'esercizio successivo		
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.125.000	1.330.000
Totale debiti verso soci per finanziamenti	2.125.000	1.330.000
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	227.361	228.954
esigibili oltre l'esercizio successivo	620.262	851.287
Totale debiti verso banche	847.623	1.080.241
5) debiti verso altri finanziatori		
esigibili entro l'esercizio successivo		
esigibili oltre l'esercizio successivo		
Totale debiti verso altri finanziatori		
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo		12.688
esigibili oltre l'esercizio successivo		
Totale acconti		12.688
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	105.306	98.070
esigibili oltre l'esercizio successivo		
Totale debiti verso fornitori	105.306	98.070
8) debiti rappresentati da titoli di credito		
esigibili entro l'esercizio successivo		
esigibili oltre l'esercizio successivo		
Totale debiti rappresentati da titoli di credito		
9) debiti verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo		
esigibili oltre l'esercizio successivo		
Totale debiti verso imprese controllate		
10) debiti verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo		
esigibili oltre l'esercizio successivo		
Totale debiti verso imprese collegate		

11) debiti verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo		
esigibili oltre l'esercizio successivo		
Totale debiti verso controllanti		
11-bis) debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo		
esigibili oltre l'esercizio successivo		
Totale debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	85.488	145.871
esigibili oltre l'esercizio successivo		
Totale debiti tributari	85.488	145.871
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	5.457	4.894
esigibili oltre l'esercizio successivo		
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	5.457	4.894
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	33.569	1.502.734
esigibili oltre l'esercizio successivo		
Totale altri debiti	33.569	1.502.734
Totale debiti	3.202.443	4.174.498
E) Ratei e risconti	8.566	15.719
Totale passivo	9.160.273	9.003.675

Prospetto delle Varie altre riserve

Varie altre riserve	31/12/2021	31/12/2020
Fondo contributi in conto capitale (art 55 T.U.)		
Fondi riserve in sospensione di imposta		
Riserve da conferimenti agevolati (legge n. 576/1975)		
Fondi di accantonamento delle plusvalenze di cui all'art. 2 legge n.168/1992		
Riserva fondi previdenziali integrativi ex d.lgs n. 124/1993		
Riserva non distribuibile ex art. 2426		
Riserva per conversione EURO		
Riserva da condono		
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro		
Altre ...		

Conto economico

	31/12/2021	31/12/2020
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.728.296	1.371.435
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	15.390	697.764
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione		
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni		
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	57.702	25.906
altri	85.014	371.731
Totale altri ricavi e proventi	142.716	397.637
Totale valore della produzione	1.886.402	2.466.836
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	2.636	593.128
7) per servizi	242.936	292.036
8) per godimento di beni di terzi	20.401	18.101
9) per il personale		
a) salari e stipendi	90.050	69.942
b) oneri sociali	22.545	21.646
c) trattamento di fine rapporto	7.434	5.382
d) trattamento di quiescenza e simili		
e) altri costi		
Totale costi per il personale	120.029	96.970
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	6.000	6.000
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	2.699	1.571
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni		
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide		
Totale ammortamenti e svalutazioni	8.699	7.571
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		
12) accantonamenti per rischi		
13) altri accantonamenti		
14) oneri diversi di gestione	72.871	46.389
Totale costi della produzione	467.572	1.054.195
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	1.418.830	1.412.640
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
da imprese controllate		
da imprese collegate		
da imprese controllanti		
da imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
altri		
Totale proventi da partecipazioni		
16) altri proventi finanziari		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
da imprese controllate		

da imprese collegate		
da imprese controllanti		
da imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
altri		
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	227.529	183.093
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	4.789	5.086
d) proventi diversi dai precedenti		
da imprese controllate		
da imprese collegate		
da imprese controllanti		
da imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
altri	51	14
Totale proventi diversi dai precedenti	51	14
Totale altri proventi finanziari	232.369	188.193
17) interessi e altri oneri finanziari		
verso imprese controllate		
verso imprese collegate		
verso imprese controllanti		
verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
altri	109.634	104.123
Totale interessi e altri oneri finanziari	109.634	104.123
17-bis) utili e perdite su cambi		
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	122.735	84.070
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
18) rivalutazioni		
a) di partecipazioni		
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni		
c) di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni		
d) di strumenti finanziari derivati		
di attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria		
Totale rivalutazioni		
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni		
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni		
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni		
d) di strumenti finanziari derivati		
di attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria		
Totale svalutazioni		
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)		
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	1.541.565	1.496.710

20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	404.825	325.385
imposte relative a esercizi precedenti		
imposte differite e anticipate	2.571	44.780
proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale		
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	407.396	370.165
21) Utile (perdita) dell'esercizio	1.134.168	1.126.545

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31/12/2021	31/12/2020
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	1.134.168	1.126.545
Imposte sul reddito	407.396	370.165
Interessi passivi/(attivi)	(122.735)	(84.070)
(Dividendi)		
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività		
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	1.418.830	1.412.640
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	1.637	5.326
Ammortamenti delle immobilizzazioni	8.699	7.571
Svalutazioni per perdite durevoli di valore		
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie		
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari		
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	10.366	12.897
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	1.429.166	1.425.537
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(15.390)	(697.764)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(324.683)	(157.292)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	7.236	(50.287)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	11.786	4.651
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(7.153)	15.439
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	256.424	(1.202.047)
Totale variazioni del capitale circolante netto	(71.779)	(2.087.300)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	1.357.387	(661.763)
Altre rettifiche		

Interessi incassati/(pagati)	122.735	84.070
(Imposte sul reddito pagate)	(350.200)	(240.235)
Dividendi incassati		
(Utilizzo dei fondi)		
Altri incassi/(pagamenti)		
Totale altre rettifiche	(227.465)	(156.165)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	1.129.922	(817.928)
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(9.520)	(3.393)
Disinvestimenti		
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(1)	(17.000)
Disinvestimenti		
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(622.122)	(7.314)
Disinvestimenti		
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)		
Disinvestimenti		
(Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)		
Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide		
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(631.643)	(27.707)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(1.593)	214.527
Accensione finanziamenti	563.975	1.304.443
(Rimborso finanziamenti)		(597.571)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento		
(Rimborso di capitale)		
Cessione/(Acquisto) di azioni proprie		
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)		
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	562.382	921.399
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	1.060.659	75.764
Effetto cambi sulle disponibilità liquide		
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	474.068	398.183
Assegni		
Danaro e valori in cassa	298	419
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	474.366	398.602
Di cui non liberamente utilizzabili		
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	1.534.598	474.068
Assegni		
Danaro e valori in cassa	428	298
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	1.535.026	474.366
Di cui non liberamente utilizzabili		

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2021

Nota integrativa, parte iniziale

Dichiarazione di conformità ai principi contabili internazionali

La presente Nota Integrativa contiene tutte le informazioni utili a fornire una corretta interpretazione del bilancio d'esercizio della società e dunque costituisce parte integrante del Bilancio al 31 dicembre 2021. Il Bilancio risulta conforme a quanto previsto dai principi contabili internazionali elaborati dallo International Accounting Standards Board (IASB), pertanto, esso rappresenta in modo attendibile la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio. Si è adottata una modalità espositiva, peraltro coerente con quella utilizzata da altri operatori del settore, ritenuta adeguata alla tipologia dell'attività svolta.

Criteri di formazione

Il Bilancio d'esercizio, così come la presente Nota integrativa, sono stati redatti in unità di Euro, mediante arrotondamenti dei relativi importi, secondo quanto disposto dal Codice Civile. Le eventuali differenze da arrotondamento sono state indicate alla voce "Riserva da arrotondamento Euro" compresa tra le poste di Patrimonio Netto.

Lo Stato patrimoniale, il Conto economico e le informazioni di natura contabile contenute nella presente Nota integrativa sono conformi alle scritture contabili, da cui sono stati direttamente desunti.

Nell'esposizione dello stato patrimoniale e del conto economico non sono stati effettuati raggruppamenti delle voci precedute da numeri arabi, come invece facoltativamente previsto dall'art. 2423-ter del c.c.

La nota integrativa presenta le informazioni delle voci di stato patrimoniale e di conto economico secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nei rispettivi schemi di bilancio.

Principi di redazione

Il Bilancio d'esercizio è costituito:

- dagli Schemi del bilancio d'esercizio (composto dagli schemi di stato patrimoniale, dal conto economico e dal rendiconto finanziario);
- dalla Nota integrativa, contenente anche il prospetto delle variazioni di patrimonio netto dell'esercizio;

Il Bilancio d'esercizio è inoltre corredato dalla Relazione sulla gestione; è stato omesso il prospetto della redditività complessiva in quanto non sussistendo valori da riportarvi.

Il Bilancio d'esercizio è stato redatto con l'applicazione dei principi generali previsti dallo IAS 1, con particolare riguardo ai principi fondamentali di redazione del bilancio che riguardano la prevalenza della sostanza sulla forma, il concetto della rilevanza e significatività dell'informazione, il principio della competenza economica e nella prospettiva della continuazione dell'attività.

I principi contabili adottati per la predisposizione del presente Bilancio, con riferimento alle fasi di classificazione, iscrizione, valutazione e cancellazione delle attività e passività finanziarie, così come per le modalità di riconoscimento dei ricavi e dei costi, sono i medesimi principi adottati per la predisposizione del Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020.

La continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo rappresenta elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci della società nei vari esercizi.

La rilevazione e la presentazione delle voci di bilancio è stata fatta tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto.

Criteri di valutazione applicati

Immobilizzazioni

Immateriali

Le attività immateriali identificabili sono rilevate come tali se e solo se è probabile che affluiranno all'entità benefici economici futuri attesi attribuibili all'attività e il costo dell'attività può essere attendibilmente misurato.

Il costo delle attività immateriali che non posseggono tali requisiti viene rilevato a conto economico nell'esercizio in cui è sostenuto.

Le attività immateriali sono inizialmente iscritte al costo di acquisto. Dopo la rilevazione iniziale le attività immateriali sono valutate al costo ridotto degli ammortamenti accumulati e delle perdite per riduzione di valore accumulate.

Il costo delle attività immateriali aventi vita utile definita è ammortizzato sistematicamente lungo la vita utile dell'attività a partire dal momento in cui il bene è disponibile per l'utilizzo; il criterio di ammortamento riflette le modalità con cui i relativi benefici economici futuri confluiranno all'impresa.

L'aliquota di ammortamento rappresentativa della vita utile del software è pari al 20%.

L'aliquota di ammortamento rappresentativa della vita utile dei marchi è pari al 5,56%.

Il periodo ed il metodo di ammortamento applicato vengono riesaminati alla fine di ciascun esercizio finanziario o più frequentemente se necessario.

Variazioni della vita utile attesa o delle modalità con cui i futuri benefici economici legati all'attività immateriale sono conseguiti dalla Società vengono rilevate modificando il periodo o il metodo di ammortamento e trattate come modifiche delle stime contabili.

Le attività immateriali con vita definita sono sottoposte a test di impairment ogni volta che vi sono indicazioni di una possibile riduzione durevole di valore. L'eventuale perdita per riduzione durevole di valore è misurata come differenza tra il valore contabile dell'attività ed il valore recuperabile, ossia il maggiore tra il suo fair value, al netto dei costi di vendita, ed il suo valore in uso, e viene immediatamente rilevata a conto economico.

Le immobilizzazioni immateriali sono cancellate al momento della vendita o quando non sono attesi ulteriori benefici economici futuri dal loro uso o dalla loro vendita.

Materiali

Il costo sostenuto per l'acquisto di immobilizzazioni materiali viene rilevato come un'attività se e soltanto se:

- è probabile che i futuri benefici economici associati al bene acquistato affluiranno all'entità;
- il costo del bene può essere attendibilmente stimato.

Ogni classe di immobilizzazioni materiali rilevata come un'attività è inizialmente iscritta al costo. Il costo comprende il prezzo di acquisto, le tasse d'acquisto non recuperabili e tutti gli eventuali costi direttamente imputabili alla messa in funzione del bene per l'uso per il quale esso è stato acquistato, dedotti gli eventuali sconti commerciali.

Il costo è incrementato degli oneri successivamente sostenuti per migliorare, sostituire una parte o effettuare una manutenzione straordinaria in grado di apportare un incremento dei benefici economici futuri.

Gli oneri finanziari sono rilevati come costo nell'esercizio in cui sono sostenuti.

Successivamente alla prima rilevazione, le immobilizzazioni strumentali sono valutate al costo diminuito degli ammortamenti accumulati e tenuto conto delle eventuali perdite per riduzione di valore accumulate.

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio che abbiamo ritenuto ben rappresentato dalle seguenti aliquote, non modificate rispetto all'esercizio precedente e ridotte alla metà nell'esercizio di entrata in funzione del bene:

Tipo Bene	% Ammortamento
Apparecchiature e impianti	20%
Arredamento	12%
Macchine d'ufficio elettromeccaniche ed elettroniche compresi i computers e i sistemi telefonici elettronici	20%
Mobili e macchine ordinarie d'ufficio	12%

Ad ogni chiusura di bilancio la società valuta l'esistenza di indicazioni che un bene o gruppo di beni, possano aver subito una riduzione durevole di valore. L'eventuale perdita per riduzione durevole di valore è misurata come la differenza tra il valore contabile dell'attività ed il valore recuperabile, ossia il maggiore tra il suo fair value al netto dei costi di vendita ed il suo valore in uso, e viene immediatamente rilevata a conto economico.

Il periodo ed il metodo di ammortamento applicato vengono riesaminati alla fine di ciascun esercizio o più frequentemente se necessario.

Variazioni della vita utile attesa o delle modalità con cui i futuri benefici economici legati all'attività materiale sono conseguiti dalla Società vengono rilevati modificando il periodo o il metodo di ammortamento e trattati come modifiche delle stime contabili.

Il valore contabile di un bene materiale viene eliminato alla sua dismissione o quando nessun beneficio economico futuro è atteso dal suo utilizzo.

Partecipazioni

Le partecipazioni in società sono contabilizzate al costo, determinato come la somma complessiva dei fair value, il tutto maggiorato di qualunque costo direttamente attribuibile all'acquisizione.

Qualora esista un'indicazione che la partecipazione possa aver subito una riduzione di valore, ne viene stimato il valore recuperabile al fine di determinare l'eventuale perdita da iscrivere nel conto economico. Qualora vengano meno i motivi delle svalutazioni effettuate precedentemente, la partecipazione è rivalutata e la rettifica è imputata a conto economico al minore tra il valore recuperabile ed il precedente valore di iscrizione in bilancio.

Attività finanziarie

L'iscrizione iniziale dell'attività finanziaria avviene alla data di regolamento. All'atto della rilevazione iniziale le attività finanziarie classificate nella presente categoria sono rilevate al fair value, comprensivo degli eventuali costi e proventi direttamente attribuibili. Se la rilevazione in questa categoria avviene per riclassificazione da altre categorie, il fair value dell'attività alla data di riclassificazione viene assunto come nuovo costo ammortizzato dell'attività stessa.

Sono classificati nella presente categoria i titoli di debito con pagamenti fissi o determinabili e scadenza fissa, che si ha intenzione e capacità di detenere sino a scadenza. Se in seguito ad un cambiamento di volontà o di capacità non risulta più appropriato mantenere un investimento come detenuto sino a scadenza, questo viene riclassificato tra le "Attività finanziarie disponibili per la vendita".

Successivamente alla rilevazione iniziale, le attività finanziarie detenute sino alla scadenza, laddove sia noto il valore di realizzo, sono valutate al costo ammortizzato, utilizzando il metodo del tasso di interesse effettivo.

La verifica dell'esistenza di obiettive evidenze di riduzione di valore viene effettuata ad ogni chiusura di bilancio o di situazione infrannuale.

Le attività finanziarie vengono cancellate quando scadono i diritti contrattuali sui flussi finanziari derivati dalle attività stesse o quando l'attività finanziaria viene ceduta trasferendo sostanzialmente tutti i rischi e benefici ad essa connessi.

Rimanenze

Le rimanenze sono rilevate alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi ai beni acquisiti.

Le rimanenze sono costituite da immobili destinati alla vendita e sono valorizzate tenendo conto del minore tra il costo e il presumibile valore di realizzo.

La rilevazione delle rimanenze avviene applicando il criterio del costo di acquisto.

Crediti

La voce 'Crediti tributari' accoglie gli importi certi e determinati derivanti da crediti per i quali sia sorto un diritto di realizzo tramite rimborso o in compensazione.

La voce 'Imposte anticipate' accoglie le attività per imposte anticipate determinate in base alle differenze temporanee deducibili, applicando l'aliquota stimata in vigore al momento in cui si ritiene tali differenze si riverseranno.

La voce 'Crediti verso terzi' accoglie:

- crediti assistiti anche da garanzie reali oggetto di acquisizione da parte della società nell'ambito dello svolgimento della propria attività esclusiva e prevalente;
- anticipi, acconti e caparre confirmatorie versate a fornitori.

I crediti di difficile esigibilità sono rilevati nell'attivo patrimoniale al momento del perfezionamento dell'atto di acquisto da terzi, ossia quando la Società diviene parte nelle clausole contrattuali dello strumento finanziario.

Successivamente alla rilevazione iniziale sopra descritta il cui criterio di valutazione iniziale viene mantenuto nel tempo, i crediti di difficile esigibilità vengono valutati con il criterio del presumibile realizzo con appostazione di un fondo svalutazione.

La cancellazione delle attività finanziarie della categoria avviene al momento dell'incasso o nel caso di cessione, qualora la stessa comporti il sostanziale trasferimento di tutti i rischi e benefici connessi all'attività. Nel caso in cui non sia possibile accertare il trasferimento dei rischi e dei benefici, le attività finanziarie della categoria sono eliminate qualora sia trasferito il controllo delle stesse. In caso contrario, le attività finanziarie saranno mantenute in bilancio nei limiti del coinvolgimento rapportato all'esposizione ai cambiamenti di valore dell'attività ceduta.

Eventuali utili o perdite derivanti dalla cancellazione degli stessi sono iscritti a conto economico.

I crediti iscritti sono altresì cancellati quando ritenuti non più esigibili, qualora ricorrano fattispecie negative legate ai soggetti debitori contraddistinte da elementi gravi, certi e precisi.

Disponibilità liquide

Sono iscritte al loro fair value, pari al valore numerario, e risultano costituite esclusivamente da giacenze di cassa e da giacenze sui conti correnti bancari.

Ratei e risconti

I ratei e i risconti sono stati iscritti sulla base del principio della competenza economico temporale e contengono:

- ricavi e costi di competenza dell'esercizio ed esigibili in esercizi successivi;
- ricavi e costi sostenuti entro la chiusura dell'esercizio ma di competenza di esercizi successivi.

Sono iscritte pertanto esclusivamente le quote di costi e di ricavi comuni a due o più esercizi e la cui entità varia in funzione del tempo.

Fondi per rischi e oneri

Sono stanziati per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.

Le passività potenziali sono state rilevate in bilancio e iscritte nei fondi in quanto ritenute probabili ed essendo stimabile con ragionevolezza l'ammontare del relativo onere.

Nello specifico la voce "Fondi per imposte, anche differite" accoglie le passività per imposte probabili, derivanti da accertamenti non definitivi e contenziosi in corso, e le passività per imposte differite determinate in base alle differenze temporanee imponibili, applicando l'aliquota stimata in vigore al momento in cui si ritiene tali differenze si riverteranno.

Fondo TFR

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio, al netto degli acconti erogati, ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

Il fondo non ricomprende le indennità maturate a partire dal 1° gennaio 2007, destinate a forme pensionistiche complementari ai sensi del D. Lgs. n. 252 del 5 dicembre 2005 (ovvero trasferite alla tesoreria dell'INPS).

In considerazione della scarsa rilevanza dell'importo il TFR è esposto al valore nominale considerato che gli effetti derivanti dalla diversa contabilizzazione ai fini IFRS sarebbero del tutto trascurabili.

Debiti

I debiti verso i soci e verso il sistema bancario sono esposti al loro valore nominale, maggiorato degli eventuali interessi e oneri maturati sugli stessi. La cancellazione delle passività avviene quando vengono estinte ovvero quando la relativa obbligazione è adempiuta, cancellata o scaduta. L'eventuale differenza che emerge in sede di cancellazione è imputata a conto economico.

I debiti originati da acquisizioni di beni sono iscritti al momento in cui sono trasferiti i rischi, gli oneri e i benefici;

i debiti relativi ai servizi sono rilevati al momento di effettuazione della prestazione;

i debiti finanziari e di altra natura sono rilevati al momento in cui scaturisce l'obbligazione verso la controparte.

L'iscrizione è effettuata al valore nominale che approssima al *fair value*.

Imposte sul reddito

Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza e rappresentano pertanto:

- gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti;
- l'ammontare delle imposte differite o pagate anticipatamente in relazione a differenze temporanee sorte o annullate nell'esercizio;
- le rettifiche ai saldi delle imposte differite per tenere conto delle variazioni delle aliquote intervenute nel corso dell'esercizio.

Il debito per imposte è rilevato alla voce "Debiti tributari" al netto degli acconti versati, delle ritenute subite e, in genere, dei crediti di imposta.

Le attività e le passività fiscali correnti sono compensate tra loro ed esposte al valore netto solo se la Società ha il diritto legalmente esercitabile di compensare gli importi rilevati ed intende effettivamente regolare tali partite al netto.

Riconoscimento di ricavi e costi

Le componenti positive rilevate a conto economico nel corso del periodo sono costituite principalmente dall'attività di gestione di crediti di difficile esigibilità per conto di veicoli di cartolarizzazione.

I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale, sono rilevati nella misura in cui è probabile che affluiranno alla società dei benefici economici e il loro ammontare può essere determinato in modo attendibile.

I costi sono rilevati in bilancio in relazione al momento del riconoscimento dei ricavi a cui questi fanno riferimento, o nel momento in cui l'impresa usufruisce dei relativi benefici, e comunque secondo il principio della competenza temporale.

Altre informazioni

Strumenti derivati

La Società non detiene strumenti derivati di alcun genere.

Operazioni infragruppo e con parti correlate

Nel corso dell'esercizio sono state poste in essere operazioni con parti correlate. Si tratta di operazioni non rilevanti e concluse a condizioni di mercato, pertanto, in base alla normativa vigente, non viene fornita alcuna informazione aggiuntiva.

Si precisa che alla chiusura dell'esercizio la Società ha in essere finanziamenti soci fruttiferi con parti correlate di ammontare pari a Euro 1.020.000 e il cui tasso di interesse riconosciuto è coerente con i tassi applicati dagli istituti di credito che finanziano la società.

Azioni proprie e azioni/quote di società controllanti

La Società non ha posseduto, alienato, acquistato per proprio conto o per conto di interposta persona azioni o quote di cui all'oggetto.

Assetto organizzativo-amministrativo-contabile

La Società, come previsto dal D.Lgs. n. 14/2019 (Codice della crisi e dell'insolvenza d'impresa), adotta un assetto organizzativo, amministrativo e contabile adeguato alla natura dell'impresa anche in funzione della rilevazione tempestiva della crisi d'impresa e dell'assunzione di idonee iniziative.

Nota integrativa, attivo

Immobilizzazioni

Si presentano nel seguito e variazioni intervenute nella consistenza delle immobilizzazioni.

Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
6.998	12.997	(5.999)

Le attività immateriali sono costituite dal software applicativo a utilizzazione pluriennale che risulta di proprietà esclusiva della Società e dal marchio aziendale.

Nel presente bilancio non sono presenti valori imputabili ad avviamento o ad altre attività a vita utile indefinita.

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio			
Costo	113.133	1.663	114.796
Rivalutazioni			
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	101.799		101.799
Svalutazioni			
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni			
Riclassifiche (del valore di bilancio)			
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)			
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio			
Ammortamento dell'esercizio	5.666	333	5.999
Svalutazioni effettuate nell'esercizio			
Altre variazioni			
Totale variazioni	(5.666)	(333)	(5.999)
Valore di fine esercizio			
Costo	113.133	1.330	114.463
Rivalutazioni			
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	107.465		107.465
Svalutazioni			

Valore di bilancio	5.668	1.330	6.998
--------------------	-------	-------	-------

La voce "Diritti di brevetto industriale e di utilizzazione delle opere dell'ingegno" comprende i costi sostenuti per lo sviluppo del software gestionale.

La voce "Concessioni, licenze, marchi e diritti simili" contabilizza i costi di registrazione del marchio aziendale.

Le variazioni intervenute nell'esercizio si riferiscono:

- alla procedura di ammortamento del costo capitalizzato dei beni immateriali;
- a costi capitalizzati in base alla previsione di un beneficio economico futuro pluriennale.

Nel corso dell'esercizio la Società non ha effettuato investimenti in immobilizzazioni immateriali.

Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
16.176	9.355	6.821

Le attività materiali includono attrezzature, mobili e arredi, e in generale i beni di uso durevole detenuti per essere utilizzati nella produzione del reddito.

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio			
Costo	2.161	33.901	36.062
Rivalutazioni			
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	2.161	24.546	26.707
Svalutazioni			
Valore di bilancio		9.355	9.355
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni		9.519	9.519
Riclassifiche (del valore di bilancio)			
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)			
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio			
Ammortamento dell'esercizio		2.698	2.698
Svalutazioni effettuate nell'esercizio			
Altre variazioni			
Totale variazioni		6.821	6.821
Valore di fine esercizio			
Costo	2.161	43.420	45.581
Rivalutazioni			

Ammortamenti (Fondo ammortamento)	2.161	27.244	29.405
Svalutazioni			
Valore di bilancio		16.176	16.176

Le variazioni intervenute nel corso dell'esercizio si riferiscono ad investimenti effettuati in nuove macchine d'ufficio elettroniche ed arredamenti d'ufficio.

Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
2.725.125	2.103.003	622.122

Le immobilizzazioni finanziarie sono composte prevalentemente dai titoli emessi da veicoli di cartolarizzazione crediti NPL e da partecipazioni societarie.

Alla data di chiusura dell'esercizio la Società possiede le seguenti partecipazioni:

- PIEFFEDUE RE S.R.L., trattasi di immobiliare a supporto dell'attività dei veicoli di cartolarizzazione. La quota di possesso è pari al 10% del capitale sociale;
- BANCA DI VERONA E VICENZA S.C.: trattasi di una partecipazione sottoscritta al fine di ottenere i benefici derivanti dalla qualità di socio dell'Istituto erogante.

Nel corso dell'esercizio risulta interamente ceduta la partecipazione nella società ESA R.E. S.R.L. che alla chiusura del precedente esercizio risultava iscritta per un valore di Euro 50.000 e rappresentava il 50% del capitale sociale. La cessione ha generato una plusvalenza di Euro 10.000.

Movimenti di partecipazioni, altri titoli e strumenti finanziari derivati attivi immobilizzati

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in imprese collegate	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni	Altri titoli
Valore di inizio esercizio					
Costo		50.000	1.900	51.900	2.045.054
Rivalutazioni					
Svalutazioni					
Valore di bilancio		50.000	1.900	51.900	2.045.054
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni			17.700	17.700	1.560.890
Riclassifiche (del valore di bilancio)					
Decrementi per alienazioni (del valore di bilancio)		50.000		50.000	901.968
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio					

Svalutazioni effettuate nell'esercizio					
Altre variazioni					
Totale variazioni		(50.000)	17.700	(32.300)	658.922
Valore di fine esercizio					
Costo			19.600	19.600	2.703.976
Rivalutazioni					
Svalutazioni					
Valore di bilancio			19.600	19.600	2.703.976

Partecipazioni

Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della società.

Le partecipazioni in imprese controllate o collegate sono valutate, nel rispetto del principio della continuità dei criteri di valutazione, al costo di acquisto o di sottoscrizione.

Le altre partecipazioni sono iscritte al costo di acquisto o di sottoscrizione.

Le partecipazioni iscritte al costo di acquisto non hanno subito svalutazioni per perdite durevoli di valore e non si sono verificati casi di "ripristino di valore".

Altri titoli

Nel corso dell'esercizio si è registrata una variazione in aumento del valore dei titoli emessi da veicoli di cartolarizzazione detenuti dalla Società per un ammontare di Euro 658.922.

Nello specifico sono stati sottoscritti nuovi titoli per un valore nominale di Euro 1.560.890 mentre sono stati rimborsati titoli in possesso per un valore di Euro 901.968.

Si prevede che nel corso dell'esercizio 2022 avvenga la cessione in blocco di una parte dei titoli in portafoglio per il veicolo di cartolarizzazione emittente che raggiungerà la fine del periodo di investimento.

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
Valore di inizio esercizio	6.049	6.049
Variazioni nell'esercizio	(4.500)	(4.500)
Valore di fine esercizio	1.549	1.549
Quota scadente entro l'esercizio		
Quota scadente oltre l'esercizio	1.549	1.549
Di cui di durata residua superiore a 5 anni	1.549	1.549

Nella voce "Crediti verso altri" sono iscritti i seguenti crediti:

- credito per deposito cauzionale relativo all'iscrizione al TULPS per Euro 1.549;

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

La ripartizione dei crediti immobilizzati per area geografica non è rilevante ai fini del presente bilancio.

Crediti immobilizzati relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

Non sono presenti crediti immobilizzati con obbligo di retrocessione.

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

Altri titoli

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
2.703.976	2.045.054	658.922

Le variazioni intervenute nell'esercizio sono le seguenti.

Descrizione	Incrementi per acquisizioni	Riclassifiche	Decrementi per alienazioni (del valore di bilancio)	Rivalutazioni	Svalutazioni	Altre variazioni	Fair value
Titoli a cauzione							
Titoli in garanzia							
Altri	1.560.890		901.968				
(F.do svalutazione titoli immob.ti)							
Strumenti finanziari derivati							
Arrotondamento							
Totale	1.560.890		901.968				

Tali titoli rappresentano un investimento duraturo da parte della società.

Nel corso dell'esercizio nessun titolo immobilizzato ha subito un cambiamento di destinazione.

Come evidenziato in precedenza la variazione esposta in tabella è frutto sia di un movimento positivo incrementale dato dall'acquisizione di nuovi titoli che di un movimento negativo dato dal realizzo dei titoli in portafoglio.

Analisi del valore delle immobilizzazioni finanziarie

	Valore contabile	Fair value
Partecipazioni in imprese controllanti		
Partecipazioni in imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
Partecipazioni in altre imprese	19.600	19.600
Crediti verso imprese controllate		

Crediti verso imprese collegate		
Crediti verso imprese controllanti		
Crediti immobilizzati verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
Crediti verso altri	1.549	1.549
Altri titoli	2.703.976	2.703.976

Dettaglio del valore delle partecipazioni immobilizzate in altre imprese

Descrizione	Valore contabile	Fair value
Partecipazione in PIEFFEDUE RE SRL	18.700	18.700
Partecipazioni in Banca di Verona SC	900	900
Totale	19.600	19.600

Dettaglio del valore dei crediti immobilizzati verso altri

Descrizione	Valore contabile	Fair value
Depositi cauzionali	1.549	1.549
Totale	1.549	1.549

Dettaglio del valore degli altri titoli immobilizzati

Descrizione	Valore contabile	Fair value
Titoli emessi da veicoli di cartolarizzazione	2.703.976	2.703.976
Totale	2.703.976	2.703.976

Nel bilancio non sono iscritti titoli per un valore superiore al loro *fair value*.

Attivo circolante

Al termine dell'esercizio risulta un valore dell'attivo circolante così composto:

Descrizione	Saldo al 31/12/2021
Rimanenze	2.610.564
Crediti	2.261.379
Attività finanziarie non immobilizzate	0
Disponibilità liquide	1.535.026
Totale	6.406.969

Le voci delle rispettive componenti a cui si ritiene dare rilievo sono di seguito singolarmente commentate.

Rimanenze

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
2.610.564	2.595.174	15.390

I criteri di valutazione adottati sono invariati rispetto all'esercizio precedente e motivati nella prima parte della presente Nota integrativa.

Le rimanenze sono costituite esclusivamente da immobili destinati alla cessione.

Nel corso dell'esercizio le rimanenze di merci (nello specifico immobili industriali e civili) sono aumentate di Euro 15.390 in seguito all'imputazione dei costi specifici per migliorie ed aggiornamenti del progetto prestati sul compendio immobiliare sito in Verona, Via Forte Tomba. L'obiettivo della società è la cessione degli immobili una volta valorizzati con l'ottenimento del permesso a costruire.

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono rappresentati nella tabella seguente:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Materie prime, sussidiarie e di consumo			
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati			
Lavori in corso su ordinazione			
Prodotti finiti e merci	2.595.174	15.390	2.610.564
Acconti			
Totale rimanenze	2.595.174	15.390	2.610.564

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
2.261.379	3.791.990	(1.530.611)

La composizione e le variazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante sono espone nel seguito.

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono rappresentati nella seguente tabella.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	1.350.588	324.682	1.675.270	1.675.270		
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	8	(8)				
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	72.263	(2.571)	69.692	69.692		
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	2.369.131	(1.852.714)	516.417	516.417		

Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	3.791.990	(1.530.611)	2.261.379	2.261.379		
---	------------------	--------------------	------------------	------------------	--	--

La voce "Crediti verso clienti" comprende i crediti per fatture emesse, per fatture da emettere al netto delle note di accredito da emettere. Al termine dell'esercizio risultano fatture da emettere per Euro 1.646.980.

La voce "Attività per imposte anticipate" è determinata con le modalità indicate nella Prima parte della presente Nota integrativa. Per il dettaglio e la descrizione delle differenze temporanee deducibili si rinvia al relativo paragrafo nell'ultima parte della presente Nota integrativa.

La voce "Crediti verso altri" è così composta:

- anticipi a fornitori per Euro 20.800;
- crediti verso veicoli di cartolarizzazione per interessi su titoli per Euro 36.692;
- crediti verso terzi per Euro 458.925

In particolare, i crediti verso terzi afferiscono a operazioni di acquisto crediti NPL operate direttamente dalla Società.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

La suddivisione dei crediti per area geografica non è rilevante ai fini del presente bilancio.

Crediti iscritti nell'attivo circolante relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

Nell'attivo circolante non sono presenti crediti che prevedono l'obbligo di retrocessione.

Fondo svalutazione crediti

Non si è ritenuto opportuno procedere all'adeguamento del valore nominale dei crediti mediante apposito fondo svalutazione crediti in quanto, nel corso dell'esercizio, non ci sono state movimentazioni di rilievo.

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
1.535.026	474.366	1.060.660

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono rappresentati nella tabella seguente:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	474.068	1.060.530	1.534.598
Assegni			
Denaro e altri valori in cassa	298	130	428
Totale disponibilità liquide	474.366	1.060.660	1.535.026

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio.

La voce accoglie esclusivamente le giacenze di cassa e i depositi bancari.

Ratei e risconti attivi

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
5.004	16.790	(11.786)

Misurano proventi e oneri la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o documentale; essi prescindono dalla data di pagamento o riscossione dei relativi proventi e oneri, comuni a due o più esercizi e ripartibili in ragione del tempo.

Anche per tali poste, i criteri adottati nella valutazione e nella conversione dei valori espressi in moneta estera sono riportati nella prima parte della presente nota integrativa.

Non sussistono, al 31/12/2021, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

Si riporta il dettaglio dei ratei attivi e dei risconti attivi iscritti in bilancio.

	Ratei attivi	Risconti attivi	Totale ratei e risconti attivi
Valore di inizio esercizio	8.225	8.565	16.790
Variazione nell'esercizio	(8.188)	(3.598)	(11.786)
Valore di fine esercizio	37	4.967	5.004

I ratei attivi si riferiscono a interessi attivi bancari maturati nell'esercizio chiuso al 31/12/2021 e che saranno corrisposti alla Società nell'esercizio seguente.

I risconti attivi si riferiscono a polizze assicurative, canoni di assistenza software e consulenza sulla sicurezza del lavoro.

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Al termine dell'esercizio in esame il patrimonio netto ammonta complessivamente ad Euro 5.918.890, con un incremento rispetto al precedente esercizio di Euro 1.134.168.

Il capitale sociale rimane invariato nell'importo nominale di Euro 2.790.000 e risulta suddiviso in azioni dal valore di Euro 5.000 cadauna per complessive n. 558 di cui n. 2 azioni di categoria speciale.

Alle azioni di categoria speciale (categoria A) sono attribuiti i diritti economici ed amministrativi propri delle azioni ordinarie, con l'eccezione del diritto di voto in assemblea, ed inoltre il diritto di nominare un membro del consiglio di amministrazione, nonché un membro effettivo del collegio sindacale con la precisazione che alle persone così nominate si applicano le medesime norme previste per gli altri componenti dell'organo a cui partecipano.

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
5.918.889	4.784.721	1.134.168

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono rappresentati nella tabella seguente.

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente		Altre variazioni			Risultato di esercizio	Valore di fine esercizio
		Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche		
Capitale	2.790.000							2.790.000
Riserva legale	75.358		56.327					131.685
Riserve statutarie								
Riserva straordinaria	792.819		1.070.218					1.863.037
Riserva avanzo di fusione								
Varie altre riserve	(1)			1				
Totale altre riserve	792.819		1.070.218					1.863.037
Utili (perdite) portati a nuovo								
Utile (perdita) dell'esercizio	1.126.545		(1.126.545)				1.134.168	1.134.168
Totale patrimonio netto	4.784.721			1			1.134.168	5.918.890

Dettaglio delle altre riserve

Descrizione	Importo
Riserva straordinaria	1.863.037
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	
Totale	1.863.037

Dalla tabella sopra che rappresenta le variazioni nelle voci di patrimonio netto si evidenzia che l'utile dell'esercizio chiuso al 31/12/2020 è stato imputato interamente a riserva.

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Le poste del patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti.

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
					per copertura perdite	per altre ragioni
Capitale	2.790.000		B			
Riserva legale	131.685		B			
Altre riserve						
Riserva straordinaria	1.863.037		A,B,C,D			
Varie altre riserve						
Totale altre riserve	1.863.037			1.863.037		
Totale	4.784.722					

Quota non distribuibile	2.921.685					
Residua quota distribuibile	1.863.037					

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro

Formazione ed utilizzo delle voci del patrimonio netto

	Capitale sociale	Riserva legale	Altre riserve	Risultato d'esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio precedente	2.790.000	75.358	792.819		3.658.177
Destinazione del risultato dell'esercizio					
attribuzione dividendi					
altre destinazioni					
Altre variazioni					
incrementi					
decrementi					
riclassifiche					
Risultato dell'esercizio precedente				1.126.545	1.126.545
Alla chiusura dell'esercizio precedente	2.790.000	75.358	792.819	1.126.545	4.784.722
Destinazione del risultato dell'esercizio					
attribuzione dividendi					
altre destinazioni		56.327	1.070.218	(1.126.545)	
Altre variazioni					
incrementi					
decrementi					
riclassifiche					
Risultato dell'esercizio corrente				1.134.168	
Alla chiusura dell'esercizio corrente	2.790.000	131.685	1.863.037	1.134.168	5.918.890

Fondi per rischi e oneri

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
1.489	1.489	

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono rappresentati nella seguente tabella.

	Fondo per trattamento di quiescenza e obblighi simili	Fondo per imposte anche differite	Strumenti finanziari derivati passivi	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
--	---	-----------------------------------	---------------------------------------	-------------	---------------------------------

Valore di inizio esercizio		1.489			1.489
Variazioni nell'esercizio					
Accantonamento nell'esercizio					
Utilizzo nell'esercizio					
Altre variazioni					
Totale variazioni					
Valore di fine esercizio		1.489			1.489

Nel corso dell'esercizio il fondo imposte differite non ha subito alcun movimento.

Tra i fondi per imposte sono iscritte passività per imposte probabili per Euro 1.489, stanziate in relazione a potenziali disavanzi di valori dell'attivo.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
28.885	27.248	1.637

La composizione ed i movimenti del fondo TFR sono rappresentati nella seguente tabella.

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	27.248
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	5.615
Utilizzo nell'esercizio	(3.978)
Altre variazioni	
Totale variazioni	1.637
Valore di fine esercizio	28.885

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2021 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

Debiti

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
3.202.443	4.174.498	(972.055)

Variazioni e scadenza dei debiti

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono rappresentati nella seguente tabella.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua

						superiore a 5 anni
Debiti verso soci per finanziamenti	1.330.000	795.000	2.125.000		2.125.000	
Debiti verso banche	1.080.241	(232.618)	847.623	227.361	620.262	
Debiti verso altri finanziatori						
Acconti	12.688	(12.688)				
Debiti verso fornitori	98.070	7.236	105.306	105.306		
Debiti tributari	145.871	(60.383)	85.488	85.488		
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	4.894	(610)	4.284	4.284		
Altri debiti	1.502.734	(1.467.992)	34.742	34.742		
Totale debiti	4.174.498	(972.055)	3.202.443	457.181	2.745.262	

Il saldo del debito verso banche al 31/12/2021, pari a Euro 847.623, comprensivo dei mutui passivi, esprime l'effettivo debito per capitale, interessi ed oneri accessori maturati ed esigibili.

Al termine dell'esercizio risultano le seguenti esposizioni verso istituti di credito:

- finanziamento erogato da Credito Valtellinese SpA, di originari Euro 130.000, con scadenza in data 05/08/2023, presenta un saldo di euro 73.255;
- finanziamento erogato da Banca di Verona e Vicenza sc acceso nel 2020 e con scadenza in data 31/12/2025 di originari Euro 950.000. presenta un saldo di euro 774.210.
- Interessi passivi maturati su c/c Creval pari ad euro 157.

I "Debiti verso fornitori" sono iscritti al valore nominale al netto degli sconti commerciali; gli sconti cassa sono invece rilevati al momento del pagamento.

La voce "Debiti tributari" accoglie solo le passività per imposte certe e determinate. Nella voce debiti tributari sono iscritti debiti per imposta IRES pari a Euro 49.811, al netto degli acconti versati nel corso dell'esercizio per Euro 300.601,

Inoltre, sono iscritti debiti per imposta IRAP pari a Euro 4.812.

La voce "Debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale" accoglie i debiti verso INPS pari ad euro 4.206 e verso altri istituti per euro 78.

La voce "Altri debiti" è costituita come illustrato nella tabella sotto.

Descrizione	Importo
Debiti verso dipendenti	16.463
Debiti verso membri Coll. Sindacale	12.480
Debiti verso Amministratori per compensi	2.500
Debiti diversi	3.299
Totale	34.742

Suddivisione dei debiti per area geografica

La suddivisione dei debiti per area geografica non è rilevante ai fini del presente bilancio.

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Non sono presenti debiti assistiti da garanzia reale su beni sociali.

Debiti relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

Non sono presenti debiti relativi a operazioni di compravendita con obbligo di retrocessione.

Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
8.566	(7.153)	15.719

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono rappresentati nella seguente tabella.

	Ratei passivi	Risconti passivi	Totale ratei e risconti passivi
Valore di inizio esercizio	15.719		15.719
Variazione nell'esercizio	(7.153)		(7.153)
Valore di fine esercizio	8.566		8.566

I ratei passivi rappresentano canoni hardware e software e imposte di bollo su dossier titoli.
Non sussistono, al 31/12/2021, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

Nota integrativa, conto economico

Valore della produzione

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
1.886.402	2.466.835	(580.433)

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono rappresentati nella seguente tabella.

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	1.728.296	1.371.435	356.861
Variazioni rimanenze prodotti	15.390	697.764	(682.374)
Variazioni lavori in corso su ordinazione			
Incrementi immobilizzazioni per lavori interni			
Altri ricavi e proventi	142.716	397.636	(254.920)
Totale	1.886.402	2.466.835	(580.433)

La variazione è strettamente correlata a quanto esposto nella Relazione sulla gestione.
I ricavi delle vendite e delle prestazioni vengono così ripartiti:

Descrizione	31/12/2021
Ricavi da cartolarizzazione	1.544.549
Ricavi da operazioni su crediti NPL	61.463
Margini su cessioni / crediti	122.284

Totale	1.728.296
---------------	------------------

La voce Margini su cessioni si riferisce alla differenza tra il prezzo di cessione di un credito ed il prezzo di acquisto dello stesso credito; la voce Margini su crediti si riferisce alla differenza tra gli incassi percepiti ed il prezzo di acquisto del credito ancora in essere.

Gli altri ricavi e proventi vengono così ripartiti:

Descrizione	31/12/2021
Sopravvenienze attive e arrotondamenti	39.658
Altri ricavi	45.356
Contributi in c/esercizio legati a misure di sostegno alle imprese per l'emergenza COVID-19	57.702
Totale	142.716

Le sopravvenienze attive sono principalmente originate dagli interessi su titoli dei veicoli di cartolarizzazione non rilevati negli esercizi precedenti per euro 18.322 e dal rimborso parziale da Immobiliare Turbina per il mancato perfezionamento di alcune condizioni sospensive indicate nel contratto di prestazione d'opera per euro 20.000.

I contributi in conto esercizio percepiti dalla Società nel corso dell'esercizio sono i seguenti:

- contributo a fondo perduto ex art. 1 del D.L. 73/2021 per Euro 53.177 ;
- credito d'imposta locazioni ad uso non abitativo ex art. 28 del D.L. 34/2020 per Euro 4.525.

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Si omette il dettaglio della suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica in quanto non rilevante ai fini del presente bilancio.

Costi della produzione

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
467.572	1.054.195	(586.623)

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono rappresentati nella seguente tabella.

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	2.636	593.128	(590.492)
Servizi	242.936	292.036	(49.100)
Godimento di beni di terzi	20.401	18.101	2.300
Salari e stipendi	90.050	69.942	20.108
Oneri sociali	22.545	21.646	899
Trattamento di fine rapporto	7.434	5.382	2.052
Trattamento quiescenza e simili			
Altri costi del personale			
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	6.000	6.000	
Ammortamento immobilizzazioni materiali	2.699	1.571	1.128
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni			

Svalutazioni crediti attivo circolante			
Variazione rimanenze materie prime			
Accantonamento per rischi			
Altri accantonamenti			
Oneri diversi di gestione	72.871	46.389	26.482
Totale	467.572	1.054.195	(586.623)

Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci e Costi per servizi

Sono strettamente correlati a quanto esposto nella parte della Relazione sulla gestione e all'andamento del punto A (Valore della produzione) del Conto economico.

Costi per il personale

La voce comprende l'intera spesa per il personale dipendente ivi compresi i miglioramenti di merito, passaggi di categoria, scatti di contingenza, costo delle ferie non godute e accantonamenti di legge e contratti collettivi.

Ammortamento delle immobilizzazioni materiali

Per quanto concerne gli ammortamenti si specifica che gli stessi sono stati calcolati sulla base della durata utile del cespite e del suo sfruttamento nella fase produttiva.

Altre svalutazioni delle immobilizzazioni

Nel corso dell'esercizio non sono state apportate riduzioni di valore alle immobilizzazioni.

Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide

Nel corso dell'esercizio sono state apportate svalutazioni ai crediti nell'attivo circolante per euro 9.879; sono stati rilevati direttamente a perdita e non a fondo svalutazione in quanto non esiste alcuna possibilità di recupero del credito.

Accantonamento per rischi e altri accantonamenti

Nel corso dell'esercizio non sono stati effettuati accantonamenti di ogni genere.

Oneri diversi di gestione

La società ha iscritto costi di entità o incidenza eccezionale pari a Euro 29.141 derivanti da minori incassi su taluni crediti in portafoglio. Per maggior dettaglio si rinvia alla specifica tabella riportata nel prosieguo della presente nota integrativa.

Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
122.735	84.070	38.665

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono rappresentati nella seguente tabella.

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Da partecipazione			

Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni	227.530	183.093	44.437
Da titoli iscritti nell'attivo circolante	4.789	5.086	(297)
Proventi diversi dai precedenti	51	14	37
(Interessi e altri oneri finanziari)	(109.634)	(104.123)	(5.511)
Utili (perdite) su cambi			
Totale	122.735	84.070	38.665

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

	Interessi e altri oneri finanziari
Prestiti obbligazionari	
Debiti verso banche	36.252
Altri	73.382
Totale	109.634

Si forniscono maggiori dettagli riguardo gli interessi e oneri finanziari rilevati nel corso dell'esercizio:

- nei confronti degli istituti di credito sono maturati oneri per interessi pari a Euro 36.252;
- gli interessi relativi a finanziamenti soci ammontano a Euro 70.636;
- gli interessi passivi di altra natura ammontano a Euro 1.226;
- gli oneri finanziari verso banche ammontano a Euro 1.520.

Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali

Ricavi di entità o incidenza eccezionale

Voce di ricavo	Importo	Natura
Sopravvenienze attive imponibili	39.624	Straordinaria
contributo a fondo perduto ex art. 1 del D.L. 73/2021	53.177	Contributo una tantum
credito d'imposta locazioni ad uso non abitativo ex art. 28 del D.L. 34/2020	4.525	Contributo una tantum
Totale	97.326	

Elementi di costo di entità o incidenza eccezionale

Voce di costo	Importo	Natura
Sopravvenienze passive relative ad oneri diversi di gestione	29.141	Straordinaria
Totale	29.141	

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
407.396	370.165	37.231

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono rappresentati nella seguente tabella.

Imposte	Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
Imposte correnti:	404.825	325.385	79.440
IRES	350.412	300.584	49.828
IRAP	54.413	24.801	29.612
Imposte sostitutive			
Imposte relative a esercizi precedenti			
Imposte differite (anticipate)	2.571	44.780	(42.209)
IRES	2.571	44.780	(42.209)
IRAP			
Proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale			
Totale	407.396	370.165	37.231

Nel bilancio in esame sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

Per quanto attiene l'IRES e l'IRAP, il debito per imposte è rilevato alla voce Debiti tributari al netto degli acconti versati, delle ritenute subite e, in genere, dei crediti di imposta.

Fiscalità differita / anticipata

Le imposte differite sono state calcolate secondo il criterio dell'allocazione globale, tenendo conto dell'ammontare cumulativo di tutte le differenze temporanee, sulla base delle aliquote medie attese in vigore nel momento in cui tali differenze temporanee si riverseranno.

Le imposte anticipate sono state rilevate in quanto esiste la ragionevole certezza dell'esistenza, negli esercizi in cui si riverseranno le differenze temporanee deducibili, a fronte delle quali sono state iscritte le imposte anticipate, di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare.

	IRES	IRAP
A) Differenze temporanee		
Totale differenze temporanee deducibili	7.106	
Totale differenze temporanee imponibili	4.535	
Differenze temporanee nette	2.571	
B) Effetti fiscali		
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	(72.263)	
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	2.571	
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	(69.962)	

Nota integrativa, altre informazioni

Dati sull'occupazione

L'organico medio aziendale, ripartito per categoria, ha subito, rispetto al precedente esercizio, le seguenti variazioni.

Organico	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Dirigenti			
Quadri			
Impiegati	3	2	1
Operai			
Altri			
Totale	3	2	1

Il contratto nazionale di lavoro applicato è quello del settore del commercio e terziario.

Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto

Il compenso annuale dell'Organo amministrativo per l'esercizio 2021 ammonta a Euro 62.200 oltre rimborso spese.

Il compenso annuale del Collegio sindacale con incarico di revisione legale per l'esercizio 2021 ammonta a Euro 12.480 oltre oneri e IVA di legge.

	Amministratori	Sindaci
Compensi	62.200	12.480
Anticipazioni		
Crediti		
Impegni assunti per loro conto per effetto di garanzie prestate		

Categorie di azioni emesse dalla società

Il capitale sociale è così composto:

Azioni/Quote	Numero	Valore nominale in Euro
Azioni Ordinarie	556	2.780.000
Azioni Privilegiate	2	10.000
Azioni A Voto limitato		
Azioni Prest. Accessorie		
Azioni Godimento		
Azioni A Favore prestatori di lavoro		
Azioni senza diritto di voto		
Altre		
Quote		
Totale	558	2.790.000

Nella sezione del Patrimonio netto della presente Nota integrativa sono state fornite indicazioni in merito alla natura delle azioni emesse.

Si segnala che nel corso dell'esercizio il numero e la tipologia di azioni emesse non hanno subito variazioni.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

La Società non ha fornito alcuna garanzia a terzi e non risulta l'esistenza di passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale.

Inoltre, non esistono impegni nei confronti di imprese controllate, collegate, controllanti e imprese

sottoposte al controllo di quest'ultime.

Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

La Società non ha costituito all'interno del patrimonio sociale alcun patrimonio da destinarsi in via esclusiva ad uno specifico affare ai sensi dell'articolo 2447-bis lettera a) del c.c. e nemmeno ha stipulato contratti di finanziamento che ricadono nella fattispecie prevista dall'articolo 2447-bis lettera b) del c.c. Inoltre, non sussistono finanziamenti destinati ad uno specifico affare ex art. 2447-decies del c.c.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Non esistono accordi che possono avere un effetto rilevante a livello patrimoniale, finanziario ed economico.

Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Le informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio sono fornite in maniera adeguata nella Relazione sulla gestione.

Informazioni ex art. 1, comma 125-bis, della legge 4 agosto 2017 n. 124

Ai sensi dell'art. 1, comma 125-bis, della Legge 4 agosto 2017, n. 124, in ottemperanza all'obbligo di trasparenza, si segnala che sono state ricevute sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere da pubbliche amministrazioni.

Oltre ai contributi pubblici percepiti dalla Società e illustrati nella presente Nota integrativa ulteriori informazioni sono liberamente consultabili presso il Registro Nazionale degli Aiuti di Stato.

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto Economico e Nota integrativa e Rendiconto finanziario, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

VERONA, 31 marzo 2022

PER IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
Il Presidente MORA ANDREA



RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE

CIV S.p.A.

Sede in CORSO PORTA NUOVA N.127 – 37122 VERONA (VR)
Capitale sociale Euro 2.790.000,00 i.v.
Iscrizione al Registro delle Imprese di Verona e C.F.: 03425140237

RELAZIONE UNITARIA DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI

All' Assemblea degli Azionisti di CIV S.p.A.

Premessa

La presente relazione riferisce in ordine all'attività svolta dal Collegio sindacale, nell'esercizio chiuso il 31 dicembre 2021, nel rispetto della normativa di riferimento.

La presente relazione unitaria contiene nella sezione A) la "Relazione di revisione ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39" e nella sezione B) la "Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.".

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

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione legale del bilancio d'esercizio della società CIV S.p.A., costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2021, dal conto economico, dal rendiconto finanziario, dalla nota integrativa e dalla relazione sulla gestione.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio, redatto secondo i principi contabili IAS, fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società al 31 dicembre 2021, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità ai principi contabili internazionali elaborati dall'International Accounting Standards Board (IASB) adottati dall'Unione Europea.

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 del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio.

Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Responsabilità degli amministratori e del Collegio sindacale per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della società 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. Il bilancio è stato redatto dagli amministratori nel presupposto della continuità aziendale.

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

Responsabilità del revisore 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 ed 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;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la 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 riscontrato l'insussistenza di circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della società di continuare ad operare come 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;

- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione;
- 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, non abbiamo riscontrato carenze significative nel controllo interno nello svolgimento della revisione contabile.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Gli amministratori di CIV S.p.A. sono responsabili delle informazioni riportate nella relazione sulla gestione di CIV S.p.A. al 31 dicembre 2021, incluso la loro coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

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 di CIV S.p.A. al 31 dicembre 2021 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio di CIV S.p.A. al 31 dicembre 2021 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lett. e), del D.Lgs. 39/2010, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

B) Relazione sull'attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del Collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

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

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Abbiamo partecipato alle assemblee degli azionisti ed alle riunioni dell'Organo Amministrativo, in relazione alle quali, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Abbiamo acquisito dall'Organo Amministrativo informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo amministrativo e contabile della società e sul suo concreto funzionamento, sull'affidabilità dei sistemi informatici e telematici a rappresentare in modo corretto i fatti di gestione e rilevare tempestivamente situazioni di crisi o di perdita della continuità, anche tramite la raccolta di informazioni dalla direzione e dagli amministratori ed a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo ottenuto costanti aggiornamenti relativamente agli impatti Covid- 19 e guerra Ucraina sulla gestione aziendale.

Non sono pervenute denunce dai soci ex art. 2408 c.c.

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal collegio sindacale pareri previsti dalla legge.

Nel corso dell'esercizio non sono state effettuate segnalazioni all'organo di amministrazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 15 D.l. n. 118/2021

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Per quanto a nostra conoscenza, gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 5, c.c.

I risultati della revisione legale del bilancio da noi svolta sono contenuti nella sezione A) della presente relazione.

B3) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività svolta, il Collegio propone all' assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, così come redatto dagli amministratori e concordiamo con la destinazione dell'utile come proposto dagli amministratori.

Verona, 15 aprile 2022

Il Collegio sindacale

Il PRESIDENTE

dott. Edda Delon

SINDACO EFFETTIVO

dott. Andrea Matassoni

SINDACO EFFETTIVO dott. Luca Tenti