



Bilancio
Esercizio

**20
22**



CIV S.p.A.

BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2022

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
Simone Furian	Sindaco effettivo
Dennis Pini	Sindaco effettivo
Carlo Boyancé	Sindaco supplente
Stefano Bettini	Sindaco supplente

Relazione sulla
Gestione al
bilancio
d'esercizio
chiuso al

31/12/2022

Redatta ai sensi dell'art. 2428 del Codice civile

Esercizio dal 01/01/2022
al 31/12/2022

Denominazione CIV S.p.A.

Sede in Corso PORTA NUOVA 127, 37122 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

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
<i>Descrizione contesto e risultati</i>	7
SITUAZIONE GENERALE DELLA SOCIETÀ	8
<i>Indicatori di risultato</i>	8
<i>Indicatori finanziari di risultato</i>	8
<i>Indicatori reddituali</i>	9
<i>Indicatori economici</i>	9
<i>Indicatori finanziari</i>	10
<i>Indicatori di solvibilità (o liquidità)</i>	11
INFORMAZIONI SUI PRINCIPALI RISCHI ED INCERTEZZE	12
<i>Rischi non finanziari</i>	12
<i>Rischi finanziari</i>	13
INFORMAZIONI RELATIVE ALLE RELAZIONI CON L'AMBIENTE	14
RICERCA E SVILUPPO.....	14
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.....	15
SEDI SECONDARIE	15
RISULTATO DELL'ESERCIZIO	15

Introduzione

Signori Azionisti,

il bilancio che viene sottoposto alla Vostra approvazione conferma i risultati degli anni precedenti e le previsioni fatte dagli amministratori in relazione al positivo posizionamento della società sul mercato dei sub servicer in ambito di gestione crediti NPL secured.

La società ha rinforzato la propria struttura, ha attivato significative linee di credito finalizzate all'acquisto di titoli in veicoli di cartolarizzazione e in parte minore all'acquisto di crediti in modo diretto.

I risultati di tali investimenti sono già appena visibili nel presente bilancio ma sicuramente saranno evidenti nei prossimi anni dove si avrà lo sviluppo di entrambe le strategie di crescita.

La struttura operativa è ormai raddoppiata rispetto al periodo pre-pandemico e le competenze che sono state introdotte sono tutte di un livello altamente qualificato nello specifico settore in cui opera la Società. Dobbiamo mostrare soddisfazione per il livello operativo e professionale che si è raggiunto, il quale consente di poter approcciare diverse situazioni sempre con un alto profilo etico ma allo stesso tempo rivolto al profitto e all'efficienza.

L'investimento immobiliare denominato "Forte Tomba" ha avuto una positiva accelerazione avendo ottenuto tutti i permessi necessari per iniziare i lavori e sviluppare il progetto come già illustrato nelle assemblee informative avute con i soci.

Il complesso, come anticipato, ha la possibilità di accedere all'agevolazione denominata "sismabonus-acquisti" che 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 limitato la percentuale all'85% e definito i tempi entro cui procedere ai rogiti notarili che sono stati definiti entro il 31 dicembre 2024. Le recenti decisioni del governo (D.L. 11 del 16 febbraio 2023), volte a non consentire la cessione dei crediti da parte dei beneficiari (gli acquirenti), ha tolto anche alla nostra iniziativa la possibilità di cessione e quindi ha vanificato il lavoro fatto in questi mesi.

Seppur vi siano rumors che fanno presumere la riapertura per le iniziative che alla data di 17 febbraio 2023 avevano presentato il titolo edilizio, requisito che la nostra società ha maturato da settembre 2022, si ritiene di non poter più procedere nell'operazione essendo trascorsi mesi fondamentali per l'avvio del cantiere che ricordiamo deve essere finito e rogitato entro il 2024. Di fatto non sussistono più i tempi per realizzare l'intervento.

Si ritiene che tale compendio vada quindi ceduto nello stato in cui si trova.

Il risultato del corrente esercizio è positivo ed è pari ad Euro 1.074.532 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 2022 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 Italia al termine del 2021 si era attestato nell'ammontare di 321 miliardi, per il 2022 si è avuto un incremento che vedrà arrivare ad un totale di circa 377 miliardi nel 2024 – a causa dell'incremento dei flussi di deteriorato (rilevanti quote di UTP che diventeranno sofferenze), dell'incremento dei tassi e anche della riduzione dei tassi di recupero, tale ultimo elemento è presente soprattutto sui ticket di dimensioni maggiori e secured (considerati i tempi più lunghi di recupero).

Si evidenzia come tale ultimo aspetto, che per le banche è quello maggiormente problematico, cioè quello di ticket rilevanti e secured che è proprio l'ambito operativo e specializzato della nostra società.

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 da intermediario finanziario che consenta di poter sostenere le attività.

Nel corso degli anni 2015-2022 sono stati ceduti al mercato oltre 357 miliardi con la presenza di numerosi operatori (si stimano oltre 100 soggetti) che nel corso dei 7 anni hanno investito oltre 90 miliardi.

Il fatturato dell'industria degli NPL – intesa come servicer dal 2013 al 2021 ha avuto un incremento del 90% e secondo le stime si avrà un ulteriore incremento anche nel 2023 di oltre il 4%.

Nel corso del 2022 le cessioni sono state pari a circa 40,2 miliardi di cui 31,6 per portafogli NPL e 8,6 miliardi di UTP. Le previsioni per il periodo 2023-2024 sono di un mercato che manterrà volumi elevati (si stima pari a 40 e 33 miliardi) con una crescita anche del mercato secondario fino a raggiungere il 35% degli NPL transati.

Si conferma come molti investitori, soprattutto negli anni passati, hanno effettuato acquisti in modo particolarmente aggressivo e ora si ritrovano a dover monetizzare posizioni che, dovendo sviluppare piani di monetizzazione "ad hoc" con soluzioni diversificate per ogni debitore, non sono in grado di gestire se non in modo giudiziale, con incremento dei costi gestionali e riduzione dei valori di cessione dei beni sottesi al debito.

In tale contesto la competenza pluriennale di CIV riesce ad esprimere il massimo delle proprie capacità e a rendere particolarmente interessanti le acquisizioni anche dal mercato secondario.

Si conferma la "stagionalizzazione" del mercato delle cessioni con una particolare concentrazione nell'ultimo quadrimestre – che da solo assorbe oltre il 50% di tutte le acquisizioni – mentre non sussiste alcuna stagionalizzazione per quanto riguarda la monetizzazione dei crediti che resta sostanzialmente stabile durante l'intero esercizio.

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.

Si conferma quindi la strategia della società, peraltro ulteriormente sostenuta dall'evoluzione tecnologica del gestionale, che è e rimane concentrata sulle analisi specifiche per ogni credito che sia comunque ipotecario, meglio se posizionato su creditori corporate, nello specifico si è ampliata l'area di gestione assumendo posizioni, oltre che in Veneto, Trentino e Lombardia anche nelle Marche e in Piemonte.

Si sono consolidate e sviluppate importanti sinergie con istituti di credito e banche per poter assistere le stesse nelle dismissioni di specifiche posizioni iscritte quali UTP ma ormai prossime ad essere classificate a sofferenza.

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, si è rafforzata la squadra e ad oggi si è migliorata ed incrementata la possibilità di gestire volumi di crediti superiori a quelli attuali, pur mantenendo l'elevata qualità nella fornitura dei servizi che sono sicuramente di eccellenza.

Al termine dell'esercizio 2022 la società ha in gestione un portafoglio crediti di oltre 336 milioni di Euro (rispetto ai 365 del 2021 e ai 380 del 2020); le acquisizioni di crediti effettuate nell'esercizio per conto di veicoli di cartolarizzazione, in termini di GBV, sono state di circa 33 milioni di Euro, con una contrazione rispetto al passato legata ad acquisizioni perfezionate a gennaio 2023 per circa 6 milioni e al ritardato avvio del fondo di investimento che sostiene la costituzione di nuovi veicoli di cartolarizzazione.

I debiti assunti durante l'esercizio dalla nostra società, peraltro finalizzati ad acquisire titoli dei veicoli di cartolarizzazione, sono stati per una parte dell'esercizio non utilizzati proprio per i ritardi di avvio del fondo di cui sopra.

Il valore della produzione risulta caratterizzato sia da ricavi per l'attività di special servicer per diversi veicoli di cartolarizzazione che dalla gestione di crediti in proprio. A tal proposito, si precisa che nel corso dell'esercizio sono stati effettuati acquisti di crediti in proprio per circa 3,8 milioni di Euro.

Sul fronte dei costi vi segnaliamo un incremento degli oneri per servizi passati da 243 mila euro a 302 mila Euro dovuto principalmente alle consulenze tecniche sui beni a rimanenze (Forte Tomba), all'aumento dei compensi degli amministratori, il già noto incremento dei costi del personale, dovuto alle assunzioni effettuate, che sono passati da 120 mila Euro a 177 mila Euro.

La gestione finanziaria è positiva per circa Euro 115 mila in considerazione degli aumentati proventi per interessi riconosciuti sui titoli posseduti al netto degli aumentati interessi passivi, relativi ai finanziamenti ai soci per i finanziamenti concessi alla società e su finanziamenti bancari accessi nel corso dell'esercizio.

La situazione debitoria risulta incrementata per un finanziamento strutturato che è stato perfezionato con un istituto di credito e, come anticipato nelle riunioni informative, destinato sia all'acquisto di crediti in forma diretta che in titoli di veicoli di cartolarizzazione, purtroppo tale ultimo segmento di investimento è risultato ridotto rispetto alle aspettative per la minore attività di acquisti effettuata dai veicoli predetti – in parte compensata con le acquisizioni effettuate nel quarto trimestre 2022 e primo trimestre 2023.

Il risultato d'esercizio si mantiene in area ampiamente positiva con un utile di fine esercizio post imposizione fiscale di circa 1,074 milioni di Euro, pari al 58% del valore della produzione, rispetto ad un 60% dello scorso esercizio.

Nell'esaminare tale dato, che risulta lievemente in calo rispetto all'esercizio 2021 per circa Euro 60 mila, vi segnaliamo che nel corso dell'esercizio 2021 si ebbe a beneficiare di contributi statali per circa Euro 58 mila (in parte legati all'evento pandemico) e quindi possiamo considerare l'esercizio assolutamente in linea con l'anno precedente.

Situazione generale della società

La situazione della società come già detto si presenta con una 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 6.881.820 non sussistendo perdite pregresse non coperte.

Le rimanenze, costituite da un unico immobile oggetto di vendita, sono interamente coperte dal patrimonio sociale, l'attivo immobilizzato finanziario è essenzialmente costituito da titoli di credito verso i veicoli di cartolarizzazione e pertanto sono di concreto realizzo.

I crediti nei confronti della clientela sono pari ad euro 1,6 milioni, pressoché costanti rispetto all'esercizio 2021, i crediti verso altri risultano incrementati di circa 2,5 milioni in relazione ad acquisizioni di crediti in proprio, operazioni eseguite al fine di ottenere un positivo rendimento dai finanziamenti ottenuti in considerazione delle ridotte acquisizioni effettuate dai veicoli di terzi.

Dal punto di vista dei debiti verso istituti di credito, come già anticipato si è fatto ricorso ad un finanziamento pluriennale con una banca di riferimento della società per Euro 4 milioni da rimborsare in un quadriennio. Non si esclude di poter eventualmente incrementare tali forme di approvvigionamento per migliorare le performance societarie pur restando nei limiti del patrimonio netto così come disposto dalle norme vigenti.

La situazione economica si presenta sempre molto positiva.

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	31/12/2022	31/12/2021
Valore della produzione	1.860.683	1.871.012
Risultato prima delle imposte	1.459.548	1.541.565

Di seguito vengono riportati i seguenti margini intermedi di reddito.

Descrizione indice	31/12/2022	31/12/2021
Ebitda	1.361.997	1.427.556
Ebitda/Valore produzione	73,20%	76,30%
EBT	1.459.548	1.541.592
EBT/Valore produzione	78,44%	82,39%

Indicatori economici

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

Descrizione indice	31/12/2022	31/12/2021
ROE netto - (Return on Equity)	15,61%	19,16%
ROI - (Return on Investment)	9,07%	15,58%

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	20.357	Capitale sociale	2.790.000
Imm. materiali	12.992	Riserve	3.017.288
Imm. finanziarie	4.407.284	Utile dell'esercizio	1.074.532
Attivo fisso	4.440.633	Mezzi propri	6.881.820
Rimanenze	3.295.215		
Liquidità differite	5.649.191		
Liquidità immediate	1.631.758		
Attivo corrente	10.576.164	Passività consolidate	5.129.847
		Passività correnti	3.005.130
Capitale investito	15.016.797	Capitale finanziamento	di 15.016.797
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	31/12/2022	31/12/2021
Margine primario di struttura	2.441.187	3.170.591
Margine secondario di struttura	7.571.034	5.946.227

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:

$$(\text{Mezzi propri} + \text{Passività consolidate}) - \text{Attivo fisso}$$

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

Descrizione indice	31/12/2022	31/12/2021
Quoziente di indebitamento complessivo	0,67	0,14
Quoziente di indebitamento finanziario	0,33	0,08

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	31/12/2022	31/12/2021
Margine di disponibilità	7.725.034	5.946.227
Quoziente di disponibilità	3,71	13,77
Margine di tesoreria	4.429.819	3.335.663
Quoziente di tesoreria	2,55	8,16

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

$$\text{Attivo corrente} - \text{Passività correnti}$$

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:

$$(\text{Liquidità differite} + \text{Liquidità immediate}) - \text{Passività correnti}$$

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 è legato esclusivamente alla possibilità che taluni crediti acquisiti direttamente non addivengano alla loro monetizzazione nei tempi previsti oppure che i titoli sottoscritti con i veicoli di cartolarizzazione non siano in grado di pagare gli interessi ed essere successivamente rimborsati nei termini del business plan predisposti.

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 e di gestione sia dei crediti propri che di quelli sottostanti ai titoli dei veicoli di cartolarizzazione posseduti.

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 ha proseguito la progettazione, sviluppo e ottimizzazione del proprio gestionale operativo; sono state rilasciate nel corso dell'esercizio 2022 due release e si è avviato il processo di analisi per lo sviluppo di una ulteriore release finalizzata alla miglior gestione del monitoraggio, della rilevazione degli interessi da inoltrare nel consueto loan by loan mensile al master servicer per le comunicazioni in Banca d'Italia ma anche ad una procedura automatizzata per la determinazione del pricing dei potenziali crediti in esame. Si conferma quindi la prosecuzione degli investimenti ricordando come la società sia completamente in gestione cloud e che i programmi siano tutti sviluppati su piattaforme proprietarie e in web. 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.

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 se non il perfezionamento di talune acquisizioni di crediti per il tramite di veicoli di cartolarizzazione che non è stato possibile definire entro il termine dell'esercizio 2022.

Evoluzione prevedibile della gestione

Proseguirà anche per l'esercizio 2023 il rafforzamento qualitativo della struttura operativa con il coinvolgimento dei collaboratori in diverse fasi dell'operatività al fine di avere una completa interoperabilità tra gli stessi.

Le prospettive del mercato e i colloqui intervenuti con i nostri partner finanziari ci consentono di formulare una positiva previsione per l'esercizio 2023 che potrebbe essere anche maggiormente di soddisfazione rispetto al 2022 se si avrà l'avvio di ulteriori veicoli di cartolarizzazione a cui fornire i servizi. Nel corso dell'esercizio 2023 si confida di poter procedere alla cessione dei compendi immobiliari in proprietà e di addivenire al recupero di ulteriori risorse finanziarie da investire nell'attività core.

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 53.727
- destinare un dividendo pari ad Euro 250 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 2022 e la proposta di destinazione dell'utile sopra indicata.

VERONA, 31 marzo 2023

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

	31/12/2022	31/12/2021
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	14.669	5.668
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	996	1.330
7) altre	4.692	
Totale immobilizzazioni immateriali	20.357	6.998
II - Immobilizzazioni materiali		
4) altri beni	12.992	16.176
Totale immobilizzazioni materiali	12.992	16.176
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
d-bis) altre imprese	20.600	19.600
Totale partecipazioni	20.600	19.600
2) crediti		
d-bis) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	8	
esigibili oltre l'esercizio successivo	399.549	1.549
Totale crediti verso altri	399.557	1.549
Totale crediti	399.557	1.549
3) altri titoli	3.987.127	2.703.976
Totale immobilizzazioni finanziarie	4.407.284	2.725.125
Totale immobilizzazioni (B)	4.440.633	2.748.299
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
4) prodotti finiti e merci	3.295.215	2.610.564
Totale rimanenze	3.295.215	2.610.564
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita		
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.621.573	1.675.270
Totale crediti verso clienti	1.621.573	1.675.270
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	10.188	
Totale crediti tributari	10.188	
5-ter) imposte anticipate		
esigibili entro l'esercizio successivo	38.793	69.692
Totale imposte anticipate	38.793	69.692
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.949.734	516.417
Totale crediti verso altri	3.949.734	516.417
Totale crediti	5.620.288	2.261.379
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	1.631.538	1.534.598
3) denaro e valori in cassa	220	428
Totale disponibilità liquide	1.631.758	1.535.026

Totale attivo circolante (C)	10.547.261	6.406.969
D) Ratei e risconti	28.903	5.005
Totale attivo	15.016.797	9.160.273
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	2.790.000	2.790.000
IV - Riserva legale	188.393	131.685
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	2.828.897	1.863.037
Varie altre riserve	(2)	
Totale altre riserve	2.828.895	1.863.037
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	1.074.532	1.134.168
Totale patrimonio netto	6.881.820	5.918.890
B) Fondi per rischi e oneri		
2) per imposte, anche differite	1.489	1.489
Totale fondi per rischi ed oneri	1.489	1.489
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	37.158	28.885
D) Debiti		
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.125.000	2.125.000
Totale debiti verso soci per finanziamenti	2.125.000	2.125.000
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.173.734	227.361
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.966.200	620.262
Totale debiti verso banche	4.139.934	847.623
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	229.000	105.306
esigibili oltre l'esercizio successivo	150.000	
Totale debiti verso fornitori	379.000	105.306
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	19.868	85.488
Totale debiti tributari	19.868	85.488
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	10.820	5.457
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	10.820	5.457
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.417.438	33.569
esigibili oltre l'esercizio successivo	4.000	
Totale altri debiti	1.421.438	33.569
Totale debiti	8.096.060	3.202.443
E) Ratei e risconti	270	8.566
Totale passivo	15.016.797	9.160.273

Conto economico

	31/12/2022	31/12/2021
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.788.589	1.728.296
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio		57.702
altri	72.094	85.014
Totale altri ricavi e proventi	72.094	142.716
Totale valore della produzione	1.860.683	1.871.012
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	642.309	2.636
7) per servizi	301.992	242.936
8) per godimento di beni di terzi	21.756	20.401
9) per il personale		
a) salari e stipendi	131.039	90.050
b) oneri sociali	30.387	22.545
c) trattamento di fine rapporto	11.655	7.434
e) altri costi	4.000	
Totale costi per il personale	177.081	120.029
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	14.270	6.000
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	3.184	2.699
Totale ammortamenti e svalutazioni	17.454	8.699
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(684.652)	(15.390)
14) oneri diversi di gestione	40.200	72.871
Totale costi della produzione	516.140	452.182
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	1.344.543	1.418.830
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	272.728	227.529
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0	4.789
altri	129	51
Totale proventi diversi dai precedenti	129	51
Totale altri proventi finanziari	272.857	232.369
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	157.852	109.634
Totale interessi e altri oneri finanziari	157.852	109.634
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	115.005	122.735
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	1.459.548	1.541.592
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	354.116	404.825
imposte differite e anticipate	30.900	2.571
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	385.016	407.396
21) Utile (perdita) dell'esercizio	1.074.532	1.134.168

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31/12/2022	31/12/2021
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	1.074.532	1.134.168
Imposte sul reddito	385.016	407.396
Interessi passivi/(attivi)	(115.005)	(122.735)
(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	1.344.543	1.418.830
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	8.272	1.637
Ammortamenti delle immobilizzazioni	17.454	8.699
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	25.726	10.336
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	1.370.269	1.429.166
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(684.652)	(15.390)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	53.697	(324.683)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	273.694	7.236
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(23.899)	11.786
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(8.296)	(7.153)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(2.105.706)	256.424
Totale variazioni del capitale circolante netto	(2.495.161)	(71.779)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	(1.124.892)	1.357.387
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	115.005	122.735
(Imposte sul reddito pagate)	(364.303)	(350.200)
Dividendi incassati		
(Utilizzo dei fondi)		
Altri incassi/(pagamenti)		
Totale altre rettifiche	(249.298)	(227.465)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(1.374.190)	1.129.922
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)		(9.520)
Disinvestimenti		

Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(27.630)	(1)
Disinvestimenti		
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(1.682.160)	(622.122)
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)	(1.709.790)	(631.643)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	946.374	(1.593)
Accensione finanziamenti	2.345.938	563.975
(Rimborso finanziamenti)		
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento		
(Rimborso di capitale)		
Cessione/(Acquisto) di azioni proprie		
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	(111.600)	
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	3.180.712	562.382
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	96.732	1.060.659
Effetto cambi sulle disponibilità liquide		
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	1.534.598	474.068
Assegni		
Danaro e valori in cassa	428	298
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	1.535.026	474.366
Di cui non liberamente utilizzabili		
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	1.631.538	1.534.598
Assegni		
Denaro e valori in cassa	220	428
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	1.631.758	1.535.026
Di cui non liberamente utilizzabili		

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2022

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 2022. 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.

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 2021.

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%.

L'aliquota di ammortamento dei costi pluriennali su beni di terzi è pari al 16,66%, rappresentativa della durata residua del contratto di locazione in essere negli uffici nel quale la società svolge la propria attività.

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 e acconti.

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 i crediti vengono valutati in funzione della loro recuperabilità sulla base di un business plan predisposto in coerenza con le aspettative di incasso, in buona parte definite con appositi contratti o accordi con i debitori.

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 riverseranno.

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

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 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
20.357	6.998	13.359

Le attività immateriali sono costituite principalmente dal software applicativo a utilizzazione pluriennale che risulta di proprietà esclusiva della Società, da lavori eseguiti per manutenzioni varie su immobile in possesso 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	Altre	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio				
Costo	113.133	1.330		114.463
Rivalutazioni				
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	107.465			107.465
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	22.000		5.630	27.630
Ammortamento dell'esercizio	12.999	334	938	14.271
Altre variazioni				
Totale variazioni	9.001	(334)	4.692	13.359
Valore di fine esercizio				
Costo	135.133	996	5.630	141.759
Rivalutazioni				
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	120.464		938	121.402
Valore di bilancio	14.669	996	4.692	20.357

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.

La voce "Altre" comprende i costi sostenuti per manutenzioni eseguiti sull'immobile in possesso della Società.

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 ha effettuato investimenti nel software operativo gestionale per euro 22.000 e in lavori di ripristino dell'ufficio in locazione per euro 5.630.

Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
12.992	16.176	(3.184)

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	43.420	45.581
Rivalutazioni			
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	2.161	27.244	29.405
Svalutazioni			
Valore di bilancio		16.176	16.176
Variazioni nell'esercizio			
Ammortamento dell'esercizio		3.184	3.184
Totale variazioni		3.184	3.184
Valore di fine esercizio			
Costo	2.161	43.420	45.581
Rivalutazioni			
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	2.161	30.428	32.589
Valore di bilancio		12.992	12.992

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

Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
4.407.284	2.725.125	1.682.159

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;
- SUNRISE 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.

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			19.600	19.600	2.703.976
Rivalutazioni					
Svalutazioni					
Valore di bilancio			19.600	19.600	2.703.976
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni			1.000	1.000	2.478.598
Decrementi per alienazioni (del valore di bilancio)					1.195.447
Totale variazioni			1.000	1.000	1.283.151
Valore di fine esercizio					
Costo			20.600	20.600	3.987.127
Valore di bilancio			20.600	20.600	3.987.127

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 1.283.151.

Nello specifico sono stati sottoscritti nuovi titoli per un valore nominale di Euro 2.478.598 mentre sono stati rimborsati titoli in possesso per un valore di Euro 1.195.447.

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
Valore di inizio esercizio	1.549	1.549
Variazioni nell'esercizio	398.008	398.008
Valore di fine esercizio	399.557	399.557
Quota scadente entro l'esercizio	8	8
Quota scadente oltre l'esercizio	399.549	399.549
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;
- Finanziamento fruttifero vs Sunrise S.r.l. per euro 398.000;
- Credito vs Acque Veronesi per euro 8.

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 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
3.987.127	2.703.976	1.283.151

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
Altri	2.478.598		1.195.447				
Totale	2.478.598		1.195.447				

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 altre imprese	20.600	20.600
Crediti verso imprese controllate	398.000	398.000
Crediti verso altri	1.557	1.557
Altri titoli	3.987.127	3.987.127

Dettaglio del valore delle partecipazioni immobilizzate in altre imprese

Descrizione	Valore contabile	Fair value
Partecipazione in PIEFFEDUE RE SRL	18.700	18.700
Partecipazione in Banca di Verona SC	900	900
Partecipazione in SUNRISE SRL	1.000	1.000
Totale	20.600	20.600

Dettaglio del valore dei crediti immobilizzati verso altri

Descrizione	Valore contabile	Fair value
Crediti vs Acque Veronesi	8	8
Finanziamento fruttifero SUNRISE SRL	398.000	398.000
Depositi cauzionali	1.549	1.549
Totale	399.557	399.557

Dettaglio del valore degli altri titoli immobilizzati

Descrizione	Valore contabile	Fair value
Titoli emessi da veicoli di cartolarizzazione	3.987.127	3.987.127
Totale	3.987.127	3.987.127

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 31/12/2022
Rimanenze	3.295.215
Crediti	5.620.288
Disponibilità liquide	1.631.758
Totale	10.547.261

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

Rimanenze

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
3.295.215	2.610.564	684.651

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 684.651 in seguito all'acquisizione di immobili facenti parte del compendio già di proprietà nonché all'imputazione dei costi specifici per migliorie ed aggiornamenti del progetto prestatati sul compendio immobiliare sito in Verona, Via Forte Tomba. L'obiettivo della società è la valorizzazione degli immobili avendo ottenuto nel corso del 2022 il 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	2.610.564	684.651	3.295.215
Acconti			
Totale rimanenze	2.610.564	684.651	3.295.215

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
5.620.288	2.261.379	3.358.909

La composizione e le variazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante sono esposte 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	1.675.270	(53.697)	1.621.573	1.621.573		
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante		10.188	10.188	10.188		
Attività per imposte anticipate	69.692	(30.899)	38.793	38.793		

iscritte nell'attivo circolante						
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	516.417	3.433.317	3.949.734	1.997.660	1.952.074	
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	2.261.379	3.358.909	5.620.288	3.668.214	1.952.074	

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 1.621.573.

La voce "Crediti tributari" comprende il credito IRES ed IRAP.

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 12.183;
- crediti per fondo spese procedure per Euro 11.381;
- crediti verso terzi per Euro 3.905.370

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 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
1.631.758	1.535.026	96.732

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	1.534.598	96.940	1.631.538
Denaro e altri valori in cassa	428	(208)	220
Totale disponibilità liquide	1.535.026	96.732	1.631.758

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 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
28.903	5.004	23.899

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 31/12/2022, 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	37	4.967	5.004
Variazione nell'esercizio	59	23.840	23.899
Valore di fine esercizio	96	28.807	28.903

I ratei attivi si riferiscono a interessi attivi bancari maturati nell'esercizio chiuso al 31/12/2022 e che saranno corrisposti alla Società nell'esercizio seguente.

I risconti attivi si riferiscono a polizze assicurative, canoni di assistenza software e commissioni bancarie.

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Al termine dell'esercizio in esame il patrimonio netto ammonta complessivamente ad Euro 6.881.820, con un incremento rispetto al precedente esercizio di Euro 962.930.

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 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
6.881.820	5.918.890	962.930

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	131.685		56.708					188.393
Riserve statutarie								
Riserva straordinaria	1.863.037		965.860					2.828.897
Riserva avanzo di fusione								
Varie altre riserve					(2)			(2)
Totale altre riserve	1.863.037		965.860		(2)			2.828.895
Utili (perdite) portati a nuovo								
Utile (perdita) dell'esercizio	1.134.168	(111.600)	(1.022.568)				1.074.532	1.074.532
Totale patrimonio netto	5.918.890	(111.600)			(2)		1.074.532	6.881.820

Dettaglio delle altre riserve

Descrizione	Importo
Riserva straordinaria	2.828.897
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	(2)
Totale	2.828.895

Dalla tabella sopra che rappresenta le variazioni nelle voci di patrimonio netto si evidenzia che l'utile dell'esercizio chiuso al 31/12/2021 è stato destinato per euro 111.600 ad attribuzione di dividendi ai soci ed è stato imputato per euro 1.022.568 a riserve.

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	188.393		B			

Altre riserve						
Riserva straordinaria	2.828.897		A,B,C,D			
Varie altre riserve	(2)					
Totale altre riserve	2.828.895			2.828.897		
Totale	5.807.288					
Quota non distribuibile	2.978.393					
Residua quota distribuibile	2.828.895					

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	131.685	1.863.037		4.784.722
Destinazione del risultato dell'esercizio					
attribuzione dividendi					
altre destinazioni					
Altre variazioni					
incrementi					
decrementi					
riclassifiche					
Risultato dell'esercizio precedente				1.134.168	1.134.168
Alla chiusura dell'esercizio precedente	2.790.000	131.685	1.863.037	1.134.168	5.918.890
Destinazione del risultato dell'esercizio					
attribuzione dividendi				(111.600)	
altre destinazioni		56.708	965.860	(1.022.568)	
Altre variazioni					
incrementi					
decrementi			(2)		
riclassifiche					
Risultato dell'esercizio corrente				1.074.532	
Alla chiusura dell'esercizio corrente	2.790.000	188.393	2.828.895	1.074.532	6.881.820

Fondi per rischi e oneri

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
1.489	1.489	0

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, stanziati in relazione a potenziali disavanzi di valori dell'attivo.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
37.158	28.885	8.273

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

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	28.885
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	8.273
Utilizzo nell'esercizio	
Altre variazioni	
Totale variazioni	8.273
Valore di fine esercizio	37.158

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2022 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

Debiti

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
8.096.060	3.202.443	4.893.617

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	2.125.000		2.125.000		2.125.000	
Debiti verso banche	847.623	3.292.311	4.139.934	1.173.734	2.966.200	
Debiti verso altri finanziatori						
Acconti						
Debiti verso fornitori	105.306	273.694	379.000	229.000	150.000	
Debiti tributari	85.488	(65.620)	19.868	19.868		
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	5.457	5.363	10.820	7.534	3.286	
Altri debiti	34.742	1.387.869	1.421.438	1.417.438	4.000	
Totale debiti	33.569	4.893.617	8.096.060	2.847.574	5.248.486	

Il saldo del debito verso banche al 31/12/2022, pari a Euro 4.139.934 comprensivo dei mutui e finanziamenti 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 (ora Credit Agricole Italia S.p.A.), di originari Euro 130.000, con scadenza in data 05/08/2023, presenta un saldo di euro 29.617;
- 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 591.358;
- finanziamento erogato da Banca di Verona e Vicenza sc acceso nel 2022 e con scadenza in data 30/06/2026 di originari Euro 4.000.000 presenta un saldo di Euro 3.518.959; il finanziamento è garantito con 2.000.000 di pegno su titoli.

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.

La voce "Debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale" accoglie i debiti verso INPS pari ad euro 6.016 e verso altri istituti per euro 4.804.

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

Descrizione	Importo
Debiti verso dipendenti	21.009
Debiti verso membri Coll. Sindacale	12.480
Debiti verso Amministratori per compensi	58.949
Debiti per mandati	1.325.000
Debiti per depositi cauzionali su affitti attivi	4.000
Totale	1.421.438

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 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
270	8.566	(8.296)

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	8.566		8.566
Variazione nell'esercizio	(8.296)		(8.296)
Valore di fine esercizio	270		270

I ratei passivi rappresentano commissioni bancarie ed imposte di bollo su dossier titoli.

Non sussistono, al 31/12/2022, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

Nota integrativa, conto economico

Valore della produzione

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
1.860.683	1.871.012	(10.329)

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

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	1.788.589	1.728.296	60.293
Altri ricavi e proventi	72.094	142.716	(70.622)
Totale	1.860.683	1.871.012	(10.329)

La variazione è strettamente correlata a quanto esposto nella Relazione sulla gestione.

Gli altri ricavi e proventi vengono così ripartiti:

Descrizione	31/12/2022
Sopravvenienze attive e arrotondamenti	40.869
Altri ricavi	31.225
Totale	72.094

Le sopravvenienze attive sono principalmente originate dalla Super ACE 2021 non contabilizzata nell'esercizio 2021 in quanto non vi erano istruzioni precise alla data di redazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2021 – successivamente avuta piena contezza dell'importo si è provveduto alla rilevazione.

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 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
516.140	452.182	63.958

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

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	642.309	2.636	639.673
Servizi	301.992	242.936	59.056
Godimento di beni di terzi	21.756	20.401	1.355
Salari e stipendi	131.039	90.050	40.989
Oneri sociali	30.387	22.545	7.842
Trattamento di fine rapporto	11.655	7.434	4.221
Altri costi del personale	4.000		4.000
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	14.270	6.000	8.270
Ammortamento immobilizzazioni materiali	3.184	2.699	485
Variazione rimanenze materie prime	(684.652)	(15.390)	(669.262)
Oneri diversi di gestione	40.200	72.871	(32.671)
Totale	516.140	452.182	63.958

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, si riferiscono in specifico all'acquisto di un compendio immobiliare, che risulta iscritto tra le rimanenze, nonché costi per lo svolgimento dell'attività caratteristica.

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.

Oneri diversi di gestione

Non si rilevano costi di entità o incidenza eccezionale tali da essere impattanti sul bilancio della Società.

Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
115.005	122.735	(7.730)

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

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni	272.728	227.529	45.199
Da titoli iscritti nell'attivo circolante		4.789	(4.789)
Proventi diversi dai precedenti	129	51	78
(Interessi e altri oneri finanziari)	(157.852)	(109.634)	(48.218)
Totale	115.005	122.735	(7.730)

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	74.220
Altri	83.632
Totale	157.852

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 69.735;
- gli interessi relativi a finanziamenti soci ammontano a Euro 82.068;
- gli interessi passivi di altra natura ammontano a Euro 1.56;
- gli oneri finanziari verso banche ammontano a Euro 4.483.

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	273	Straordinaria
Sopravvenienze attive non imponibili (SuperACE)	40.556	Straordinaria
Totale	40.829	

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

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
385.016	407.396	(22.380)

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

Imposte	Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
Imposte correnti:	354.116	404.825	(50.709)
IRES	305.338	350.412	(45.074)
IRAP	48.778	54.413	(5.635)
Imposte sostitutive			
Imposte relative a esercizi precedenti			
Imposte differite (anticipate)	30.900	2.571	28.329
IRES	30.900	2.571	28.329
IRAP			
Proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale			
Totale	385.016	407.396	(22.380)

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

Per quanto attiene l'IRES e l'IRAP, il credito per imposte è rilevato alla voce Crediti 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'allocatione 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	35.282	
Totale differenze temporanee imponibili	4.382	
Differenze temporanee nette	30.900	
B) Effetti fiscali		
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	(69.692)	
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	30.899	
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	(38.793)	

Nota integrativa, altre informazioni

Dati sull'occupazione

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

Organico	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Dirigenti			
Quadri			
Impiegati	4	3	1
Operai			
Altri			
Totale	4	3	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 2022 ammonta a Euro 100.949 oltre rimborso spese.

Il compenso annuale del Collegio sindacale con incarico di revisione legale per l'esercizio 2022 ammonta a Euro 12.480 oltre oneri e IVA di legge.

	Amministratori	Sindaci
Compensi	100.949	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 con diritti amministrativi	2	10.000
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 ha stipulato una polizza fideiussoria a favore del Comune di Verona a garanzia degli obblighi ed oneri inerenti la Concessione Edilizia sul complesso denominato Forte Tomba per la somma massima garantita di euro 215.051.

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 non sono state ricevute sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere da pubbliche amministrazioni.

Destinazione dell'utile di esercizio

Si rimanda a quanto indicato nella Relazione sulla Gestione

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 2023

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

Agli Azionisti della società CIV S.p.A.

Premessa

Il Collegio sindacale, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e ss. del Codice civile sia quelle previste dall'art. 2409-bis del Codice civile.

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

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 contabile del bilancio d'esercizio della Società CIV S.p.A., costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2022, dal conto economico, dal rendiconto finanziario, dalla Nota Integrativa e dalla Relazione sulla gestione per l'esercizio chiuso a tale data.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2022, 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 italiane 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. Gli Amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

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 nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della società;
- 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, sull'inesistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la società cessi di operare come un'entità in funzionamento;

- 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, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10

Gli Amministratori di CIV S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione al 31 dicembre 2022, incluse la sua 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) 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 2022 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 della Società al 31 dicembre 2022 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, 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, comma2 del Codice civile

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 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 degli artt. 2403 e seguenti del Codice civile

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e, in particolare, sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla Società e sul suo concreto funzionamento.

Abbiamo partecipato alle Assemblee dei Soci ed alle riunioni del Consiglio di Amministrazione e, 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 durante le riunioni e le verifiche svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e dalle sue controllate e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Non abbiamo osservazioni particolari da riferire in ordine alle misure adottate dall'organo amministrativo, in ordine all'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile e sul suo concreto funzionamento, come pure in ordine alle misure adottate dall'organo amministrativo nell'affrontare eventuali conseguenze riconducibili a problematiche connesse alla ripresa post pandemica ed alla difficile congiuntura economica derivante dalla guerra in Ucraina, la quale non produce particolari effetti sul Vostro bilancio.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Non sono pervenute denunce dai soci ex art. 2408 del Codice civile.

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

Nel corso dell'esercizio non abbiamo effettuato segnalazioni all'organo di amministrazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 15 d.l. n. 118/2011 o ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 25-octies d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14 e non sono pervenute segnalazioni da parte dei creditori pubblici qualificati ex art. 25-novies d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14 o ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 30-sexies d.l. 6 novembre 2011, n. 152, convertito dalla legge 29 dicembre 2011, n. 233, e successive modificazioni.

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

Il progetto di bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 che il Consiglio di Amministrazione ci ha fatto pervenire in data 28 marzo 2023 per il dovuto esame si compone di Stato Patrimoniale, Conto Economico, Rendiconto Finanziario, Nota Integrativa e Relazione sulla Gestione.

Il risultato di esercizio evidenzia un utile di Euro.1.074.532, che trova riscontro nei seguenti dati sintetici:

Stato Patrimoniale

Attivo

	31/12/2022	31/12/2021
Immobilizzazioni	4.440.633	2.748.299
Attivo circolante	10.547.261	6.406.969
Ratei e risconti	28.903	5.005
Totale attivo	15.016.797	9.160.273

Passivo

	31/12/2022	31/12/2021
Patrimonio netto	6.881.820	5.918.890
Fondi per rischi ed oneri	1.489	1.489
Trattamento di fine rapporto	37.158	28.885
Debiti	8.096.060	3.202.443
Ratei e risconti	270	8.566
Totale passivo	15.016.797	9.160.273

Conto economico

	31/12/2022	31/12/2021
A) Valore della produzione	1.860.683	1.871.012
B) Costi della produzione	516.140	452.182
Differenza tra valori e costi della produzione (A – B)	1.344.543	1.418.830
C) Proventi e oneri finanziari	115.005	122.735
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie	-	-
Risultato prima delle imposte (A-B+C+/-D)	1.459.548	1.541.565
Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	385.016	407.397
Utile/Perdita dell'esercizio	1.074.532	1.134.168

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, del Codice civile.

I risultati della revisione contabile 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 da noi svolta, invitiamo gli Azionisti ad approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, così come redatto dagli Amministratori.

Il Collegio concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio fatta dagli Amministratori e, così, destinare l'utile di esercizio di € 1.074.532 come segue:

- Euro 53.727 a riserva legale;
- Euro 139.500 quale dividendo ai soci, pari a Euro 250,00 per azione;
- e per il residuo importo di Euro 881.305 alla riserva straordinaria.

Verona, li 14 aprile 2023

IL COLLEGIO SINDACALE

Dr. Edda Delon (Presidente)

Dr. Simone Furian (Sindaco Effettivo)

Dr. Dennis Pini (Sindaco Effettivo)



Corso Porta Nuova, 127 - 37122 Verona

Tel. 045 8673031 - www.civspa.it

P. IVA, C.F. e Registro Imprese di Verona n. 03425140237

Capitale Sociale i.v. Euro 2.790.000,00

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