

CIV S.p.A.

BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2024

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

Con licenza ai sensi 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
Stefano Bettini	Sindaco effettivo
Dennis Pini	Sindaco effettivo
Carlo Boyancé	Sindaco supplente
Matteo Pellegrini	Sindaco supplente

Relazione sulla
Gestione al
bilancio
d'esercizio
chiuso al

31/12/2024

Redatta ai sensi dell'art. 2428 del Codice civile

Esercizio dal 01/01/2024
al 31/12/2024

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

SOMMARIO

INTRODUZIONE	5
ANALISI DELLA SITUAZIONE DELLA SOCIETÀ, DELL'ANDAMENTO E DEL RISULTATO DELLA GESTIONE....	5
MERCATI IN CUI L'IMPRESA OPERA	5
CARATTERISTICHE DELLA SOCIETÀ IN GENERALE	7
<i>Descrizione contesto e risultati.....</i>	<i>7</i>
SITUAZIONE GENERALE DELLA SOCIETÀ	7
<i>Indicatori di risultato</i>	<i>8</i>
<i>Indicatori finanziari di risultato</i>	<i>8</i>
<i>Indicatori reddituali</i>	<i>8</i>
<i>Indicatori economici</i>	<i>9</i>
<i>Indicatori finanziari.....</i>	<i>9</i>
<i>Indicatori di solidità.....</i>	<i>10</i>
<i>Indicatori di solvibilità (o liquidità)</i>	<i>11</i>
INFORMAZIONI SUI PRINCIPALI RISCHI ED INCERTEZZE	11
<i>Rischi non finanziari.....</i>	<i>12</i>
<i>Rischi finanziari.....</i>	<i>13</i>
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	15
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, seppur con una flessione rispetto all'esercizio 2023 sia in termini di risultato operativo che di margine ebitda, principalmente dovuta alla ridotta propensione all'investimento di taluni investitori storici negli anni precedenti che hanno avuto un risvolto sull'esercizio in esame.

La società ha proseguito nella propria attività rivolta alla monetizzazione dei crediti in portafoglio, sia direttamente posseduti che di quelli gestiti per conto di veicoli di cartolarizzazione. Nel corso dell'esercizio è stata avviata la collaborazione con un nuovo veicolo di cartolarizzazione che ha, di fatto, ripreso l'attività di acquisizione di crediti, oltre 106 milioni di Euro in termini di GBV, con una rilevante ripresa rispetto al biennio precedente; giocoforza i risultati di tali acquisizioni porteranno i benefici nei bilanci dei prossimi esercizi.

L'esercizio 2024 è stato caratterizzato altresì anche da altre operazioni rilevanti, tra cui è da menzionare:

- l'avvio dei lavori di demolizione del compendio immobiliare "Forte Tomba" finalizzati ad una più agevole commercializzazione del terreno, con il correlato versamento degli oneri di urbanizzazione al Comune di Verona;
- l'accensione di un nuovo finanziamento bancario per circa Euro 1 milione;
- l'incremento dei finanziamenti da parte dei soci per circa Euro 1 milione.

Possiamo affermare che l'esercizio 2024 ha segnato un ulteriore consolidamento della struttura societaria, con investimenti mirati all'incremento delle competenze professionali interne e lo sviluppo di partnership strategiche per l'acquisizione di nuovi portafogli NPL. Le conoscenze, la capacità e l'esperienza acquisite nell'analisi specifica dei singoli crediti continua a rappresentare un elemento distintivo della nostra società, garantendo *performance* superiori alla media del mercato.

Il risultato del corrente esercizio è positivo ed è pari ad Euro 600 mila circa dopo i necessari accantonamenti per imposte; il dato è in flessione rispetto all'esercizio precedente per circa 263 mila Euro da attribuirsi alla riduzione delle management fee e overperformance fee.

La presente relazione riguarda l'analisi della gestione avuta riguardo ai dettami di cui all'art. 2428 del Codice civile come modificato dall'art. 1 del D.Lgs. 2 febbraio 2007, n. 32 e successivi aggiornamenti 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 2024 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), si sono applicati gli IAS quali principi di redazione contabile, 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 che la società sarà obbligata a intraprendere nell'arco temporale di un triennio.

Il mercato degli NPE (Non Performing Exposures) ha mostrato nel 2024 una, seppur lieve, riduzione rispetto all'esercizio 2023 passando da 297 mld di Euro a 293 mld di Euro. Il totale del deteriorato si ritiene che anche per gli anni successivi (2025 e 2026), sulla base di stime di Banca Ifis subirà una contrazione di ulteriori 12 mld circa e quindi con un assestamento a circa 280 mld di Euro.

Si rileva come il tasso di deterioramento del credito si sta mantenendo ad un livello storicamente basso e che proseguirà anche per il futuro anche se si è raggiunto un piano tale che difficilmente potrà avere delle drastiche riduzioni o contrazioni – di fatto siamo in una fase di staticità del mercato e con un consolidamento del complesso del deteriorato – quanto viene annualmente generato va gradatamente smaltito in una misura leggermente superiore.

Le transazioni avvenute nel corso del 2024 sono state di circa 21 mld di Euro di Npe e di detti volumi circa 17 mld sono da ricondurre a NPL e di questi oltre il 57% è stato scambiato sul mercato secondario.

Da segnalare che per la tipologia di crediti nei quali la nostra società è specializzata, che sono quelli identificati come “secured e misto prevalentemente secured”, il mercato nazionale (fonte Banca Ifis) ha visto un incremento dei prezzi di acquisto passando da un 25% (rispetto al GBV) del 2022 ad un 29% del 2024.

Il tasso di default è cresciuto dall'1,03% del 2023 all'1,38% del 2024, rimanendo leggermente al di sotto delle previsioni, grazie alle politiche monetarie stabilizzatrici attuate dalla BCE nella seconda metà dell'anno.

Il mercato secondario ha continuato a rappresentare una quota significativa del transato complessivo, attestandosi al 58% rispetto al 68% del 2023. Questa leggera contrazione è principalmente dovuta alla ripresa del mercato primario, con gli istituti di credito impegnati a mantenere il loro NPE ratio sotto la soglia del 3%, come correttamente previsto nelle nostre analisi dello scorso anno.

Un fenomeno particolarmente interessante emerso nel 2024 è stata la crescita del segmento UTP (Unlikely To Pay), che ha raggiunto volumi pari a circa 9 miliardi di Euro rispetto ai 7 miliardi del 2023. Questo trend conferma la nostra visione strategica di ampliare gradualmente le competenze anche in questo segmento più complesso ma potenzialmente più remunerativo.

Il consolidamento delle piattaforme digitali per la compravendita di crediti NPL ha ulteriormente facilitato le transazioni nel mercato secondario, permettendo una maggiore trasparenza e liquidità. Tuttavia, la nostra società ha continuato a privilegiare un approccio selettivo, focalizzandosi sulle operazioni che offrono un profilo rischio/rendimento ottimale, in particolare sui crediti “secured” che, come già detto, rappresentano la nostra area di specializzazione.

Un dato significativo emerso dalle analisi di mercato del 2024 è il crescente interesse verso operatori specializzati con licenza ex art. 115 TULPS, come la nostra società, che hanno dimostrato capacità di ottenere performance superiori alla media. Questo conferma la validità della nostra strategia basata su:

- analisi approfondita di ogni singolo credito;
- focus sul segmento secured;
- approccio prudente alle valutazioni;
- eccellenza nella gestione operativa e legale del recupero.

Da segnalare infine come i fenomeni aggregativi tra operatori 115 TULPS previsti lo scorso anno si siano effettivamente verificati, con alcune operazioni di M&A che hanno interessato principalmente operatori di dimensioni medio-piccole. La nostra società, pur mantenendo la propria autonomia operativa, ha sviluppato partnership strategiche con altri operatori complementari, rafforzando la propria posizione competitiva pur mantenendo la flessibilità che ci contraddistingue.

CARATTERISTICHE DELLA SOCIETÀ IN GENERALE

DESCRIZIONE CONTESTO E RISULTATI

La nostra società è strutturata sia con presenze fisse che con importanti partnership con primari professionisti ed operatori del mercato ed è pronta ad affrontare i prossimi anni con slancio e un'elevata competenza; ha proseguito nel percorso di professionalizzazione del proprio personale e dei collaboratori esterni, introducendo anche nuove figure professionali soprattutto nel segmento dell'asset management e della valutazione immobiliare.

Al termine dell'esercizio 2024 la società ha in gestione un portafoglio crediti di 142 milioni di Euro (rispetto ai 102 del 2023 e ai 336 del 2022). Le acquisizioni di crediti effettuate nell'esercizio per conto di veicoli di cartolarizzazione, in termini di GBV, sono state di circa 106 milioni di Euro (di cui 56 riconducibili al nuovo veicolo e il residuo per cessioni interveicoli esistenti) in significativo aumento rispetto a circa 12 milioni di Euro del 2023; la crescita è, come comprensibile, legata principalmente all'avvio del veicolo di cartolarizzazione in partnership con nuovi investitori.

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 non sono stati effettuati acquisti di crediti in proprio.

Sul fronte dei costi vi segnaliamo un leggero aumento degli oneri per servizi passati da 240 mila Euro a 282 mila Euro dovuto principalmente alla definizione con soggetti terzi a supporto commerciale rispetto alle acquisizioni effettuate.

La gestione finanziaria è positiva per circa Euro 256 mila in considerazione degli aumentati proventi per interessi riconosciuti sui titoli posseduti, per interessi attivi maturati sui conti correnti bancari e su finanziamento fruttifero verso partecipata al netto degli aumentati interessi passivi relativi ai finanziamenti ai soci.

Il risultato d'esercizio si mantiene in area ampiamente positiva con un utile di fine esercizio post imposizione fiscale di circa 0,6 milioni di Euro, pari al 55% del valore della produzione, rispetto ad un 57% dello scorso esercizio.

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

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.

Il patrimonio netto, dato dalla somma del capitale sociale e delle riserve accantonate negli scorsi periodi, è pari a Euro 8.058.963 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.

Si segnala che i crediti nei confronti della clientela sono pari ad Euro 0,7 milioni, in diminuzione rispetto all'esercizio 2023 a causa della migliorata gestione degli incassi e della mutata strategia di gestione dei rapporti con i veicoli di cartolarizzazione.

Dal punto di vista dei debiti verso istituti di credito, sono in regolare rientro degli affidamenti in essere e si è fatto ricorso ad un finanziamento con una banca di riferimento della società per Euro 1 milione da rimborsare in un triennio. Non si esclude di poter eventualmente incrementare tali forme di approvvigionamento per migliorare le performance societarie qualora sussistessero le adeguate opportunità di business.

La situazione economica si presenta positivamente.

I conflitti Russo-Ucraino e Israelo-Palestinese non hanno comportato e non comportano impatti sull'attività della società.

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 sono:

- indicatori finanziari di risultato;
- indicatori non finanziari di risultato ed esprimono 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	31/12/2024	31/12/2023
Valore della produzione	1.086.888	1.499.755
Risultato prima delle imposte	826.193	1.166.917

Di seguito vengono riportati i seguenti margini intermedi di reddito.

Descrizione indice	31/12/2024	31/12/2023
Ebitda	582.206	1.022.645
Ebitda/Valore produzione	53,57%	68,19%
EBT	826.193	1.166.917

EBT/Valore produzione

76,01%

77,81%

INDICATORI ECONOMICI

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

Descrizione indice	31/12/2024	31/12/2023
ROE netto - (Return on Equity)	7,40%	11,31%
ROI - (Return on Investment)	4,07%	7,58%

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	3.644	Capitale sociale	2.790.000
Imm. materiali	7.606	Riserve	4672.531
Imm. finanziarie	7.047.042	Utile dell'esercizio	596.432
Attivo fisso	7.058.292	Mezzi propri	8.058.963
Rimanenze	3.623.680		
Liquidità differite	1.983.986		
Liquidità immediate	1.627.530		
Attivo corrente	7.235.196	Passività consolidate	4.097.600

		Passività correnti	2.136.925
Capitale investito	14.293.488	Capitale di finanziamento	14.293.488

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	31/12/2024	31/12/2023
Margine primario di struttura	1.000.671	4.255.995
Margine secondario di struttura	5.098.271	8.277.419

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

Mezzi propri – Attivo fisso

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

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

(Mezzi propri + Passività consolidate) – Attivo fisso

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

Descrizione indice	31/12/2024	31/12/2023
Quoziente di indebitamento complessivo	0,30	0,40
Quoziente di indebitamento finanziario	0,11	0,21

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	31/12/2024	31/12/2023
Margine di disponibilità	5.098.271	8.278.419
Quoziente di disponibilità	3,39	5,43
Margine di tesoreria	1.474.591	4.962.008
Quoziente di tesoreria	1,69	3,65

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

Attivo corrente – Passività correnti

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

Attivo corrente

Passività correnti

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

(Liquidità differite + Liquidità immediate) – Passività correnti

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

(Liquidità differite + Liquidità immediate)

Passività correnti

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

INFORMAZIONI SUI PRINCIPALI RISCHI ED INCERTEZZE

In questa parte della presente relazione, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 2428 del Codice civile, i sottoscritti intendono rendere conto dei rischi, intendendo per tali quegli eventi atti a produrre effetti negativi in ordine al perseguimento degli obiettivi aziendali, e che quindi ostacolano la creazione di valore.

I rischi presi in esame sono analizzati distinguendo quelli finanziari da quelli non finanziari e ciò che li divide in base alla fonte di provenienza del rischio stesso. I rischi così classificati saranno ricondotti in due macro-categorie: rischi

di fonte interna e rischi di fonte esterna, a seconda che siano insiti nelle caratteristiche e nell'articolazione dei processi interni di gestione aziendale ovvero derivino da circostanze esterne rispetto alla realtà aziendale.

RISCHI NON FINANZIARI

Fra i rischi di fonte interna si segnalano:

Efficacia/efficienza dei processi

Il processo di acquisizione dei crediti ipotecari incagliati/sofferenti, sia direttamente che per conto di veicoli di cartolarizzazione, 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.

Nel corso del 2024, la società ha utilizzato appieno il proprio software gestionale, ha sviluppato nuove funzioni consentono una valutazione più rapida delle posizioni e, tramite utilizzo di strumenti in cloud, il monitoraggio dei portafogli di crediti è in tempo reale con anche la possibilità di avere una tracciabilità completa di tutte le azioni intraprese. Questo ha permesso di migliorare l'efficienza operativa e di ridurre il rischio di errori o inefficienze nei processi di gestione.

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 dei crediti medesimi, 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.

Si svolge, seppur se in misura limitata, anche attività di gestione degli immobili eventualmente acquisiti da Reoco o immobiliari appositamente costituite dai sottoscrittori dei titoli di cartolarizzazione al fine di procedere con una vendita ordinata e meno svilita dalla gestione giudiziaria e dai processi esecutivi. In questo specifico ambito si sono attivate proficue collaborazioni con agenzie immobiliari e con professionisti del settore al fine di rendere ancora più performante l'analisi dei portafogli aventi quali sottostanti compendi immobiliari, soprattutto se trattasi di cantieri o di strutture che necessitano di interventi di completamento.

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. Nel 2024 è stato ampliato il network di professionisti con cui la società collabora, con particolare attenzione alla copertura geografica del territorio nazionale ed alle specifiche competenze in materia di esecuzioni immobiliari.

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. Nel corso del 2024 sono stati confermati i protocolli operativi e le procedure interne per garantire una maggiore efficacia del sistema di deleghe e una più precisa definizione delle responsabilità decisionali.

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. La società ha investito nel corso del 2024 nella formazione continua del personale, con particolare attenzione all'aggiornamento sulle novità normative e sulle migliori pratiche di settore. La stabilità dell'organico e il clima aziendale positivo contribuiscono a minimizzare i rischi legati al turnover e alla perdita di competenze chiave.

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. L'implementazione del sistema informativo ha ulteriormente migliorato la qualità e la tempestività delle informazioni disponibili per il management, facilitando il processo decisionale e riducendo i rischi di errate valutazioni.

Sicurezza informatica

Con l'incremento della digitalizzazione dei processi aziendali, la società ha posto particolare attenzione al tema della sicurezza informatica. Nel corso del 2024 sono stati manutenzionati regolarmente i sistemi di protezione dei dati e sono state implementate procedure di *backup* e *disaster recovery* più efficaci. Il personale è stato inoltre formato sui rischi legati alla cybersecurity e sulle migliori pratiche per prevenire attacchi informatici. Non si sono registrati incidenti di sicurezza nel corso dell'esercizio.

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.

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 addividengano 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 dei 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, all'art. 2428 c.2, prevede 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 svolge una propria attività di ricerca e sviluppo che si esprime nel continuo miglioramento dei processi operativi e decisionali, nella manutenzione evolutiva del gestionale di proprietà e nell'utilizzo dell'AI generativa soprattutto per quanto riguarda lo sviluppo di modelli di calcolo.

L'importante evoluzione tecnologica legata all'AI consente altresì di poter utilizzare la stessa per significative riduzioni di tempo nell'analisi ed elaborazione di database di dimensioni rilevanti; la presenza di archivi, tutti posti in cloud, rappresenta un ulteriore plus sia per le interrogazioni che per la sicurezza del dato.

Come noto, il gestionale risulta in completa proprietà; l'analisi e lo sviluppo software è affidato a società specializzate, con intervento diretto della struttura della Società sia nella fase di analisi che di testing del software.

Si evidenzia che nel corso dell'anno è stato realizzato il nuovo sito della società che è una ulteriore vetrina delle attività che vengono svolte.

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 particolari situazioni da segnalare.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Riteniamo che l'ultimo semestre del 2024 abbia espresso come sia possibile procedere con plurimi investimenti anche in settori che fino a qualche anno prima non erano stati esplorati; ci si riferisce agli acquisti di crediti cosiddetti "cash in court" o alla gestione diretta di comparti di veicolo di cartolarizzazione in via diretta.

Le prospettive del mercato secondario, le collaborazioni che sono in corso di attuazione, i contatti e le relazioni che si sono strutturate negli anni ci consentono di poter formulare una positiva previsione anche per l'esercizio 2025.

La gestione degli asset immobiliari sarà oggetto di una rivisitazione nell'ottica della cessione del compendio immobiliare allo stato attuale, per quanto riguarda l'area edificabile, e della ristrutturazione e messa a reddito per quanto riguarda invece la parte edificata.

SEDI SECONDARIE

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

RISULTATO DELL'ESERCIZIO

Il bilancio al 31 dicembre 2024 chiude con un utile netto di Euro 596.432, confermando la capacità della società di generare risultati positivi nonostante la contrazione delle acquisizioni da parte dei nostri investitori storici.

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 29.822

destinare un dividendo pari ad Euro 250 per azione per Euro 139.500

il residuo a fondo di riserva straordinaria pari ad Euro 427.110

La proposta di distribuzione di un dividendo in linea con quello dell'esercizio precedente, nonostante la flessione dell'utile, evidenzia la fiducia degli amministratori nella solidità patrimoniale e finanziaria della società e nelle prospettive future di crescita.

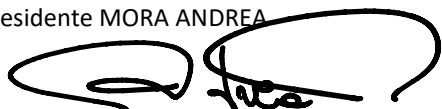
Sulla scorta delle indicazioni che sono state fornite, Vi invitiamo ad approvare il bilancio chiuso al 31 dicembre 2024 e la proposta di destinazione dell'utile sopra indicata.

Il Consiglio in carica è in scadenza con la prossima assemblea e coglie l'occasione di questa relazione per ringraziare gli azionisti per la fiducia accordata, i collaboratori per la sempre fattiva presenza e intelligente approccio al lavoro e al collegio sindacale per le sollecitazioni e gli stimoli, nonché tutti i collaboratori esterni che hanno contribuito a migliorare sia l'ambiente di lavoro che a rendere stimolante e costruttivo il nostro compito.

VERONA, 26 marzo 2025

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

	31/12/2024	31/12/2023
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	332	7.995
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	329	662
7) altre	2.983	3.963
Totale immobilizzazioni immateriali	3.644	12.620
II - Immobilizzazioni materiali		
4) altri beni	7.606	9.808
Totale immobilizzazioni materiali	7.606	9.808
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
d-bis) altre imprese	68.600	20.600
Totale partecipazioni	68.600	20.600
2) crediti		
d-bis) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo		37.851
esigibili oltre l'esercizio successivo	366.703	399.549
Totale crediti verso altri	366.703	437.400
Totale crediti	366.703	437.400
3) altri titoli	6.611.739	2.865.605
Totale immobilizzazioni finanziarie	7.047.042	3.323.605
Totale immobilizzazioni (B)	7.058.292	3.346.033
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
4) prodotti finiti e merci	3.623.680	3.315.411
Totale rimanenze	3.623.680	3.315.411
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	717.621	797.545
Totale crediti verso clienti	717.621	797.545
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	123.075	127.868
Esigibili oltre l'esercizio successivo	51.797	103.594
Totale crediti tributari	174.872	231.462
5-ter) imposte anticipate		
esigibili entro l'esercizio successivo	41.449	32.176
Totale imposte anticipate	41.449	32.176
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	995.721	2.977.191
Totale crediti verso altri	995.721	2.977.191
Totale crediti	1.929.663	4.038.374
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	1.627.355	2.755.566
3) denaro e valori in cassa	175	73
Totale disponibilità liquide	1.627.530	2.755.639
Totale attivo circolante (C)	7.180.873	10.109.424
D) Ratei e risconti	54.323	37.072
Totale attivo	14.293.488	13.492.529
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I – Capitale	2.790.000	2.790.000

IV - Riserva legale	285.105	242.120
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	4.387.425	3.710.202
Varie altre riserve	1	(2)
Totale altre riserve	4.387.426	3.710.200
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	596.432	859.708
Totale patrimonio netto	8.058.963	7.602.028
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	45.372	39.433
D) Debiti		
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.925.000	2.035.000
Totale debiti verso soci per finanziamenti	2.925.000	2.035.000
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.664.916	1.263.657
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.124.439	1.945.502
Totale debiti verso banche	2.789.355	3.209.159
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	66.237	162.010
esigibili oltre l'esercizio successivo		
Totale debiti verso fornitori	66.237	162.010
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	11.326	12.369
Totale debiti tributari	11.326	12.369
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	7.050	9.345
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	7.050	9.345
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	374.447	402.248
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.300	1.300
Totale altri debiti	375.747	403.548
Totale debiti	6.174.715	5.831.431
E) Ratei e risconti	12.949	18.148
Totale passivo	14.293.488	13.492.529

Conto economico

	31/12/2024	31/12/2023
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.078.464	1.485.022
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio		
altri	8.424	14.733
Totale altri ricavi e proventi	8.424	14.733
Totale valore della produzione	1.086.888	1.499.755
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	173.403	17.440
7) per servizi	282.205	240.224
8) per godimento di beni di terzi	22.208	20.917
9) per il personale		
a) salari e stipendi	124.359	119.665
b) oneri sociali	31.764	29.102
c) trattamento di fine rapporto	9.337	9.321
e) altri costi	700	3.302
Totale costi per il personale	166.160	161.390
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	8.976	8.978
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	2.953	3.184
Totale ammortamenti e svalutazioni	11.929	12.162
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(308.269)	(20.196)
14) oneri diversi di gestione	168.975	57.335
Totale costi della produzione	516.611	489.272
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	570.277	1.010.483
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	466.325	430.558
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	14.472	
altri	67.906	28.438
Totale proventi diversi dai precedenti	67.906	28.438
Totale altri proventi finanziari	548.703	458.996
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	292.787	302.563
Totale interessi e altri oneri finanziari	292.787	302.563
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	255.916	156.433
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	826.193	1.166.916
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	239.034	300.591
imposte differite e anticipate	(9.273)	6.617
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	229.761	307.208
21) Utile (perdita) dell'esercizio	596.432	859.708

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31/12/2024	31/12/2023
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	596.432	859.708
Imposte sul reddito	229.761	307.208
Interessi passivi/(attivi)	(255.916)	(156.435)
(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	570.277	1.010.481
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	9.337	11.596
Ammortamenti delle immobilizzazioni	11.929	12.162
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	(2)	
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	21.264	23.758
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	591.541	1.034.239
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(308.269)	(20.196)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	79.924	824.028
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(95.773)	(216.990)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(17.251)	(8.169)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(5.199)	17.878
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	2.232.313	(268.978)
Totale variazioni del capitale circolante netto	1.885.745	327.573
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	2.477.286	1.361.812
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	21.255	156.433
(Imposte sul reddito pagate)	(229.761)	(307.207)
Dividendi incassati		
(Utilizzo dei fondi)	(3.398)	(9.321)
Altri incassi/(pagamenti)		
Totale altre rettifiche	(211.904)	(160.095)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	2.265.382	1.201.717
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(750)	
Disinvestimenti		
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)		(1.241)
Disinvestimenti		
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(5.679.142)	(1.092.177)
Disinvestimenti	1.955.705	2.175.857
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)	(3.724.187)	1.082.439

C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento

Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	401.259	89.923
Accensione finanziamenti	890.000	
(Rimborso finanziamenti)	(821.063)	(1.110.698)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	(139.500)	
(Rimborso di capitale)		
Cessione/(Acquisto) di azioni proprie		
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)		(139.500)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	330.696	(1.160.275)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(1.128.109)	1.123.881
Effetto cambi sulle disponibilità liquide		
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	2.755.566	1.631.538
Assegni		
Danaro e valori in cassa	73	220
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	2.755.639	1.631.758
Di cui non liberamente utilizzabili		
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	1.627.355	2.755.566
Assegni		
Denaro e valori in cassa	175	73
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	1.627.530	2.755.639
Di cui non liberamente utilizzabili		

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2024

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 2024.

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 2023.

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;
- crediti per interessi maturati su titoli e crediti;
- 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 870.000 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

Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
3.644	12.620	(8.976)

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

Si presentano nel seguito le variazioni intervenute nella consistenza 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	136.123	662	5.881	142.666
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	128.128		1.198	130.046
Valore di bilancio	7.995	662	3.963	12.620
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni				
Ammortamento dell'esercizio	7.663	334	980	8.976
Altre variazioni		1		1
Totale variazioni	(7.663)	(333)	(980)	(8.976)
Valore di fine esercizio				
Costo	136.123	329	5.880	142.332
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	135.791		2.897	138.688
Valore di bilancio	332	329	2.983	3.644

La voce "Diritti di brevetto industriale e di utilizzazione delle opere dell'ingegno" comprende i costi sostenuti per lo sviluppo del software gestionale che risulta non in licenza ma proprietà della società.

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.

Nel corso dell'esercizio la Società non ha effettuato investimenti per questa tipologia di beni.

Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
---------------------	---------------------	------------

7.606	9.808	(2.202)
-------	-------	---------

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

Si presentano nel seguito le variazioni intervenute nella consistenza delle immobilizzazioni materiali.

	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio			
Costo	2.161	43.420	45.581
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	2.161	33.612	35.773
Valore di bilancio		9.808	9.808
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni		750	750
Ammortamento dell'esercizio		2.953	2.953
Altre variazioni		1	1
Totale variazioni		(2.202)	(2.202)
Valore di fine esercizio			
Costo	2.161	44.171	46.332
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	2.161	36.565	38.726
Valore di bilancio		7.606	7.606

Nel corso dell'esercizio la Società ha effettuato investimenti in macchine elettroniche per Euro 750.

Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
7.047.042	3.323.605	3.723.437

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;
- BCC VENETA 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

Si presentano nel seguito le variazioni intervenute nella consistenza delle immobilizzazioni finanziarie.

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in imprese collegate	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni	Altri titoli
Valore di inizio esercizio					

Costo			20.600	20.600	2.865.605
Valore di bilancio			20.600	20.600	2.865.605
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni			48.000	48.000	5.701.839
Decrementi per alienazioni (del valore di bilancio)					1.955.705
Totale variazioni			48.000	48.000	3.746.134
Valore di fine esercizio					
Costo			68.600	68.600	6.611.739
Valore di bilancio			68.600	68.600	6.611.739

Partecipazioni

Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della società. Le partecipazioni iscritte nelle "Partecipazioni in altre imprese" (come sopra dettagliate) sono iscritte al costo di acquisto o di sottoscrizione, maggiorato dell'importo dei finanziamenti soci oggetto di rinuncia nell'esercizio. L'incremento di valore registrato nell'esercizio si riferisce a quest'ultima fattispecie ed ha interessato la partecipata SUNRISE SRL. Le partecipazioni iscritte al costo di acquisto non hanno subito svalutazioni per perdite durevoli di valore; non si sono verificati casi di "ripristino di valore".

Altri titoli

Nel corso dell'esercizio si è registrata una variazione netta in diminuzione del valore dei titoli emessi da veicoli di cartolarizzazione detenuti dalla Società per un ammontare di Euro 3.746.134.

Nello specifico sono stati sottoscritti nuovi titoli per un valore nominale di Euro 5.701.839 mentre sono stati rimborsati titoli in possesso per un valore di Euro 1.955.705. Su tutti i titoli maturano interessi contrattuali e per la dismissione di un'emittente si sono rilevate plusvalenze confluite direttamente a conto economico.

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
Valore di inizio esercizio	437.400	437.400
Variazioni nell'esercizio	(70.697)	(70.697)
Valore di fine esercizio	366.703	366.703
Quota scadente entro l'esercizio		
Quota scadente oltre l'esercizio	366.703	366.703
Di cui di durata residua superiore a 5 anni		

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 365.000;
- Altri crediti per Euro 154.

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 31/12/2024	Saldo al 31/12/202	Variazioni
6.611.739	2.865.605	3.746.134

Le variazioni intervenute nell'esercizio sono le seguenti.

Descrizione	Incrementi per acquisizioni	Decrementi per rimborsi (del valore di bilancio)
Titoli emessi da veicoli di cartolarizzazione	5.701.839	1.955.705
Totale	5.701.839	1.955.705

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 (con generazione di plusvalenza).

Analisi del valore delle immobilizzazioni finanziarie

	Valore contabile	Fair value
Partecipazioni in altre imprese	68.600	68.600
Crediti verso altri	366.703	366.703
Altri titoli	6.611.739	6.611.739

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	49.000	49.000
Totale	68.600	68.600

Dettaglio del valore dei crediti immobilizzati verso altri

Descrizione	Valore contabile	Fair value
Finanziamento fruttifero SUNRISE SRL	365.000	365.000
Depositi cauzionali	1.549	1.549
Altri crediti	154	154
Totale	366.703	366.703

Dettaglio del valore degli altri titoli immobilizzati

Descrizione	Valore contabile	Fair value
Titoli emessi da veicoli di cartolarizzazione	6.611.739	6.611.739
Totale	6.611.739	6.611.739

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 31/12/2024
Rimanenze	3.623.680
Crediti	1.929.670
Disponibilità liquide	1.627.530
Totale	7.180.880

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

Rimanenze

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
3.623.680	3.315.411	308.269

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 308.269 in seguito all'imputazione dei costi specifici demolizione, lavori di sistemazione e oneri comunali necessari per il rilascio dei permessi a costruire e inizio lavori sul compendio immobiliare sito in Verona, Via Forte Tomba. L'obiettivo della società è la valorizzazione degli immobili avendo ottenuto nel 2022 il permesso a costruire; nel corso dell'esercizio si sono avviati i lavori per la demolizione del fabbricato e quindi consentire una vendita "green field" senza essere penalizzati da riduzioni del prezzo di vendita da presunti costi di demolizione.

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti finiti e merci	3.315.411	308.269	3.623.680
Totale rimanenze	3.315.411	308.269	3.623.680

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
1.929.663	4.038.374	(2.108.711)

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

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	797.545	(79.924)	717.621	717.621		

Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	231.462	(56.590)	174.872	123.075	51.797	
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	32.176	9.273	41.449			
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	2.977.191	(1.981.470)	995.721	995.721		
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	4.038.374	(2.108.711)	1.929.663	1.836.417	51.797	

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 717.621.

La voce "Crediti tributari" comprende il credito IRES, IRAP ed IVA oltre ad un credito fiscale del tipo Superbonus 110% acquistato nel corso del 2023 ed iscritto al termine dell'esercizio per Euro 103.593.

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:

- crediti per interessi su titoli e crediti finanziari per Euro 234.665;
- crediti diversi per Euro 12.713;
- crediti verso terzi per Euro 748.343.

In particolare, i crediti verso terzi afferiscono a operazioni di acquisto crediti NPL operate direttamente dalla Società che, in funzione degli accordi sottoscritti alla data di chiusura dell'esercizio, sono previsti in rimborso entro l'esercizio 2025.

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 non sussistono perdite attese.

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
1.627.530	2.755.639	(1.128.109)

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	2.755.566	(1.128.211)	1.627.355
Denaro e altri valori in cassa	73	102	175
Totale disponibilità liquide	2.755.639	(1.128.109)	1.627.530

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 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
54.323	37.072	17.251

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 sono riportati nella prima parte della presente nota integrativa.
Non sussistono, al 31/12/2024, 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	13.194	23.879	37.072
Variazione nell'esercizio	15.931	1.319	17.251
Valore di fine esercizio	29.125	25.198	54.323

I ratei attivi si riferiscono a interessi attivi bancari maturati nell'esercizio chiuso al 31/12/2024 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 8.058.963, con un incremento rispetto al precedente esercizio di Euro 456.935.

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 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
8.058.963	7.602.028	456.935

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	242.120		42.985					285.105
Riserve statutarie								
Riserva straordinaria	3.710.202		677.223					4.387.425
Riserva avanzo di fusione								
Varie altre riserve	(2)		3					1
Totale altre riserve	3.710.200		677.226					4.387.426
Utili (perdite) portati a nuovo								
Utile (perdita) dell'esercizio	859.708		(859.708)				596.432	596.432
Totale patrimonio netto	7.602.028		(139.497)				596.432	8.058.963

Dalla tabella sopra che rappresenta le variazioni nelle voci di patrimonio netto si evidenzia che l'utile dell'esercizio chiuso al 31/12/2023 è stato destinato:

- per Euro 139.500 ad attribuzione di dividendi ai soci (250 Euro per azione come da proposta del CdA);
- per Euro 720.208 a riserve di patrimonio.

Dettaglio delle altre riserve

Descrizione	Importo
Riserva straordinaria	4.387.425
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1
Totale	4.387.426

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	285.105		A,B			
Altre riserve						
Riserva straordinaria	4.387.425		A,B,C,D,E			
Varie altre riserve	1					
Totale altre riserve	4.387.426					
Totale	7.462.531					
Quota non distribuibile						
Residua quota distribuibile						

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statuari
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	242.120	3.710.200		6.742.320
Destinazione del risultato dell'esercizio					
attribuzione dividendi					
altre destinazioni					
Altre variazioni					
incrementi					
decrementi					
riclassifiche					
Risultato dell'esercizio precedente				859.708	859.708
Alla chiusura dell'esercizio precedente	2.790.000	242.120	3.710.200	859.708	7.602.028
Destinazione del risultato dell'esercizio					
attribuzione dividendi				(139.500)	
altre destinazioni		42.985	677.223	(720.208)	
Altre variazioni					
incrementi			3		3
decrementi					
riclassifiche					
Risultato dell'esercizio corrente				596.432	
Alla chiusura dell'esercizio corrente	2.790.000	285.105	4.387.426	596.432	8.058.963

Fondi per rischi e oneri

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	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 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
45.372	39.433	5.939

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

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	39.433
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	9.337
Utilizzo nell'esercizio	3.398
Altre variazioni	
Totale variazioni	5.939
Valore di fine esercizio	45.372

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2024 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

Debiti

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
6.174.715	5.831.431	343.284

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	2.035.000	890.000	2.925.000		2.925.000	
Debiti verso banche	3.209.159	(419.804)	2.789.355	1.664.916	1.124.439	
Debiti verso altri finanziatori						
Acconti						
Debiti verso fornitori	162.010	(95.773)	66.237	66.237		
Debiti tributari	12.369	(1.043)	11.326	11.326		
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	9.345	(2.295)	7.050	7.050		

Altri debiti	403.548	(27.801)	375.747	374.447	1.300	
Totale debiti	5.831.431	343.284	6.174.715	2.123.976	4.050.739	

Il saldo del debito verso banche al termine dell'esercizio ammonta ad Euro 2.789.355 ed è 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:

- Euro 210.919 nei confronti di BCC Veneta SC per un finanziamento acceso nel 2020 e con scadenza in data 31/12/2025 di originari Euro 950.000;
- Euro 1.582.215 nei confronti di BCC Veneta SC per un finanziamento acceso nel 2022 e con scadenza in data 30/06/2026 di originari Euro 4.000.000; il finanziamento è garantito per il 50% del debito residuo da pegno su titoli in corso di svincolo;
- Euro 150.634 nei confronti di Credit Agricole Italia per un finanziamento acceso nel 2023 e con scadenza in data 01/09/2026 di originari Euro 250.000 il quale beneficia della garanzia rilasciata dal Fondo Centrale di Garanzia nella misura del 60% del capitale;
- Euro 845.588 nei confronti di BCC Veneta SC per un finanziamento acceso nel 2024 e con scadenza 30/05/2027 di originari Euro 1.000.000; il finanziamento è garantito per il 50% del debito residuo da pegno su titoli in corso di svincolo.

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 ed INAIL e comprende l'accantonamento al fondo pensione integrativa.

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

Descrizione	Importo
Debiti verso dipendenti	26.708
Debiti verso membri Coll. Sindacale	17.680
Debiti verso Amministratori per compensi	
Debiti per mandati	326.880
Debiti per depositi cauzionali su immobili locati	1.300
Altri debiti	3.179
Totale	357.747

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 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
12.949	18.148	(5.199)

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

I risconti passivi si riferiscono alle quote oltre l'esercizio 2024 del margine maturato a fronte dell'acquisto del credito d'imposta da Superbonus 110%.

Non sussistono, al 31/12/2024, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

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	2.383	15.765	18.148
Variazione nell'esercizio	4.906	(10.105)	(5.199)
Valore di fine esercizio	7.289	5.660	12.949

Nota integrativa, conto economico

Valore della produzione

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
1.086.888	1.499.755	(412.867)

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

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	1.078.464	1.485.022	(406.558)
Altri ricavi e proventi	8.424	14.733	(6.309)
Totale	1.086.888	1.499.755	(412.867)

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

Gli altri ricavi e proventi vengono così ripartiti:

Descrizione	31/12/2024
Contributi	200
Sopravvenienze attive e arrotondamenti	22
Altri ricavi	8.202
Totale	8.424

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica e per categoria di attività

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

Costi della produzione

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
516.611	489.272	27.339

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

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	173.403	17.440	155.963

Servizi	282.205	240.224	41.961
Godimento di beni di terzi	22.208	20.917	1.291
Salari e stipendi	124.359	119.665	4.694
Oneri sociali	31.764	29.102	2.662
Trattamento di fine rapporto	9.337	9.321	16
Altri costi del personale	700	3.302	(2.602)
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	8.976	8.978	(2)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	2.953	3.184	(231)
Variazione rimanenze materie prime	(308.269)	(20.196)	(288.073)
Oneri diversi di gestione	168.975	57.335	111.640
Totale	516.611	489.272	27.339

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

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

Costi per il personale

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

Ammortamento delle immobilizzazioni materiali

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

Oneri diversi di gestione

Non si rilevano costi di entità o incidenza eccezionale tali da essere impattanti sul bilancio della Società. Si precisa che nell'esercizio in esame sono stati iscritti in questa voce Euro 121.125 per oneri urbanistici versati al Comune di Verona per l'operazione Forte Tomba.

Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
255.916	156.433	99.483

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

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni	466.325	430.558	35.767
Da titoli iscritti nell'attivo circolante	14.472		14.472
Proventi diversi dai precedenti	67.906	28.438	39.468
(Interessi e altri oneri finanziari)	(292.787)	(302.563)	9.776
Totale	255.916	156.433	99.483

I proventi diversi sono costituiti da interessi maturati sulle somme depositate nei conti correnti per Euro 39.358 e da interessi su finanziamenti ad imprese partecipate per Euro 28.547.

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	185.391
Altri	107.396
Totale	292.787

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

- Euro 174.291 per interessi nei confronti degli istituti di credito;
- Euro 11.100 per oneri finanziari e commissioni su finanziamenti degli istituti di credito;
- Euro 106.918 per interessi relativi a finanziamenti soci;
- Euro 478 per altri oneri finanziari.

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

Nel corso dell'esercizio in esame non sono stati rilevati ricavi o costi di entità o incidenza eccezionale.

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

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
229.761	307.208	(77.447)

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

Imposte	Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
Imposte correnti:	239.034	300.591	(61.557)
IRES	214.686	259.516	(44.830)
IRAP	24.348	41.075	(16.727)
Imposte sostitutive			
Imposte relative a esercizi precedenti			
Imposte differite (anticipate)	(9.273)	6.617	(15.890)
IRES	(9.273)	6.617	(15.890)
IRAP			
Proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale			
Totale	229.761	307.208	(77.447)

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 e delle ritenute subite.

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	44.100	
Totale differenze temporanee imponibili	5.463	
Differenze temporanee nette	(38.637)	
B) Effetti fiscali		
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	(32.176)	
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	(9.273)	
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	(41.449)	

Nota integrativa, altre informazioni

Dati sull'occupazione

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

Organico	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
Dirigenti			
Quadri			
Impiegati	3	3	
Operai			
Altri			
Totale	3	3	

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 2024 ammonta a Euro 120.000 oltre oneri di legge e oltre al rimborso delle spese sostenute per l'incarico assunto.

Il compenso annuale del Collegio sindacale con incarico di revisione legale per l'esercizio 2024 ammonta a Euro 12.000 oltre oneri di legge.

Inoltre non esistono anticipazioni e crediti concessi a favore di amministratori e sindaci né esistono impegni assunti per loro conto.

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 di categoria speciale	2	10.000
Totale	558	2.790.000

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, 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.

Per tutte le sovvenzioni e i benefici qualificabili come Aiuti di Stato percepita dalla società si precisa che maggiori informazioni sono disponibili nella sezione Trasparenza del portale web del Registro Nazionale degli Aiuti di Stato (www.rna.gov.it).

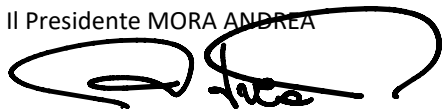
Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

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, 26 marzo 2025

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 BILANCIO DI ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2024

Agli Azionisti della società CIV S.p.A.

Premessa

Il Collegio sindacale, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024, 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 consta di due sezioni e riporta 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. (nel seguito anche la "Società"), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2024, 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 2024, 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 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 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 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 ad eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento.

In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione;

- 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.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizi e dichiarazione ai sensi dell'art. 14, co. 2, lettere e), e-bis) ed e-ter), del d.lgs. 39/10

Gli Amministratori di CIV S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione al 31 dicembre 2024, 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 della Società CIV S.p.A. al 31 dicembre 2024;
- esprimere un giudizio sulla conformità della relazione sulla gestione alle norme di legge;
- rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi nella relazione sulla gestione.

A nostro giudizio la relazione sulla gestione è redatta in conformità alle norme di legge ed è coerente con il bilancio d'esercizio della Società al 31 dicembre 2024.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e-ter), 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 c. 2 c.c.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 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.

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, 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 ottenuto costanti aggiornamenti dall'organo amministrativo sul generale andamento della gestione, sulla sua prevedibile evoluzione, sulle operazioni di maggior rilievo effettuate della Società e sulla base delle informazioni acquisite non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

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, ed a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

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

Non sono state presentate denunce al Tribunale ex art. 2409 c.c.

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. 25-octies d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14 e non sono pervenute segnalazioni da parte dei creditori pubblici qualificati ex art. 25-novies, né da istituti di credito ai sensi dell'art. 25-decies del citato decreto o ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 30-sexies D.Lgs. 6 novembre 2021, n. 152, convertito dalla legge 29 dicembre 2021, 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.

Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Il progetto di bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 che il Consiglio di Amministrazione ci ha consegnato in data 13 marzo 2025 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 596.432,00, che trova riscontro nei seguenti dati sintetici:

Stato Patrimoniale

Attivo

	31/12/2024	31/12/2023
Immobilizzazioni	7.058.292	3.346.033
Attivo circolante	7.180.873	10.109.424
Ratei e risconti	54.323	37.072
Totale attivo	14.293.488	13.492.529

Passivo

	31/12/2024	31/12/2023
Patrimonio netto	8.058.963	7.602.028
Fondi per rischi ed oneri	1.489	1.489
Trattamento di fine rapporto	45.372	39.433
Debiti	6.174.715	5.831.431
Ratei e risconti	12.949	18.148
Totale passivo	14.293.488	13.492.529

Conto economico

	31/12/2024	31/12/2023
A) Valore della produzione	1.086.888	1.499.755
B) Costi della produzione	516.611	489.272
Differenza tra valori e costi della produzione (A – B)	570.277	1.010.483
C) Proventi e oneri finanziari	255.916	156.433
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie	-	-
Risultato prima delle imposte (A-B+C+/-D)	826.193	1.166.916
Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	229.761	307.208
Utile dell'esercizio	596.432	859.708

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

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

Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta, non rileviamo motivi ostativi all'approvazione, da parte dei Soci, del bilancio chiuso al 31 dicembre 2024, così come redatto dagli Amministratori.

Il Collegio sindacale concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio indicata dagli Amministratori in nota integrativa, di destinare l'utile di Euro 596.432,00 come segue:

- Euro 29.822,00 a riserva legale;
- Euro 139.500,00 quale dividendo ai soci, pari a Euro 250,00 per azione;
- e per il residuo importo di Euro 427.110,00 alla riserva straordinaria.

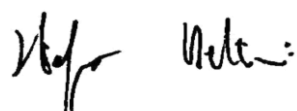
Verona, 14 aprile 2025

IL COLLEGIO SINDACALE

Dr. Edda Delon (Presidente)



Dr. Stefano Bettini (Sindaco Effettivo)



Dr. Dennis Pini (Sindaco Effettivo)

