



Intesa Sanpaolo Re.O.Co. S.p.A.

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2019

(con relativa relazione della società di revisione)

KPMG S.p.A.

25 febbraio 2020



KPMG S.p.A.
Revisione e organizzazione contabile
Via Innocenzo Malvasia, 6
40131 BOLOGNA BO
Telefono +39 051 4392511
Email it-fmauditaly@kpmg.it
PEC kpmgspa@pec.kpmg.it

Relazione della società di revisione indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

*Agli Azionisti della
Intesa Sanpaolo Re.O.Co. S.p.A.*

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Intesa Sanpaolo Re.O.Co. S.p.A. (nel seguito anche la "Società"), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2019, dal conto economico, dal prospetto della redditività complessiva, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa, che include anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Intesa Sanpaolo Re.O.Co. S.p.A. al 31 dicembre 2019, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nel paragrafo "*Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio*" della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Intesa Sanpaolo Re.O.Co. S.p.A. 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 e appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Direzione e coordinamento

La Società, come richiesto dalla legge, ha inserito in nota integrativa i dati essenziali dell'ultimo bilancio della società che esercita su di essa l'attività di direzione e coordinamento. Il giudizio sul bilancio della Intesa Sanpaolo Re.O.Co. S.p.A. non si estende a tali dati.



Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale della Intesa Sanpaolo Re.O.Co. S.p.A. 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 agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea 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 a 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 della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche degli utilizzatori prese sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;



- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno 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 a una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di un'incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare a operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di *governance*, identificati a un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

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

Gli Amministratori della Intesa Sanpaolo Re.O.Co. S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della Intesa Sanpaolo Re.O.Co. S.p.A. al 31 dicembre 2019, 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 Intesa Sanpaolo Re.O.Co. S.p.A. al 31 dicembre 2019 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Intesa Sanpaolo Re.O.Co. S.p.A. al 31 dicembre 2019 ed è redatta in conformità alle norme di legge.



Intesa Sanpaolo Re.O.Co. S.p.A.
Relazione della società di revisione
31 dicembre 2019

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Bologna, 25 febbraio 2020

KPMG S.p.A.

A handwritten signature in blue ink, which appears to read 'Davide Stabellini'. The signature is fluid and cursive.

Davide Stabellini
Socio

INTESA SANPAOLO RE.O.CO. S.P.A.
RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'AZIONISTA UNICO
AI SENSI DELL'ART. 2429 CODICE CIVILE
SULL'ESERCIZIO 2019

All'Azionista Unico,
nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 abbiamo svolto l'attività di vigilanza demandata al Collegio Sindacale nei termini richiesti dalla vigente normativa e tenendo presente quanto previsto dalle "Linee operative per i collegi sindacali delle società controllate italiane del Gruppo Intesa Sanpaolo". Richiamiamo di seguito gli aspetti essenziali dell'attività svolta.

Attività di vigilanza

Abbiamo partecipato alle riunioni dell'Assemblea, del Consiglio di Amministrazione e del Comitato Esecutivo tenutesi nel corso dell'esercizio, verificando la conformità delle deliberazioni adottate alla legge e allo statuto, ed ottenendo dagli amministratori adeguata informativa sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, sulle quali non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo mantenuto un costante e adeguato collegamento con la funzione di *Internal Audit*.

Il Collegio Sindacale ha svolto durante l'esercizio le funzioni di Organismo di Vigilanza di cui all'art. 6 del D.Lgs. 8 giugno 2001, n. 231. A tale riguardo, riferiamo che non sono emerse criticità rispetto alla corretta attuazione del modello organizzativo che debbano essere evidenziate nella presente relazione.

Abbiamo vigilato, per quanto di nostra competenza, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione, sulla adeguatezza della struttura organizzativa, del sistema dei controlli interni e del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sul rispetto del fondamentale criterio della sana e prudente gestione e del più generale principio di diligenza, sulla scorta della partecipazione alle riunioni del Consiglio di Amministrazione e del Comitato Esecutivo, della documentazione e delle tempistiche

la

a

[Handwritten signature]

informazioni ricevute dai diversi organi gestionali relativamente alle operazioni poste in essere.

Non abbiamo particolari osservazioni da svolgere sul rispetto dei principi di corretta amministrazione, anche sulla base dei riscontri emersi durante gli incontri avuti con la Società di Revisione.

Nell'ambito dell'attività svolta ci siamo frequentemente soffermati sulla struttura organizzativa, prendendo positivamente atto della relativa evoluzione e valutandone l'adeguatezza.

Abbiamo vigilato sul sistema dei controlli interni e riteniamo che lo stesso risponda ai requisiti di autonomia e indipendenza.

Riteniamo che il sistema di controllo interno sia adeguato alle caratteristiche gestionali della Società.

Non abbiamo particolari osservazioni da svolgere sul sistema amministrativo-contabile e sulla sua affidabilità a rappresentare correttamente i fatti di gestione, confermando il nostro giudizio di adeguatezza.

Dall'attività di vigilanza e dalle verifiche effettuate non è emersa l'esistenza di operazioni atipiche e/o inusuali, né manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

La Società è soggetta all'attività di direzione e coordinamento svolta dalla Capogruppo Intesa Sanpaolo SpA. Essa intrattiene, nell'ambito dell'operatività di un gruppo articolato secondo il modello polifunzionale, una serie di rapporti con la Capogruppo sia in termini di utenza che di fornitura di servizi, regolati a condizioni di mercato. I rapporti con la Capogruppo e le altre società del Gruppo, e le condizioni che regolano tali rapporti, sono illustrati nella Relazione sulla Gestione e nella Nota Integrativa nel rispetto di quanto previsto dall'art. 2497-bis del codice civile e dai principi contabili internazionali.

Abbiamo acquisito adeguate informazioni sulle operazioni infragruppo e con parti correlate, accertando che tali operazioni siano conformi alla legge e allo statuto, rispondenti all'interesse sociale e non siano suscettibili di dar luogo a dubbi in ordine alla correttezza e alla completezza della relativa informativa di bilancio, alla sussistenza di situazioni di conflitto di interessi e alla salvaguardia del patrimonio aziendale.

La nostra attività di vigilanza è stata svolta mediante verifiche periodiche, che hanno avuto come oggetto le procedure ed i sistemi di controllo in atto, nonché le informazioni

la

Am

ottenute dai responsabili delle funzioni e dalla Società di Revisione, e desunte dall'esame di documenti aziendali con particolare riguardo ai rapporti e alle relazioni della funzione di *Internal Audit*.

Non risultano pervenute denunce ex art. 2408 c.c.

Non risultano presentati esposti.

La nostra attività di vigilanza si è svolta nel corso dell'esercizio 2019 con carattere di normalità e da essa non sono emerse omissioni, fatti censurabili o irregolarità da rilevare.

Bilancio d'esercizio

Abbiamo esaminato il progetto di bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 predisposto dagli Amministratori della Società e da questi messo a disposizione del Collegio Sindacale unitamente ai prospetti e agli allegati di dettaglio, nonché alla relazione sulla gestione degli Amministratori stessi.

Non essendo a noi demandata la revisione legale del bilancio, abbiamo vigilato sull'impostazione generale data allo stesso, sulla sua generale conformità alla legge per quel che riguarda la sua formazione e struttura e, a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo verificato l'osservanza delle norme di legge inerenti alla predisposizione della relazione sulla gestione e, a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Per quanto a nostra conoscenza, gli Amministratori nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 4, c.c..

In data 25 febbraio 2020 la Società di Revisione KPMG SpA, ha rilasciato, ai sensi dell'art.14 del D. Lgs. n. 39/2010, la Relazione di revisione sul bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 che ha:

- rilasciato un giudizio dal quale risulta che il bilancio d'esercizio della Società fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2019, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea;

la

Ca



- rilasciato un giudizio di coerenza dal quale risulta che la Relazione sulla Gestione che correda il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2019 è coerente con il bilancio d'esercizio stesso ed è redatta in conformità alle norme di legge;
- dichiarato, per quanto riguarda eventuali errori significativi nella Relazione sulla gestione, sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, di non avere nulla da riportare.

Nel corso delle periodiche riunioni tenute dal Collegio Sindacale con la società incaricata della revisione legale dei conti, non sono emersi aspetti che meritino di essere evidenziati nella presente Relazione.

Conclusioni

Considerando anche le risultanze dell'attività svolta dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti contenute nella relazione di revisione al bilancio, il Collegio Sindacale esprime parere favorevole in ordine alle proposte:

- di approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2019;
- di ripianamento della perdita d'esercizio pari ad Euro 3.812.068,33 mediante l'utilizzo parziale di pari importo della Riserva da sovrapprezzo delle azioni.

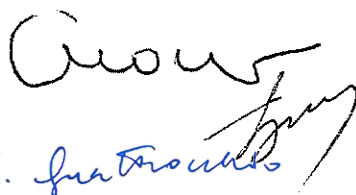
Milano, 12 marzo 2020

IL COLLEGIO SINDACALE

Dott. Giovanni Brondi

Rag. Giampaolo Brianza

Prof. Luciano Quattrocchio





**INTESA SANPAOLO
RE.O.CO.**

Bilancio
al 31 dicembre 2019

INTESA  SANPAOLO

INTESA SANPAOLO RE.O.CO. S.P.A.

Intesa Sanpaolo RE.O.CO. S.p.A.

Sede Legale: Via Monte di Pietà, 8 - 20121 Milano - Capitale Sociale Euro 13.000.000 i.v. - Iscritta al Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi Numero di iscrizione e Codice Fiscale 08593330965 Società partecipante al Gruppo IVA "Intesa Sanpaolo" Partita IVA 11991500015 (IT11991500015) - Società unipersonale, soggetta all'attività di Direzione e Coordinamento di Intesa Sanpaolo S.p.A. ed appartenente al Gruppo Bancario Intesa Sanpaolo, iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari

Sommario

Socio Unico	4
Cariche sociali	5
Relazione sull'andamento della gestione	6
Premessa	7
L'attività della società nel corso dell'esercizio	7
La struttura organizzativa	9
La struttura dell'organico	9
I risultati dell'esercizio	9
I rapporti con le Società del Gruppo Intesa Sanpaolo	12
Le attività di ricerca e sviluppo	12
Le operazioni su azioni proprie o della Società controllante	12
I fatti di rilievo avvenuti nel corso dell'esercizio	12
I fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio	12
L'evoluzione prevedibile della gestione	12
Proposta di approvazione del bilancio	13
Schemi di Bilancio	14
Stato patrimoniale	15
Conto economico	17
Prospetto della redditività complessiva	18
Prospetti delle variazioni di patrimonio netto	19
Rendiconto finanziario	21
Nota integrativa	23
Politiche contabili	24
Informazioni sullo stato patrimoniale	33
Informazioni sul conto economico	48
Altre informazioni	58
Allegati di bilancio	60
Prospetti contabili Intesa Sanpaolo - Stato Patrimoniale individuale	61
Prospetti contabili Intesa Sanpaolo - Conto economico individuale	63

Socio Unico (al 31 dicembre 2019)

Intesa Sanpaolo S.p.A.	100%
------------------------	------

Cariche sociali

Consiglio di Amministrazione (*)

Presidente	Eliano LODESANI (**)
Vice - Presidente	Carlo STOCCHETTI
Consiglieri	Paolo BAESSATO Gerardo PISANU (***) Pietro MAZZI Luca TEDESI Nicola LATTANZI (dimissionario dal 25.2.2019) Leonardo CARIONI (nominato Ass.ord.28.3.2019)

Collegio Sindacale (*)

Presidente	Giovanni BRONDI
Sindaci Effettivi	Giampaolo BRIANZA Luciano Matteo QUATTROCCHIO
Sindaci Supplenti	Patrizia MARCHETTI Francesca MONTI

(*) il Consiglio di Amministrazione e il Collegio Sindacale rimarranno in carica fino all'approvazione del bilancio relativo all'esercizio che chiuderà al 31 dicembre 2019;

(**) il Presidente del Consiglio di Amministrazione Dott. Giovanni Angelo Carlo GILLI ha rassegnato le proprie dimissioni dalla carica con decorrenza 31 dicembre 2018. L'Assemblea Ordinaria dei Soci (riunitasi in forma totalitaria il 18 gennaio 2019) ha nominato, quale nuovo Presidente del Consiglio di Amministrazione, il Dott. Eliano Omar LODESANI che rimarrà in carica fino all'approvazione del bilancio relativo all'esercizio che chiuderà al 31 dicembre 2019;

(***) il Consigliere di Amministrazione Avv.to Stefano MARCHETTI ha rassegnato le proprie dimissioni dalla carica con decorrenza 31 dicembre 2018. L'Assemblea Ordinaria dei Soci (riunitasi in forma totalitaria il 18 gennaio 2019) ha nominato, quale nuovo Consigliere di Amministrazione, il Dott. Gerardo PISANU che rimarrà in carica fino all'approvazione del bilancio relativo all'esercizio che chiuderà al 31 dicembre 2019.

Direttore Generale

Paolo VIVONA	(dimissionario dal 1.9.2019)
Roberto MONTESION	(dimissionario dal 31.1.2020)
Marco DI LIBERTO	(nominato dal CdA del 31.1.2020 decorrenza 31.1.2020)

Società di Revisione

KPMG S.p.A.

Relazione sull'andamento della gestione

Premessa

Intesa Sanpaolo RE.O.CO. S.p.A. è una Società che è stata costituita con atto di repertorio n. 100596/20148 del 18 marzo 2014 a stipula del Notaio Dott. Luigi Augusto Miserocchi di Milano, originariamente denominata Intesa Sanpaolo Immobiliare S.p.A. o, brevemente, ISPIM S.p.A.. In data 19 maggio 2014, con atto di repertorio n. 22498/6743 del Notaio Dott.ssa Laura Cavallotti di Milano, l'Assemblea Straordinaria dei Soci ha deliberato la variazione della denominazione sociale in Intesa Sanpaolo RE.O.CO. S.p.A., in forma abbreviata REOCO S.p.A..

La Società ha per oggetto:

- l'acquisto, la gestione, la valorizzazione, la ristrutturazione, la razionalizzazione, la trasformazione e l'alienazione di immobili e patrimoni immobiliari e, più in generale, l'esercizio di attività immobiliari di ogni specie;
- l'attività di locazione di immobili posseduti a titolo di proprietà, di usufrutto o di altro diritto reale nonché, in base a contratti di locazione finanziaria, l'attività di sviluppo del compendio immobiliare da destinare alla locazione;
- la prestazione di servizi e consulenze nel campo immobiliare a società facenti parte del Gruppo Intesa Sanpaolo.

La Società può, inoltre, assumere partecipazioni o interessenze in Società ed enti svolgenti la medesima attività, anche se costituenti immobilizzazioni finanziarie ai sensi dei principi contabili internazionali o quote di fondi immobiliari, già costituiti o in corso di costituzione. Essa, inoltre, può compiere ogni operazione necessaria utile od opportuna al fine del conseguimento dello scopo sociale e svolgere attività ad esso connesse, affini o strumentali. In particolare può assumere, in quanto strumentale all'acquisizione di beni o complessi immobiliari, l'amministrazione, l'esercizio, l'organizzazione, la gestione, la conduzione e la locazione di complessi aziendali e le relative autorizzazioni commerciali.

La Società esercita in via prevalente attività immobiliari che hanno carattere ausiliario all'attività del Gruppo di appartenenza.

L'attività della società nel corso dell'esercizio

Nel corso del secondo semestre del 2018 la società è stata interessata dagli sviluppi del Progetto di scissione parziale, in favore della beneficiaria Intrum Italy S.p.A., del ramo d'azienda per l'esercizio delle attività, svolte dal personale dipendente della società, di supporto e istruttoria in relazione alle procedure di esecuzione immobiliare, partecipazione alle aste immobiliari e selezione, gestione e valorizzazione degli immobili acquistati nonché di ogni attività accessoria o strumentale.

Ad esito della scissione, avvenuta con efficacia 30 novembre 2018, sono state riallocate in Intrum Italy S.p.A. le attività e le risorse incluse nel ramo d'azienda, mentre le rimanenti attività di carattere operativo, amministrativo e deliberativo sono state riallocate all'interno della struttura Workout Management & Administration della Direzione Centrale NPE Intesa Sanpaolo.

Tale struttura svolge attività specialistiche di supporto inerenti i processi di analisi, promozione e partecipazione in asta e di gestione degli immobili acquisiti da Reoco, fungendo anche da interfaccia alle strutture del Gruppo che erogano service alla Società.

Nel corso dell'esercizio 2019, che di fatto costituisce il primo periodo di applicazione del nuovo modello organizzativo, la società ha proseguito la propria attività, articolata su diversi filoni. Nel comparto principale (Investment Activity), che si sostanzia nell'intervento diretto in asta, Reoco ha partecipato a 11 aste relative all'esecuzione di 11 lotti immobiliari, per un valore di base d'asta pari a circa Euro 7,1 milioni.

Di queste, 5 operazioni, per un valore di base d'asta pari a circa Euro 4,4 milioni, sono stati aggiudicate a Reoco (per un valore complessivo di aggiudicazione pari a Euro 3,3 milioni), mentre le altre sono state aggiudicate ad investitori terzi.

Nell'esercizio Reoco è stata anche in grado di stimolare l'interesse del mercato, inducendo la partecipazione di terzi alle aste (Auction Support) e portando all'aggiudicazione da parte del mercato di 60 aste, corrispondenti a 67 lotti immobiliari, per un valore di base d'asta pari a circa Euro 14 milioni.

In sintesi, nel corso del 2019 Reoco è intervenuta in 71 aste, corrispondenti a 78 lotti per un totale base d'asta di Euro 21,2 milioni circa.

L'attività svolta dalla società ha portato oltre all'aggiudicazione diretta come sopra esposto, anche all'aggiudicazione da parte di terzi di 66 aste, per un totale di 73 lotti e un valore di base d'asta di Euro 16,8 milioni.

Alla data del 31 dicembre risultano iscritti in bilancio n. 85 complessi immobiliari per un valore complessivo pari a Euro 35,4 milioni suddivisi tra le voci: "Investimenti Immobiliari" (3,4 milioni per 4 complessi immobiliari), "Rimanenze - Immobili" (30,4 milioni per 77 complessi immobiliari), "Altri crediti" per acconti su immobili aggiudicati non ancora trasferiti (1,6 milioni per 4 complessi immobiliari).

Al fine di favorire ed incentivare una sempre maggiore partecipazione alle aste anche in città secondarie, Reoco ha consolidato il network, già identificato nel 2016, di agenti immobiliari localizzati su tutto il territorio nazionale, arrivato attualmente ad includere 340 agenti immobiliari accreditati e operativi.

Il network di agenti immobiliari comprende anche la rete di Intesa Sanpaolo Casa, società del Gruppo Intesa Sanpaolo che svolge attività di intermediazione immobiliare.

Con riferimento alle attività rilevanti svolte nell'esercizio, nell'ambito della gestione del portafoglio immobiliare, si riporta quanto di seguito:

Porto Cervo

Successivamente all'aggiudicazione, avvenuta in data 03.11.2015, l'esecutata ha promosso opposizione agli atti esecutivi avverso l'ordinanza di aggiudicazione a favore di ISP Reoco.

La vertenza è giunta fino in Cassazione, che ad ottobre 2018 ha annullato l'aggiudicazione in favore di Reoco, ritenendo che la vendita fosse avvenuta ad un prezzo inferiore rispetto a quanto consentito dalla legge applicabile.

Nelle more dell'azione legale è stato sottoscritto un contratto di locazione immobiliare con Allegroitalia per l'utilizzo temporaneo dell'immobile, onde interrompere il processo di deterioramento dell'immobile e coprire i costi di gestione.

Reoco ha presentato alla stessa Cassazione ricorso ex art. 391bis cpc avverso la sentenza, e si è in attesa della decisione.

Ha anche ottenuto dal Giudice dell'esecuzione l'autorizzazione a mantenere custodia e detenzione dell'immobile, a titolo gratuito, mediante la locazione perfezionata con Allegroitalia, sino alla decisione della Corte Suprema.

Avverso tale provvedimento vi è un'impugnazione della controllante di Garlenda, che nel frattempo è stata dichiarata fallita, con udienza fissata per il 13 maggio 2020.

La struttura organizzativa

Nel corso del 2019 la struttura organizzativa è rimasta invariata rispetto a quanto implementato nel corso del 2018 ad esito del Progetto di scissione parziale in favore di Intrum Italy S.p.A.; a riporto del Direttore Generale è presente la struttura Segreteria Generale in cui sono allocate le residue attività, prevalentemente di carattere istituzionale, non esternalizzate in Intesa Sanpaolo o in Intrum Italy. In tale ambito è stato individuato il Referente per le Attività Esternalizzate.

In relazione alla normativa interna, sono stati portati avanti interventi di fine tuning su processi, deleghe e abilitazioni informatiche al fine di adeguarli alle evoluzioni organizzative avvenute sia in Intesa Sanpaolo che in Intrum Italy successivamente alla conclusione del progetto di scissione parziale.

Nel secondo semestre del 2019 è stato rivisto e formalizzato il Modello DLgs.231 per Intesa Sanpaolo Reoco.

In seguito alle evoluzioni organizzative intervenute in Intesa Sanpaolo ed in Intrum Italy, è stato necessario intervenire sulle abilitazioni ai sistemi informativi in coerenza con il nuovo modello operativo.

La struttura dell'organico

Nel corso del mese di luglio, il Consiglio di Amministrazione di Intesa Sanpaolo Reoco ha nominato, con decorrenza 1 settembre 2019, il Dott. Roberto Montesion quale Direttore Generale della Società attribuendogli i relativi poteri delegati.

Il Dott. Roberto Montesion è stato inoltre nominato quale Responsabile preposto alla redazione dei documenti contabili.

Il Dott. Roberto Montesion ha successivamente rassegnato le proprie dimissioni dalla carica di Direttore Generale della Società con decorrenza dal 31 gennaio 2020 e, in pari data, Il Consiglio di Amministrazione della Società ha nominato, quale nuovo Direttore Generale e Responsabile preposto alla redazione dei documenti contabili, il Dott. Marco Di Liberto al quale sono stati attribuiti i relativi poteri delegati.

Al 31 dicembre 2019 non risultano risorse a libro matricola in organico in Reoco mentre risultano 3 risorse parzialmente in distacco da Capogruppo.

I risultati dell'esercizio

Il risultato economico di periodo è costituito da una perdita di euro 3.812.068 che si confronta con la perdita netta di euro 5.403.923 conseguita nell'esercizio precedente.

I risultati al 31 dicembre 2019 sono così riepilogabili:

Valore della produzione	4.772.132
Costi della produzione	-9.597.874
Risultato operativo	-4.825.742
Proventi e oneri finanziari assimilati	54.139
Perdita dell'attività corrente al lordo delle imposte	-4.771.603
Imposte sul reddito dell'esercizio	959.535
Perdita dell'attività corrente al netto delle imposte Perdita dell'esercizio	-3.812.068

Il “**Valore della produzione**”, pari ad euro 4.772.132, risulta inferiore per euro 12.312.937 rispetto a quello riferito all’esercizio precedente pari ad euro 17.085.069.

Nell’ambito del “Valore della produzione” e dei “Ricavi delle vendite e delle prestazioni” si segnalano:

- ✓ **Ricavi per vendite immobiliari** per euro 4.736.700, che nell’esercizio precedente erano pari a euro 12.943.590, costituiti da prezzi di vendita di cui:
 - per euro 3.086.000 riferiti al valore attribuito al passaggio degli immobili di Brindisi e di Varese Hotel Capolago da Rimanenze IAS 2 a Investimenti Immobiliari IAS 40;
 - per euro 1.650.700 riconducibili alla vendita di n.10 lotti dell’immobile IAS 2 Olbia Porto Rotondo, di n.1 lotto dell’immobile IAS 2 Gualtieri e dell’immobile IAS 2 Gorla Minore.

I “**Costi della produzione**”, per euro 9.597.874, risultano inferiori per euro 14.237.445 rispetto a quelli riferiti all’esercizio precedente pari ad euro 23.835.319.

Nell’ambito dei “Costi della produzione” si segnalano:

- ✓ **Costi per acquisto merci**, per euro 6.556.110, risultano inferiori per euro 19.689.698 rispetto a quelli riferiti all’esercizio precedente pari ad euro 26.245.808. La riduzione evidenziata è anche riconducibile alla fase di avvio del nuovo modello di operatività della Società svolta anche attraverso il service prestato da Intrum quale effetto dell’operazione di scissione citata in premessa.
- ✓ **Variazioni rimanenze per acquisto merci**, per euro 932.239, che risultano inferiori per euro 12.578.340 rispetto a quelli riferita all’esercizio precedente pari ad euro 13.510.579. La variazione è conseguenza dei minori acquisti, commentati alla precedente voce, parzialmente compensati dalle minori vendite realizzate nell’esercizio rispetto all’esercizio precedente.

Dalla somma algebrica delle voci “Ricavi per vendite immobiliari”, “Costi per acquisto merci” e “Variazioni rimanenze per acquisto merci” emerge, per l’esercizio 2019, un effetto negativo per euro 887.171 che risulta così costituito:

- per euro 913.401 (-) relativi a minusvalenze per euro 859.648 derivanti dalla dismissione dell’immobile di Varese Hotel Capolago, dalla classificazione Rimanenze IAS 2 verso la classificazione Investimenti Immobiliari IAS 40, al prezzo quantificato in base al valore di perizia aggiornato e per euro 53.753 riferiti alla vendita di n.6 lotti riconducibili all’immobile IAS 2 Olbia Porto Rotondo;
 - per euro 166.776 (+) relativi a plusvalenze per euro 84.919 derivanti dalla dismissione dell’immobile di Brindisi, con classificazione da Rimanenze IAS 2 verso classificazione Investimenti Immobiliari IAS 40, al prezzo quantificato in base al valore di perizia aggiornato, per euro 60.764 riferiti alla vendita di n.4 lotti riconducibili all’immobile IAS 2 Olbia Porto Rotondo, per euro 19.914 riferiti alla vendita di n.1 lotto riconducibile all’immobile IAS 2 Gualtieri e per euro 1.179 riferiti alla vendita dell’immobile di Gorla Minore;
 - per euro 140.546 (-) svalutazioni rilevate su sette immobili IAS 2 al fine di allinearne il valore contabile al valore di perizia.
- ✓ **Costi per servizi**, per euro 2.352.457, risultano inferiori per euro 2.722.382 rispetto a quelli dell’esercizio precedente pari ad euro 5.074.839 e risultano prevalentemente costituiti da Spese per prestazioni di servizi in service rese da Intesa Sanpaolo S.p.A per euro 1.035.563 euro 2.069.561 nel 2018), da Intrum Italy S.p.A. per euro 397.298 (euro 90.745 nel 2018).

-
- ✓ **Costi per godimento beni di terzi**, per euro 254.313, risultano inferiori per euro 84.969 rispetto a quelli dell'esercizio precedente pari ad euro 339.282 e sono costituiti principalmente da spese condominiali su immobili aggiudicati.
 - ✓ **Costi del personale**, per euro 375.061, risultano inferiori per euro 4.385.011 rispetto a quelli dell'esercizio precedente pari ad euro 4.760.072.
A commento della significativa riduzione si ricorda che la voce ricomprende, al 31 dicembre 2019, i soli costi del personale distaccato (costituito da 3 risorse distaccate al 30%) per euro 157.032 e gli onorari agli Organi Sociali per euro 218.029 poiché la Società non ha personale dipendente e ha ridotto significativamente il personale distaccato tenuto conto che l'attività relativa alla gestione delle aste di immobili viene svolta da Intrum Italy SpA e che le attività amministrative e di back office sono gestite dalle strutture di Capogruppo in service.
 - ✓ **Oneri diversi di gestione** che ricomprendono:
 - **Minusvalenze di natura non finanziaria**, per euro 241.411 (nell'esercizio precedente non erano valorizzate), principalmente costituite dalle minusvalenze realizzate con la vendita degli appartamenti riferiti all'immobile IAS 40 Arezzo Via Pisacane; alla presente voce è confluito anche l'effetto negativo di euro 11.949 derivante dall'aggiornamento al 31/12/2019 della valutazione al *fair value* degli Immobili detenuti in ottica di investimento (IAS 40).
 - **Altri oneri diversi di gestione**, per euro 749.363, che risultano inferiori per euro 175.375 rispetto a quelli dell'esercizio precedente pari ad euro 924.738 e sono principalmente costituiti per euro 645.844 da costi IMU. La riduzione è prevalentemente riconducibile a minori costi per pro-rata IVA attività abitativo esente no impresa costruttrice per euro 249.561.

I **Proventi finanziari e assimilati**, per a euro 54.429, nell'esercizio precedente erano pari a euro 58.234, e sono principalmente costituiti da interessi attivi su finanziamenti passivi di Intesa Sanpaolo per euro 54.407.

Le **Imposte sul reddito dell'esercizio**, risultano pari ad un valore positivo di euro 959.535 (euro 1.288.360 nell'esercizio precedente), con un tax rate effettivo pari al 20,12%, sostanzialmente in linea con il 19,25% dell'esercizio precedente, che include l'effetto IRES al 24% nettato dagli effetti delle variazioni IRES permanenti. Si segnala che non è stato possibile iscrivere imposte anticipate sulla perdita fiscale corrente IRAP in considerazione del valore negativo della produzione IRAP non riportabile ai periodi di imposta successivi e tenuto conto dell'impossibilità di trasferirne il beneficio al Consolidato Fiscale poiché la stessa non vi rientra.

I rapporti con le Società del Gruppo Intesa Sanpaolo

Nell'ambito del Gruppo Intesa Sanpaolo S.p.A. i rapporti tra i diversi soggetti economici che lo compongono, sono ispirati a criteri di centralità per quanto concerne le attività fondamentali di governo, di controllo ed indirizzo e di assistenza sotto forma di consulenze in materia giuridica, economica e organizzativa. I rapporti con la Capogruppo rientrano nell'usuale operatività di un gruppo articolato secondo il modello polifunzionale e riguardano prevalentemente rapporti di corrispondenza per servizi resi che, nel caso delle partecipate non bancarie, sono destinati alla gestione delle risorse da utilizzare per l'attività istituzionalmente svolta. Gli effetti economici connessi con i predetti rapporti, sono regolati sulle basi delle condizioni di mercato applicate da Intesa Sanpaolo S.p.A. alla clientela primaria.

In ottemperanza alle previsioni contenute nell'art. 2497-bis del codice civile, si dà atto che la Società intrattiene una serie di rapporti con la Capogruppo sia in termini di utenza, sia di fornitura di servizi, regolati a condizioni di mercato.

Sulla base di accordi contrattuali, la Società si avvale dei servizi di Intesa Sanpaolo S.p.A. resi, rispettivamente, dalla Direzione Amministrazione e Fiscale, dalla Direzione – Centrale M&A e Partecipazioni di Gruppo, dalla Direzione Organi Collegiali e Affari Societari, dalla Direzione Risorse Umane, dall'Unità Tutela Aziendale, dal Servizio Acquisti, dall'Unità Comunicazione Interna, dalla Direzione Immobili e Logistica, dalla Direzione Personale e Organizzazione nonché dalla Direzione Sistemi Informativi.

Analitica esposizione dei rapporti infragruppo è contenuta nella nota integrativa.

I compensi ad Amministratori e a Sindaci sono definiti da apposita delibera assembleare ed il loro ammontare è indicato nelle note illustrative che accompagnano la presente relazione.

Le attività di ricerca e sviluppo

La Società non ha effettuato attività di ricerca e sviluppo.

Le operazioni su azioni proprie o della Società controllante

La Società non ha posseduto né possiede azioni proprie o della Società controllante.

I fatti di rilievo avvenuti nel corso dell'esercizio

Non si evidenziano fatti di rilievo avvenuti nel corso dell'esercizio.

I fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Non si evidenziano fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio.

L'evoluzione prevedibile della gestione

Il risultato economico atteso per l'esercizio 2020 dovrebbe essere negativo, ma in linea con le più recenti previsioni di chiusura.

Proposta di approvazione del Bilancio e destinazione del risultato

Sottoponiamo per l'approvazione il bilancio dell'esercizio chiuso il 31 dicembre 2019, costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal prospetto della redditività complessiva, dal prospetto delle variazioni delle voci di patrimonio netto, dal rendiconto finanziario, dalla nota integrativa, corredata dai relativi allegati e dalla relazione sulla gestione.


Proponiamo quindi di ripianare la perdita dell'esercizio, pari ad Euro 3.812.068,33, mediante utilizzo parziale di pari importo della Riserva da sovrapprezzo delle azioni.

Se tale proposta otterrà la Vostra approvazione, il patrimonio netto della società sarà così rideterminato:

Descrizione	Importo
Capitale sociale	13.000.000,00
Sovrapprezzo emissioni	7.403.511,20
Altre riserve	514.756,13
Riserva da valutazione	66.411,06
Totale Patrimonio Netto	20.984.678,39

Milano, 24 febbraio 2020

per il Consiglio di Amministrazione
il Presidente
Dott. Eliano Lodesani




Schemi di bilancio

Stato patrimoniale

	(importi in unità di Euro)	
ATTIVO	31/12/2019	31/12/2018
ATTIVITA' NON CORRENTI		
Attività materiali:		
- Macchine d'ufficio	-	463
- Mobili e arredi	4.675	5.610
- Investimenti immobiliari	3.416.000	1.560.000
Imposte anticipate	260.217	12.091
Altre attività non correnti	338.350	83.938
Totale attività non correnti	4.019.242	1.662.102
ATTIVITA' CORRENTI		
Rimanenze - Attività materiali IAS 2	30.428.021	29.495.782
Crediti commerciali	402.599	575.498
Crediti tributari	342.430	329.672
Crediti verso imprese controllanti	2.155.860	2.597.081
Altre attività correnti	2.819.169	7.746.537
Disponibilità liquide	190.844	1.649.094
Totale attività correnti	36.338.923	42.393.664
TOTALE ATTIVITA'	40.358.165	44.055.766

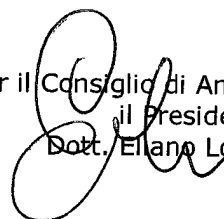
per il Consiglio di Amministrazione
il Presidente
Dott. Eliano Lodesani



Stato patrimoniale

PASSIVO	(importi in unità di Euro)	
	31/12/2019	31/12/2018
PATRIMONIO NETTO		
Capitale sociale	13.000.000	13.000.000
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	11.215.579	16.619.502
Riserve da valutazione	66.411	267.626
Altre riserve	514.756	313.541
Perdita dell'esercizio	-3.812.068	-5.403.923
Totale Patrimonio netto	20.984.678	24.796.746
PASSIVITA' NON CORRENTI		
Imposte differite passive	85.527	184.750
Totale passività non correnti	85.527	184.750
PASSIVITA' CORRENTI		
Debiti verso banche	15.497.753	13.699.867
Debiti verso fornitori	774.042	3.541.612
Debiti verso imprese controllanti	2.495.677	1.479.996
Debiti tributari	2.657	21.546
Altre passività correnti	515.274	331.249
Fondi per rischi ed oneri	2.557	-
Totale passività correnti	19.287.960	19.074.270
Totale Passività	19.373.487	19.259.020
TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO	40.358.165	44.055.766

per il Consiglio di Amministrazione
il Presidente
Dot. Eliano Lodesani



Conto economico

VOCI DEL CONTO ECONOMICO	(importi in unità di Euro)	
	2019	2018
Valore della produzione		
Ricavi delle vendite e delle prestazioni		
- Ricavi per prestazioni di servizi	17.904	2.019.893
- Ricavi per vendite immobiliari	4.736.700	12.943.590
Altri proventi		
- Plusvalenze di natura non finanziaria	11.281	1.567.646
- Altri ricavi e proventi	6.247	553.940
Totale valore della produzione	4.772.132	17.085.069
Costi della produzione		
Costi per acquisto merci	-6.556.110	-26.245.808
Variazioni rimanenze per acquisto merci	932.239	13.510.579
Costi per servizi	-2.352.457	-5.074.839
Costi per godimento beni di terzi	-254.313	-339.282
Costi del personale	-375.061	-4.760.072
Ammortamenti e svalutazioni		
- Rettifiche di valore nette su attività materiali	-1.398	-1.086
- Svalutazioni	-	-73
Oneri diversi di gestione		
- Minusvalenze di natura non finanziaria	-241.411	-
- Altri oneri diversi di gestione	-749.363	-924.738
Totale costi della produzione	-9.597.874	-23.835.319
RISULTATO OPERATIVO	-4.825.742	-6.750.250
Proventi finanziari e assimilati	54.429	58.234
Oneri finanziari e assimilati	-290	-267
PERDITA DELL'ATTIVITA' CORRENTE AL LORDO DELLE IMPOSTE	-4.771.603	-6.692.283
Imposte sul reddito dell'esercizio	959.535	1.288.360
PERDITA DELL'ESERCIZIO	-3.812.068	-5.403.923

per il Consiglio di Amministrazione
il Presidente
Dott. Eliano Lodesani



Prospetto della redditività complessiva

Voci	(importi in unità di Euro)	
	31/12/2019	31/12/2018
Perdita dell'esercizio	-3.812.068	-5.403.923
Altre componenti reddituali al netto delle imposte senza rigiro a conto economico	-	-9.638
Piani a benefici definiti	-	-9.638
Altre componenti reddituali al netto delle imposte con rigiro a conto economico	-	-
Totale altre componenti reddituali al netto delle imposte	-	-9.638
Redditività complessiva	-3.812.068	-5.413.561

per il Consiglio di Amministrazione
il Presidente
Dott. Elvano Lodesani



Prospetto delle variazioni del patrimonio netto al 31 dicembre 2019

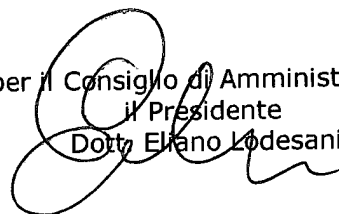
(Valori in unità di euro)

	Esistenze al 31.12.2018	Modifica saldi apertura	Esistenze al 01.01.2019	Allocazione risultato esercizio precedente		Variazioni dell'esercizio						Reddittività complessiva 31-12-2019	Patrimonio netto al 31-12-2019
				Riserve	Dividendi e altre destinazioni	Variazioni di riserve	Operazioni sul patrimonio netto						
							Emissione nuove azioni	Acquisto azioni proprie	Distribuzione straordinaria dividendi	Variazioni strumenti di capitale	Altre variazioni		
Capitale	13.000.000	-	13.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13.000.000
Sovrapprezzo emissioni	16.619.502	-	16.619.502	(5.403.923)	-	-	-	-	-	-	-	-	11.215.579
Riserve:	313.541	-	313.541	-	-	-	-	-	-	-	201.215	-	514.756
a) di utili	171.794	-	171.794	-	-	-	-	-	-	-	201.215	-	373.009
b) altre	141.747	-	141.747	-	-	-	-	-	-	-	-	-	141.747
Riserve da valutazione	267.626	-	267.626	-	-	-	-	-	-	-	(201.215)	-	66.411
Strumenti di capitale	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Azioni proprie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utile (Perdita) di esercizio	(5.403.923)	-	(5.403.923)	5.403.923	-	-	-	-	-	-	-	(3.812.068)	(3.812.068)
Patrimonio netto	24.796.746	-	24.796.746	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.812.068)	20.984.678

NOTE:

Le "Variazioni dell'esercizio" indicate nell'ambito delle "Operazioni sul patrimonio netto" sono costituite dall'effetto del trasferimento di parte della riserva da valutazione al fair value a riserva di utili per la quota parte corrispondente al bene venduto nell'esercizio.

per il Consiglio di Amministrazione
il Presidente
Dott. Elvano Lodesani



Prospetto delle variazioni del patrimonio netto al 31 dicembre 2018

(Valori in unità di euro)

	Esistenze al 31.12.2017	Modifica saldi apertura	Esistenze al 01.01.2018	Allocazione risultato esercizio precedente		Variazioni dell'esercizio					Reddittività complessiva esercizio 31-12-2018	Patrimonio netto al 31-12-2018	
				Riserve	Dividendi e altre destinazioni	Variazioni di riserve	Operazioni sul patrimonio netto						
							Emissione nuove azioni	Acquisto azioni proprie	Distribuzione straordinaria dividendi	Variazioni strumenti di capitale			Altre variazioni
Capitale	13.000.000	-	13.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	13.000.000	
Sovraprezzo emissioni	23.185.059	-	23.185.059	(6.480.764)	-	-	-	-	-	(84.793)	-	16.619.502	
Riserve:	-	(91)	(91)	-	-	-	-	-	-	-	313.632	313.541	
a) di utili	-	(91)	(91)	-	-	-	-	-	-	-	171.885	171.794	
b) altre	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	141.747	141.747	
Riserve da valutazione	449.149	-	449.149	-	-	-	-	-	-	(171.885)	(9.638)	267.626	
Strumenti di capitale	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Azioni proprie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Utile (Perdita) di esercizio	(6.480.764)	-	(6.480.764)	6.480.764	-	-	-	-	-	-	(5.403.923)	(5.403.923)	
Patrimonio netto	30.153.444	(91)	30.153.353	-	-	-	-	-	-	-	56.954	(5.413.561)	24.796.746

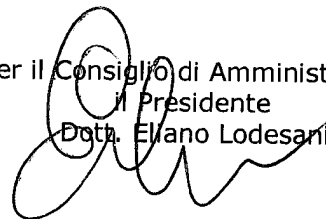
NOTE:

La colonna "Modifica saldi apertura", include per un importo netto di 91 euro, la riserva negativa di patrimonio netto che accoglie gli impatti derivanti dalla prima applicazione dell'IFRS 9 al netto dell'effetto fiscale (effetto lordo di - 120 euro; effetto fiscale di euro 29).

Le "Variazioni dell'esercizio" indicate nell'ambito delle "Operazioni sul patrimonio netto" includono:

- per un importo pari euro 84.793 l'effetto dell'operazione di scissione da Reoco in favore di ISGS;
- per un importo pari euro 141.747, l'apporto della Capogruppo per il Piano di Incentivazione a lungo termine denominato POP e Lecoip;
- per un importo pari a euro 171.885 l'effetto del trasferimento di parte della riserva da valutazione al fair value a riserva di utili per la quota parte corrispondente al bene venduto.

per il Consiglio di Amministrazione
 Presidente
 Dott. Elviano Lodesari



Rendiconto finanziario – Metodo indiretto

(importi in unità di Euro)

	31/12/2019	31/12/2018
A. ATTIVITA' OPERATIVA		
1. Gestione	-4.014.500	-5.022.203
- risultato d'esercizio (+/-)	-3.812.068	-5.403.923
- plus/minusvalenze da cessione immobilizzazioni materiali (-/+)	144.121	-205.621
- plus/minusvalenze su attività finanziarie detenute per la negoziazione e sulle altre attività/passività finanziarie valutate al fair value con impatto a conto economico (-/+)	-	-
- plus/minusvalenze su attività di copertura (-/+)	-	-
- variazione rimanenze: immobili	-4.018.239	-12.656.142
- variazione rimanenze: immobili disponibili per la vendita	-	8.766.538
- rettifiche di valore nette per rischio di credito (+/-)	-	-
- rettifiche di valore nette su rimanenze (+/-)	-	79.199
- rettifiche di valore nette su immobilizzazioni materiali e immateriali (+/-)	74.501	-276.375
- accantonamenti netti a fondi rischi ed oneri ed altri costi/ricavi (+/-)	2.456	-555.235
- crediti commerciali	172.899	625.802
- altre attività correnti (non finanziarie)	5.968.118	10.631.676
- debiti verso fornitori	-2.767.570	-4.533.601
- altre passività correnti (non finanziarie)	1.180.817	-347.910
- imposte, tasse e crediti d'imposta non liquidati (+)	-959.535	-1.288.360
- rettifiche di valore nette dei gruppi di attività in via di dismissione al netto dell'effetto fiscale (+/-)	-	-
- altri aggiustamenti (+/-)	-	141.749
2. Liquidità generata/assorbita dalle attività finanziarie	-	-
- attività finanziarie detenute per la negoziazione	-	-
- attività finanziarie obbligatoriamente valutate al <i>fair value</i>	-	-
- crediti verso banche	-	-
- altre attività correnti (finanziari)	-	-
3. Liquidità generata/assorbita dalle passività finanziarie	1.797.886	7.700.042
- debiti verso banche	1.797.886	7.700.042
- debiti verso clientela	-	-
- passività finanziarie di negoziazione	-	-
- passività finanziarie designate al fair value	-	-
- altre passività correnti (finanziarie)	-	-
Liquidità netta generata/assorbita dall'attività operativa	-2.216.614	2.677.839
B. ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
1. Liquidità generata da:	1.161.700	1.388.000
- vendite di partecipazioni	-	-
- dividendi incassati su partecipazioni	-	-
- vendite di altre attività non correnti	-	-
- vendite di attività materiali	1.161.700	1.388.000
- vendite di attività immateriali	-	-
- vendite di rami d'azienda	-	-
2. Liquidità assorbita da:	-403.336	-997.878
- acquisti di partecipazioni	-	-
- acquisti di altre attività non correnti	-254.412	38.833
- acquisti di attività materiali	-148.924	-1.036.711
- acquisti di attività immateriali	-	-
- acquisti di rami d'azienda	-	-
Liquidità netta generata/assorbita dall'attività di investimento	758.364	390.122
C. ATTIVITA' DI PROVISTA		
- emissioni/acquisti di azioni proprie	-	-
- emissioni/acquisti di strumenti di capitale	-	-
- scissione ramo azienda a Tersia - quota disponibilità liquide	-	-1.638.803
- distribuzione dividendi e altre finalità	-	-
Liquidità netta generata/assorbita dall'attività di provvista	-	-1.638.803
LIQUIDITA' NETTA GENERATA/ASSORBITA NELL'ESERCIZIO	-1.458.250	1.429.158

Legenda:

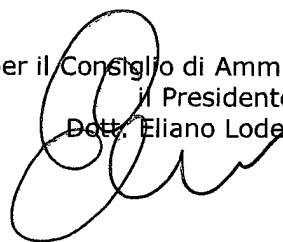
(+) Generata

(-) Assorbita

Riconciliazione

VOCI DI BILANCIO	(Importi in unità di Euro)	
	31/12/2019	31/12/2018
Cassa e disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio	1.649.094	219.936
Liquidità totale netta generata/assorbita nell'esercizio	-1.458.250	1.429.158
Cassa e disponibilità liquide: effetto della variazione dei cambi	-	-
Cassa e disponibilità liquide alla chiusura dell'esercizio	190.844	1.649.094

per il Consiglio di Amministrazione
il Presidente
Dott. Eliano Lodesani



Nota integrativa

Politiche contabili

PARTE GENERALE

Dichiarazione di conformità ai principi contabili internazionali

Il bilancio della Società, in applicazione del D.Lgs. 28 febbraio 2005 n. 38, è redatto secondo i principi contabili IAS/IFRS in vigore al 31 dicembre 2019 emanati dall'International Accounting Standards Board (IASB) e le relative interpretazioni dell'International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) ed omologati dalla Commissione Europea, come stabilito dal Regolamento Comunitario n. 1606 del 19 luglio 2002.

L'applicazione degli IAS/IFRS coinvolge e vincola tutte le società italiane appartenenti al Gruppo Intesa Sanpaolo in base alle linee guida della Capogruppo.

Principi generali di redazione

Il bilancio è costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal prospetto della redditività complessiva, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalla nota integrativa ed è inoltre corredato da una relazione degli Amministratori sull'andamento della gestione, sui risultati economici conseguiti e sulla situazione patrimoniale e finanziaria della Società.

Gli schemi utilizzati per la redazione del presente bilancio dell'esercizio sono quelli suggeriti dalla "Guida operativa sull'informativa di bilancio" emessa dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) per i soggetti che adottano i principi contabili internazionali IAS/IFRS.

In conformità a quanto disposto dalla normativa vigente, il bilancio dell'esercizio è redatto utilizzando l'Euro quale moneta di conto. Gli importi riportati nei prospetti contabili e nella nota integrativa, così come quelli indicati nella relazione sulla gestione, sono espressi in unità di Euro.

I prospetti contabili e la nota integrativa presentano i dati patrimoniali ed economici raffrontati al 31 dicembre 2018.

Nel caso siano intervenute riclassifiche, i valori dell'esercizio precedente sono stati adeguatamente adattati per assicurarne la comparabilità con quelli dell'esercizio e di tali riclassifiche viene fornita evidenza nell'ambito del commento della relativa voce nella nota integrativa.

Il bilancio è redatto sul presupposto della continuità aziendale e con l'applicazione dei principi generali previsti dallo IAS 1 e degli specifici principi contabili omologati dalla Commissione europea e illustrati nella presente nota integrativa, nonché in aderenza con le assunzioni generali previste dal Quadro Sistemático per la preparazione e presentazione del bilancio elaborato dallo IASB.

Sebbene il risultato d'esercizio sia negativo, il presupposto della continuità aziendale è garantito sia dalle consistenze patrimoniali considerate su base stand-alone, in quanto il patrimonio sostiene adeguatamente la perdita d'esercizio, sia dalla solidità del Gruppo Intesa Sanpaolo, di cui la Società è parte.

I principi contabili adottati per la redazione del bilancio al 31 dicembre 2019 sono conformi con quelli utilizzati per la redazione del bilancio al 31 dicembre 2018 ad eccezione delle modifiche che derivano dall'applicazione, a far data dal 1° gennaio 2019, del nuovo principio contabile internazionale IFRS16 "Leasing", come meglio precisato nel proseguito, oltre che dalle modifiche ai principi contabili ed alle interpretazioni entrate in vigore a far data dal 1 gennaio 2019.

Non sono state effettuate deroghe all'applicazione dei principi contabili IAS/IFRS.

Eventi successivi alla data di riferimento del bilancio

Si rimanda a quanto già enunciato nella relazione della gestione ai paragrafi "I fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio".

Altri aspetti

Il bilancio dell'esercizio di Intesa Sanpaolo RE.O.CO. S.p.A. è sottoposto a revisione contabile limitata da parte di KPMG S.p.A..

La Società, in data 26/07/2017, ha deliberato il rinnovo all'adesione al Consolidato fiscale nazionale, disciplinato dagli artt. 117 e ss. del testo Unico delle Imposte dei Redditi (D.Lgs. 917/1986), nell'ambito del Gruppo Intesa Sanpaolo, per il triennio 2017-2019 confermando anche l'opzione del rinnovo tacito della stessa per i trienni successivi salvo revoca da formalizzare nei termini contrattualmente stabiliti.

Si rende noto che, in data 24 ottobre 2018 la Società, sottoscrivendo la dichiarazione di opzione attraverso lo specifico sito messo a disposizione dall'Agenzia delle Entrate, ha aderito al Gruppo Iva di Intesa Sanpaolo a partire dal 1° gennaio 2019.

La Società, pur ricadendo nell'ambito di applicazione previsto dall'art. 2 del D. Lgs. 254/2016, non ha predisposto la dichiarazione non finanziaria avvalendosi del caso di esonero previsto dall'art. 6 del Decreto stesso, in quanto Società figlia ricompresa nella Dichiarazione Consolidata non finanziaria resa da Intesa Sanpaolo S.p.A..

Come anticipato nei "Principi generali di redazione" si segnala l'introduzione, dal 1° gennaio 2019, del nuovo principio contabile internazionale IFRS 16 "Leasing", omologato con il Regolamento (UE) 2017/1986 del 31 ottobre 2017, che sostituisce il principio contabile IAS 17 "Leasing".

I principali aspetti di novità introdotti dall'IFRS 16 riguardano:

1. l'ampliamento del perimetro di applicazione delle regole sul Leasing. Il principio richiede infatti di identificare se un contratto è (oppure contiene) un leasing basandosi sul concetto di controllo dell'utilizzo di un bene identificato per un periodo di tempo, di conseguenza possono rientrare nel perimetro di applicazione delle nuove regole anche i contratti di affitto o locazione, noleggio o comodato, in precedenza non assimilati al leasing;
2. l'introduzione di un unico modello di contabilizzazione dei contratti di leasing da parte del locatario, sulla base del modello del diritto d'uso (right of use), con superamento della distinzione, prevista dallo IAS 17, tra leasing operativo e leasing finanziario; tutti i contratti di leasing devono essere quindi contabilizzati allo stesso modo con il rilevamento di una attività e passività. Il modello di contabilizzazione prevede la rilevazione nell'Attivo patrimoniale del diritto d'uso dell'attività oggetto di leasing; nel Passivo patrimoniale vengono rappresentati i debiti per canoni di leasing attualizzati ancora da corrispondere al locatore. È modificata anche la modalità di rilevazione delle componenti di conto economico; infatti, mentre fino al 31 dicembre 2018 si rilevavano i canoni d'affitto nell'ambito dei costi per godimento di beni di terzi, in accordo con l'IFRS 16 sono rilevati gli oneri relativi all'ammortamento del "diritto d'uso" e gli interessi passivi sul debito;

-
3. la revisione della disclosure relativa ai contratti di leasing e al relativo trattamento contabile. In particolare, a livello di disclosure, l'informativa minima richiesta alle imprese locatarie ricomprende tra l'altro:
- la suddivisione tra le diverse "classi" di beni in leasing;
 - un'analisi per scadenze delle passività correlate ai contratti di leasing;
 - le informazioni potenzialmente utili per comprendere meglio l'attività dell'impresa con riferimento ai contratti di leasing (ad esempio le opzioni di rimborso anticipato o di estensione).

Tenuto conto di quanto sopra esposto, si evidenzia che la Società non ha in essere contratti di leasing né come locatore, né come locatario, e neppure contratti di affitto passivi quale locatario.

PARTE RELATIVA AI PRINCIPALI AGGREGATI DI BILANCIO

In questo capitolo sono indicati i principi contabili adottati per la predisposizione del presente bilancio. L'esposizione dei principi contabili è effettuata con riferimento alle fasi di iscrizione, valutazione e cancellazione delle diverse poste dell'attivo e del passivo.

Attività materiali

Le attività materiali comprendono i terreni, gli immobili strumentali, gli investimenti immobiliari, gli impianti tecnici, i mobili, gli arredi e le attrezzature di qualsiasi tipo che si ritiene di utilizzare per più di un esercizio.

Gli immobili recuperati/escussi/acquistati in asta e posseduti con finalità di investimento (per conseguire canoni di locazione) sono classificati e trattati come "investimenti immobiliari" in base allo IAS 40.

In applicazione delle disposizioni del principio IFRS 16, le attività materiali comprendono anche i diritti d'uso acquisiti con i contratti di affitto passivi e relativi all'utilizzo di un'attività materiale. Sempre secondo l'IFRS 16, i contratti di affitto sono contabilizzati sulla base del modello del right of use, per cui, alla data iniziale, il locatario ha un'obbligazione finanziaria ad effettuare pagamenti dovuti al locatore per compensare il suo diritto a utilizzare il bene sottostante durante la durata del contratto.

Quando l'attività è resa disponibile al locatario per il relativo utilizzo (data iniziale), il locatario riconosce sia la passività che l'attività consistente nel diritto di utilizzo.

Con riferimento ai criteri di valutazione delle attività consistenti nel diritto di utilizzo, contabilizzate in base all'IFRS 16, esse vengono misurate utilizzando il modello del costo secondo lo IAS 16 immobili, impianti e macchinari; in questo caso le attività sono successivamente ammortizzate e soggette a un impairment test nel caso emergano degli indicatori di impairment. Le attività materiali, inclusi gli investimenti immobiliari, sono inizialmente iscritte al costo che comprende, oltre al prezzo di acquisto, tutti gli eventuali oneri accessori direttamente imputabili all'acquisto e alla messa in funzione del bene.

Le spese di manutenzione straordinaria, che comportano un incremento dei benefici economici futuri, vengono imputate ad incremento del valore dei cespiti, mentre gli altri costi di manutenzione ordinaria sono rilevati a conto economico.

Le attività materiali sono valutate al costo, dedotti eventuali ammortamenti e perdite di valore, ad eccezione degli immobili ad uso funzionale e del patrimonio artistico di pregio che sono valutati secondo il metodo della rideterminazione del valore. Gli immobili detenuti a scopo di investimento sono valutati con il metodo del *fair value*.

Non vengono ammortizzati i terreni, siano essi stati acquisiti singolarmente o incorporati nel valore dei fabbricati, in quanto hanno vita utile indefinita.

Le immobilizzazioni sono sistematicamente ammortizzate lungo la loro vita utile, adottando come criterio di ammortamento il metodo a quote costanti.

L'aliquota di ammortamento applicata per le macchine d'ufficio elettroniche è pari al 20%, mentre quella per gli investimenti immobiliari (quota cielo) è pari al 3%.

Ad ogni chiusura di bilancio, se esiste qualche indicazione che dimostri che un'attività materiale possa avere subito una perdita di valore, si procede al confronto tra il valore di carico del cespite ed il suo valore di recupero, pari al maggiore tra il *fair value*, al netto degli eventuali costi di vendita, ed il relativo valore d'uso del bene, inteso come valore attuale dei flussi futuri originati dal cespite.

Le eventuali rettifiche sono imputate a conto economico.

Qualora vengano meno i motivi che hanno portato alla rilevazione della perdita, si dà luogo ad una ripresa di valore, che non può superare il valore che l'attività avrebbe avuto, al netto degli ammortamenti calcolati in assenza di precedenti perdite di valore.

Un'immobilizzazione materiale è eliminata dallo stato patrimoniale al momento della dismissione o quando il bene è permanentemente ritirato dall'uso e dalla sua dismissione non sono attesi benefici economici futuri.

Rimanenze

Il portafoglio immobiliare derivante dall'acquisto in asta, comprensivo di aree edificabili, immobile in costruzione, immobili ultimati in vendita e oggetto di iniziative di sviluppo immobiliare, detenuto esclusivamente in un'ottica di dismissione nel prossimo futuro, a prescindere dall'entità delle eventuali opere di ristrutturazione, è classificato e trattato come "rimanenze di beni" secondo la definizione dello IAS 2.

Tali beni sono valutati al minore tra il costo ed il valore netto di realizzo, fermo restando che si procede comunque al confronto tra il valore di carico del cespite ed il suo valore di recupero ove esista qualche indicazione che dimostri che il bene possa aver subito una perdita di valore. Le eventuali rettifiche vengono rilevate a conto economico.

Crediti

Nella voce crediti rientrano i crediti commerciali. La prima iscrizione di un credito avviene alla data della sua manifestazione sulla base del *fair value*, rappresentato dal valore nominale di iscrizione iniziale. Dopo la rilevazione iniziale, i crediti sono valutati al costo ammortizzato. Tale modalità di contabilizzazione, utilizzando una logica finanziaria, consente di distribuire l'effetto economico dei costi/proventi lungo la vita residua attesa del credito.

I crediti sono cancellati dal bilancio quando i diritti contrattuali sui flussi di cassa sono scaduti, o se la relativa attività viene trasferita.

Inoltre, ad ogni chiusura di bilancio viene effettuata una ricognizione dei crediti volta ad individuare quelli che, a seguito del verificarsi di eventi occorsi dopo la loro iscrizione, mostrino oggettive evidenze di perdite di valore attese lungo la durata dello strumento, tenendo conto, tempo per tempo, dell'incremento del rischio di credito della controparte.

I crediti evidenziati nello stato patrimoniale hanno tutti la caratteristica della breve durata.

Altre passività non correnti

In tale voce sono inclusi i debiti iscritti dalla Società in qualità di locatario nell'ambito di contratti di affitto e sono rappresentati dall'attualizzazione dei canoni futuri di affitto incrementati degli interessi passivi che maturano sul debito stesso.

Debiti

I debiti sono iscritti sulla base del *fair value*, aumentato degli eventuali costi/proventi aggiuntivi direttamente attribuibili alla singola operazione. Sono esclusi i costi interni di carattere amministrativo.

Dopo la rilevazione iniziale, le passività vengono valutate al costo ammortizzato col metodo del tasso di interesse effettivo.

I debiti sono cancellati dal bilancio quando risultino estinti.

Tutti i debiti esposti nella presente situazione patrimoniale sono a breve termine.

Attività e passività fiscali

La società rileva gli effetti relativi alle imposte correnti e anticipate applicando le aliquote di imposta vigenti.

Le imposte sul reddito sono rilevate nel conto economico.

L'accantonamento per imposte sul reddito è determinato in base ad una prudenziale previsione dell'onere fiscale corrente, di quello anticipato e di quello differito. In particolare, le imposte anticipate e quelle differite vengono determinate sulla base delle differenze temporanee – senza limiti temporali – tra il valore attribuito ad un'attività o ad una passività secondo i criteri civilistici ed i corrispondenti valori assunti ai fini fiscali.

Le attività per imposte anticipate vengono iscritte in bilancio nella misura in cui esiste la probabilità del loro recupero, valutata sulla base della capacità della società di generare con continuità redditi imponibili positivi.

Le attività per imposte anticipate, conformemente a quanto stabilito dallo IAS 12 (paragrafo 70), ricomprendono la quota esigibile entro ed oltre l'esercizio successivo.

Fondi per rischi ed oneri

I fondi per rischi ed oneri accolgono gli accantonamenti relativi a premi per il personale distaccato presso la società da Intesa Sanpaolo S.p.A., per i quali è probabile l'esborso di risorse economiche per l'adempimento delle obbligazioni stesse in base ad una stima attendibile del relativo ammontare.

Conseguentemente, la rilevazione di un accantonamento avviene solo se:

- vi è un'obbligazione in corso quale risultato di un evento passato;
- è probabile che per adempiere all'obbligazione si renderà necessario l'impiego di risorse atte a produrre benefici economici;
- può essere effettuata una stima attendibile dell'importo derivante dall'adempimento dell'obbligazione.

L'importo rilevato come accantonamento rappresenta la migliore stima della spesa richiesta per adempiere all'obbligazione esistente alla data di riferimento del bilancio e riflette rischi ed incertezze che inevitabilmente caratterizzano una pluralità di fatti e circostanze. Laddove l'elemento temporale sia significativo, gli accantonamenti vengono attualizzati utilizzando i tassi correnti di mercato. L'accantonamento e gli incrementi dovuti al fattore temporale sono rilevati a Conto economico.

L'accantonamento viene stornato quando diviene improbabile l'impiego di risorse atte a produrre benefici economici per adempiere l'obbligazione oppure quando si estingue l'obbligazione.

Riconoscimento dei costi e dei ricavi

I costi e i ricavi sono riconosciuti nel momento in cui vengono sostenuti/realizzati e, nel caso delle prestazioni di servizi, nel momento in cui le stesse vengono prestate e nel rispetto del principio della competenza economica.

Sulla base delle prescrizioni dell'IFRS15 la rilevazione dei ricavi avviene secondo un modello a 5 step quali:

- Identificazione del contratto con il cliente;
- Identificazione delle obbligazioni di fare (performance obligations);
- Identificazione del corrispettivo;
- Allocazione del corrispettivo alle performance obligations;
- Rilevazione del ricavo quando l'entità soddisfa le performance obligations.

Nel caso in cui un servizio sia reso in modo continuativo lungo un certo periodo di tempo, i ricavi sono riconosciuti su base lineare. Nel caso, invece, in cui ci sia un atto specifico più rilevante degli altri il riconoscimento dei ricavi sarà posticipato al verificarsi di tale evento.

ALTRE INFORMAZIONI

Informativa sui contributi pubblici ricevuti (Legge 124/2017)

Nell'articolo 35 del Decreto Legge n. 34/2019 ('decreto crescita'), convertito dalla Legge n. 58/2019, è stata introdotta una riformulazione della disciplina di trasparenza delle erogazioni pubbliche contenuta nell'articolo 1, commi 125-129 della legge n. 124/2017. La riformulazione ha indicato come oggetto degli obblighi di trasparenza le informazioni relative a sovvenzioni, sussidi, vantaggi, contributi o aiuti, in denaro o in natura, "non aventi carattere generale e privi di natura corrispettiva, retributiva o risarcitoria", effettivamente erogati dalle pubbliche amministrazioni nonché dai soggetti di cui all'articolo 2-bis del decreto legislativo n. 33/2013.

Alla luce di tale riformulazione, ulteriori chiarimenti interpretativi intervenuti con la circolare Assonime n. 32 del 23 dicembre 2019 hanno confermato che oggetto dell'obbligo di trasparenza sono le attribuzioni di vantaggi economici derivanti da un rapporto bilaterale tra un soggetto pubblico e uno specifico beneficiario. Sono espressamente escluse le somme percepite dall'impresa a titolo di corrispettivo per una prestazione svolta o a titolo di retribuzione per un incarico ricevuto oppure dovute a fine risarcitori. Sono altresì esclusi i vantaggi economici ricevuti in applicazione di un regime generale, quali ad esempio agevolazioni fiscali o contributi accessibili a tutti i soggetti che soddisfano determinate condizioni.

In considerazione di quanto sopra, nell'esercizio 2019 non risultano per Intesa Sanpaolo Re.O.Co. S.p.A. fattispecie da segnalare.

Informativa sul Fair Value

Attività e passività valutate al Fair Value su base ricorrente: ripartizione per livelli di Fair Value

Attività/Passività valutate al fair value	(importi in unità di Euro)							
	31/12/2019				31/12/2018			
	VB	L1	L2	L3	VB	L1	L2	L3
1. Crediti v/banche (Disponibilità liquide)	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Attività materiali detenute a scopo di investimento	3.416.000	-	-	3.416.000	1.560.000	-	-	1.560.000
3. Attività non correnti e gruppi di attività in via di dismissione	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale	3.416.000	-	-	3.416.000	1.560.000	-	-	1.560.000
1. Debiti verso banche	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Titoli in circolazione	-	-	-	-	-	-	-	-
3. Passività associate ad attività in via di dismissione	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale	-	-	-	-	-	-	-	-

Variazioni annue delle attività valutate al Fair Value su base ricorrente (livello 3)

Variazioni annue delle attività valutate al fair value su base ricorrente (livello 3)	(importi in unità di Euro)					
	Attività finanziarie detenute per la negoziazione	Attività finanziarie valutate al fair value	Attività finanziarie disponibili per la vendita	Derivati di copertura	Attività materiali	Attività immateriali
1. Esistenze iniziali	-	-	-	-	1.560.000	-
2. Aumenti	-	-	-	-	3.612.555	-
2.1. Acquisti	-	-	-	-	3.086.000	-
2.2. Profitti imputati a:	-	-	-	-	11.281	-
2.2.1 Conto economico di cui: plusvalenze	-	-	-	-	11.281	-
2.2.2 Patrimonio netto	-	-	-	-	8.619	-
2.3. Trasferimenti da altri livelli	-	-	-	-	-	-
2.4. Altre variazioni in aumento	-	-	-	-	515.274	-
3. Diminuzioni	-	-	-	-	-1.756.555	-
3.1. Vendite	-	-	-	-	-1.161.700	-
3.2. Rimborsi	-	-	-	-	-	-
3.3. Perdite imputate a:	-	-	-	-	-241.411	-
3.3.1 Conto economico di cui: minusvalenze	-	-	-	-	-241.411	-
3.3.2 Patrimonio netto	-	-	-	-	-229.462	-
3.4. Trasferimenti da altri livelli	-	-	-	-	-	-
3.5. Altre variazioni in diminuzione	-	-	-	-	-353.444	-
4. Rimanenze finali	-	-	-	-	3.416.000	-

Fra gli "Aumenti" si segnalano:

- la riga 2.1 "Acquisti" derivante dal cambiamento di destinazione, da rimanenze IAS 2 a Investimenti Immobiliari IAS 40, degli immobili siti in Brindisi e Varese Hotel Capolago;
- la riga 2.4 "Altre variazioni in aumento" che espone principalmente il valore delle migliorie apportate alle Attività materiali valutate al *fair value* (Arezzo, Via Pisacane) per euro 72.435 e un allineamento tra i valori del terreno e del fabbricato dell'immobile di Arezzo, Via Pisacane per euro 344.825.

Fra le "Diminuzioni" si segnalano:

- la riga 3.1 "Vendite" relativa alla vendita di n.9 appartamenti dell'immobile sito in Arezzo, Via Pisacane;
- la riga 3.5 "Altre variazioni in diminuzione" che espone principalmente un allineamento tra i valori del terreno e del fabbricato dell'immobile di Arezzo, Via Pisacane per euro 344.825.

Attività e passività non valutate al Fair Value su base ricorrente: ripartizione per livelli di Fair Value

Attività/Passività non misurate al fair value su base ricorrente	(importi in unità di Euro)							
	31/12/2019				31/12/2018			
	VB	L1	L2	L3	VB	L1	L2	L3
1. Crediti v/banche (Disponibilità liquide)	190.595	-	-	190.595	385.474	-	-	385.474
2. Attività materiali detenute a scopo di investimento	-	-	-	-	-	-	-	-
3. Attività non correnti e gruppi di attività in via di dismissione	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale	190.595	-	-	190.595	385.474	-	-	385.474
1. Debiti verso banche	15.497.753	-	15.497.753	-	13.699.867	-	13.699.867	-
2. Titoli in circolazione	-	-	-	-	-	-	-	-
3. Passività associate ad attività in via di dismissione	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale	15.497.753	-	15.497.753	-	13.699.867	-	13.699.867	-

Nel corso dell'esercizio non sono stati effettuati trasferimenti tra i diversi livelli di Fair Value. I crediti verso banche a breve termine (con forma tecnica di conti correnti bancari) sono classificati nel livello 3 di Fair Value, e il valore di Fair Value è posto pari al valore di bilancio. I debiti verso banche a breve termine (con forma tecnica di finanziamenti) sono classificati nel livello 2 di Fair Value, e il valore di Fair Value è posto pari al valore di bilancio.

Informazioni sullo stato patrimoniale

ATTIVO

Attività non correnti

Attività materiali

Le "Attività materiali" sono costituite da "Macchine d'ufficio", "Mobili e arredi" e da "Investimenti immobiliari" per l'importo complessivo di euro 3.420.675 e, rispetto al valore dell'esercizio precedente, registrano un incremento di euro 1.854.602.

Nelle tabelle seguenti viene riportata la relativa composizione e movimentazione.

Macchine d'ufficio e Mobili e arredi

Le "Macchine d'ufficio" e i "Mobili e arredi" risultano pari a euro 4.675 con un decremento di euro 1.398 rispetto alla chiusura dell'esercizio 2018.

Composizione "Macchine d'ufficio e Mobili e arredi"

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018	Valore originario	F.do ammortam.
- Mobili e arredi	4.675	5.610	6.233	-1.558
- Macchine d'ufficio elettroniche	-	463	2.315	-2.315
Totale	4.675	6.073	8.548	-3.873

Macchine d'ufficio e Mobili e arredi: variazioni dell'esercizio

Variazioni/Tipologie	Altri beni	Totale
A. Esistenze iniziali	6.073	6.073
B. Aumenti		
B1. Acquisti	-	-
C. Diminuzioni		
C1. Vendite	-	-
C2. Ammortamenti	-1.398	-1.398
C3. Altre variazioni	-	-
D. Rimanenze finali	4.675	4.675

Investimenti immobiliari – (IAS 40)

Gli "Investimenti immobiliari" presentano un saldo pari a euro 3.416.000 con un incremento di euro 1.856.000 rispetto alla chiusura dell'esercizio 2018. Tale voce ricomprende gli immobili di Arezzo Via Pisacane, Arezzo Località Rigutino, Brindisi e Varese Hotel Capolago.

Composizione "Investimenti immobiliari" valutati al Fair Value (*valore equo*)

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018
	Livello 3	Livello 3
Investimenti immobiliari		
a) Terreni	814.080	108.775
b) Fabbricati	2.601.920	1.451.225
Totale	3.416.000	1.560.000

Investimenti immobiliari: variazioni dell'esercizio

Variazioni/Tipologie	Terreni	Fabbricati	Totale
A. Esistenze iniziali	108.775	1.451.225	1.560.000
B. Aumenti			
B1. Acquisti:	729.480	2.356.520	3.086.000
B2. Spese per migliorie capitalizzate	-	72.435	72.435
B3. Variazioni positive di fair value	2.662	-	2.662
B7. Altre variazioni	346.169	105.289	451.458
C. Diminuzioni			
C1. Vendite	-349.284	-812.416	-1.161.700
C3. Variazioni negative di fair value	-	-11.949	-11.949
C7. Altre variazioni	-23.722	-559.184	-582.906
D. Rimanenze finali	814.080	2.601.920	3.416.000

Dalla tabella sopra esposta si evince che l'incremento netto degli investimenti immobiliari, per un valore di euro 1.856.000, è principalmente da ricondurre ai seguenti effetti combinati:

- Incremento per euro 3.086.000 derivante dal cambiamento di destinazione, da Rimanenze IAS 2 a Investimenti Immobiliari IAS 40, degli immobili di Brindisi e di Varese Hotel Capolago, che sono stati iscritti al valore di perizia effettuata al momento del passaggio di categoria;
- Decremento per euro 1.161.700 ascrivibile alla vendita di n.9 appartamenti (ricompresi nell'immobile Arezzo Via Pisacane) in relazione alla quale è stata realizzata una minusvalenza di euro 157.027 ricompresa fra le "Altre Variazioni" in diminuzione e quantificata tenuto conto anche dei costi per provvigioni per euro 12.906 correlate alla vendita stessa e ricomprese fra le "Altre Variazioni" in aumento.
- Decremento netto per euro 9.287 (effetto negativo per euro 11.949 ed effetto positivo per euro 2.662) riconducibile all'aggiornamento del valore contabile degli immobili per tener conto della valutazione al *fair value* degli stessi alla data del 31 dicembre 2019.

Si specifica inoltre che fra le "Altre variazioni in aumento" e fra le "Altre variazioni in diminuzione" è presente un allineamento tra i valori del terreno e del fabbricato dell'immobile di Arezzo Via Pisacane per un importo di euro 344.825 tenuto conto delle informazioni di dettaglio presenti sulle perizie ricevute. Le ulteriori variazioni in aumento e diminuzione sono riconducibili alle rettifiche di costi, intercorse nell'esercizio, relative principalmente alla vendita parziale dell'immobile Arezzo Via Pisacane avvenuta nell'esercizio precedente.

Imposte anticipate

La voce presenta un saldo di euro 260.217 e, rispetto al saldo dell'esercizio precedente, registra un incremento di euro 248.126.

Composizione della voce "Imposte anticipate"

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018
Oneri per il personale a Fondi per rischi ed oneri	614	-
Svalutazioni Rimanenze - Immobili fra Attività Correnti	34.037	306
Svalutazioni fabbricati IAS 40	209.034	-
Rettifica Altri crediti - Attività Correnti	22	46
Oneri deducibili per cassa	16.380	9.498
Altre voci residuali	130	2.241
Totale	260.217	12.091

L'incremento di euro 248.126 è riconducibile principalmente alla minusvalenza, rilevata contabilmente in fase di passaggio dell'immobile di Varese Hotel Capolago da IAS 2 a IAS 40, non avente natura realizzativa e alle svalutazioni operate sui fabbricati IAS 2.

Variazione delle imposte anticipate (in contropartita del conto economico)

Variazioni/Tipologie	31/12/2019	31/12/2018
1. Esistenze iniziali	12.091	461.846
2. Aumenti		
2.1 Imposte anticipate rilevate nell'esercizio	259.760	227.016
(d) altre	259.760	227.016
2.3 Altri aumenti	-	28
Totale Aumenti	259.760	227.044
3. Diminuzioni		
3.1 Imposte anticipate annullate nell'esercizio	-11.634	-415.169
(a) rigiri	-11.634	-415.169
3.3 Altre diminuzioni	-	-
- Operazioni di aggregazione aziendale	-	-261.630
Totale Diminuzioni	-11.634	-676.799
4. Importo finale	260.217	12.091

Variazione delle imposte anticipate (in contropartita del patrimonio netto)

Variazioni/Tipologie	31/12/2019	31/12/2018
1. Esistenze iniziali	-	38
2. Aumenti		
2.1 Imposte anticipate rilevate nell'esercizio	-	3.044
(d) altre	-	3.044
3.3 Altri aumenti	-	-
Totale Aumenti	-	3.044
3. Diminuzioni		
3.3 Altre diminuzioni	-	-3.082
- Operazioni di aggregazione aziendale	-	-3.082
Totale Diminuzioni	-	-3.082
4. Importo finale	-	-

Altre attività non correnti

La voce presenta un saldo di euro 338.350 e, rispetto al saldo dell'esercizio precedente, registra un incremento di euro 254.412.

La voce è interamente costituita da oneri sostenuti dalla Società in riferimento ad immobile - iscritto nel bilancio della Capogruppo - del quale la Capogruppo stessa ha affidato la valorizzazione e commercializzazione alla Società tramite specifico accordo. Tale accordo, sottoscritto fra le parti, tra le altre cose disciplina infatti le attività necessarie per la gestione, valorizzazione e commercializzazione dell'immobile oltre che la distribuzione dei relativi rischi e benefici economici tra la società e la Capogruppo correlati a tale valorizzazione.

Attività correnti

Rimanenze – Attività materiali IAS 2

La voce presenta un saldo di euro 30.428.021 e, rispetto al saldo dell'esercizio precedente, registra un incremento di euro 932.239.

Composizione della voce "Rimanenze – Attività materiali IAS 2"

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018
a) Fabbricati	30.178.165	29.495.782
b) Mobili	17.850	-
c) Altre	232.006	-
Totale	30.428.021	29.495.782

La voce è costituita da n.76 immobili detenuti in un'ottica di dismissione, considerati rimanenze di beni secondo la definizione dello IAS 2, che si confronta con l'importo di euro 29.495.782 riferito alla chiusura dell'esercizio 2018 per n.64 immobili.

Rimanenze - Attività materiali IAS 2: variazioni dell'esercizio

Variazioni/Tipologie	Fabbricati	Mobili	Altre	Totale
A. Esistenze iniziali	29.495.782	-	-	29.495.782
B. Aumenti				-
B1. Acquisti	6.089.900	17.850	232.006	6.339.756
B2. Riprese di valore	-	-	-	-
B3. Differenze di cambio positive	-	-	-	-
B4. Altre Variazioni	383.304	-	-	383.304
C. Diminuzioni				-
C1. Vendite	-4.736.700	-	-	-4.736.700
C2. Rettifiche di valore da deterioramento	-140.546	-	-	-140.546
C3. Differenze di cambio negative	-	-	-	-
C4. Altre Variazioni	-913.575	-	-	-913.575
D. Rimanenze finali	30.178.165	17.850	232.006	30.428.021

L'incremento della voce, per un valore di euro 932.239, è da ricondurre ai seguenti effetti combinati:

- incremento per euro 6.339.756, di cui alla voce "Acquisti", in seguito all'avvenuto trasferimento nel periodo di n.15 immobili precedentemente aggiudicati in asta;
- incremento per euro 84.919, di cui "Altre variazioni" in aumento, riferibile alla plusvalenza realizzata con il passaggio dell'immobile di Brindisi da IAS 2 a IAS 40 al valore di perizia aggiornato;
- incremento per euro 60.764, di cui "Altre variazioni" in aumento, riferibile alle plusvalenze realizzate sulle vendite di n.4 lotti riferiti all'immobile Olbia Porto Rotondo;
- incremento per euro 19.914, di cui "Altre variazioni" in aumento, riferibile alle plusvalenze realizzate sulla vendita di n. 1 lotto riferito all'immobile Gualtieri;
- incremento per euro 1.179, di cui "Altre variazioni" in aumento, riferibile alle plusvalenze realizzate sulla vendita dell'immobile di Gorla Minore;
- incremento per euro 216.528, di cui "Altre variazioni" in aumento, relativo a costi capitalizzati nel periodo;

- decremento per euro 3.086.000, di cui alla voce "Vendite", derivante dal cambiamento di destinazione da Rimanenze IAS 2 a Investimenti Immobiliari IAS 40 degli immobili di Brindisi e di Varese Hotel Capolago;
- decremento per euro 1.529.000, di cui alla voce "Vendite", imputabile alla vendita n.10 lotti riferiti all'immobile Olbia Porto Rotondo;
- decremento per euro 115.000, di cui alla voce "Vendite", imputabile alla vendita n.1 lotto riferito all'immobile Gualtieri;
- decremento per euro 6.700, di cui alla voce "Vendite", imputabile alla vendita dell'immobile di Gorla Minore;
- decremento per euro 859.648, di cui "Altre variazioni" in diminuzione, riferibile a minusvalenze rilevate in fase di passaggio dell'immobile di Varese Hotel Capolago da IAS 2 a IAS 40 effettuato al valore di perizia;
- decremento per euro 53.753, di cui "Altre variazioni" in diminuzione, riferite a minusvalenze realizzate sulle vendite di n.6 lotti riferiti all'immobile Olbia Porto Rotondo;
- decremento per euro 174, di cui "Altre variazioni" in diminuzione, relativo a rimborso parziale alla Società di spese di acquisto su immobili trasferiti gli anni precedenti;
- decremento per euro 140.546 derivante dalle svalutazioni effettuate per allineare i valori degli immobili al valore di *fair value* aggiornato alla data del 31 dicembre 2019 ove lo stesso è risultato inferiore al valore contabile degli stessi.

Crediti commerciali

La voce presenta un saldo di euro 402.599 e, rispetto al saldo dell'esercizio precedente, registra un decremento di euro 172.899.

Composizione della voce "Crediti commerciali"

La voce ammonta a euro 402.599 e rispetto al saldo dell'esercizio precedente registra un decremento di euro 172.899 e comprende prevalentemente crediti nei confronti di clienti per affitti attivi per un importo complessivo di euro 369.599.

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018
Crediti verso Intesa Sanpaolo Provis	-	18.057
Crediti verso Intrum Italy S.p.A.	-	100.372
Crediti verso Elettronica Santerno S.p.A.	-	55.800
Crediti verso clienti	396.272	398.869
Fatture da emettere altri	6.327	2.400
Totale	402.599	575.498

Crediti tributari

La voce presenta un saldo di euro 342.430 e, rispetto al saldo dell'esercizio precedente, registra un incremento di euro 12.758.

Composizione della voce "Crediti tributari"

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018
Erario c/Iva	333.860	325.502
Altri crediti tributari	8.570	4.170
Totale	342.430	329.672

Il valore al 31 dicembre 2019 per euro 333.860 esprime il credito iva per l'esercizio 2018 nei confronti dell'Erario chiesto a rimborso nell'ambito della dichiarazione IVA annuale.

Crediti verso imprese controllanti

La voce presenta un saldo di euro 2.155.860 e, rispetto al saldo dell'esercizio precedente, registra un decremento di euro 441.221.

Composizione della voce "Crediti verso imprese controllanti"

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018
Crediti verso Intesa Sanpaolo S.p.A. per consolidato fiscale	1.739.473	2.597.081
Crediti verso Intesa Sanpaolo S.p.A. Rappresentante per Gruppo Iva	325.392	-
Altri Crediti verso Intesa Sanpaolo S.p.A.	90.995	-
Totale	2.155.860	2.597.081

La voce è costituita principalmente dai crediti verso Intesa Sanpaolo S.p.A. per consolidato fiscale per un importo di euro 1.739.473 e per IVA in forza dell'intercorsa adesione della Società al Gruppo IVA con decorrenza 1° gennaio 2019 per un importo di euro 325.392

Altre attività correnti

La voce presenta un saldo di euro 2.819.169 e, rispetto al saldo dell'esercizio precedente, registra un decremento di euro 4.927.368.

Composizione della voce "Altre attività correnti"

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018
Acconti pagati su immobili aggiudicati in aste	1.610.344	4.641.570
Fornitori c/anticipi	125.599	1.107.621
Crediti verso Intrum Italy S.p.A.	-	828.337
Crediti verso Procedure Fallimentari	1.060.751	1.060.751
Costi di competenza dell'esercizio successivo	1.557	90.938
Altri crediti	20.918	17.320
Totale	2.819.169	7.746.537

Tale voce è principalmente costituita:

- per euro 1.610.344 dagli acconti pagati in relazione ad immobili aggiudicati (per i quali non è stato ancora perfezionato il decreto di trasferimento che ne attribuisce la titolarità giuridica e il trasferimento dei rischi e benefici connessi);
- per euro 1.060.751 per credito verso Procedura Fallimentare a seguito dell'annullamento dell'aggiudicazione dell'immobile di Arzachena Porto Cervo avverso la quale la Società ha presentato ricorso in Cassazione ottenendo nel frattempo dal Giudice l'autorizzazione a mantenere custodia e detenzione dell'immobile, a titolo gratuito, mediante la locazione perfezionata con Allegroitalia, sino alla decisione della Corte Suprema;
- per euro 125.599 da anticipi verso fornitori, principalmente riconducibili per euro 89.508 agli importi versati per fondi spese su immobili aggiudicati in asta e/o trasferiti in attesa di rendicontazione dai Giudici Delegati e per euro 22.195 per importi versati a cauzione per la partecipazione alle aste e in attesa di restituzione.

Disponibilità liquide

La voce presenta un saldo di euro 190.844 e, rispetto al saldo dell'esercizio precedente, registra un decremento di euro 1.458.250.

Composizione della voce "Disponibilità liquide"

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018
Cassa contanti e assegni	249	1.263.620
C/C ordinario intrattenuto c/o Intesa Sanpaolo S.p.A.	190.595	385.474
Totale	190.844	1.649.094

La voce è costituita principalmente da poste relative al saldo del conto corrente bancario tenuto presso Intesa Sanpaolo. Si precisa che il credito costituito dal saldo di conto corrente verso ISP è classificato in bonis ("Primo stadio" - "Stage 1") ed è stato oggetto di valutazione in base al principio IFRS 9. Tenuto conto della percentuale di svalutazione (ECL 0,0480%) indicata da ISP per il trattamento delle poste intercompany, l'effetto della ripresa, ancorché contabilizzato risulta immateriale. La variazione della voce rispetto all'esercizio precedente è riferibile ad assegno presente al 31 dicembre 2018 in cassa assegni per euro 1.263.125 e versato i primi giorni di gennaio 2019.

PASSIVO

Patrimonio netto

Capitale sociale

Il capitale sociale, interamente versato, ammonta ad Euro 13.000.000 ed è costituito da n° 13.000.000 di azioni ordinarie senza valore nominale.

Variazione della voce "Capitale sociale"

Variazioni	31/12/2019	31/12/2018
1.1 Azioni		
A. Esistenze iniziali	13.000.000	13.000.000
Totale	13.000.000	13.000.000

Riserva da sovrapprezzo delle azioni

Variazione della voce "Riserva da sovrapprezzo delle azioni"

Variazioni	31/12/2019	31/12/2018
A. Esistenze iniziali	16.619.502	23.185.059
C. Diminuzioni		
C.1 Utilizzi		
- per copertura perdite	-5.403.923	-6.480.764
C.2 Operazioni di aggregazione aziendale	-	-84.793
D Rimanenze finali	11.215.579	16.619.502

Riserve da valutazione

La voce "Riserve da valutazione", pari a euro 66.411, si compone di una riserva positiva di Euro 76.172 riconducibile alla valutazione al fair value degli immobili ad uso investimento e di una riserva negativa di Euro 9.761 riconducibile ad una valutazione su piani a benefici definiti dei dipendenti. Entrambe le riserve sono esposte al netto dell'effetto fiscale.

Variazione della voce "Riserve da valutazione"

Variazioni	31/12/2019	31/12/2018
A. Esistenze iniziali	267.626	449.149
B. Aumenti		
- Riserva da utili/perdite attuariali	-	-9.638
C. Diminuzioni		
- Riserva da valutazione immobili IAS 40	-201.215	-171.885
D Rimanenze finali	66.411	267.626

Il decremento al punto C. "Diminuzioni" si riferisce all'imputazione a riserva di utili di euro 201.215, che rappresenta la quota parte di riserva riferita all'immobile IAS 40 oggetto di vendita parziale nel corso dell'esercizio, che essendo realizzata è stata riclassificata.

Altre riserve

La voce "Altre riserve", pari a euro 514.756, si compone di una riserva positiva di contribuzione capitale di Euro 141.747 riconducibile ai piani di incentivazione a lungo termine denominati "POP" e "LECOIP", di una riserva di utili per euro 373.100 riferiti a effetti positivi da valutazione immobili IAS 40 venduti e di una riserva negativa di Euro 91 riconducibile ad una valutazione sulla base del principio IFRS9 del credito verso ISP costituito dal saldo del conto corrente tenuto presso la stessa.

Si precisa che la riserva relativa alla valutazione del credito verso ISP è esposta al netto dell'effetto fiscale.

Variazione della voce "Altre riserve"

Variazioni	31/12/2019	31/12/2018
A. Esistenze iniziali	313.541	-
B. Aumenti		
- Riserva FTA IFRS9	-	-91
- Riserva IFRS2 Contrib.POP	-	48.070
- Riserva IFRS2 Contrib.LECOIP	-	93.677
- Altre riserve di utili	201.215	171.885
C. Diminuzioni		
D Rimanenze finali	514.756	313.541

Prospetto della composizione del patrimonio netto al 31 dicembre 2019

Natura/Descrizione	Importo	Possibilità di utilizzazione (*)	Quota capitale	Quota utili	Quota utili in sospensione di imposta	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nell'esercizio precedente	
						copertura perdite	per altre ragioni
CAPITALE SOCIALE	13.000.000		13.000.000	-	-	-	-
SOVRAPPREZZI DI EMISSIONE	11.215.579	A,B,C	11.215.579	-	-	-5.403.923	-
RISERVA CONTRIB. PIANI DI INCENTIV.LECOIP (ALTRE RISERVE)	141.747	A	141.747	-	-	-	-
ALTRE RISERVE DI UTILI (ALTRE RISERVE)	373.100	A,B,C	-	373.100	-	-	-
RISERVA FTA IFRS9 (ALTRE RISERVE)	-91		-	-91	-	-	-
RISERVA DA PERDITA/UTILI ATTUARIALI (RISERVE DA VALUTAZ.)	-9.761		-	-9.761	-	-	-
RISERVA VALUTAZIONE IMMOBILI IAS 40 (RISERVE DA VALUTAZ.)	76.172	(2)	-	76.172	-	-	-
TOTALE CAPITALE E RISERVE	24.796.746		24.357.326	439.420	-	-5.403.923	-
QUOTA NON DISTRIBUIBILE (a)	76.172		-	-	-	-	-

(a) La quota non distribuibile è riferita alla riserva di rivalutazione immobili IAS 40.

(*) A=per aumento di capitale; B=per copertura perdite; C=per distribuzione ai soci.

(2)= la riserva è indisponibile ai sensi dell'art.6 del D.Lgs. n.38/2005.

Passività non correnti

Imposte differite passive

La voce presenta un saldo di euro 85.527 e, rispetto al saldo dell'esercizio precedente, registra un decremento di euro 99.223.

Variazione delle imposte differite (in contropartita del conto economico)

Variazioni/Tipologie	31/12/2019	31/12/2018
1. Esistenze iniziali	184.750	-
2. Aumenti		
2.1 Imposte differite rilevate nell'esercizio	23.693	77.412
(d) altre	23.693	77.412
2.3 Altri aumenti		173.851
Totale Aumenti	23.693	251.263
3. Diminuzioni		
3.1 Imposte differite annullate nell'esercizio	-122.916	-66.513
(a) rigiri	-122.916	-66.513
Totale Diminuzioni	-122.916	-66.513
4. Importo finale	85.527	184.750

Il decremento è principalmente derivante dagli utilizzi dell'esercizio conseguenti alla cessione parziale del complesso immobiliare di Arezzo Via Pisacane rivalutato nel 2017 e nel 2018.

Variazione delle imposte differite (in contropartita del patrimonio netto)

Variazioni/Tipologie	31/12/2019	31/12/2018
1. Esistenze iniziali	-	173.851
2. Aumenti		
Totale Aumenti	-	-
3. Diminuzioni		
3.3 Altre diminuzioni	-	-173.851
Totale Diminuzioni	-	-173.851
4. Importo finale	-	-

Passività correnti

Debiti verso banche

La voce presenta un saldo di euro 15.497.753 e, rispetto al saldo dell'esercizio precedente, registra un incremento di euro 1.797.886.

Composizione della voce "Debiti verso banche"

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018
Intesa Sanpaolo S.p.A. - finanziamenti passivi hot money	15.497.753	13.699.867
Totale	15.497.753	13.699.867

La voce è costituita da finanziamenti a breve termine in essere con la Capogruppo e accessi nell'ambito della gestione di tesoreria della Società.

Debiti verso fornitori

La voce presenta un saldo di euro 774.042 e, rispetto al saldo dell'esercizio precedente, registra un decremento di euro 2.767.570.

Composizione della voce "Debiti verso fornitori"

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018
Debiti verso fornitori:		
- Debiti vs fornitori per fatture ricevute	134.364	313.267
- Debiti vs fornitori per fatture da ricevere	639.678	3.228.345
Totale	774.042	3.541.612

Le fatture da ricevere sono principalmente riconducibili alle manutenzioni ordinarie sugli immobili per un importo di euro 107.608, all'operatività degli immobili acquisiti in asta per euro 155.211, al service erogato da Intrum per un importo di euro 79.853, alle consulenze due diligence per un importo di euro 88.674 e alle spese di vigilanza per un importo di euro 36.566.

Si precisa che l'importo riferito al 31 dicembre 2018, originariamente pari a euro 4.491.359, e riesposto in euro 3.541.612, è stato oggetto di riclassifica per confronto omogeneo dell'importo di euro 847.298 relativo ai debiti verso Intesa Sanpaolo Group Service (fusa per incorporazione in Intesa Sanpaolo con efficacia 1° gennaio 2019) verso la voce "Debiti verso imprese controllanti", dell'importo di euro 96.849 relativo ai debiti verso i sindaci verso la voce "Altre passività correnti" e dell'importo di euro 5.600 relativo ai debiti verso Mediocredito Italiano S.p.A. (fusa per incorporazione in Intesa Sanpaolo con efficacia 1° gennaio 2019) verso la voce "Debiti verso imprese controllanti".

Debiti verso imprese controllanti

La voce presenta un saldo di euro 2.495.677 e, rispetto al saldo dell'esercizio precedente, registra un incremento di euro 1.015.681.

Composizione della voce "Debiti verso imprese controllanti"

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018
Intesa Sanpaolo S.p.A.:		
- personale distaccato	64.037	89.957
- prestazione di servizi	2.424.029	1.388.922
- rappresentante Gruppo Iva per bollo	26	-
- affitti e spese condominiali	7.139	1.117
- altri debiti residuali minori	446	-
Totale	2.495.677	1.479.996

Si precisa che l'importo riferito al 31 dicembre 2018, originariamente pari a euro 627.098, e riesposto in euro 1.479.996, è stato oggetto di riclassifica per confronto omogeneo dell'importo di euro 847.298 relativo ai debiti verso Intesa Sanpaolo Group Service (fusa per incorporazione in Intesa Sanpaolo con efficacia 1° gennaio 2019) dalla voce "Debiti verso fornitori" e dell'importo di euro 5.600 relativo ai debiti verso Mediocredito Italiano S.p.A. (fusa per incorporazione in Intesa Sanpaolo con efficacia 1° gennaio 2019) dalla voce "Debiti verso fornitori".

Debiti tributari

La voce presenta un saldo di euro 2.657 e, rispetto al saldo dell'esercizio precedente, registra un decremento di euro 18.889.

Composizione della voce "Debiti tributari"

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018
Debiti v/Erario per ritenute da versare	2.657	21.546
Totale	2.657	21.546

Altre passività correnti

La voce presenta un saldo di euro 515.274 e, rispetto al saldo dell'esercizio precedente, registra un decremento di euro 184.025.

Composizione della voce "Altre passività correnti"

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018
Debiti v/Organi Sociali per emolumenti	190.176	126.024
Debiti da cauzioni ricevute	190.100	201.210
Altri debiti	134.998	4.015
Totale	515.274	331.249

Si precisa che l'importo riferito al 31 dicembre 2018, originariamente pari a euro 234.400, e riesposto in euro 331.249, è stato oggetto di riclassifica per confronto omogeneo dell'importo di euro 96.849 relativo ai debiti verso i sindaci dalla voce "Debiti verso fornitori".

Fondi per rischi ed oneri

La voce presenta un saldo di euro 2.557 mentre al 31 dicembre 2018 non era valorizzata.

Composizione e variazioni della voce "Fondi per rischi ed oneri"

Tipologia/Variazioni	31/12/2019	31/12/2018
A. Esistenze iniziali	-	1.585.939
B. Aumenti		
B1. Accantonamenti per il personale dipendente	-	805.824
B2. Accantonamenti per il personale distaccato: - da Intesa Sanpaolo S.p.A.	2.557	-
Totale Aumenti	2.557	805.824
C. Diminuzioni		
C1. Utilizzi per il personale dipendente	-	-1.078.622
C2. Utilizzi per rilascio fondo	-	-224.152
C3. Altre variazioni	-	-
C4. Operazioni di aggregazione aziendale	-	-1.088.989
Totale Diminuzioni	-	-2.391.763
D. Rimanenze finali	2.557	-

La voce è interamente costituita dai fondi premi del personale distaccato.

Informazioni sul conto economico

Valore della produzione

Il "Valore della produzione" presenta un saldo di euro 4.772.132 e, rispetto a quello riferito all'esercizio precedente, registra un decremento di euro 12.312.937.

Ricavi delle vendite e delle prestazioni

I "Ricavi delle vendite e delle prestazioni" sono costituiti da "Ricavi per prestazioni di servizi" e da "Ricavi per vendite immobiliari" per l'importo complessivo di euro 4.754.604 che, rispetto al saldo del 31 dicembre 2018 pari a euro 14.963.483, registrano un decremento di euro 10.208.879.

Ricavi per prestazioni di servizi

I "Ricavi per prestazioni di servizi" presentano un saldo di euro 17.904 e, rispetto a quello riferito all'esercizio precedente, registrano un decremento di euro 2.001.989.

Composizione "Ricavi prestazioni di servizi"

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018
Per prestazioni di servizi resi a:		
- Intesa Sanpaolo (ex Intesa Sanpaolo Group Services)	-	2.000.000
Ricavi diversi	17.904	19.893
Totale	17.904	2.019.893

L'importo del 2019 è sostanzialmente costituito da riaddebiti di spese agli acquirenti di immobili venduti nel periodo. La riduzione della voce è principalmente riconducibile ai ricavi per i servizi prestati dalla Società a Intesa Sanpaolo Group Service fino al 30 novembre 2018 in riferimento alle attività relative alla gestione della partecipazione alle aste degli immobili ora svolte direttamente da Intrum Italy S.p.A..

Ricavi per vendite immobiliari

I "Ricavi per vendite immobiliari" presentano un saldo di euro 4.736.700 e, rispetto a quello riferito all'esercizio precedente, registrano un decremento di euro 8.206.890.

Composizione "Ricavi per vendite immobiliari"

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018
Per vendite immobili	4.736.700	12.943.590
Totale	4.736.700	12.943.590

Tale componente è costituita dai seguenti prezzi di vendita:

- per euro 3.086.000 riferiti al valore attribuito al passaggio degli immobili di Brindisi e di Varese Hotel Capolago da Rimanenze IAS 2 a Investimenti Immobiliari IAS 40;
- per euro 1.650.700 riconducibili alla vendita di n.10 lotti dell'immobile IAS 2 Olbia Porto Rotondo, di n.1 lotto dell'immobile IAS 2 Gualtieri e dell'immobile IAS 2 Gorla Minore.

Altri proventi

Gli "Altri proventi" sono costituiti da "Plusvalenze di natura non finanziaria" e da "Altri proventi" per l'importo complessivo di euro 17.528 e, rispetto a quello riferito all'esercizio precedente pari a euro 2.121.586, registrano un decremento di euro 2.104.058.

Plusvalenze di natura non finanziaria

La voce che presenta un saldo di euro 11.281, rispetto a quello riferito all'esercizio precedente pari a euro 1.567.646, registra un decremento di euro 1.556.365.

Composizione "Plusvalenze di natura non finanziaria"

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018
Su vendite immobili IAS 40 esercizio precedente	8.619	1.290.185
Da effetto variazione Fair Value immobili IAS 40	2.662	277.461
Totale	11.281	1.567.646

L'importo di euro 8.619 si riferisce a rettifiche rilevate nel corso dell'esercizio di costi sostenuti nell'esercizio precedente e riconducibili alla vendita parziale di Arezzo Via Pisacane avvenuta sempre nell'esercizio precedente e l'importo di euro 2.662 è relativo all'aggiornamento della valutazione al Fair Value effettuata a fine esercizio in base alle perizie ricevute sugli immobili IAS 40.

Altri ricavi e proventi

La voce presenta un saldo di euro 6.247 e, rispetto a quello riferito all'esercizio precedente, registra un decremento di euro 547.693.

Composizione "Altri ricavi e proventi"

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018
Affitti attivi	5.552	417.762
Manutenzioni immobili	-	43.643
Disponibilità liquide - Valutazione IFRS9	101	
Sopraavvenienze attive varie	585	14.583
Ripresa valore fondo sval.imm.agg.	-	77.925
Gestione bolli fatture per affitti	-	8
Abbuoni attivi	9	19
Totale	6.247	553.940

La riduzione della voce è principalmente riconducibile all'assenza degli affitti attivi riferiti ad immobili oggetto di vendita nell'esercizio precedente.

Costi della produzione

I "Costi della produzione" presentano un saldo di euro 9.597.874 e, rispetto a quello riferito all'esercizio precedente, registrano un decremento di euro 14.237.445.

Costi per acquisto merci

La voce presenta un saldo di euro 6.556.110 e, rispetto a quello riferito all'esercizio precedente, registra un decremento di euro 19.689.698. La riduzione è anche riconducibile alla fase di avvio del nuovo modello di operatività della Società svolta anche attraverso il service prestato da Intrum quale effetto dell'operazione di scissione parziale di Reoco verso Tersia (ora Intrum Italy S.p.A.).

Variazioni rimanenze per acquisto merci

La voce presenta un saldo di euro 932.239 e, rispetto a quello riferito all'esercizio precedente, registra un decremento di euro 12.578.340. La variazione è conseguenza dei minori acquisti, commentati alla precedente voce, parzialmente compensati dalle minori vendite realizzate nell'esercizio rispetto all'esercizio precedente.

In questa voce è iscritto il saldo della variazione delle rimanenze di merci derivante dal raffronto fra le rimanenze iniziali e quelle finali.

Al fine di esprimere l'effetto complessivo netto del costo delle merci vendute nell'esercizio, tenuto conto anche dell'eventuale effetto sulla valutazione delle rimanenze finali derivante da minor valore attribuito alle stesse, si riporta la seguente tabella di sintesi:

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018
Costi per acquisto merci	6.556.110	26.245.808
Variazioni rimanenze per acquisto merci	-932.239	-13.510.579
Totale	5.623.871	12.735.229

Dalla somma algebrica delle voci "Costi per acquisto merci", "Variazioni rimanenze per acquisto merci" e "Ricavi per vendite immobiliari" emerge, per l'esercizio 2019, un effetto negativo per euro 887.171 che risulta così costituito:

- per euro 913.401 (-) relativi a minusvalenze per euro 859.648 derivanti dalla dismissione dell'immobile di Varese Hotel Capolago, dalla classificazione Rimanenze IAS 2 verso la classificazione Investimenti Immobiliari IAS 40, al prezzo quantificato in base al valore di perizia aggiornato e per euro 53.753 riferiti alla vendita di n.6 lotti riconducibili all'immobile IAS 2 Olbia Porto Rotondo;
- per euro 166.776 (+) relativi a plusvalenze per euro 84.919 derivanti dalla dismissione dell'immobile di Brindisi, con classificazione da Rimanenze IAS 2 verso classificazione Investimenti Immobiliari IAS 40, al prezzo quantificato in base al valore di perizia aggiornato, per euro 60.764 riferiti alla vendita di n.4 lotti riconducibili all'immobile IAS 2 Olbia Porto Rotondo, per euro 19.914 riferiti alla vendita di n.1 lotto riconducibile all'immobile IAS 2 Gualtieri e per euro 1.179 riferiti alla vendita dell'immobile di Gorla Minore;
- per euro 140.546 (-) svalutazioni rilevate su sette immobili IAS 2 al fine di allinearne il valore contabile al valore di perizia.

Costi per servizi

La voce presenta un saldo di euro 2.352.457 e, rispetto a quello riferito all'esercizio precedente, registra un decremento di euro 2.722.382.

Composizione della voce "costi per servizi"

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018
Spese per consulenze due diligence	415.313	2.327.052
Spese per prestazioni di servizi in service rese da:		
- Intesa Sanpaolo S.p.A.	1.035.563	2.069.561
- Intrum Italy S.p.A.	397.298	90.745
- Altri	6.651	821
Oneri indiretti per il personale	-	13.681
Compenso a Società di Revisione	42.020	38.628
Utenze varie	98.148	61.806
Spese di pulizia	-475	9.200
Spese viaggi:		
- Intesa Sanpaolo S.p.A.	475	19.628
- Intesa Sanpaolo Provis S.p.A.	-	-22.249
- Banca IMI S.p.A.	-	66
- Altri	4	58.874
Spese di manutenzione	148.551	246.616
Spese notarili e societarie	54.324	88.399
Spese di rappresentanza	2.705	4.019
Spese di pubblicità	1.537	10.862
Servizi di vigilanza	59.044	49.605
Assicurazioni	90.007	1.691
Spese per servizi bancari resi da Intesa Sanpaolo S.p.A.	1.282	5.630
Altre spese residuali minori	10	204
Totale	2.352.457	5.074.839

Con riferimento alla tabella sopra riportata, si segnala che l'importo relativo alle "Spese per prestazioni di servizi in service rese da Intesa Sanpaolo S.p.A." riferito al 31 dicembre 2018 ricomprende l'importo di euro 1.513.250 relativo al service erogato alla società da ISGS che l'anno precedente era esposto in riga specifica.

Si precisa che l'importo riferito al 31 dicembre 2018, originariamente pari a euro 5.077.394 e riesposto in euro 5.074.839, è stato oggetto di riclassifica per confronto omogeneo dell'importo di euro 2.555 relativo a ricavi missioni e trasferite del personale distaccato dalla voce "Costi del personale" alla presente voce.

Costi per godimento beni di terzi

La voce presenta un saldo di euro 254.313 e, rispetto a quello riferito all'esercizio precedente, registra un decremento di euro 84.969.

Composizione della voce "Costi per godimento beni di terzi"

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018
Affitti passivi e spese condominiali	254.313	339.282
- Affitto locali e spese condominiali ISP	7.139	95.105
- Affitti passivi e spese condominiali	247.174	244.177
Totale	254.313	339.282

La voce ed è costituita principalmente da spese condominiali su immobili aggiudicati. Con riferimento alla tabella sopra riportata, si segnala che l'importo relativo alle "Affitto locali e spese condominiali ISP" riferito al 31 dicembre 2018 ricomprende l'importo di euro 23.450 riferito alla società ISGS che l'anno precedente era esposto in riga specifica.

Costi del personale

La voce presenta un saldo di euro 375.061 e, rispetto a quello riferito all'esercizio precedente, registra un decremento di euro 4.385.011.

Composizione della voce "Costi del personale"

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018
Stipendi	-	2.737.276
Oneri sociali	-342	529.872
Trattamento di fine rapporto	-	140.961
Trattamento di quiescenza e oneri assimilati	-	51.011
Costo personale distaccato da Intesa Sanpaolo S.p.A.	146.957	1.419.281
Costo personale distaccato da Banca IMI S.p.A.	10.075	136.091
Ricavo personale distaccato da Intesa Sanpaolo Provis S.p.A.	-	-573.121
Compensi Amministratori e Sindaci	215.529	222.273
Rimborso spese Organi Sociali	2.842	-
Altri costi del personale	-	96.428
Totale	375.061	4.760.072

A commento della significativa riduzione si specifica che la voce ricomprende, al 31 dicembre 2019, i soli costi del personale distaccato (costituito da 3 risorse distaccate al 30%). In seguito alla scissione parziale di Reoco verso Tersia (ora Intrum Italy S.p.A.), avvenuta con efficacia 30 novembre 2018, la Società non ha infatti più personale dipendente e ha ridotto significativamente il personale distaccato, poiché, l'attività relativa alla gestione delle aste di immobili viene svolta da Intrum Italy SpA, mentre, le attività amministrative e di back office sono gestite dalle strutture di Capogruppo in service.

Con riferimento alla tabella sopra riportata, si segnala che l'importo relativo al "Costo personale distaccato da Intesa Sanpaolo S.p.A." riferito al 31 dicembre 2018 ricomprende l'importo di euro 242.292 riferito alla società ISGS e l'importo di euro 103.747 riferito alla società Mediocredito Italiano, entrambe incorporate in Intesa Sanpaolo S.p.A., che l'anno precedente erano esposti in riga specifica.

Si precisa che l'importo riferito al 31 dicembre 2018, originariamente pari a euro 4.757.517 e riesposto in euro 4.760.072, è stato oggetto di riclassifica per confronto omogeneo dell'importo di euro 2.555 relativo a ricavi missioni e trasferte del personale distaccato verso la voce "Costi per servizi".

Ammortamenti e svalutazioni

Gli "Ammortamenti e svalutazioni" sono costituiti da "Rettifiche di valore nette su attività materiali" e da "Svalutazioni" per l'importo complessivo di euro 1.398 e, rispetto a quello riferito all'esercizio precedente pari a euro 1.159, registrano un decremento di euro 239.

Rettifiche di valore nette su attività materiali

Le "Rettifiche di valore nette su attività materiali" presentano un saldo di euro 1.398 e rispetto a quello riferito all'esercizio precedente, presentano un incremento di euro 312.

Composizione della voce "Rettifiche di valore nette su attività materiali"

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018
Quote di ammortamento relative a:		
- Macchine d'ufficio elettroniche	463	463
- Mobili e Arredi	935	623
Totale	1.398	1.086

Svalutazioni

Le "Svalutazioni" non presentano un saldo mentre quello riferito all'esercizio precedente era pari a euro 73.

Composizione della voce "Svalutazioni"

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018
Svalutazione disponibilità liquide	-	73
Svalutazioni immobili aggiudicati	-	-
Totale	-	73

Oneri diversi di gestione

Gli "Oneri diversi di gestione" sono costituiti da "Minusvalenze di natura non finanziaria" e da "Altri oneri diversi di gestione" per l'importo complessivo di euro 990.774 che, rispetto al saldo del 31 dicembre 2018 pari a euro 924.738, registra un incremento di euro 66.036.

Minusvalenze di natura non finanziaria

Le "Minusvalenze di natura non finanziaria" presentano un saldo di euro 241.411 che si confronta con quello riferito all'esercizio precedente, pari a zero.

Composizione della voce "Minusvalenza di natura non finanziaria"

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018
Da effetto variazione Fair Value immobili IAS 40	11.949	-
Per vendite immobili IAS 40	229.462	-
Totale	241.411	-

La voce è principalmente composta da minusvalenze realizzate con la vendita degli appartamenti riferiti all'immobile IAS 40 Arezzo Via Pisacane e dall'effetto negativo derivante dall'aggiornamento al 31 dicembre 2019 della valutazione al fair value degli Immobili detenuti in ottica di investimento (IAS 40).

Altri oneri diversi di gestione

Gli "Altri oneri diversi di gestione" presentano un saldo di euro 749.363 e rispetto a quello riferito all'esercizio precedente, presentano un decremento di euro 175.375.

Composizione della voce "Altri oneri diversi di gestione"

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018
Altre imposte indirette e tasse	711.283	792.647
Libri, giornali e riviste	2.846	5.855
Spese di cancelleria	242	5.558
Altri oneri diversi di gestione	34.992	120.678
Totale	749.363	924.738

La voce è principalmente costituita per euro 645.844 da costi inerenti all'IMU dell'esercizio.

Proventi ed oneri finanziari e assimilati

La voce "Proventi finanziari e assimilati" ammonta a euro 54.429 e, rispetto a quello riferito all'esercizio precedente, registra un decremento di euro 3.805.

La voce "Oneri finanziari e assimilati" ammonta a euro 290 e, rispetto a quello riferito all'esercizio precedente, registra un incremento di euro 23.

Composizione della voce "Proventi finanziari e assimilati"

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018
Interessi attivi su finanziamenti:		
- Intesa Sanpaolo S.p.A.	54.407	58.234
Interessi attivi diversi	22	-
Totale	54.429	58.234

Composizione della voce "Oneri finanziari e assimilati"

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018
Interessi passivi su c/c bancari	-	53
Altri interessi passivi	290	214
Totale	290	267

Imposte sul reddito dell'esercizio

La voce presenta un saldo di euro 959.535 e, rispetto a quello riferito all'esercizio precedente, registra un decremento di euro 328.825.

Si segnala che non è stato possibile iscrivere imposte anticipate sulla perdita fiscale corrente IRAP in considerazione del valore negativo della produzione IRAP non riportabile ai periodi di imposta successivi e tenuto conto dell'impossibilità di trasferirne il beneficio al Consolidato Fiscale poiché la stessa non vi rientra.

Composizione della voce "Imposte sul reddito dell'esercizio"

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018
1. Imposte correnti	615.469	1.487.522
2. Variazione delle imposte correnti dei precedenti esercizi	-3.283	-110
3. Variazione delle Imposte anticipate	248.126	-188.153
4. Variazione delle imposte differite	99.223	-10.899
Imposte di competenza dell'esercizio	959.535	1.288.360

Riconciliazione tra onere fiscale teorico e onere fiscale effettivo

Voci	Imposte	%
Imposte sul reddito all'aliquota nominale	1.331.277	27,90%
Variazioni in aumento delle imposte	-436.865	-9,15%
Effetto connesso a non riportabilità in futuro valore produzione IRAP negativa	-83.650	-1,75%
Effetto connesso a NON iscrizione DTA IRAP	-38.574	-0,81%
Costi del personale	-8.516	-0,18%
Sopraavvenienze passive (incluse rettifiche minusvalenze da cessioni anni precedenti)	-93.631	-1,96%
IMU	-190.988	-4,00%
Altre	-21.506	-0,45%
Variazioni in diminuzione delle imposte	68.406	1,44%
Ace	65.269	1,37%
Altre	3.137	0,07%
Totale variazioni delle imposte	-368.459	-7,71%
Imposte sul reddito in conto economico - ORDINARIE	962.818	20,19%
Minori imposte relative a precedenti esercizi	-3.283	-0,07%
Imposte sul reddito in conto economico	959.535	20,12%

Altre informazioni

Informazioni sui rischi e sulle relative politiche di copertura

La società non è esposta a rischi di credito in quanto le partite creditorie riguardano principalmente poste infragruppo o nei confronti della Pubblica Amministrazione, con rischio di controparte pressoché inesistente.

Non sussistono pertanto potenziali problemi di recuperabilità del credito. Si segnala che comunque i crediti vengono valutati dalla Società in base al loro presumibile valore di realizzo e vengono rettificati laddove ritenuto necessario.

La società è esposta al rischio di mercato derivante dall'andamento del mercato immobiliare che potrebbe avere riflesso diretto nella valutazione degli asset immobiliari iscritti in portafoglio.

La società non risulta essere esposta ad altre tipologie di rischio.

Operazioni con parti correlate

Informazioni sui compensi dei componenti degli Organi di Amministrazione e Controllo e dei dirigenti con responsabilità strategica

Consiglio di Amministrazione: euro 122.759 di cui euro 20.000 riversati a Intesa Sanpaolo S.p.A. e Banca IMI S.p.A.

Organi di Controllo: euro 95.612

Crediti e garanzie rilasciate a favore di Amministratori e Sindaci

Non sono state rilasciate garanzie ed erogati crediti a favore di Amministratori e Sindaci.

Rapporti con le Società del Gruppo

Rapporti patrimoniali con le Società del Gruppo

Società	Crediti verso la controllante	Disponibilità liquide
- Controllante: Intesa Sanpaolo S.p.A.	2.155.860	190.595
Totale	2.155.860	190.595

Rapporti patrimoniali con le Società del Gruppo

Società	Debiti v/banche	Debiti v/fornitori	Debiti v/Controllante
- Controllante: Intesa Sanpaolo S.p.A.	15.497.753	-	2.495.677
- Banca IMI S.p.A.	-	11.588	-
Totale	15.497.753	11.588	2.495.677

Rapporti economici con le Società del Gruppo

Società	Costi per servizi	Costi/Ricavi per il personale	Costi per godimento beni di terzi	Proventi finanziari e assimilati
- Controllante: Intesa Sanpaolo S.p.A.	1.037.320	156.688	7.139	54.407
- Banca IMI S.p.A.	-	20.344	-	-
Totale	1.037.320	177.032	7.139	54.407

Pubblicità dei corrispettivi di revisione contabile

Riportiamo nella seguente tabella un dettaglio dei corrispettivi (al netto di IVA e rimborsi spese) riconosciuti alla Società di Revisione cui è stato conferito l'incarico di revisione contabile ai sensi del D.Lgs. n. 58/98, ed alle entità della rete a cui appartiene la Società di Revisione stessa.

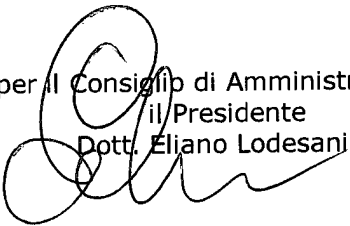
Tipologia di servizi	Soggetto che ha erogato il servizio	31/12/2019
-Revisione contabile	KPMG S.p.A.	36.500
	Totale	36.500

Impresa Capogruppo che redige il bilancio consolidato:

Intesa Sanpaolo S.p.A. - Piazza San Carlo n. 156 - Torino

Milano, 24 febbraio 2020

per il Consiglio di Amministrazione
il Presidente
Dott. Eliano Lodesani



Allegati di bilancio

Si riportano di seguito gli schemi di bilancio di Intesa Sanpaolo S.p.A. al 31 dicembre 2018:

Prospetti contabili Intesa Sanpaolo - Stato Patrimoniale individuale

Voci dell'attivo	31.12.2018	31.12.2017	(importi in euro)	
			variazioni assolute	%
10. Cassa e disponibilità liquide	7.363.132.608	5.749.702.612	1.613.429.996	28,1
20. Attività finanziarie valutate al fair value con impatto a conto economico	25.878.591.115	18.586.740.166	7.291.850.949	39,2
<i>a) attività finanziarie detenute per la negoziazione</i>	18.020.440.604	18.264.452.315	-244.011.711	-1,3
<i>b) attività finanziarie designate al fair value</i>	197.753.361	322.287.851	-124.534.490	-38,6
<i>c) altre attività finanziarie obbligatoriamente valutate al fair value</i>	7.660.397.150	-	7.660.397.150	-
30. Attività finanziarie valutate al fair value con impatto sulla redditività complessiva	31.135.690.799	36.911.639.839	-5.775.949.040	-15,6
40. Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	409.602.431.307	390.467.579.677	19.134.851.630	4,9
<i>a) crediti verso banche</i>	154.590.837.735	157.439.934.737	-2.849.097.002	-1,8
<i>b) crediti verso clientela</i>	255.011.593.572	233.027.644.940	21.983.948.632	9,4
50. Derivati di copertura	2.877.547.472	3.822.813.304	-945.265.832	-24,7
60. Adeguamento di valore delle attività finanziarie oggetto di copertura generica (+/-)	77.275.285	-130.633.072	207.908.357	
70. Partecipazioni	26.257.677.770	30.558.013.553	-4.300.335.783	-14,1
80. Attività materiali	4.598.266.116	4.399.954.385	198.311.731	4,5
90. Attività immateriali	2.767.601.935	2.454.495.926	313.106.009	12,8
<i>di cui:</i>				
<i>- avviamento</i>	1.160.336.910	858.532.215	301.804.695	35,2
100. Attività fiscali	14.334.819.665	13.012.846.576	1.321.973.089	10,2
<i>a) correnti</i>	2.996.573.278	2.950.336.388	46.236.890	1,6
<i>b) anticipate</i>	11.338.246.387	10.062.510.188	1.275.736.199	12,7
110. Attività non correnti e gruppi di attività in via di dismissione	672.258.249	265.849.446	406.408.803	
120. Altre attività	2.987.801.986	3.278.434.392	-290.632.406	-8,9
Totale dell'attivo	528.553.094.307	509.377.436.804	19.175.657.503	3,8

Prospetti contabili Intesa Sanpaolo - Stato Patrimoniale individuale

(importi in euro)

Voci del passivo e del patrimonio netto	31.12.2018	31.12.2017	variazioni	
			assolute	%
10. Passività finanziarie valutate al costo ammortizzato	447.143.398.340	427.289.537.038	19.853.861.302	4,6
<i>a) debiti verso banche</i>	161.719.030.885	173.709.711.661	-11.990.680.776	-6,9
<i>b) debiti verso clientela</i>	208.532.094.893	170.914.110.169	37.617.984.724	22,0
<i>c) titoli in circolazione</i>	76.892.272.562	82.665.715.208	-5.773.442.646	-7,0
20. Passività finanziarie di negoziazione	14.559.502.621	14.579.631.354	-20.128.733	-0,1
30. Passività finanziarie designate al fair value	182.1039.982	9.133.072	181.906.910	
40. Derivati di copertura	5.357.675.339	5.555.327.525	-197.652.186	-3,6
50. Adeguamento di valore delle passività finanziarie oggetto di copertura generica (+/-)	381.865.835	323.857.059	58.008.776	17,9
60. Passività fiscali	1.446.555.316	1.284.667.901	161.887.415	12,6
<i>a) correnti</i>	75.887.346	102.626.726	-26.739.380	-26,1
<i>b) differite</i>	1.370.667.970	1.182.041.175	188.626.795	16,0
70. Passività associate ad attività in via di dismissione	-	-	-	-
80. Altre passività	6.352.470.569	6.982.977.351	-630.506.782	-9,0
90. Trattamento di fine rapporto del personale	845.215.781	767.146.054	78.069.727	10,2
100. Fondi per rischi e oneri	3.434.676.119	4.112.924.336	-678.248.217	-16,5
<i>a) impegni e garanzie rilasciate</i>	350.010.141	2.202.648	137.987.493	65,1
<i>b) quiescenza e obblighi simili</i>	223.290.421	883.579.918	-660.289.497	-74,7
<i>c) altri fondi per rischi e oneri</i>	2.861.375.557	3.017.321.770	-155.946.213	-5,2
110. Riserve da valutazione	1.080.919.802	773.748.333	307.171.469	39,7
120. Azioni rimborsabili	-	-	-	-
130. Strumenti di capitale	4.102.664.631	4.102.750.714	-86.083	-
140. Riserve	4.369.749.752	3.843.194.689	526.555.063	13,7
150. Sovraprezzi di emissione	24.925.954.843	26.164.131.214	-1.238.176.371	-4,7
160. Capitale	9.085.469.852	8.731.984.116	353.485.736	4,0
170. Azioni proprie (-)	-39.659.294	-25.863.278	13.796.016	53,3
180. Utile (Perdita) d'esercizio (+/-)	3.685.594.819	4.882.289.326	-1.196.694.507	-24,5
Totale del passivo e del patrimonio netto	528.553.094.307	509.377.436.804	19.175.657.503	3,8

Prospetti contabili Intesa Sanpaolo - Conto economico individuale

Voci	2018	2017	(importi in euro)	
			variazioni assolute	%
10. Interessi attivi e proventi assimilati <i>di cui: interessi attivi calcolati con il metodo dell'interesse effettivo</i>	7.036.268.661 7.245.312.697	6.458.141.888 5.744.268.384	578.126.773 150.044.313	9,0 26,1
20. Interessi passivi e oneri assimilati	-2.785.287.693	-3.647.250.788	-861.963.095	-23,6
30. Margine di interesse	4.250.980.968	2.810.891.100	1.440.089.868	51,2
40. Commissioni attive	4.929.423.970	3.793.854.801	1.135.569.169	29,9
50. Commissioni passive	-912.661.080	-825.520.418	87.140.662	10,6
60. Commissioni nette	4.016.762.890	2.968.334.383	1.048.428.507	35,3
70. Dividendi e proventi simili	3.491.677.892	1.888.660.731	1.603.017.161	84,9
80. Risultato netto dell'attività di negoziazione	-79.935.623	46.821.374	-126.756.997	
90. Risultato netto dell'attività di copertura	-22.244.300	-17.328.451	4.915.849	28,4
100. Utili (perdite) da cessione o riacquisto di: a) <i>attività finanziarie valutate al costo ammortizzato</i> b) <i>attività finanziarie valutate al fair value con impatto sulla redditività complessiva</i> c) <i>passività finanziarie</i>	100.711.617 -64.232.505 24.993.962 -50.049.840	181.248.529 -10.886.814 22.407.293 -20.271.950	-80.536.912 53.345.691 2.586.669 29.777.890	-44,4 12
110. Risultato netto delle altre attività e passività finanziarie valutate al fair value con impatto a conto e a) <i>attività e passività finanziarie designate al fair value</i> b) <i>altre attività finanziarie obbligatoriamente valutate al fair value</i>	280.721.335 29.612.955 251.108.380	2.366.331 2.366.331 -	278.355.004 27.246.624 251.108.380	-
120. Margine di intermediazione	12.038.674.779	7.880.993.997	4.157.680.782	52,8
130. Rettifiche/ riprese di valore nette per rischio di credito di: a) <i>attività finanziarie valutate al costo ammortizzato</i> b) <i>attività finanziarie valutate al fair value con impatto sulla redditività complessiva</i>	-1.820.970.596 -182.193.128 96.1532	-2.017.545.067 -154.132.340 -476.221.727	-196.574.471 280.608.788 477.183.259	-9,7 18,2
140. Utili/perdite da modifiche contrattuali senza cancellazioni	-16.347.123	46.858	-16.393.981	
150. Risultato netto della gestione finanziaria	10.201.357.060	5.863.495.788	4.337.861.272	74,0
160. Spese amministrative: a) <i>spese per il personale</i> b) <i>altre spese amministrative</i>	-7.016.630.150 -3.670.210.376 -3.346.49.774	-6.384.782.140 -3.775.235.832 -2.609.546.308	631.848.010 -105.025.456 736.873.466	9,9 -2,8 28,2
170. Accantonamenti netti ai fondi per rischi e oneri a) <i>impegni e garanzie rilasciate</i> b) <i>altri accantonamenti netti</i>	-39.701.232 9.969.715 -49.670.947	-818.539.821 - -818.539.821	-778.838.589 9.969.715 -768.868.874	-95,1 - -93,9
180. Rettifiche/Riprese di valore nette su attività materiali	-125.285.249	-123.334.124	1.951.125	1,6
190. Rettifiche/Riprese di valore nette su attività immateriali	-15.077.425	-12.895.800	2.181.625	16,9
200. Altri oneri/proventi di gestione	517.930.457	5.328.341.445	-4.810.410.988	-90,3
210. Costi operativi	-6.678.763.599	-2.011.210.440	4.667.553.159	
220. Utili (Perdite) delle partecipazioni	127.339.460	166.969.444	-39.629.984	-23,7
230. Risultato netto della valutazione al fair value delle attività materiali e immateriali	-5.806.488	-16.560.861	-10.754.373	-64,9
240. Rettifiche di valore dell'avviamento	-	-	-	-
250. Utili (Perdite) da cessione di investimenti	805.923	77.195.893	-76.389.970	-99,0
260. Utile (Perdita) della operatività corrente al lordo delle imposte	3.644.932.356	4.079.889.824	-434.957.468	-10,7
270. Imposte sul reddito dell'esercizio dell'operatività corrente	40.662.463	802.399.502	-761.737.039	-94,9
280. Utile (Perdita) della operatività corrente al netto delle imposte	3.685.594.819	4.882.289.326	-1.196.694.507	-24,5
290. Utile (Perdita) delle attività operative cessate al netto delle imposte	-	-	-	-
300. Utile/ (perdita) d'esercizio	3.685.594.819	4.882.289.326	-1.196.694.507	-24,5