



INTESA SANPAOLO  
RE.O.CO.

Bilancio  
al 31 dicembre 2021

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
Lo scenario economico	7
L'attività della Società e i fatti di rilievo avvenuti nell'esercizio	8
I risultati economici e gli aggregati patrimoniali	9
Principali rischi e incertezze	12
Le attività di ricerca e sviluppo	12
Il personale	12
Azioni proprie ed azioni della Società controllante	12
I rapporti con le Società del gruppo	13
I fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio	13
L'evoluzione prevedibile della gestione	13
Proposte all'Assemblea	14
Bilancio al 31 dicembre 2021	15
Schemi di Bilancio	16
Stato patrimoniale	17
Conto economico	19
Prospetto della redditività complessiva	20
Prospetti delle variazioni di patrimonio netto	21
Rendiconto finanziario	23
Nota integrativa	25
Politiche contabili	26
Informazioni sullo stato patrimoniale	33
Informazioni sul conto economico	48
Altre informazioni	56
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 2021)

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

---

## Cariche sociali

### Consiglio di Amministrazione (\*)

Presidente	Eliano LODESANI
------------	-----------------

Vice - Presidente	Carlo STOCCHETTI
-------------------	------------------

Consiglieri	Paolo BAESSATO Leonardo CARIONI Pietro MAZZI Gerardo PISANU Luca TEDESI
-------------	---

### Collegio Sindacale (\*)

Presidente	Giovanni BRONDI
------------	-----------------

Sindaci Effettivi	Mauro NICOLA Luciano Matteo QUATTROCCHIO
-------------------	---

Sindaci Supplenti	Patrizia MARCHETTI Francesca MONTI
-------------------	---------------------------------------

(\*) il Consiglio di Amministrazione e il Collegio Sindacale, nominati con Assemblea del 31 Marzo 2020, rimarranno in carica fino all'approvazione del bilancio relativo all'esercizio che chiuderà al 31 dicembre 2022.

Direttore Generale	Marco DI LIBERTO
--------------------	------------------

Società di Revisione	EY 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.

## Lo scenario economico

L'attività societaria del 2021 si è svolta nel difficile contesto determinato dall'emergenza COVID-19. La ripresa dell'attività successiva alla fase di maggiore diffusione della pandemia appare rallentata e non ancora a regime rispetto alla situazione precedente l'emergenza. Oltre ad avere condizionato negativamente i ricavi di vendita, le problematiche di mercato e il difficile contesto generale, condizionato dalle misure restrittive relative al COVID-19, hanno determinato un rallentamento negli interventi di riqualificazione e valorizzazione degli asset.

È ipotizzabile, al riguardo, che possa manifestarsi nel prossimo futuro (i) un allungamento dei tempi di vendita degli immobili acquisiti in asta negli scorsi esercizi (ii) un calo di compravendite con conseguente flessione dei prezzi e (iii) un incremento del numero di conduttori che avrà difficoltà a pagare l'affitto.

Gli elementi di incertezza del mercato hanno portato Reoco, da una parte (i) ad attuare un approccio più prudente sull'attività di investimento, selezionando interventi su posizioni con profili di rischio inferiore (i.e. immobili residenziali) e che richiedevano minori capital expenditure e, dall'altra, (ii) a favorire e incentivare l'attività di vendita degli asset in portafoglio e l'attività di promozione e vivacizzazione delle aste sia direttamente e sia con il supporto di agenti immobiliari sul territorio.



---

## L'attività della società ed i fatti di rilievo avvenuti nell'esercizio

Si ricorda che 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 del 2021, 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 16 operazioni, per un valore di base d'asta pari a circa 5,1 milioni di Euro, aggiudicandosi 5 lotti per un valore d'asta complessivo pari a 3,2 milioni di Euro.

Nel periodo, 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 114 lotti immobiliari, per un valore di base d'asta pari a circa Euro 28,1 milioni.

In sintesi, nel corso del 2021 Reoco è intervenuta in 130 lotti per un totale base d'asta di Euro 33,2 milioni circa.

Al fine di dare maggiore impulso alle vendite, Intrum ha rafforzato la struttura inserendo la figura del Coordinatore d'area a cui, per il proprio ambito territoriale di riferimento, è demandato (i) l'ampliamento del panel di investitori, (ii) la commercializzazione diretta degli asset principali, (iii) il coordinamento/sviluppo del network di agenzie immobiliari ed (iv) il monitoraggio ed il rafforzamento delle azioni di marketing locale.

Il team è stato recentemente incrementato con l'ingresso di 3 nuove risorse entrate sul territorio dal 1° settembre 2021 portando una presenza nelle sedi di Milano, Padova, Bologna, Firenze, Roma e Bari. Nel corso dei prossimi mesi ci saranno ulteriori rafforzamenti per la copertura delle sedi di Torino e Napoli.

Alla data del 31 dicembre risultano iscritti in bilancio n. 86 complessi immobiliari per un valore complessivo pari a Euro 39,2 milioni circa suddivisi tra le voci: "Investimenti Immobiliari" (5,2 milioni per 5 complessi immobiliari) e "Rimanenze – Immobili" (34 milioni per 81 complessi immobiliari).

Alla data del 31 dicembre 2021 risultano venduti nr 8 lotti per un valore complessivo pari ad euro 2.793.000. Nel mese di dicembre si è perfezionata la vendita dell'ultimo appartamento/posto auto dell'immobile sito ad Arezzo – Via Pisacane a chiusura dell'intero immobile, dove l'intervento di Reoco ha consentito di recuperare un cantiere dismesso con la realizzazione di 20 appartamenti.



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

#### Porto Cervo

L'aggiudicazione a Reoco nel novembre 2015 è stata contestata dall'esecutata, ed a fine 2018 la Cassazione ha sorprendentemente annullato l'aggiudicazione sull'assunto che la vendita fosse avvenuta ad un prezzo inferiore rispetto a quanto consentito dalla legge applicabile nel momento. Reoco ha impugnato il provvedimento presso la stessa Cassazione ex art. 391bis cpc, ottenendo nel frattempo dal Giudice dell'esecuzione l'autorizzazione a mantenere a titolo gratuito la custodia e la detenzione dell'immobile (concesso in locazione a terzi sino a fine 2019).

Nella pendenza del nuovo giudizio in Cassazione, si è concretizzata una soluzione transattiva nell'ambito di un'operazione della Capogruppo ISP, la quale ha ceduto il credito ad un soggetto terzo ad un valore tale da assicurare anche il recupero pressoché integrale di quanto Reoco ha pagato per l'acquisto e per i successivi interventi sull'immobile così come esposto alla voce "Altre attività". A tal riguardo Reoco ha quindi abbandonato l'impugnazione.

È per vero sorta, poi, una contestazione tra tale terzo acquirente e Reoco a riguardo della sorte della cauzione che l'aggiudicataria aveva versato.

Ad oggi l'accordo transattivo non si è ancora concluso.

#### Santa Teresa di Gallura

Nel febbraio del 2021 è avvenuta l'estinzione del procedimento C.A. Cagliari – R.G. 513/2017 entrando così in possesso di nr 22 lotti che Reoco si era aggiudicata il 17/10/2017 per un valore complessivo pari ad euro 1,1 milioni coerentemente con il valore di iscrizione tra le "Rimanenze – Attività materiali IAS 2".

#### Varese – Hotel Capolago

Nel corso del 2021 la posizione è stata oggetto di protratte trattative per la vendita dell'immobile e la contestuale definizione delle pendenze legali (da cui non si ravvedono rischi economici per la Società), con il coinvolgimento di diversi soggetti.

Ad oggi l'accordo non si è ancora perfezionato anche a causa di evento meteorologico che ha interessato la struttura.

La controparte ha avanzato pretese che non sono state accolte da Intesa Sanpaolo Reoco S.p.A.. Sono tuttavia ancora in corso i contatti con la controparte per raggiungere un accordo, entro i primi mesi del 2022, al fine di perfezionare una scrittura privata di transazione tombale onnicomprensiva.

### **I risultati economici e gli aggregati patrimoniali**

Il risultato economico dell'esercizio è costituito da una perdita di euro 1.890.180 che si confronta con la perdita netta di euro 2.732.248 conseguita nell'esercizio precedente.

I risultati al 31 dicembre 2021 sono così riepilogabili:

		(importi in unità di euro)	
		2021	2020
Valore della produzione		3.873.404	334.680
Costi della produzione		-6.248.721	-3.806.324
	Risultato operativo	-2.375.317	-3.471.644
Proventi e oneri finanziari assimilati		107.013	79.289
	Perdita dell'attività corrente al lordo delle imposte	-2.268.304	-3.392.355
Imposte sul reddito dell'esercizio		378.124	660.107
	<b>Perdita dell'esercizio</b>	<b>-1.890.180</b>	<b>-2.732.248</b>



---

Il **"Valore della produzione"**, pari ad un valore di euro 3.873.404, si confronta con euro 334.680 riferito all'esercizio precedente.

Nell'ambito del "Valore della produzione" i **"Ricavi delle vendite e delle prestazioni"**, ricomprendono principalmente:

- ✓ **Ricavi per vendite immobiliari** per euro 2.743.000, che nell'esercizio precedente erano pari a euro 325.000, esprimono il prezzo della vendita conclusa nell'esercizio di n. 6 immobili IAS 2 (Foligno, Lucca Frazione San Vito, Selargius, Giulianova, Rovolon e Caronno Pertusella).

Nell'ambito del "Valore della produzione" gli **"Altri Proventi"** ricomprendono:

- ✓ **Plusvalenze di natura non finanziaria** per euro 1.061.150, che nell'esercizio precedente non erano valorizzate, sono costituite dalla valutazione al *fair value* effettuata a fine esercizio in base alle perizie ricevute sugli immobili IAS 40.
- ✓ **Altri ricavi e proventi** per euro 69.254, che nell'esercizio precedente erano pari a euro 9.680 e che sono principalmente costituiti per euro 54.395 relativi al riaddebito di spese all'acquirente su un immobile venduto (Pedara), per euro 6.022 relativi all'affitto dell'immobile di Brindisi, per euro 4.317 relativi all'affitto dell'immobile di Pratola Peligna e per euro 2.500 relativi all'affitto dell'immobile di Ancona.

I **"Costi della produzione"**, pari ad euro 6.248.721, risultano superiori per euro 2.442.397 rispetto a quelli riferiti all'esercizio precedente pari ad euro 3.806.324.

Si riportano di seguito i commenti alle voci che compongono i **"Costi della produzione"**.

La voce **"Costi per acquisto merci"**, pari ad euro 4.981.823, risulta superiore per euro 3.185.622 rispetto all'esercizio precedente pari ad euro 1.796.201, in relazione ai maggiori acquisti dell'esercizio.

La voce **"Variazioni rimanenze per acquisto merci"** positiva per euro 2.419.301 che risulta superiore per euro 1.255.279 rispetto all'importo positivo riferito all'esercizio precedente pari ad euro 1.164.022. La variazione positiva è conseguenza dei maggiori acquisti di rimanenze IAS 2 nell'esercizio rispetto a quelli dell'esercizio precedente, parzialmente compensati dalle maggiori vendite di rimanenze IAS 2 realizzate nell'esercizio rispetto alle due vendite realizzate nell'esercizio precedente.

Dalla **somma algebrica delle voci "Ricavi per vendite immobiliari", "Costi per acquisto merci" e "Variazioni rimanenze per acquisto merci"**, al 31 dicembre 2021, emerge un effetto positivo per euro 180.478 che rappresenta per euro 471.268 le plusvalenze riferite alla vendita di 6 immobili IAS 2 (Foligno, Lucca Frazione San Vito, Selargius, Giulianova, Rovolon e Caronno Pertusella) e per euro 290.790 l'effetto negativo delle svalutazioni nette effettuate per allineare i valori degli immobili al valore di *fair value* aggiornato alla data del 31/12/2021 ove lo stesso è risultato inferiore al valore contabile degli stessi (svalutazioni per euro 295.561 e rivalutazioni per euro 4.771).

La voce **"Costi per servizi"**, pari ad euro 2.099.418, risulta inferiore per euro 7.808 rispetto a quella dell'esercizio precedente pari ad euro 2.107.226 ed è composta principalmente per euro 960.330 da costi di service ISP, per euro 367.953 da costi di service Intrum Italy S.p.A., per euro 228.200 da spese condominiali su immobili aggiudicati, per euro 127.573 da costi di manutenzione su rimanenze IAS 2 e per euro 126.230 da costi per servizi di vigilanza.



La voce **"Costi del personale"** pari ad euro 310.687 risulta superiore per euro 42.151 rispetto a quella dell'esercizio precedente pari ad euro 268.536.

La voce ricomprende i costi del personale distaccato (costituito da 3 risorse distaccate al 30%) per euro 86.610 e i compensi agli Organi Sociali per euro 224.077 (dei quali euro 20.000 riversati a Intesa Sanpaolo S.p.A.).

La voce **"Ammortamenti e Svalutazioni"** sostanzialmente costituiti da **"Svalutazioni"** pari a euro 276.596, che nell'esercizio precedente erano pari a euro 2, e che rappresentano le svalutazioni operate nell'esercizio su crediti classificati alla voce "Crediti commerciali" per esporli al presunto valore stimato di recupero.

La voce **"Oneri diversi di gestione"** ricomprende:

- ✓ **"Minusvalenze di natura non finanziaria"**, pari ad euro 260.000, che nell'esercizio precedente erano pari a euro 21.000, costituite per euro 220.000 dall'effetto negativo derivante dall'aggiornamento al 31 dicembre 2021 della valutazione al *fair value* di n. 2 immobili detenuti in ottica di investimento (IAS 40) e per euro 40.000 dalla minusvalenza realizzata con la vendita di un appartamento riferito all'immobile IAS 40 Arezzo Via Pisacane;
- ✓ **"Altri oneri diversi di gestione"** pari ad euro 738.563, risulta superiore per euro 20.564 rispetto a quella dell'esercizio precedente pari ad euro 717.999 ed è principalmente costituita per euro 707.475 da costi IMU.

La voce **"Proventi finanziari e assimilati"** è pari a euro 107.133, mentre nell'esercizio precedente era pari a euro 79.292, ed è costituita da interessi attivi su finanziamenti passivi di Intesa Sanpaolo.

La voce **"Imposte sul reddito dell'esercizio"**, che include l'effetto IRES al 24% nettato dagli effetti delle variazioni IRES permanenti, risulta pari ad un valore positivo di euro 378.124 (valore positivo di euro 660.107 nell'esercizio precedente) con un tax rate effettivo totale pari al 16,67%. Il tax rate effettivo risente prevalentemente dell'effetto di indeducibilità dei costi IMU e, in forza della maggiore incidenza di tali costi, registra un lieve peggioramento rispetto al tax rate dell'esercizio precedente pari al 19,46%.

Si segnala, infine, 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.

Le risultanze delle attività e delle passività di bilancio al 31 dicembre 2021 e al 31 dicembre 2020, sono così riepilogabili:

(importi in unità di Euro)		
ATTIVO E PASSIVO	31/12/2021	31/12/2020
Attività non correnti	5.853.914	4.064.984
Attività correnti	37.019.801	37.510.385
<b>Totale attività</b>	<b>42.873.715</b>	<b>41.575.369</b>
Patrimonio netto	16.362.250	18.252.430
Passività non correnti	358.782	76.894
Passività correnti	26.152.683	23.246.045
<b>Totale passività</b>	<b>26.511.465</b>	<b>23.322.939</b>
<b>Totale patrimonio netto e passività</b>	<b>42.873.715</b>	<b>41.575.369</b>

---

## Principali rischi e incertezze

La società non è esposta a particolari 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.

Al manifestarsi dell'emergenza epidemiologica e, quindi, a far data dal mese di marzo 2020 la Società e tutto il Gruppo Intesa Sanpaolo hanno adottato con tempestività, a tutela dei propri collaboratori, i migliori standard di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro mettendo in atto tutte le misure di prevenzione possibili, tra cui non ultimo il ricorso al c.d. Smart Working, e promuovendo soluzioni organizzative atte ad assicurare la continuità delle proprie attività.

L'incertezza derivante dal contesto di emergenza sanitaria sociale ed economica e la conseguente volatilità dei mercati non sono comunque considerati dalla Società fattori in grado di intaccare la sostenibilità e la continuità aziendale della stessa.

## Le attività di ricerca e sviluppo

La Società non ha effettuato attività di ricerca e sviluppo.

## Il personale

Nel corso del 2021 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..

Si segnala che a riporto del Direttore Generale è presente la struttura Segreteria Generale, prevalentemente di carattere istituzionale, in cui sono allocate le residue attività non esternalizzate in Intesa Sanpaolo S.p.A. o in Intrum Italy. In tale ambito di Segreteria Generale è stato individuato il Referente per le Attività Esternalizzate.

Sono infine proseguiti gli interventi di manutenzione delle necessarie abilitazioni ai sistemi informativi in coerenza con il modello operativo della società.

Il Consiglio di Amministrazione della società ha nominato, con decorrenza 31 gennaio 2020, il Dott. Marco Di Liberto quale Direttore Generale e Responsabile preposto alla redazione dei documenti contabili della Società attribuendogli i relativi poteri delegati.

Al 31 dicembre 2021 non sono presenti risorse a libro matricola nell'organico della Società che si avvale invece di 3 risorse distaccate al 30% da Capogruppo.

## Azioni proprie ed azioni della società controllante

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



---

## I rapporti con le Società del Gruppo

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.

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, dal Servizio Acquisti, dalla Direzione Amministrazione e Fiscale, dalla Direzione Compliance, dall'Unità Comunicazione Interna, dalla Direzione Cost Management, dalla Direzione Governo del Credito, dalla Funzione Cybersecurity and Business Continuity Management, dalla Direzione Immobili e Logistica, dalla Direzione Institutional Affairs and External Communication, dalla Direzione Internal Auditing, dalla Direzione Operations, dalla Direzione Organi Collegiali e Affari Societari, dalla Direzione Politiche di Sviluppo e Learning Academy, dalla Direzione Enterprise Risk Management, dalla Direzione Risorse Umane, dalla Funzione Sicurezza Fisica, dalla Direzione Sistemi Informativi, dalla Direzione Centrale Tesoreria e Finanza di Gruppo nonché dall'Unità Tutela Aziendale.

Analitica esposizione dei rapporti infragruppo è contenuta nella nota integrativa.

I compensi ad Amministratori sono definiti da apposita delibera assembleare ed il loro ammontare è indicato nella nota integrativa che accompagna la presente relazione.

## I fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Si segnala, come evento successivo alla chiusura dell'esercizio 2021 che non comporta rettifiche in relazione a quest'ultimo, che dopo la data di riferimento del bilancio si è aperto un conflitto militare tra la Russia e l'Ucraina. Dalle analisi preliminari svolte non sono emersi al momento particolari elementi suscettibili di incidere sulle prospettive economico, patrimoniali e finanziarie della Società, che non presenta esposizioni verso controparti residenti nei suddetti Paesi. Nel proseguo dell'esercizio saranno oggetto di monitoraggio i possibili riflessi connessi alla situazione in continua evoluzione, sui quali non è al momento possibile effettuare previsioni analitiche.

## L'evoluzione prevedibile della gestione

Nel corso dell'esercizio 2022 la Società proseguirà nella propria attività di stimolo al mercato, favorendo l'aggiudicazione a terzi degli immobili attraverso la promozione delle aste con i più appropriati strumenti di marketing e tramite incarico ad agenti immobiliari di prossimità.

Nel contempo, darà impulso alle attività di valorizzazione e alienazione degli asset attualmente in portafoglio, in modo da favorire, nonostante si preveda per l'esercizio 2022 un risultato ancora negativo, l'avvicinamento ad un equilibrio economico complessivo.

## Proposte all'Assemblea

Sottoponiamo per l'approvazione il bilancio dell'esercizio chiuso il 31 dicembre 2021, 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 1.890.179,55, 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	2.781.084,07
Altre riserve	458.283,07
Riserva da valutazione	122.884,12
<b>Totale Patrimonio Netto</b>	<b>16.362.251,26</b>

Milano, 25 febbraio 2022

per il Consiglio di Amministrazione  
il Presidente  
Dott. Eiano Lodesani



---

## Bilancio al 31 dicembre 2021

---

## Schemi di bilancio



## Stato patrimoniale

(importi in unità di Euro)

ATTIVO	31/12/2021	31/12/2020
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>		
Attività materiali	2.805	3.740
Attività materiali - Investimenti immobiliari	5.187.000	3.395.000
Imposte anticipate	504.890	472.324
Altre attività non correnti	159.219	193.920
<b>Totale attività non correnti</b>	<b>5.853.914</b>	<b>4.064.984</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>		
Rimanenze - Attività materiali IAS 2	34.011.343	31.592.043
Crediti commerciali	281.232	469.180
Crediti verso imprese controllanti	1.079.762	460.935
Crediti tributari	333.860	342.146
Altre attività correnti	1.156.098	4.473.235
Disponibilità liquide	157.506	172.846
<b>Totale attività correnti</b>	<b>37.019.801</b>	<b>37.510.385</b>
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>42.873.715</b>	<b>41.575.369</b>

per il Consiglio di Amministrazione  
il Presidente  
Dott. Eliano Lodesani



## Stato patrimoniale

(importi in unità di Euro)

PASSIVO	31/12/2021	31/12/2020
<b>PATRIMONIO NETTO</b>		
Capitale sociale	13.000.000	13.000.000
Riserva da sovrapprezzo azioni	4.671.263	7.403.511
Riserve da valutazione	122.884	66.411
Altre riserve	458.283	514.756
Perdita dell'esercizio	-1.890.180	-2.732.248
<b>Totale Patrimonio netto</b>	<b>16.362.250</b>	<b>18.252.430</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>		
Imposte differite	358.782	76.894
<b>Totale passività non correnti</b>	<b>358.782</b>	<b>76.894</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>		
Debiti verso banche	23.069.699	18.949.758
Debiti verso fornitori	1.409.815	2.760.105
Debiti verso imprese controllanti	968.379	1.101.587
Debiti tributari	17.524	3.111
Altre passività correnti	684.118	430.450
Fondi per rischi ed oneri	3.148	1.034
<b>Totale passività correnti</b>	<b>26.152.683</b>	<b>23.246.045</b>
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>26.511.465</b>	<b>23.322.939</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>	<b>42.873.715</b>	<b>41.575.369</b>

per il Consiglio di Amministrazione  
il Presidente  
Dott. Eliano Lodesani



## Conto economico

(importi in unità di Euro)

VOCI DEL CONTO ECONOMICO	2021	2020
<b>Valore della produzione</b>		
Ricavi delle vendite e delle prestazioni		
- Ricavi per vendite immobiliari	2.743.000	325.000
Altri proventi		
- Plusvalenze di natura non finanziaria	1.061.150	-
- Altri ricavi e proventi	69.254	9.680
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>3.873.404</b>	<b>334.680</b>
<b>Costi della produzione</b>		
Costi per acquisto merci	-4.981.823	-1.796.201
Variazioni rimanenze per acquisto merci	2.419.301	1.164.022
Costi per servizi	-2.099.418	-2.107.226
Costi per godimento beni di terzi	-	-58.447
Costi del personale	-310.687	-268.536
Ammortamenti e Svalutazioni		
- Rettifiche di valore nette su attività materiali	-935	-935
- Svalutazioni	-276.596	-2
Oneri diversi di gestione		
- Minusvalenze di natura non finanziaria	-260.000	-21.000
- Altri oneri diversi di gestione	-738.563	-717.999
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>-6.248.721</b>	<b>-3.806.324</b>
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>-2.375.317</b>	<b>-3.471.644</b>
Proventi finanziari e assimilati	107.133	79.292
Oneri finanziari e assimilati	-120	-3
<b>PERDITA DELL'ATTIVITA' CORRENTE AL LORDO DELLE IMPOSTE</b>	<b>-2.268.304</b>	<b>-3.392.355</b>
Imposte sul reddito dell'esercizio	378.124	660.107
<b>PERDITA DELL'ESERCIZIO</b>	<b>-1.890.180</b>	<b>-2.732.248</b>

per il Consiglio di Amministrazione  
Il Presidente  
Dott. Eriano Lodesani

## Prospetto della redditività complessiva

Voci	(importi in unità di Euro)	
	2021	2020
Perdita dell'esercizio	-1.890.180	-2.732.248
<i>Altre componenti reddituali al netto delle imposte senza rigiro a conto economico</i>	56.473	-
Attività materiali	46.712	-
Piani a benefici definiti	9.761	-
Totale altre componenti reddituali al netto delle imposte	56.473	-
<b>Redditività complessiva</b>	<b>-1.833.707</b>	<b>-2.732.248</b>

per il Consiglio di Amministrazione  
il Presidente  
Dott. Eliano Lodesani





## Prospetto delle variazioni del patrimonio netto al 31 dicembre 2021

(Importi in unità di euro)

	Esistenze al 31.12.2020	Modifica saldi apertura	Esistenze al 01.01.2021	Allocazione risultato esercizio precedente		Variazioni dell'esercizio						Reddilità complessiva 31.12.2021	Patrimonio netto 31.12.2021
				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	7.403.511	-	7.403.511	(2.732.248)	-	-	-	-	-	-	-	-	4.671.263
Riserve:	514.756	-	514.756	-	-	(9.761)	-	-	-	-	(46.712)	-	458.283
a) di utili	373.009	-	373.009	-	-	(9.761)	-	-	-	-	(46.712)	-	316.536
b) altre	141.747	-	141.747	-	-	-	-	-	-	-	-	-	141.747
Riserve da valutazione	66.411	-	66.411	-	-	-	-	-	-	-	-	56.473	122.884
Strumenti di capitale	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Azioni proprie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Perdite portate a nuovo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Perdita di esercizio	(2.732.248)	-	(2.732.248)	2.732.248	-	-	-	-	-	-	-	(1.890.180)	(1.890.180)
Patrimonio netto	18.252.430	-	18.252.430	-	-	(9.761)	-	-	-	-	(46.712)	(1.833.707)	16.362.250

per il Consiglio di Amministrazione  
il Presidente  
Dott. Eliano Lodesani

## Prospetto delle variazioni del patrimonio netto al 31 dicembre 2020

(Importi in unità di euro)

	Esistenze al 31.12.2019	Modifica saldi apertura	Esistenze al 01.01.2020	Allocazione risultato esercizio precedente		Variazioni dell'esercizio						Redditi complessivi 31.12.2020	Patrimonio netto 31.12.2020
				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	11.215.579	-	11.215.579	(3.812.068)	-	-	-	-	-	-	-	-	7.403.511
Riserve:	514.756	-	514.756	-	-	-	-	-	-	-	-	-	514.756
a) di utili	373.009	-	373.009	-	-	-	-	-	-	-	-	-	373.009
b) altre	141.747	-	141.747	-	-	-	-	-	-	-	-	-	141.747
Riserve da valutazione	66.411	-	66.411	-	-	-	-	-	-	-	-	-	66.411
Strumenti di capitale	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Azioni proprie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Perdite portate a nuovo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Perdita di esercizio	(3.812.068)	-	(3.812.068)	3.812.068	-	-	-	-	-	-	-	(2.732.248)	(2.732.248)
Patrimonio netto	20.984.678	-	20.984.678	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.732.248)	18.252.430

per il Consiglio di Amministrazione  
il Presidente  
Dott. Eliano Lodesani

## Rendiconto finanziario – Metodo indiretto

(importi in unità di Euro)		
	2021	2020
<b>A. ATTIVITA' OPERATIVA</b>		
<b>1. Gestione</b>	<b>-4.219.982</b>	<b>-3.496.140</b>
- risultato dell'esercizio (+/-)	-1.890.180	-2.732.248
- plus/minusvalenze da cessione immobilizzazioni materiali (-/+)	40.000	-
- 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	-3.750.940	-1.164.022
- variazione rimanenze: immobili disponibili per la vendita	-	-
- rettifiche di valore nette per rischio di credito (+/-)	-	-
- rettifiche di valore nette su rimanenze (+/-)	290.790	-
- rettifiche di valore nette su immobilizzazioni materiali e immateriali (+/-)	-840.215	21.935
- accantonamenti netti a fondi rischi ed oneri ed altri costi/ricavi (+/-)	278.661	-1.521
- crediti commerciali	187.948	-66.581
- altre attività correnti (non finanziarie)	3.057.494	480.510
- debiti verso fornitori	-1.350.290	1.997.651
- altre passività correnti (non finanziarie)	134.873	-1.371.755
- imposte, tasse e crediti d'imposta non liquidati (+)	-378.123	-660.109
- rettifiche di valore nette dei gruppi di attività in via di dismissione al netto dell'effetto fiscale (+/-)	-	-
- altri aggiustamenti (+/-)	-	-
<b>2. Liquidità generata/assorbita dalle attività finanziarie</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
- attività finanziarie detenute per la negoziazione	-	-
- attività finanziarie obbligatoriamente valutate al fair value	-	-
- crediti verso banche	-	-
- altre attività correnti (finanziarie)	-	-
<b>3. Liquidità generata/assorbita dalle passività finanziarie</b>	<b>4.119.941</b>	<b>3.452.005</b>
- debiti verso banche	4.119.941	3.452.005
- debiti verso clientela	-	-
- passività finanziarie di negoziazione	-	-
- passività finanziarie designate al fair value	-	-
- altre passività correnti (finanziarie)	-	-
<b>Liquidità netta generata/assorbita dall'attività operativa</b>	<b>-100.041</b>	<b>-44.135</b>
<b>B. ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>		
<b>1. Liquidità generata da:</b>	<b>50.000</b>	<b>-</b>
- vendite di partecipazioni	-	-
- dividendi incassati su partecipazioni	-	-
- vendite di altre attività non correnti	-	-
- vendite di attività materiali	50.000	-
- vendite di attività immateriali	-	-
- vendite di rami d'azienda	-	-
<b>2. Liquidità assorbita da:</b>	<b>34.701</b>	<b>26.137</b>
- acquisti di partecipazioni	-	-
- acquisti di altre attività non correnti	34.701	26.137
- acquisti di attività materiali	-	-
- acquisti di attività immateriali	-	-
- acquisti di rami d'azienda	-	-
<b>Liquidità netta generata/assorbita dall'attività di investimento</b>	<b>84.701</b>	<b>26.137</b>
<b>C. ATTIVITA' DI PROVVISTA</b>		
- emissioni/acquisti di azioni proprie	-	-
- emissioni/acquisti di strumenti di capitale	-	-
- scissione ramo azienda a Tersia - quota disponibilità liquide	-	-
- distribuzione dividendi e altre finalità	-	-
<b>Liquidità netta generata/assorbita dall'attività di provvista</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>LIQUIDITA' NETTA GENERATA/ASSORBITA NELL'ESERCIZIO</b>	<b>-15.340</b>	<b>-17.998</b>

Riconciliazione		
	(importi in unità di Euro)	
VOCI DI BILANCIO	2021	2020
Cassa e disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio	172.846	190.844
Liquidità totale netta generata/assorbita nell'esercizio	-15.340	-17.998
Cassa e disponibilità liquide: effetto della variazione dei cambi	-	-
Cassa e disponibilità liquide alla chiusura dell'esercizio	157.506	172.846

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 2021 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.

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 2020.

La Società ha provveduto a riclassificare, nell'ambito dei "Costi della produzione", le spese condominiali su immobili aggiudicati, nell'esercizio 2020 ricomprese nei "Costi per godimento beni di terzi", alla voce "Costi per servizi", al fine di assicurare una migliore comparabilità con i dati dell'esercizio 2021.

Il bilancio è stato predisposto nella prospettiva di continuità dell'impresa. È stata infatti valutata la capacità dell'impresa di continuare ad operare come un'entità in funzionamento ritenendo appropriato, anche nell'attuale contesto caratterizzato dall'evoluzione della pandemia e dalle sue ripercussioni sull'economia, il presupposto della continuità aziendale che sottende la preparazione del bilancio di esercizio prendendo a riferimento un periodo futuro di almeno 12 mesi dalla data di chiusura dell'esercizio anche considerando l'equilibrio patrimoniale ed il previsto avvicinamento ad un equilibrio economico.

Il bilancio è redatto 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.

I principi contabili adottati per la redazione del bilancio al 31 dicembre 2021 sono conformi con quelli utilizzati per la redazione del bilancio al 31 dicembre 2020.

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

#### Eventi successivi alla data di riferimento del bilancio

Si segnala, come evento successivo alla chiusura dell'esercizio 2021 che non comporta rettifiche in relazione a quest'ultimo, che dopo la data di riferimento del bilancio si è aperto un conflitto militare tra la Russia e l'Ucraina. Dalle analisi preliminari svolte non sono emersi al momento particolari elementi suscettibili di incidere sulle prospettive economico, patrimoniali e finanziarie



---

della Società, che non presenta esposizioni verso controparti residenti nei suddetti Paesi. Nel proseguo dell'esercizio saranno oggetto di monitoraggio i possibili riflessi connessi alla situazione in continua evoluzione, sui quali non è al momento possibile effettuare previsioni analitiche.

## Altri aspetti

Il bilancio di Intesa Sanpaolo RE.O.CO. S.p.A. è sottoposto a revisione contabile da parte di EY S.p.A..

In data 26/07/2017, la Società 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.

La Società ha rinnovato tacitamente l'opzione per il triennio 2020 – 2022.

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.

## 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 2021 non risultano per Intesa Sanpaolo Reoco S.p.A. fattispecie da segnalare.

Per completezza informativa, si rinvia anche al Registro Nazionale degli Aiuti di Stato, pubblicamente consultabile sul relativo sito internet, nel quale vengono pubblicate le misure di Aiuto e i relativi Aiuti individuali concessi e registrati nel sistema dai Soggetti gestori, ancorché non oggetto degli obblighi di trasparenza di cui ai commi 125 e 125-bis.



---

## 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.

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. Gli immobili detenuti a scopo di investimento sono valutati con il metodo del *fair value*.

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%.

Non vengono ammortizzati i terreni, siano essi stati acquisiti singolarmente o incorporati nel valore dei fabbricati, in quanto hanno vita utile indefinita e gli immobili ad uso investimento che, come richiesto dal principio contabile IAS 40, essendo valutati al *fair value* con contropartita il conto economico, non devono essere ammortizzati.

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.

Per gli immobili destinati a scopo di investimento il valore viene determinato sulla base di nuove perizie ogni anno.

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, immobili 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 o a patrimonio netto laddove applicabile.

L'accantonamento per imposte sul reddito è determinato in base ad una prudentiale 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, per le imposte generate ante partecipazione al Consolidato Fiscale Nazionale di Gruppo o che non rientrano in tale perimetro.

Relativamente alle imposte anticipate rientranti nell'ambito del Consolidato Fiscale Nazionale di Gruppo, la valutazione della loro recuperabilità viene effettuata valutando la recuperabilità delle stesse a livello consolidato.

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 aggiornati 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.

## 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	31/12/2021				31/12/2020			
	VB	L1	L2	L3	VB	L1	L2	L3
1. Crediti verso banche (Disponibilità liquide)	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Attività materiali detenute a scopo di investimento	5.187.000	-	-	5.187.000	3.395.000	-	-	3.395.000
3. Attività non correnti e gruppi di attività in via di dismissione	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totale</b>	<b>5.187.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5.187.000</b>	<b>3.395.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.395.000</b>
1. Debiti verso banche	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Titoli in circolazione	-	-	-	-	-	-	-	-
3. Passività associate ad attività in via di dismissione	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totale</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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)	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
<b>1. Esistenze iniziali</b>	-	-	-	-	<b>3.395.000</b>	-
<b>2. Aumenti</b>	-	-	-	-	<b>2.102.000</b>	-
2.1. Acquisti	-	-	-	-	1.040.850	-
2.2. Profitti imputati a:	-	-	-	-	1.061.150	-
2.2.1 Conto economico	-	-	-	-	1.061.150	-
di cui: plusvalenze	-	-	-	-	-	-
2.2.2 Patrimonio netto	-	-	-	-	-	-
2.3. Trasferimenti da altri livelli	-	-	-	-	-	-
2.4. Altre variazioni in aumento	-	-	-	-	-	-
<b>3. Diminuzioni</b>	-	-	-	-	<b>-310.000</b>	-
3.1. Vendite	-	-	-	-	-50.000	-
3.2. Rimborsi	-	-	-	-	-	-
3.3. Perdite imputate a:	-	-	-	-	-260.000	-
3.3.1 Conto economico	-	-	-	-	-260.000	-
di cui: minusvalenze	-	-	-	-	-40.000	-
3.3.2 Patrimonio netto	-	-	-	-	-	-
3.4. Trasferimenti da altri livelli	-	-	-	-	-	-
3.5. Altre variazioni in diminuzione	-	-	-	-	-	-
<b>4. Rimanenze finali</b>	-	-	-	-	<b>5.187.000</b>	-

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	31/12/2021				31/12/2020			
	VB	L1	L2	L3	VB	L1	L2	L3
1. Crediti verso banche (Disponibilità liquide)	157.472	-	-	157.472	172.597	-	-	172.597
2. Attività materiali detenute a scopo di investimento	-	-	-	-	-	-	-	-
3. Attività non correnti e gruppi di attività in via di dismissione	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totale</b>	<b>157.472</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>157.472</b>	<b>172.597</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>172.597</b>
1. Debiti verso banche	23.069.699	-	23.069.699	-	18.949.758	-	18.949.758	-
2. Titoli in circolazione	-	-	-	-	-	-	-	-
3. Passività associate ad attività in via di dismissione	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totale</b>	<b>23.069.699</b>	<b>-</b>	<b>23.069.699</b>	<b>-</b>	<b>18.949.758</b>	<b>-</b>	<b>18.949.758</b>	<b>-</b>

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

La voce è costituita da "Mobili e arredi" e "Macchine d'ufficio" per l'importo complessivo di euro 2.805 e, rispetto al valore dell'esercizio precedente pari a euro 3.740, registrano un decremento di euro 935.

Nelle tabelle seguenti viene riportata la relativa composizione e movimentazione.

##### Composizione "Attività materiali"

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	Valore originario	F.do ammortam.
- Mobili e arredi	2.805	3.740	6.233	-3.428
- Macchine d'ufficio elettroniche	-	-	2.315	-2.315
<b>Totale</b>	<b>2.805</b>	<b>3.740</b>	<b>8.548</b>	<b>-5.743</b>

##### Attività materiali: variazioni dell'esercizio

Variazioni/Tipologie	Altri beni	Totale
<b>A. Esistenze iniziali</b>	<b>3.740</b>	<b>3.740</b>
<b>B. Aumenti</b>		
<b>C. Diminuzioni</b>		
C2. Ammortamenti	-935	-935
<b>D. Rimanenze finali</b>	<b>2.805</b>	<b>2.805</b>



## Attività materiali - Investimenti immobiliari

La voce presenta un saldo pari a euro 5.187.000 e, rispetto al saldo dell'esercizio precedente pari a euro 3.395.000, registra un incremento di euro 1.792.000.

La voce è costituita da immobili detenuti in un'ottica di investimento (IAS 40) e ricomprende n. 5 immobili.

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

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020
	Livello 3	Livello 3
Investimenti immobiliari		
a) Terreni	1.187.460	809.100
b) Fabbricati	3.999.540	2.585.900
<b>Totale</b>	<b>5.187.000</b>	<b>3.395.000</b>

Investimenti immobiliari: variazioni dell'esercizio

Variazioni/Tipologie	Terreni	Fabbricati	Totale
<b>A. Esistenze iniziali</b>	809.100	2.585.900	3.395.000
<b>B. Aumenti</b>			
B1. Acquisti:	208.170	832.680	1.040.850
B3. Variazioni positive di fair value	249.990	811.160	1.061.150
<b>C. Diminuzioni</b>			
C1. Vendite	-15.000	-35.000	-50.000
C3. Variazioni negative di fair value	-52.800	-167.200	-220.000
C7. Altre variazioni	-12.000	-28.000	-40.000
<b>D. Rimanenze finali</b>	<b>1.187.460</b>	<b>3.999.540</b>	<b>5.187.000</b>

L'incremento netto degli investimenti immobiliari, per un valore di euro 1.792.000, è da ricondurre ai seguenti effetti:

- incremento per euro 1.040.850, di cui alla voce "Acquisti", in seguito all'avvenuto trasferimento nell'esercizio di n.2 immobili precedentemente aggiudicati in asta;
- incremento netto per euro 841.150 (effetto positivo per euro 1.061.150 ed effetto negativo per euro 220.000) riconducibile all'aggiornamento del valore contabile degli immobili per tener conto della valutazione al *fair value* degli stessi alla data del 31/12/2021;
- decremento per euro 50.000 ascrivibile alla vendita di n.1 appartamento (ricompreso nell'immobile Arezzo Via Pisacane) in relazione alla quale è stata realizzata una minusvalenza di euro 40.000 ricompresa fra le "Altre Variazioni" in diminuzione.



## Imposte anticipate

La voce ammonta a euro 504.890 e si confronta con l'importo di euro 472.324, riferito alla chiusura dell'esercizio 2020, e presenta un incremento di euro 32.566.

Composizione della voce "Imposte anticipate"

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020
Effetti negativi di variazione di fair value fabbricati IAS 40	254.649	206.649
Svalutazioni Rimanenze IAS 2 - Immobili fra Attività Correnti	183.622	113.833
Svalutazione crediti commerciali	65.713	-
Oneri per il personale a Fondi per rischi ed oneri	755	248
Oneri deducibili per cassa	140	31.980
Rettifica Altri crediti - Attività Correnti	11	22
Perdite fiscali IRES e deduzione ACE	-	119.462
TFR	-	-
Altre voci residuali	-	130
<b>Totale</b>	<b>504.890</b>	<b>472.324</b>

Variazione delle imposte anticipate (in contropartita del conto economico)

Variazioni/Tipologie	31/12/2021	31/12/2020
<b>1. Esistenze iniziali</b>	<b>472.324</b>	<b>260.217</b>
<b>2. Aumenti</b>		
2.1 Imposte anticipate rilevate nell'esercizio	184.398	215.107
(d) altre	184.398	215.107
<b>Totale Aumenti</b>	<b>184.398</b>	<b>215.107</b>
<b>3. Diminuzioni</b>		
3.1 Imposte anticipate annullate nell'esercizio	-151.832	-614
(a) rigiri	-151.832	-614
3.3 Altre diminuzioni	-	-2.386
(b) altre	-	-2.386
<b>Totale Diminuzioni</b>	<b>-151.832</b>	<b>-3.000</b>
<b>4. Importo finale</b>	<b>504.890</b>	<b>472.324</b>

## Altre attività non correnti

La voce presenta un saldo di euro 159.219 e, rispetto al saldo dell'esercizio precedente pari a euro 193.920, registra una riduzione di euro 34.701.

La voce è interamente costituita da oneri netti sostenuti dalla Società in riferimento ad un immobile -iscritto nel bilancio della Capogruppo - per il 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 34.011.343 e, rispetto al saldo dell'esercizio precedente pari a euro 31.592.043, registra un incremento di euro 2.419.300.

Composizione della voce "Rimanenze – Attività materiali IAS 2"

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020
a) Fabbricati	33.761.487	31.342.187
b) Mobili	17.850	17.850
c) Altre	232.006	232.006
<b>Totale</b>	<b>34.011.343</b>	<b>31.592.043</b>

La voce è costituita da n.81 fabbricati detenuti in un'ottica di dismissione, considerati rimanenze di beni secondo la definizione dello IAS 2, che si confronta con l'importo di euro 31.592.043 relativo a n.79 fabbricati riferito alla chiusura dell'esercizio 2020.

### Rimanenze - Attività materiali IAS 2: variazioni dell'esercizio

Variazioni/Tipologie	Fabbricati	Mobili	Altre	Totale
<b>A. Esistenze iniziali</b>	<b>31.342.187</b>	<b>17.850</b>	<b>232.006</b>	<b>31.592.043</b>
<b>B. Aumenti</b>				-
B1. Acquisti	4.648.340	-	-	4.648.340
B2. Riprese di valore	4.771	-	-	4.771
B3. Differenze di cambio positive	-	-	-	-
B4. Altre Variazioni	807.384	-	-	807.384
<b>C. Diminuzioni</b>				-
C1. Vendite	-2.743.000	-	-	-2.743.000
C2. Rettifiche di valore da deterioramento	-295.561	-	-	-295.561
C3. Differenze di cambio negative	-	-	-	-
C4. Altre Variazioni	-2.634	-	-	-2.634
<b>D. Rimanenze finali</b>	<b>33.761.487</b>	<b>17.850</b>	<b>232.006</b>	<b>34.011.343</b>

L'incremento della voce, per un valore di euro 2.419.300, è da ricondurre ai seguenti effetti:

- incremento per euro 4.648.340, di cui alla voce "Acquisti", in seguito all'avvenuto trasferimento nell'esercizio di n.8 immobili precedentemente aggiudicati in asta;
- decremento netto di euro 290.790 risultante dalle svalutazioni e rivalutazioni (queste ultime considerate solo in ripresa di precedenti svalutazioni) effettuate per allineare i valori degli immobili al valore di *fair value* aggiornato alla data del 31/12/2021 ove lo stesso è risultato inferiore al valore contabile degli stessi (svalutazioni per euro 295.561 e rivalutazioni per euro 4.771);
- incremento per euro 117.086, di cui "Altre variazioni" in aumento, riferibile alla plusvalenza realizzata sulla vendita dell'immobile di Foligno;
- incremento per euro 150.791, di cui "Altre variazioni" in aumento, riferibile alla plusvalenza realizzata sulla vendita dell'immobile di Lucca Frazione San Vito;



- incremento per euro 118.984, di cui "Altre variazioni" in aumento, riferibile alla plusvalenza realizzata sulla vendita dell'immobile di Selargius;
- incremento per euro 8.132, di cui "Altre variazioni" in aumento, riferibile alla plusvalenza realizzata sulla vendita dell'immobile di Giulianova;
- incremento per euro 39.543, di cui "Altre variazioni" in aumento, riferibile alla plusvalenza realizzata sulla vendita dell'immobile di Rovolon;
- incremento per euro 36.732, di cui "Altre variazioni" in aumento, riferibile alla plusvalenza realizzata sulla vendita dell'immobile di Caronno Pertusella;
- incremento per euro 336.116, di cui "Altre variazioni" in aumento, relativo a costi capitalizzati nell'esercizio;
- decremento per euro 800.000, di cui alla voce "Vendite", imputabile alla vendita dell'immobile di Foligno;
- decremento per euro 700.000, di cui alla voce "Vendite", imputabile alla vendita dell'immobile di Lucca Frazione San Vito;
- decremento per euro 720.000, di cui alla voce "Vendite", imputabile alla vendita dell'immobile di Selargius;
- decremento per euro 210.000, di cui alla voce "Vendite", imputabile alla vendita dell'immobile di Giulianova;
- decremento per euro 133.000, di cui alla voce "Vendite", imputabile alla vendita dell'immobile di Rovolon;
- decremento per euro 180.000, di cui alla voce "Vendite", imputabile alla vendita dell'immobile di Caronno Pertusella;
- decremento per euro 2.634, di cui "Altre variazioni" in diminuzione, relativo a rimborso parziale alla Società di spese di acquisto su immobile trasferito negli anni precedenti.

## Crediti commerciali

La voce presenta un saldo di euro 281.232 e, rispetto al saldo dell'esercizio precedente pari a euro 469.180, registra un decremento di euro 187.948.

### Composizione della voce "Crediti commerciali"

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020
Crediti verso clienti	281.232	460.855
Fatture da emettere altri	-	8.325
<b>Totale</b>	<b>281.232</b>	<b>469.180</b>

La voce comprende prevalentemente crediti nei confronti di clienti per affitti attivi; si precisa che il valore nominale dei crediti è pari ad euro 557.828 e che gli stessi, ad esito delle valutazioni effettuate dai gestori, sono stati oggetto di rettifica per euro 276.596, contabilizzata nell'esercizio alla voce di conto economico "Ammortamenti e svalutazioni".



## Crediti verso imprese controllanti

La voce presenta un saldo di euro 1.079.762 e, rispetto al saldo dell'esercizio precedente pari a euro 460.935, registra un incremento di euro 618.827.

Composizione della voce "Crediti verso imprese controllanti"

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020
Crediti verso Intesa Sanpaolo S.p.A. per consolidato fiscale	1.037.644	450.707
Crediti verso Intesa Sanpaolo S.p.A. Rappresentante per Gruppo Iva	42.118	10.228
<b>Totale</b>	<b>1.079.762</b>	<b>460.935</b>

La voce è costituita principalmente dall'importo di euro 1.037.644, che Capogruppo ha indicato come iscrivibile a titolo di credito verso la Consolidante, che comprende:

- credito per euro 520.650 relativo alla perdita fiscale IRES dell'esercizio;
- credito per euro 8.287 per ritenute subite;
- credito per euro 508.707 riferito alla perdita fiscale IRES dell'esercizio 2020 (già al netto degli accrediti ricevuti dalla Consolidante al 30/6/2021 di euro 48.028 ed al 30/9/2021 di euro 7.767 e comprensivo del credito verso la consolidante dallo scarico delle imposte anticipate in relazione alla quota parte della perdita 2020.

## Crediti tributari

La voce presenta un saldo di euro 333.860 e, rispetto al saldo dell'esercizio precedente pari a euro 342.146, registra un decremento di euro 8.286.

Composizione della voce "Crediti tributari"

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020
Erario c/Iva	333.860	333.860
Altri crediti tributari	-	8.286
<b>Totale</b>	<b>333.860</b>	<b>342.146</b>

Il valore al 31 dicembre 2021 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.

## Altre attività correnti

La voce presenta un saldo di euro 1.156.098 e, rispetto al saldo dell'esercizio precedente pari a euro 4.473.235, registra un decremento di euro 3.317.137.

### Composizione della voce "Altre attività correnti"

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020
Crediti verso Procedure Fallimentari	1.064.350	1.064.350
Fornitori c/anticipi	72.702	255.487
Depositi cauzionali per partecipazione ad aste	-	120.234
Altri crediti	19.046	18.357
Acconti pagati su immobili aggiudicati in aste	-	3.014.807
<b>Totale</b>	<b>1.156.098</b>	<b>4.473.235</b>

Tale voce è principalmente costituita:

- per euro 1.064.350 per credito verso Procedura Fallimentare poiché, successivamente all'aggiudicazione dell'immobile sito a Porto Cervo, avvenuta in data 03.11.2015, l'esecutata aveva promosso opposizione agli atti esecutivi avverso l'ordinanza di aggiudicazione a favore di 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.

Reoco ha presentato alla stessa Cassazione ricorso ex art. 391bis cpc avverso la sentenza.

Nel frattempo, si è concretizzata un'ipotesi di soluzione transattiva tra la Capogruppo Intesa Sanpaolo e un soggetto terzo, che ha visto la cessione dei crediti di Intesa Sanpaolo ad un valore tale da assicurare anche il recupero pressoché integrale di quanto da Reoco pagato per l'acquisto e per i successivi interventi sull'immobile; in conseguenza di ciò tutti i contenziosi sono stati abbandonati ed è in corso la formalizzazione della soluzione transattiva di cui sopra. È sorta, peraltro, una contestazione tra il terzo acquirente del credito e Reoco in relazione alla cauzione di euro 97.200 versata da Reoco e restituita alla stessa dal Tribunale; anche in relazione a questa tematica è in corso la formalizzazione di un accordo transattivo che prevede il riconoscimento al terzo di cui sopra di una parte della somma. Nelle more della conclusione dell'accordo, l'importo incassato è stato contabilizzato nella voce "Altre passività correnti" per euro 97.200;

- per euro 72.702 da anticipi verso fornitori, principalmente riconducibili per euro 45.164 agli importi versati per fondi spese e iva su immobili aggiudicati in asta e/o trasferiti in attesa di rendicontazione e/o fattura dai Giudici Delegati e per euro 25.668 relativi agli importi versati per fondi spese su immobili trasferiti, in attesa di restituzione in quanto eccedenti.

Il decremento di euro 3.317.137 è principalmente riconducibile all'importo degli acconti pagati in relazione agli immobili aggiudicati che al 31 dicembre 2020 erano pari a euro 3.014.807, i cui valori nel corso del 2021 sono stati riclassificati alle voci "Attività materiali -Investimenti Immobiliari IAS 40" e "Rimanenze - Attività materiali IAS 2" laddove siano stati ricevuti i relativi decreti di trasferimento.

---

## Disponibilità liquide

La voce presenta un saldo di euro 157.506 e, rispetto al saldo dell'esercizio precedente pari a euro 172.846, registra un decremento di euro 15.340.

Composizione della voce "Disponibilità liquide"

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020
Cassa contanti e assegni	34	249
C/C ordinario intrattenuto c/o Intesa Sanpaolo S.p.A.	157.472	172.597
<b>Totale</b>	<b>157.506</b>	<b>172.846</b>

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 0,0280%) indicata da ISP per il trattamento delle poste Intercompany, l'effetto della svalutazione, ancorché contabilizzato risulta non significativo.



## 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	31/12/2021	31/12/2020
<b>1.1 Azioni</b>		
<b>A. Esistenze iniziali</b>	13.000.000	13.000.000
<b>Totale</b>	<b>13.000.000</b>	<b>13.000.000</b>

#### Riserva da sovrapprezzo azioni

Variazione della voce "Riserva da sovrapprezzo azioni"

Variazioni	31/12/2021	31/12/2020
<b>A. Esistenze iniziali</b>	<b>7.403.511</b>	<b>11.215.579</b>
<b>C. Diminuzioni</b>		
<b>C.1 Utilizzi</b>		
- per copertura perdite	-2.732.248	-3.812.068
<b>D Rimanenze finali</b>	<b>4.671.263</b>	<b>7.403.511</b>

Nell'ambito dell'esercizio, in esecuzione della delibera di approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2020, si è proceduto all'integrale copertura della perdita dell'esercizio 2020 mediante utilizzo parziale della "Riserva da sovrapprezzo delle azioni".

## Riserve da valutazione

La voce "Riserve da valutazione", pari a euro 122.884, si compone di una riserva riconducibile alla valutazione al *fair value* degli immobili ad uso investimento iscritta in sede di prima applicazione del *fair value* avvenuta al 31 dicembre 2017; la riserva è esposta al netto dell'effetto fiscale.

### Variazione della voce "Riserve da valutazione"

Variazioni	31/12/2021	31/12/2020
<b>A. Esistenze iniziali</b>	<b>66.411</b>	<b>66.411</b>
<b>B. Aumenti</b>		
- Riserva da valutazione immobili IAS 40	46.712	-
- Riserva da utili/perdite attuariali	9.761	-
<b>C. Diminuzioni</b>		
<b>D Rimanenze finali</b>	<b>122.884</b>	<b>66.411</b>

Si precisa che nell'esercizio in esame la riserva negativa da valutazione al *fair value* degli immobili ad uso investimento è stata imputata alla voce "Riserve" per euro 46.712, importo che rappresenta la quota parte di riserva riferita all'immobile IAS 40 oggetto di vendita nel corso dell'esercizio.

Si segnala inoltre che, nell'esercizio in esame, la riserva negativa pari a euro 9.761 (importo lordo di euro 12.843 al netto dell'effetto fiscale di euro 3.082) riferita alle valutazioni attuariali del TFR, presente al 31 dicembre 2020 tra le "Riserve da valutazione", è stata riclassificata alla voce "Riserve".

## Altre riserve

La voce "Altre riserve", pari a euro 458.283, si compone di:

- riserva positiva netta di utili/perdite realizzati su poste precedentemente valutate a patrimonio netto per euro 316.627;
- riserva positiva di contribuzione capitale riconducibile ai piani di incentivazione a lungo termine denominati "POP" e "LECOIP" per euro 141.747;
- riserva negativa di FTA per 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	31/12/2021	31/12/2020
<b>A. Esistenze iniziali</b>	<b>514.756</b>	<b>514.756</b>
<b>B. Aumenti</b>		
<b>C. Diminuzioni</b>		
- Altre riserve di utili	-56.473	
<b>D Rimanenze finali</b>	<b>458.283</b>	<b>514.756</b>

## Prospetto della composizione del patrimonio netto al 31 dicembre 2021

Natura/Descrizione	Importo	Possibilità di utilizzazione (*)	Quota capitale	Quota utili	Quota utili in sospensione di imposta	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre esercizi precedenti	
						copertura perdite	per altre ragioni
CAPITALE SOCIALE	13.000.000		13.000.000	-	-	-	-
SOVRAPPREZZI DI EMISSIONE	4.671.263	A,B,C	4.671.263	-	-	-11.948.239	-
RISERVA CONTRIB. PIANI DI INCENTIV/LECOIP (ALTRE RISERVE)	141.747	A	141.747	-	-	-	-
ALTRE RISERVE DI UTILI (ALTRE RISERVE)	316.627	A,B,C	-	316.627	-	-	-
RISERVA FTA IFRS9 (ALTRE RISERVE)	-91		-	-91	-	-	-
RISERVA VALUTAZIONE IMMOBILI IAS 40 (RISERVE DA VALUTAZ.)	122.884	(2)	-	122.884	-	-	-
<b>TOTALE CAPITALE E RISERVE</b>	<b>18.252.430</b>		<b>17.813.010</b>	<b>439.420</b>	-	<b>-11.948.239</b>	-
QUOTA NON DISTRIBUIBILE (a)	122.884		-	-	-	-	-

(a) La quota non distribuibila 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 358.782 e, rispetto al saldo dell'esercizio precedente pari a euro 76.894, registra un incremento di euro 281.888.

Variazione delle imposte differite (in contropartita del conto economico)

Variazioni/Tipologie	31/12/2021	31/12/2020
<b>1. Esistenze iniziali</b>	<b>76.894</b>	<b>85.527</b>
2. Aumenti		
2.1 Imposte differite rilevate nell'esercizio	296.061	-
(c) altre	296.061	-
<b>Totale Aumenti</b>	<b>296.061</b>	<b>-</b>
3. Diminuzioni		
3.1 Imposte differite annullate nell'esercizio	-14.173	-6.247
(a) rigiri	-14.173	-6.247
3.3 Altre diminuzioni	-	-2.386
(c) altre	-	-2.386
<b>Totale Diminuzioni</b>	<b>-14.173</b>	<b>-8.633</b>
<b>4. Importo finale</b>	<b>358.782</b>	<b>76.894</b>

L'incremento di euro 281.888 è principalmente riconducibile alla rivalutazione al *fair value* operata sui fabbricati IAS 40 al 31/12/2021, già al netto dello scarico dovuto alla cessione a fine 2021 dell'ultimo fabbricato appartenente al complesso di Arezzo, Via Pisacane.

## Passività correnti

### Debiti verso banche

La voce presenta un saldo di euro 23.069.699 e, rispetto al saldo dell'esercizio precedente pari a euro 18.949.758, registra un incremento di euro 4.119.941.

Composizione della voce "Debiti verso banche"

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020
Intesa Sanpaolo S.p.A. - finanziamenti passivi hot money	23.069.699	18.949.758
<b>Totale</b>	<b>23.069.699</b>	<b>18.949.758</b>

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 1.409.815 e, rispetto al saldo dell'esercizio precedente pari a euro 2.760.105, registra un decremento di euro 1.350.290.

Composizione della voce "Debiti verso fornitori"

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020
Debiti verso fornitori:		
- Debiti vs fornitori per fatture ricevute	210.621	45.572
- Debiti vs fornitori per fatture da ricevere	1.199.194	2.714.533
<b>Totale</b>	<b>1.409.815</b>	<b>2.760.105</b>

Le fatture da ricevere risultano principalmente riconducibili alle manutenzioni ordinarie sugli immobili per euro 640.636, alle spese per perizie per euro 195.721, ai costi di vigilanza per euro 132.223, ai costi di service fornito da Intrum Italy S.p.A. per euro 71.456 e alle spese condominiali su immobili aggiudicati per euro 65.000.

La riduzione della voce per euro 1.350.290 è principalmente da ricondurre alle fatture da ricevere relative agli immobili acquisiti in asta che, al 31 dicembre 2020, erano pari a euro 1.819.962 e che nel corso del primo trimestre 2021 sono state ricevute, registrate e liquidate dalla Società.

## Debiti verso imprese controllanti

La voce presenta un saldo di euro 968.379 e, rispetto al saldo dell'esercizio precedente pari a euro 1.101.587, registra un decremento di euro 133.208.

Composizione della voce "Debiti verso imprese controllanti"

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020
Intesa Sanpaolo S.p.A:		
- prestazione di servizi	960.452	1.094.758
- personale distaccato	7.914	6.531
- altri debiti residuali minori	13	298
<b>Totale</b>	<b>968.379</b>	<b>1.101.587</b>

## Debiti tributari

La voce presenta un saldo di euro 17.524 e, rispetto al saldo dell'esercizio precedente pari a euro 3.111, registra un incremento di euro 14.413.

Composizione della voce "Debiti tributari"

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020
Debiti v/Erario per ritenute da versare	17.524	3.111
<b>Totale</b>	<b>17.524</b>	<b>3.111</b>

## Altre passività correnti

La voce presenta un saldo di euro 684.118 e, rispetto al saldo dell'esercizio precedente pari a euro 430.450, registra un incremento di euro 253.668.

Composizione della voce "Altre passività correnti"

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020
Debiti da cauzioni ricevute	482.152	166.852
Altri debiti	103.596	13.936
Debiti v/Organi Sociali per emolumenti	98.370	249.662
<b>Totale</b>	<b>684.118</b>	<b>430.450</b>

Si precisa che nella sottovoce "Altri debiti" è ricompresa una cauzione per euro 97.200, restituita dal Tribunale e in attesa di formalizzazione di accordo transattivo, relativamente alla tematica dell'immobile di Porto Cervo, come già commentato alla voce "Altre attività correnti".



## Fondi per rischi ed oneri

La voce presenta un saldo di euro 3.148 che, rispetto al saldo dell'esercizio precedente pari a euro 1.034, registra un incremento di euro 2.114.

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

Tipologia/Variazioni	31/12/2021	31/12/2020
<b>A. Esistenze iniziali</b>	<b>1.034</b>	<b>2.557</b>
<b>B. Aumenti</b>		
B2. Accantonamenti per il personale distaccato:		
- da Intesa Sanpaolo S.p.A.	3.148	1.034
<b>Totale Aumenti</b>	<b>3.148</b>	<b>1.034</b>
<b>C. Diminuzioni</b>		
C2. Utilizzi per il personale distaccato:		
- da Intesa Sanpaolo S.p.A.	-1.034	-2.557
<b>Totale Diminuzioni</b>	<b>-1.034</b>	<b>-2.557</b>
<b>D. Rimanenze finali</b>	<b>3.148</b>	<b>1.034</b>

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 3.873.404 e, rispetto a quello riferito all'esercizio precedente pari a euro 334.680, registra un incremento di euro 3.538.724.

### Ricavi delle vendite e delle prestazioni

I "Ricavi delle vendite e delle prestazioni" sono esclusivamente costituiti da "Ricavi per vendite immobiliari" per l'importo di euro 2.743.000 che, rispetto al saldo del 31 dicembre 2020 pari a euro 325.000, registrano un incremento di euro 2.418.000.

#### Ricavi per vendite immobiliari

I "Ricavi per vendite immobiliari" presentano un saldo di euro 2.743.000 e, rispetto a quello riferito all'esercizio precedente pari a euro 325.000, registrano un incremento di euro 2.418.000.

#### Composizione della voce "Ricavi per vendite immobiliari"

Descrizione	2021	2020
Per vendite immobili	2.743.000	325.000
<b>Totale</b>	<b>2.743.000</b>	<b>325.000</b>

Tale componente esprime il prezzo della vendita conclusa nell'esercizio di n. 6 immobili IAS 2 (Foligno, Lucca Frazione San Vito, Selargius, Giulianova, Rovolon e Caronno Pertusella).

### Altri proventi

Gli "Altri proventi" sono costituiti da "Plusvalenze di natura non finanziaria" e da "Altri ricavi e proventi" per l'importo complessivo di euro 1.130.404 e, rispetto a quello riferito all'esercizio precedente pari a euro 9.680, registrano un incremento di euro 1.120.724.

#### Plusvalenze di natura non finanziaria

Le "Plusvalenze di natura non finanziaria" presentano un saldo di euro 1.061.150, che non risultavano valorizzate al 31 dicembre 2020, e sono costituite dalla valutazione al *fair value* effettuata a fine esercizio in base alle perizie ricevute sugli immobili IAS 40.

#### Composizione della voce "Plusvalenze di natura non finanziaria"

Descrizione	2021	2020
Da effetto variazione Fair Value immobili IAS 40	1.061.150	-
<b>Totale</b>	<b>1.061.150</b>	<b>-</b>

## Altri ricavi e proventi

La voce presenta un saldo di euro 69.254 e, rispetto a quello riferito all'esercizio precedente pari a euro 9.680, registra un incremento di euro 59.574.

### Composizione della voce "Altri ricavi e proventi"

Descrizione	2021	2020
Affitti attivi	12.839	9.074
Altri proventi	1.956	-
Sopravvenienze attive varie	54.395	598
Disponibilità liquide - Valutazione IFRS9	49	-
Abbuoni attivi	15	8
<b>Totale</b>	<b>69.254</b>	<b>9.680</b>

Si precisa che l'importo di euro 54.395, presente alla sottovoce "Sopravvenienze attive varie", è relativo al riaddebito di spese all'acquirente su un immobile venduto (Pedara).



## Costi della produzione

I "Costi della produzione" presentano un saldo di euro 6.248.721 e, rispetto a quello riferito all'esercizio precedente pari a euro 3.806.324, registrano un incremento di euro 2.442.397.

## Costi per acquisto merci

La voce presenta un saldo di euro 4.981.823 e, rispetto a quello riferito all'esercizio precedente pari a euro 1.796.201, registra un incremento di euro 3.185.622. L'incremento è riconducibile ai maggiori acquisti dell'esercizio.

## Variazioni rimanenze per acquisto merci

La voce presenta un saldo di euro 2.419.301 e, rispetto a quello riferito all'esercizio precedente pari a euro 1.164.022, registra un incremento di euro 1.255.279. La variazione positiva è conseguenza dei maggiori acquisti di rimanenze IAS 2 nell'esercizio rispetto a quelli dell'esercizio precedente (come già commentato sopra nelle corrispondenti voci), parzialmente compensati dalle maggiori vendite di rimanenze IAS 2 realizzate nell'esercizio rispetto alle due vendite realizzate nell'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	2021	2020
Costi per acquisto merci	4.981.823	1.796.201
Variazioni rimanenze per acquisto merci	-2.419.301	-1.164.022
<b>Totale</b>	<b>2.562.522</b>	<b>632.179</b>

Dalla somma algebrica delle voci "Ricavi per vendite immobiliari", "Costi per acquisto merci" e "Variazioni rimanenze per acquisto merci", al 31 dicembre 2021, emerge un effetto positivo per euro 180.478 che rappresenta:

- per euro 471.268 le plusvalenze riferite alla vendita di 6 immobili IAS 2 (Foligno, Lucca Frazione San Vito, Selargius, Giulianova, Rovolon e Caronno Pertusella) come commentato alla voce "Rimanenze – Attività materiali IAS 2";
- per euro 290.790 l'effetto negativo delle svalutazioni nette effettuate per allineare i valori degli immobili al valore di *fair value* aggiornato alla data del 31 dicembre 2021 ove lo stesso è risultato inferiore al valore contabile degli stessi (svalutazioni per euro 295.561 e rivalutazioni per euro 4.771).

## Costi per servizi

La voce presenta un saldo di euro 2.099.418 e, rispetto a quello riferito all'esercizio precedente pari a euro 2.107.226, registra un decremento di euro 7.808.

### Composizione della voce "Costi per servizi"

Descrizione	2021	2020
Spese per consulenze due diligence	127.044	59.750
Spese per prestazioni di servizi in service rese da:		
- Intesa Sanpaolo S.p.A.	960.330	1.096.021
- Intrum Italy S.p.A.	367.953	245.851 *
Compenso a Società di Revisione	42.941	46.136
Utenze varie	26.566	38.234
Spese di pulizia	-	2.049
Spese viaggi:		
- Intesa Sanpaolo S.p.A.	-	78
Spese di manutenzione	127.573	321.708
Spese notarili e societarie	62.060	40.712
Spese di rappresentanza	1.046	1.396 **
Spese di pubblicità	-	- **
Servizi di vigilanza	126.230	30.767
Assicurazioni	30.363	23.329
Spese per servizi bancari resi da Intesa Sanpaolo S.p.A.	1.616	1.939
Spese condominiali	228.200	208.823
Servizi informatici	-	-7.978
Altri servizi vari	-2.504	-1.589 *
<b>Totale</b>	<b>2.099.418</b>	<b>2.107.226</b>

\*Riclassificato l'importo di euro 1.589 dalla sottovoce "Spese per prestazioni di servizi in service rese da Intrum Italy S.p.A." alla sottovoce "Altri servizi vari"

\*\*Riclassificato l'importo di euro 2 dalla sottovoce "Spese di pubblicità" alla sottovoce "Spese di rappresentanza"

Si precisa che l'importo riferito al 31 dicembre 2020, originariamente pari a euro 1.898.403 e riesposto in euro 2.107.226, è stato oggetto di riclassifica per confronto omogeneo dell'importo di euro 208.823 relativo a spese condominiali su immobili aggiudicati dalla voce "Costi per godimento beni di terzi" alla presente voce.

## Costi per godimento beni di terzi

La voce non è valorizzata e si confronta con un saldo di euro 58.447 riferito all'esercizio precedente.

Composizione della voce "Costi per godimento beni di terzi"

Descrizione	2021	2020
Affitti passivi	-	58.447
<b>Totale</b>	<b>-</b>	<b>58.447</b>

Si precisa che l'importo riferito al 31 dicembre 2020, originariamente pari a euro 267.270 e riesposto in euro 58.447, è stato oggetto di riclassifica per confronto omogeneo dell'importo di euro 208.823 relativo a spese condominiali su immobili aggiudicati dalla presente voce alla voce "Costi per servizi".

## Costi del personale

La voce presenta un saldo di euro 310.687 e, rispetto a quello riferito all'esercizio precedente pari a euro 268.536, registra un incremento di euro 42.151.

Composizione della voce "Costi del personale"

Descrizione	2021	2020
Costo personale distaccato da Intesa Sanpaolo S.p.A.	86.610	46.735
Compensi Amministratori e Sindaci	224.077	220.824
Altri costi del personale	-	948
Oneri sociali	-	29
<b>Totale</b>	<b>310.687</b>	<b>268.536</b>

La voce ricomprende, al 31 dicembre 2021, principalmente i compensi agli Organi Sociali e i costi del personale distaccato (costituito da 3 risorse distaccate al 30%).

La voce "Compensi Amministratori e Sindaci", al 31 dicembre 2021, comprende euro 20.000 riversati ad Intesa Sanpaolo S.p.A. (stesso importo anche al 31 dicembre 2020).

Di seguito il numero medio dei dipendenti per categoria:

Dato medio per Categoria	
Personale dipendente	0,9
a) dirigenti	-
b) totale quadri direttivi	0,6
c) restante personale dipendente	0,3
Altro personale	-
<b>Totale</b>	<b>0,9</b>



## 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 277.531 e, rispetto a quello riferito all'esercizio precedente pari a euro 937, registrano un incremento di euro 276.594.

### Rettifiche di valore nette su attività materiali

Le "Rettifiche di valore nette su attività materiali" presentano un saldo di euro 935, invariato rispetto a quello riferito all'esercizio precedente.

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

Descrizione	2021	2020
Quote di ammortamento relative a:		
- Mobili e Arredi	935	935
<b>Totale</b>	<b>935</b>	<b>935</b>

### Svalutazioni

Le "Svalutazioni" presentano un saldo di euro 276.596 che si confrontano con l'importo di euro 2 riferito all'esercizio precedente.

#### Composizione della voce "Svalutazioni"

Descrizione	2021	2020
Svalutazioni crediti commerciali	276.596	-
Svalutazione disponibilità liquide	-	2
<b>Totale</b>	<b>276.596</b>	<b>2</b>

## 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 998.563 che, rispetto al saldo del 31 dicembre 2020 pari a euro 738.999, registra un incremento di euro 259.564.

### Minusvalenze di natura non finanziaria

Le "Minusvalenze di natura non finanziaria" presentano un saldo di euro 260.000 e rispetto a quello riferito all'esercizio precedente pari a euro 21.000, presentano un incremento di euro 239.000.

#### Composizione della voce "Minusvalenza di natura non finanziaria"

Descrizione	2021	2020
Da effetto variazione Fair Value immobili IAS 40	220.000	21.000
Per vendite immobili IAS 40	40.000	-
<b>Totale</b>	<b>260.000</b>	<b>21.000</b>

La voce è costituita per euro 220.000 dall'effetto negativo derivante dall'aggiornamento al 31 dicembre 2021 della valutazione al *fair value* di n. 2 immobili detenuti in ottica di investimento (IAS 40) e per euro 40.000 dalla minusvalenza realizzata con la vendita di un appartamento riferito all'immobile IAS 40 Arezzo Via Pisacane.

#### Altri oneri diversi di gestione

Gli "Altri oneri diversi di gestione" presentano un saldo di euro 738.563 e rispetto a quello riferito all'esercizio precedente pari a euro 717.999, presentano un incremento di euro 20.564.

#### Composizione della voce "Altri oneri diversi di gestione"

Descrizione	2021	2020
Altre imposte indirette e tasse	723.396	678.854
Altri oneri diversi di gestione	15.021	39.055
Spese di cancelleria	146	90
<b>Totale</b>	<b>738.563</b>	<b>717.999</b>

La voce è principalmente costituita per euro 707.475 da costi inerenti all'IMU.

#### Proventi finanziari e assimilati

La voce "Proventi finanziari e assimilati" ammonta a euro 107.133 e, rispetto a quello riferito all'esercizio precedente pari a euro 79.292, registra un incremento di euro 27.841.

#### Composizione della voce "Proventi finanziari e assimilati"

Descrizione	2021	2020
Interessi attivi su finanziamenti passivi:		
- Intesa Sanpaolo S.p.A.	107.133	79.292
<b>Totale</b>	<b>107.133</b>	<b>79.292</b>

## Oneri finanziari e assimilati

La voce "Oneri finanziari e assimilati" ammonta a euro 120 e, rispetto a quello riferito all'esercizio precedente pari a euro 3, registra un incremento di euro 117.

Composizione della voce "Oneri finanziari e assimilati"

Descrizione	2021	2020
Altri interessi passivi	120	3
<b>Totale</b>	<b>120</b>	<b>3</b>

## Imposte sul reddito dell'esercizio

La voce presenta un saldo di euro 378.124 che, rispetto a quello riferito all'esercizio precedente pari a euro 660.107, registra un decremento di euro 281.983.

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	2021	2020
1. Imposte correnti	520.651	450.705
2. Variazione delle imposte correnti dei precedenti esercizi	106.795	-11.338
3. Variazione delle imposte anticipate	32.566	214.493
4. Variazione delle imposte differite	-281.888	6.247
<b>Imposte di competenza dell'esercizio</b>	<b>378.124</b>	<b>660.107</b>

## Riconciliazione tra onere fiscale teorico e onere fiscale effettivo

Voci	(importi in unità di Euro)	
	Imposte	%
<b>Imposte sul reddito all'aliquota nominale</b>	<b>632.857</b>	<b>27,90%</b>
<b>Variazioni in aumento delle imposte</b>	<b>-308.307</b>	<b>-13,59%</b>
Effetto connesso a non riportabilità in futuro valore produzione IRAP negativa	-60.914	-2,69%
Effetto connesso a NON iscrizione DTA IRAP	-19.072	-0,84%
Costi del personale	-10.333	-0,46%
Svalutazione crediti	-10.787	-0,48%
Sopravvenienze passive	-6.277	-0,28%
IMU	-197.755	-8,72%
Altre	-3.169	-0,12%
<b>Variazioni in diminuzione delle imposte</b>	<b>50.891</b>	<b>2,24%</b>
Ace	50.891	2,24%
<b>Totale variazioni delle imposte</b>	<b>-257.416</b>	<b>-11,35%</b>
<b>Imposte sul reddito in conto economico - ORDINARIE</b>	<b>375.441</b>	<b>16,55%</b>
Minori imposte relative a precedenti esercizi	2.683	0,12%
<b>Imposte sul reddito in conto economico</b>	<b>378.124</b>	<b>16,67%</b>



---

## Altre informazioni

### Informazioni sui compensi e sulle operazioni con parti correlate

Per parte correlata ad un'entità si intende, ai sensi del principio contabile internazionale (International Accounting Standard - IAS) n. 24 una controparte che:

- a) direttamente o indirettamente, controlla, è controllata da, o è sottoposta a controllo comune con l'entità; oppure detiene una partecipazione tale da esercitare un'influenza notevole sull'entità ovvero controlla congiuntamente l'entità;
- b) è una società collegata all'entità (secondo la definizione dello IAS 28 - Partecipazioni in collegate);
- c) è una joint venture in cui l'entità è una partecipante;
- d) è un dirigente con responsabilità strategiche dell'entità o della sua controllante, intendendosi per dirigenti con responsabilità strategiche coloro che hanno il potere e la responsabilità della pianificazione, della direzione e del controllo delle attività dell'entità, ivi inclusi gli amministratori dell'entità;
- e) è uno stretto familiare di uno dei soggetti indicati alle lettere a) o d) (per stretti familiari si intendono coloro che sono potenzialmente in grado di influenzare la persona fisica correlata all'entità, o esserne influenzati, nei loro rapporti con l'entità);
- f) è un'entità controllata, controllata congiuntamente o soggetta a influenza notevole da uno dei soggetti indicati alle lettere d) od e), ovvero tali soggetti detengono, direttamente o indirettamente, una quota significativa dei diritti di voto in tale entità;
- g) è un fondo pensionistico per i dipendenti dell'entità o di qualsiasi entità ad essa correlata.

Nel corso dell'esercizio in esame sono stati intrattenuti rapporti di natura economica e patrimoniale con le società del Gruppo. Al proposito si precisa che:

- ragioni di ordine economico o organizzativo hanno reso necessarie od opportune le operazioni medesime per entrambe le controparti;
- i corrispettivi sono determinati in base al costo sostenuto ovvero a condizioni di mercato.

Nel corso del 2021 la Società non ha posto in essere altre operazioni atipiche e/o inusuali con parti correlate (come individuate dallo IAS 24), terzi o con società del Gruppo, nonché altre operazioni con parti correlate in grado di incidere in maniera significativa sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria della Società.

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

Consiglio di Amministrazione: euro 122.337 di cui euro 20.000 riversati a Intesa Sanpaolo S.p.A.

Organi di Controllo: euro 101.740

Si precisa che gli importi sopra riportati sono comprensivi dei rimborsi spese.

### Crediti e garanzie rilasciate a favore di Amministratori e Sindaci

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

## Informazioni sulle transazioni con parti infragruppo

### Rapporti patrimoniali con le Società del Gruppo

Società	Crediti verso imprese controllanti	Disponibilità liquide
- Controllante: Intesa Sanpaolo S.p.A.	1.079.762	157.472
<b>Totale</b>	<b>1.079.762</b>	<b>157.472</b>

### Rapporti patrimoniali con le Società del Gruppo

Società	Debiti v/banche	Debiti verso imprese controllanti
- Controllante: Intesa Sanpaolo S.p.A.	23.069.699	968.379
<b>Totale</b>	<b>23.069.699</b>	<b>968.379</b>

### Rapporti economici con le Società del Gruppo

Società	Costi per servizi	Costi del personale	Proventi finanziari e assimilati
- Controllante: Intesa Sanpaolo S.p.A.	961.946	106.610	107.133
<b>Totale</b>	<b>961.946</b>	<b>106.610</b>	<b>107.133</b>

## Informazioni sulle transazioni con parti correlate

### Transazioni con Parti Correlate - Rapporti patrimoniali

Società	Disponibilità liquide	Crediti verso imprese controllanti	Debiti verso imprese controllanti	Debiti verso fornitori	Debiti verso banche
Controllante diretta	157.472	1.079.762	968.379	-	23.069.699
Altre Parti Correlate	-	-	-	151.367	-
<b>Totale</b>	<b>157.472</b>	<b>1.079.762</b>	<b>968.379</b>	<b>151.367</b>	<b>23.069.699</b>

### Transazioni con Parti Correlate - Rapporti patrimoniali incidenza percentuale

Società	Disponibilità liquide	Crediti verso imprese controllanti	Debiti verso imprese controllanti	Debiti verso fornitori	Debiti verso banche
con Parti Correlate (a)	157.472	1.079.762	968.379	151.367	23.069.699
Totale voce bilancio (b)	157.506	1.079.762	968.379	1.409.815	23.069.699
<b>Incidenza % (a/b)</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>11%</b>	<b>100%</b>

### Transazioni con Parti Correlate - Rapporti economici

Società	Costi per servizi	Costi del personale	Proventi finanziari
Controllante diretta	961.946	106.610	107.133
Altre Parti Correlate	367.953	-	-
<b>Totale</b>	<b>1.329.899</b>	<b>106.610</b>	<b>107.133</b>

### Transazioni con Parti Correlate - Rapporti economici incidenza percentuale

Società	Costi per servizi	Costi del personale	Proventi finanziari
con Parti Correlate (a)	1.329.899	106.610	107.133
Totale voce bilancio (b)	2.099.418	310.687	107.133
<b>Incidenza % (a/b)</b>	<b>63%</b>	<b>34%</b>	<b>100%</b>



## 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. del 27 gennaio 2010 n. 39, ed alle entità della rete a cui appartiene la Società di Revisione stessa.

Tipologia di servizi	Soggetto che ha erogato il servizio	31/12/2021
-Revisione contabile	EY S.p.A.	34.321
Totale		34.321

## Operazioni di Aggregazione riguardanti imprese o rami d'azienda

Nel corso dell'esercizio 2021 la Società non è stata interessata da operazioni di aggregazione riguardanti imprese o rami d'azienda.

## Informativa sul leasing

Alla data del 31 dicembre 2021 non vi sono contratti leasing in corso.

## Impresa Capogruppo che redige il bilancio consolidato:

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

Milano, 25 febbraio 2022

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 2020:

Prospetti contabili di Intesa Sanpaolo – Stato Patrimoniale individuale

Voci dell'attivo	31.12.2020	31.12.2019	(importi in euro)	
			variazioni assolute	%
10. Cassa e disponibilità liquide	5.402.330.985	6.013.356.038	-611.025.053	-10,2
20. Attività finanziarie valutate al fair value con impatto a conto economico	57.072.628.465	22.973.103.973	34.099.524.492	
a) attività finanziarie detenute per la negoziazione	53.737.448.596	19.871.692.215	33.865.756.381	
b) attività finanziarie designate al fair value	1.163.237	195.028.564	-193.865.327	-99,4
c) altre attività finanziarie obbligatoriamente valutate al fair value	3.334.016.632	2.906.383.194	427.633.438	14,7
Attività finanziarie valutate al fair value con impatto sulla redditività complessiva	40.988.130.226	33.276.643.885	7.711.486.341	23,2
40. Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	470.244.703.700	439.932.789.628	30.311.914.072	6,9
a) crediti verso banche	90.616.181.852	122.454.605.998	-31.838.424.146	-26,0
b) crediti verso clientela	379.628.521.848	317.478.183.630	62.150.338.218	19,6
50. Derivati di copertura	1.014.885.703	2.830.373.955	-1.815.488.252	-64,1
Adeguamento di valore delle attività finanziarie oggetto di copertura				
60. generica (+/-)	2.333.380.783	1.525.813.562	807.567.221	52,9
70. Partecipazioni	24.668.230.420	24.410.762.610	257.467.810	1,1
80. Attività materiali	6.557.904.180	6.688.430.072	-130.525.892	-2,0
90. Attività immateriali	3.573.624.987	4.551.602.210	-977.977.223	-21,5
di cui:				
- avviamento	67.487.402	1.242.487.402	-1.175.000.000	-94,6
100. Attività fiscali	14.216.445.687	14.016.892.094	199.553.593	1,4
a) correnti	1.428.233.703	1.480.236.864	-52.003.161	-3,5
b) anticipate	12.788.211.984	12.536.655.230	251.556.754	2,0
110. Attività non correnti e gruppi di attività in via di dismissione	1.798.133.896	469.027.127	1.329.106.769	
120. Altre attività	3.861.580.219	3.739.834.486	121.745.733	3,3
<b>Totale dell'attivo</b>	<b>631.731.979.251</b>	<b>560.428.629.640</b>	<b>71.303.349.611</b>	<b>12,7</b>



## Prospetti contabili di Intesa Sanpaolo – Stato Patrimoniale individuale

Voci del passivo e del patrimonio netto	31.12.2020	31.12.2019	(importi in euro)	
			variazioni assolute	%
10. Passività finanziarie valutate al costo ammortizzato	491.392.699.923	476.324.527.437	15.068.172.486	3,2
a) debiti verso banche	130.653.717.279	152.978.451.667	-22.324.734.388	-14,6
b) debiti verso clientela	288.693.749.406	247.937.370.294	40.756.379.112	16,4
c) titoli in circolazione	72.045.233.238	75.408.705.476	-3.363.472.238	-4,5
20. Passività finanziarie di negoziazione	60.829.575.108	16.446.060.192	44.383.514.916	
30. Passività finanziarie designate al fair value	2.810.054.443	1.914.031.202	896.023.241	46,8
40. Derivati di copertura	5.386.985.108	7.323.119.194	-1.936.134.086	-26,4
Adeguamento di valore delle passività finanziarie oggetto di copertura				
50. generica (+/-)	721.478.156	521.940.321	199.537.835	38,2
60. Passività fiscali	831.482.469	928.948.213	-97.465.744	-10,5
a) correnti	12.857.298	23.592.680	-10.735.382	-45,5
b) differite	818.625.171	905.355.533	-86.730.362	-9,6
70. Passività associate ad attività in via di dismissione	2.594.333.881	41.034.565	2.553.299.316	
80. Altre passività	8.000.290.475	7.500.204.651	500.085.824	6,7
90. Trattamento di fine rapporto del personale	926.629.701	1.057.087.202	-130.457.501	-12,3
100. Fondi per rischi e oneri	4.124.438.581	3.099.839.100	1.024.599.481	33,1
a) impegni e garanzie rilasciate	404.079.280	384.991.008	19.088.272	5,0
b) quiescenza e obblighi simili	212.006.481	205.670.392	6.336.089	3,1
c) altri fondi per rischi e oneri	3.508.352.820	2.509.177.700	999.175.120	39,8
110. Riserve da valutazione	1.175.672.767	1.374.623.166	-198.950.399	-14,5
120. Azioni rimborsabili	-	-	-	-
130. Strumenti di capitale	7.053.190.135	4.102.664.631	2.950.525.504	71,9
140. Riserve	7.609.176.236	3.399.458.545	4.209.717.691	
150. Sovrapprezzi di emissione	27.602.889.913	25.233.266.887	2.369.623.026	9,4
160. Capitale	10.084.445.148	9.085.663.010	998.782.138	11,0
170. Azioni proprie (-)	-90.059.757	-60.813.066	29.246.691	48,1
180. Utile (Perdita) d'esercizio (+/-)	678.696.964	2.136.974.390	-1.458.277.426	-68,2
<b>Totale del passivo e del patrimonio netto</b>	<b>631.731.979.251</b>	<b>560.428.529.640</b>	<b>71.303.349.611</b>	<b>12,7</b>

## Prospetti contabili di Intesa Sanpaolo – Conto Economico individuale

Voci	2020	2019	(importi in euro)	
			variazioni	%
			assolute	
10. Interessi attivi e proventi assimilati	7.265.227.533	7.282.086.219	-16.858.686	-0,2
di cui: interessi attivi calcolati con il metodo dell'interesse effettivo	7.376.596.616	7.568.715.562	-192.118.946	-2,5
20. Interessi passivi e oneri assimilati	-2.037.749.884	-2.874.258.933	-836.509.049	-29,1
<b>30. Margine di interesse</b>	<b>5.227.477.649</b>	<b>4.407.827.286</b>	<b>819.650.363</b>	<b>18,5</b>
40. Commissioni attive	5.243.401.909	5.097.939.877	145.462.032	2,9
50. Commissioni passive	-847.625.430	-609.465.768	238.159.662	39,1
<b>60. Commissioni nette</b>	<b>4.395.776.479</b>	<b>4.488.474.109</b>	<b>-92.697.630</b>	<b>-2,1</b>
70. Dividendi e proventi simili	2.536.369.058	2.144.099.724	392.269.334	18,3
80. Risultato netto dell'attività di negoziazione	463.395.069	38.655.668	424.739.401	
90. Risultato netto dell'attività di copertura	36.167.928	-36.699.444	72.867.372	
100. Utili (perdite) da cessione o riacquisto di:	562.385.475	357.904.493	204.480.982	57,1
a) attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	-200.010.161	-25.917.941	174.092.220	
b) attività finanziarie valutate al fair value con impatto sulla redditività complessiva	782.793.418	214.497.933	568.295.485	
c) passività finanziarie	-20.397.782	169.324.501	-189.722.283	
Risultato netto delle altre attività e passività finanziarie valutate al fair value				
110. con impatto a conto economico	-51.273.079	17.662.586	-68.935.665	
a) attività e passività finanziarie designate al fair value	55.848.050	-95.452.555	151.300.605	
b) altre attività finanziarie obbligatoriamente valutate al fair value	-107.121.129	113.115.141	-220.236.270	
<b>120. Margine di intermediazione</b>	<b>13.170.298.579</b>	<b>11.417.924.422</b>	<b>1.752.374.157</b>	<b>15,3</b>
130. Rettifiche/ riprese di valore nette per rischio di credito di:	-3.377.134.142	-1.965.432.618	1.411.701.524	71,8
a) attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	-3.369.195.440	-1.953.858.693	1.415.336.747	72,4
b) attività finanziarie valutate al fair value con impatto sulla redditività complessiva	-7.938.702	-11.573.925	-3.635.223	-31,4
140. Utili/perdite da modifiche contrattuali senza cancellazioni	-6.847.805	-5.072.667	1.775.138	35,0
<b>150. Risultato netto della gestione finanziaria</b>	<b>9.786.316.632</b>	<b>9.447.419.137</b>	<b>338.897.495</b>	<b>3,6</b>
160. Spese amministrative:	-8.573.392.874	-7.155.003.404	1.418.389.470	19,8
a) spese per il personale	-5.521.457.139	-4.498.946.183	1.022.510.956	22,7
b) altre spese amministrative	-3.051.935.735	-2.656.057.221	395.878.514	14,9
170. Accantonamenti netti ai fondi per rischi e oneri	-629.401.493	-65.645.408	563.756.085	
a) impegni e garanzie rilasciate	-14.342.480	-863.098	13.479.382	
b) altri accantonamenti netti	-615.059.013	-64.782.310	550.276.703	
180. Rettifiche/Riprese di valore nette su attività materiali	-381.324.336	-391.583.737	-10.259.401	-2,6
190. Rettifiche/Riprese di valore nette su attività immateriali	-594.720.957	-536.880.647	57.840.310	10,8
200. Altri oneri/proventi di gestione	620.289.244	807.164.212	-186.874.968	-23,2
<b>210. Costi operativi</b>	<b>-9.558.550.416</b>	<b>-7.341.948.984</b>	<b>2.216.601.432</b>	<b>30,2</b>
220. Utili (Perdite) delle partecipazioni	-154.091.601	-56.028.166	98.063.435	
Risultato netto della valutazione al fair value delle attività materiali e				
230. immateriali	-33.266.293	-10.204.141	23.062.152	
240. Rettifiche di valore dell'avviamento	-1.155.000.000	-	1.155.000.000	-
250. Utili (Perdite) da cessione di investimenti	28.757.915	-111.598	28.869.513	
<b>260. Utile (Perdita) della operatività corrente al lordo delle imposte</b>	<b>-1.085.833.763</b>	<b>2.039.126.248</b>	<b>-3.124.960.011</b>	
270. Imposte sul reddito dell'esercizio dell'operatività corrente	638.567.347	34.130.294	604.437.053	
<b>280. Utile (Perdita) della operatività corrente al netto delle imposte</b>	<b>-447.266.416</b>	<b>2.073.256.542</b>	<b>-2.520.522.958</b>	
290. Utile (Perdita) delle attività operative cessate al netto delle imposte	1.125.963.380	63.717.848	1.062.245.532	
<b>300. Utile/ (perdita) d'esercizio</b>	<b>678.696.964</b>	<b>2.136.974.390</b>	<b>-1.458.277.426</b>	<b>-68,2</b>

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

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2021

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



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

All'Azionista Unico 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. (la Società), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2021, 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 al bilancio 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 Società al 31 dicembre 2021, 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 nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

#### Altri Aspetti

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 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 ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli Amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

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

## Responsabilità 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 ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti od eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori e della relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. 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 ad un livello appropriato come richiesto dai principi di revisione internazionali (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. 27 gennaio 2010, n. 39

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 2021, inclusa la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

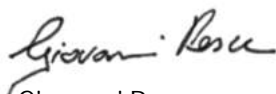
Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della Intesa Sanpaolo RE.O.CO. S.p.A. al 31 dicembre 2021 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

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

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lettera e), del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39, 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.

Milano, 14 marzo 2022

EY S.p.A.



Giovanni Pesce  
(Revisore Legale)



**INTESA SANPAOLO RE.O.CO. S.P.A.**  
**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'AZIONISTA UNICO**  
**AI SENSI DELL'ART. 2429 CODICE CIVILE**  
**SULL'ESERCIZIO 2021**

All'Azionista Unico,

nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 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 tempestive

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

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 2021 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 2021 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 14 marzo 2022 la Società di Revisione EY 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 2021 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 2021, 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;



- rilasciato un giudizio di coerenza dal quale risulta che la Relazione sulla Gestione che correda il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2021 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 2021;
- di ripianamento della perdita d'esercizio pari ad Euro 1.890.179,55 mediante l'utilizzo parziale di pari importo della Riserva da sovrapprezzo delle azioni.

Milano, 14 marzo 2022

IL COLLEGIO SINDACALE

Dott. Giovanni Brondi

Prof. Luciano Quattrocchio

Dott. Nicola Mauro

