

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

**Bilancio
al 31 dicembre 2024**

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

Intesa Sanpaolo REOCO S.p.A. Sede Legale: Via Monte di Pietà, 8 – 20121 Milano Capitale Sociale: Euro 1.000.000 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

Società del gruppo **INTESA**  **SANPAOLO**

Sommario

Socio Unico	4
Cariche sociali	5
Relazione sulla gestione	6
Premessa	7
Lo scenario macroeconomico ed il mercato immobiliare	7
L'attività della Società e i fatti di rilievo avvenuti nell'esercizio	9
I risultati economici e gli aggregati patrimoniali	10
Principali rischi e incertezze	13
Rendicontazione Individuale di Sostenibilità	13
Le attività di ricerca e sviluppo	13
Il personale	14
Azioni proprie ed azioni della Società controllante	14
I rapporti con le Società del Gruppo	14
I fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio	14
L'evoluzione prevedibile della gestione	15
Proposta all'Assemblea	16
Bilancio al 31 dicembre 2024	17
Schemi di Bilancio	18
Stato patrimoniale	19
Conto economico	21
Prospetto della redditività complessiva	22
Prospetti delle variazioni di patrimonio netto	23
Rendiconto finanziario	25
Nota integrativa	27
Politiche contabili	28
Informazioni sullo stato patrimoniale	38
Informazioni sul conto economico	53
Altre informazioni	60

Socio Unico (al 31 dicembre 2024)

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

Cariche sociali

Consiglio di Amministrazione

Presidente	Eliano LODESANI
Vice - Presidente	Carlo STOCCHETTI
Consiglieri	Anna BONICELLI Leonardo CARIONI Pietro MAZZI Gino NARDOZZI TONIELLI Luca TEDESI

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

Collegio Sindacale

Presidente	Giovanni BRONDI
Sindaci Effettivi	Flavio CERUTI Mauro NICOLA

Società di Revisione	EY S.p.A.
----------------------	-----------

Relazione sulla 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 Misericocchi 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 macroeconomico ed il mercato immobiliare

Il quadro macroeconomico ha beneficiato del miglioramento delle condizioni monetarie e creditizie per imprese e famiglie conseguente alla riduzione dei tassi di interesse. Il contesto geo-politico rimane uno dei principali fattori di instabilità, da cui possono scaturire nuovi rincari delle materie prime e un deterioramento della fiducia di famiglie, imprese e investitori.

Le proiezioni macroeconomiche di Banca d'Italia (Rif.: "Proiezioni macroeconomiche per l'economia italiana", pubblicati il 13 dicembre 2024 da Banca d'Italia) prevedono:

- il **PIL** dell'Italia in aumento dello 0,5% nel 2024 con un'accelerazione nel successivo triennio, a tassi intorno all'1,0% in media, sospinto dalla ripresa dei consumi e delle esportazioni;
- un'**inflazione** al consumo del 1,1% nel 2024 con aumento al 1,5% nel 2025-26 e al 2,0%, in convergenza con l'obiettivo delle Banche Centrali, nel 2027;
- un **tasso di disoccupazione** attestato al 6,6% nel 2024 con una stabilizzazione nel triennio 2025-27 con un tasso del 6,1%.

Il mercato immobiliare sembra essersi lasciato alle spalle la fase ciclica più problematica. Dopo l'avvio della riduzione dei **tassi della BCE** in settembre, il mercato è apparso in moderata ripresa e la prospettiva è quella di un irrobustimento ulteriore con l'avvio del nuovo anno. Al 31 dicembre 2024 il tasso BCE si attesta al 3,15% ma le stime prevedono ulteriori riduzioni, con una stabilizzazione nella seconda metà del 2025 al 2%.

L'incertezza che circonda queste proiezioni è elevata e deriva principalmente dallo scenario internazionale. Un orientamento maggiormente protezionistico delle politiche commerciali e le perduranti tensioni connesse con i conflitti in corso potrebbero incidere negativamente sulle vendite all'estero e, tramite un peggioramento della fiducia di famiglie e imprese, sulla domanda interna. Una dinamica dei prezzi più elevata potrebbe derivare da nuovi rincari delle materie prime e degli altri beni importati. Per contro, l'eventualità di un deterioramento più marcato e duraturo della domanda potrebbe pesare sull'occupazione e comprimere l'andamento di salari, margini di profitto e prezzi di vendita delle imprese.

Settore Immobiliare residenziale

Le elaborazioni della Direzione Studi e Ricerche di ISP (Rif. Mercato Immobiliare e Finanziamenti del 13 dicembre 2024) sui dati Nomisma e dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate riportano compravendite di abitazioni in crescita del 2,7% nel 3° trimestre 2024, dopo un +1,2% evidenziato nel 2° e un -7,2% nel 1° trimestre. L'aumento è diffuso a tutte le aree territoriali, seppure con intensità diverse. Le compravendite sono attese rimanere al di sopra delle 700 mila unità (numero con cui si è chiuso il 2023 e si chiuderà anche il 2024). Nel 2025 le compravendite sono attese in aumento del 3,5% (vs 2024) a 732 mila unità per poi stabilizzarsi a 735-739 mila nel biennio successivo. La stima nel triennio 2025-27 indica che i valori di compravendita delle abitazioni registreranno tassi di crescita annui compresi tra l'1,3% e l'1,6% in media nelle 13 maggiori città (Torino, Genova e Palermo sono le città dove crescono maggiormente gli scambi, mentre si stima un segno negativo a Milano e Napoli). L'intensità dell'apprezzamento non sarà tale da compensare l'aumento dell'inflazione.

Nel mercato della locazione, le abitazioni con un nuovo contratto registrato nel terzo trimestre 2024 salgono dell'1,1% rispetto allo stesso trimestre del 2023. Nello specifico, sono in diminuzione soltanto i contratti ordinari di lungo periodo, mentre si rileva un forte aumento per i contratti agevolati per studenti.

Settore non residenziale

Il 2024 si conferma un anno positivo per il mercato degli immobili non residenziali che, anche nel terzo trimestre, mostra un generale aumento delle compravendite, il 3,9% in più rispetto allo stesso periodo del 2023. Nel terzo trimestre 2024, il mercato degli immobili non residenziali registra un incremento delle compravendite prossimo al 4%, con un volume di oltre 52 mila unità scambiate.

L'aumento complessivo dei volumi è trasversale, dal settore terziario-commerciale che esibisce una crescita tendenziale del 3,8% al settore produttivo, in rialzo di quasi il 2%, fino al settore delle altre destinazioni che segna una variazione del 4,8%. In rialzo anche gli scambi dei negozi, +6,8%, con variazioni positive che riguardano tutte le aree del paese. I risultati positivi del trimestre sono in parte mitigati dal calo osservato nel settore agricolo (-2.7%), che raffredda così la fase espansiva che ha caratterizzato gli ultimi trimestri.

Il mercato dei terreni

Il mercato dei terreni continua a mantenere una dinamica positiva anche nel terzo trimestre del 2024. Con oltre 28.700 ettari compravenduti, la superficie totale dei terreni scambiati, comprensiva di tutte le destinazioni d'uso, aumenta infatti di quasi 10% rispetto al terzo trimestre del 2023.

La crescita risulta più evidente nelle due aree del Sud e del Nord Ovest, dove, con una superficie scambiata nel loro complesso pari al 45% del totale nazionale, si registrano rialzi tendenziali rispettivamente del 15,7% e 13,3%. Unico dato negativo quello del Nord Est, che riporta una contrazione di poco inferiore al 3% sull'analogo trimestre del 2023.

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

Nel corso del 2024, la Società non è intervenuta direttamente in asta (Investment Activity), ma è stata in grado di stimolare l'interesse del mercato, inducendo la partecipazione di terzi alle aste (Auction Support).

Al 31 dicembre 2024 risultano iscritti in bilancio 53 complessi immobiliari per un valore complessivo pari a euro 20,2 milioni così suddivisi:

tra le seguenti voci:

- (i) 3 asset immobiliari classificati come "Investimenti Immobiliari" (IAS 40) per ca. euro 2,0 milioni;
- (ii) 1 immobile classificato come "Funzionali Strumentali uso Banca" (IAS 16) per euro 1,4 milioni;
- (iii) 49 asset immobiliari detenuti "Rimanenze – Immobili" (IAS 2) per euro 16,9 milioni.

Si riporta di seguito la distribuzione del portafoglio per destinazione d'uso e area geografica.

Destinazione d'uso	Nr. Immobili	%
Residenziale	21	40%
Commerciale	17	32%
Uffici	5	9%
Industriale	5	9%
Ricettivo	3	6%
Parcheeggi	1	2%
Terreni	1	2%
Totale	53	100%

Area	Nr. Immobili	%
Nord	15	28%
Centro	22	42%
Sud e Isole	16	30%
Totale	53	100%

Nel 2024 sono stati venduti nr. 22 lotti per un valore complessivo pari a euro 5,2 milioni.

Oltre alle vendite sopra riportate, alla data del 31 dicembre 2024 la Società ha autorizzato la vendita di ulteriori 7 asset per un valore pari a circa euro 1,9 milioni, come di seguito dettagliato:

1. l'immobile sito in Collecchio (PR), Strada consortile 11, valore di vendita pari a euro 870.000;
2. l'immobile sito in Lonate Pozzolo (VA), Via Gallarate 12, valore di vendita pari a euro 720.000;
3. l'immobile sito in Santa Teresa di Gallura (OT), Loc. Mezzeddu - Via Atene, lotto 3, valore di vendita pari a euro 100.000;
4. l'immobile sito in Santa Teresa di Gallura (OT), Loc. Mezzeddu - Via Atene, lotto 2, valore di vendita pari a euro 105.000;
5. l'immobile sito in Nocera Terinese (CZ), Via Cavour 47, lotto5, valore di vendita pari a euro 32.000; l'unità immobiliare è stata venduta in data 09/01/2025;
6. l'immobile sito in Nocera Terinese (CZ), Via Cavour 47, lotto 8, valore di vendita pari a euro 32.000; l'unità immobiliare è stata venduta in data 13/01/2025;
7. immobile sito in Terricciola (PI) Via del Pino, valore di vendita pari a euro 30.000.

Tutte le citate vendite autorizzate hanno valori di vendita uguali o maggiori rispetto ai corrispondenti valori di bilancio.

Infine, gli elementi di incertezza del mercato immobiliare suggeriscono, da una parte (i) di mantenere un approccio prudente sull'attività di investimento, selezionando interventi su posizioni con profili di rischio moderato e che richiederanno minori capital expenditure e, dall'altra, (ii) di proseguire l'attività di vendita degli asset già in portafoglio.

I risultati economici e gli aggregati patrimoniali

Il risultato economico dell'esercizio è costituito da una perdita di euro 2.204.446 che si confronta con la perdita di euro 2.268.098 conseguita nell'esercizio precedente.

I risultati al 31 dicembre 2024 sono così riepilogabili:

VOCI DEL CONTO ECONOMICO	(importi in unità di Euro)	
	2024	2023
Valore della produzione	5.600.920	5.513.967
Costi della produzione	-7.655.781	-7.692.117
Risultato operativo	-2.054.861	-2.178.150
Proventi e oneri finanziari assimilati	-528.353	-546.915
Perdita dell'operatività corrente al lordo delle imposte	-2.583.214	-2.725.065
Imposte sul reddito dell'esercizio	378.768	456.967
Perdita dell'esercizio	-2.204.446	-2.268.098

Il "**Valore della produzione**", pari ad un valore di euro 5.600.920, si confronta con euro 5.513.967 riferito all'esercizio precedente.

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

- ✓ **Ricavi per vendite immobiliari** per euro 5.223.000, che nell'esercizio precedente erano pari a euro 5.343.900, esprimono il prezzo della vendita conclusa di n.8 immobili IAS 2 (Perugia, Todi, Giustino, Cassino, Terricciola Via Poggiarelli, Arzachena, Lissone e Cagliari), il prezzo della vendita parziale dell'immobile IAS 2 di Terricciola Via Del Pino e quello relativo alla vendita di n.11 lotti relativi agli immobili IAS 2 di Gualtieri, Santa Teresa Di Gallura e Nocera Terinese.

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

Altri ricavi e proventi per euro 377.920, che nell'esercizio precedente erano pari a euro 170.067, sono principalmente costituiti per euro 254.538 dal provento riconosciuto a Reoco dalla Capogruppo per la gestione della posizione Cilavegna chiusa con la vendita dell'immobile nel mese di ottobre e per euro 123.379 da affitti attivi (di cui euro 79.686 da Capogruppo).

I "**Costi della produzione**", pari a euro 7.655.781, risultano inferiori per euro 36.336 rispetto all'esercizio precedente pari a euro 7.692.117.

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

La voce "**Costi per acquisto merci**", pari a euro 184.133, risulta superiore per euro 166.138 rispetto all'esercizio precedente pari a euro 17.995 ed accoglie costi, sostenuti nell'esercizio, per manutenzioni straordinarie sugli immobili classificati a Rimanenze IAS 2.

La voce "**Variazioni rimanenze**" negativa per euro 4.940.424, con una variazione di euro 559.463 rispetto all'importo negativo riferito all'esercizio precedente pari a euro 4.380.961.

Dalla somma algebrica delle voci "**Ricavi per vendite immobiliari**", "**Costi per acquisto merci**" e "**Variazioni rimanenze**", al 31 dicembre 2024, emerge un effetto positivo per euro 98.443 (nell'esercizio precedente l'effetto era positivo per euro 944.944) riconducibile alla somma algebrica delle seguenti componenti:

-
- per euro 495.870 le plusvalenze riferite alla vendita di n. 5 immobili IAS 2 (Terricciola Via Del Poggiarelli, Arzachena, Lissone, Giustino e Cagliari) e n.7 lotti relativi agli immobili IAS 2 di Gualtieri, Santa Teresa Di Gallura e Nocera Terinese;
 - per euro 600 la ripresa di valore, su un immobile in precedenza svalutato, rilevata per allineare il valore dell'immobile di Galliciano, Sinalunga, Ischia e Vejano al valore di fair value aggiornato alla data del 31 dicembre 2024 come già commentato alla voce "Rimanenze";
 - per euro 117.900 l'effetto positivo della rivalutazione effettuata sull'immobile di Collecchio, in precedenza svalutato, per allinearne il valore al prezzo di vendita contenuto nella proposta accettata come già commentato alla voce "Rimanenze";
 - per euro 43.444 la minusvalenza riferita alla vendita dei 3 immobili di Perugia, Todi, Cassino, della vendita parziale di Terricciola e di n. 2 lotti relativi agli immobili IAS 2 di Nocera Terinese;
 - per euro 405.672 le svalutazioni effettuate su n. 9 immobili per allinearne i valori al fair value aggiornato alla data del 31 dicembre 2024 ove lo stesso è risultato inferiore al valore contabile degli stessi (Colle Talzano, Santa Vittoria di Matenano, Nardò, Galliciano, Gualtieri, Roma, La Spezia, Alghero e Terni), come già commentato alla voce "Rimanenze";
 - per euro 66.811 l'effetto negativo della svalutazione effettuata su n.2 immobili IAS 2 (Nocera e Terricciola) per allinearne il valore al prezzo di vendita contenuto nelle proposte accettate come già commentato alla voce "Rimanenze".

La voce "**Costi per servizi**", pari a euro 1.418.690 risulta inferiore per euro 729.813 rispetto a quella dell'esercizio precedente pari a euro 2.148.503 ed è composta principalmente per euro 790.422 da costi di service ISP (euro 902.180 nell'esercizio precedente), per euro 153.421 da costi di service Intrum Italy S.p.A. (euro 437.285 nell'esercizio precedente), per euro 102.230 da spese condominiali su immobili aggiudicati (euro 453.782 nell'esercizio precedente), per euro 81.420 da costi per servizi di manutenzione (euro 111.459 nell'esercizio precedente), per euro 116.816 da spese legali e notarili (euro 81.648 nell'esercizio precedente) e per euro 42.029 da spese di revisione (euro 43.223 nell'esercizio precedente).

Il decremento della voce per euro 729.813 rispetto all'esercizio precedente è principalmente riconducibile per euro 283.864 ai minori costi di service Intrum Italy S.p.A. (in virtù dello storno parziale di fee riconosciute ad Intrum, nel periodo 2019 – 2023, per euro 185.002), per euro 111.758 ai minori costi di service ISP e per euro 351.552 ai minori costi per Spese condominiali.

Con riferimento alla riduzione delle Spese condominiali si segnala che i costi risultano essere ridotti proporzionalmente al decremento degli immobili in portafoglio oltre al fatto che nell'esercizio 2023 erano stati interessati da lavori di natura straordinaria, non riscontrati nell'esercizio 2024.

La voce "**Costi del personale**" pari a euro 315.424 risulta superiore per euro 8.389 rispetto a quella dell'esercizio precedente pari a euro 307.035.

La voce ricomprende i costi del personale distaccato (costituito da 2 risorse, una distaccata al 60% e l'altra distaccata al 40%) per euro 109.101 e i compensi agli Organi Sociali per euro 206.323 (dei quali euro 30.000 da riversare a Intesa Sanpaolo S.p.A.).

La voce "**Ammortamenti e Svalutazioni nette**" costituita da:

- ✓ "**Rettifiche di valore nette su attività materiali**" pari a euro 49.580, che nell'esercizio precedente erano pari a euro 20.263, e sono costituite per euro 935 dall'ammortamento sui mobili e arredi e per euro 48.645 dall'ammortamento dell'immobile ad uso funzionale per il Gruppo Intesa Sanpaolo.

-
- ✓ **"Svalutazioni nette"** positive per euro 16.191, mentre nell'esercizio precedente erano negative per euro 50.384, sono costituite per euro 16.203 dal rilascio del Fondo svalutazione crediti e per euro 12 dalle svalutazioni operate nell'esercizio sul conto corrente bancario verso ISP come già descritto alla voce "Disponibilità liquide".
L'incremento per euro 66.575 è riconducibile all'effetto positivo di rilascio del fondo svalutazione crediti commerciali registrato nell'esercizio rispetto alle svalutazioni operate nell'esercizio precedente sempre sulla voce crediti commerciali.

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

- ✓ **"Minusvalenze di natura non finanziaria"** pari ad euro 115.100 che nell'esercizio precedente erano pari a euro 73.384, costituite interamente dalle svalutazioni effettuate su n.3 Immobili IAS 40 per allinearne i valori al fair value aggiornato alla data del 31 dicembre 2024 ove lo stesso è risultato inferiore al valore di bilancio.
- ✓ **"Altri oneri diversi di gestione"** pari a euro 648.621, che nell'esercizio precedente erano pari a euro 693.592, sono principalmente costituiti per euro 619.877 da costi IMU dell'esercizio.
Si precisa che nell'esercizio è stata rilevata una perdita su crediti commerciali per euro 11.453 interamente coperta dall'utilizzo del relativo fondo svalutazione.

La voce **"Proventi finanziari e assimilati"** è pari a euro 8.721, mentre nell'esercizio precedente era pari a euro 5.889, ed è principalmente costituita per euro 8.170 da interessi attivi su conti correnti bancari di Intesa Sanpaolo.

La voce **"Oneri finanziari e assimilati"** è pari a euro 537.074 (euro 552.804 nell'esercizio precedente) ed è principalmente costituita per euro 528.500 da interessi passivi su finanziamenti passivi di Intesa Sanpaolo S.p.A. che risultano minori rispetto all'importo maturato nell'esercizio precedente pari a euro 550.871.

La voce **"Imposte sul reddito dell'esercizio"**, che include l'effetto IRES al 24% e l'effetto IRAP al 3,9% nettato dagli effetti delle variazioni IRES e IRAP permanenti, risulta pari ad un valore positivo di euro 378.768 (valore positivo di euro 456.967 nell'esercizio precedente) con un tax rate effettivo totale pari al 14,66%. Tale tax rate risente prevalentemente dell'effetto di indeducibilità dei costi IMU e degli interessi passivi dell'esercizio, parzialmente compensato dall'effetto positivo della sopravvenuta possibilità, in occasione della liquidazione/dichiarazione 2024, di cedere al Consolidato Fiscale di Gruppo, gli interessi passivi non dedotti in sede di bilancio al 31 dicembre 2023.

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 2024 e al 31 dicembre 2023, sono così riepilogabili:

	<i>(importi in unità di Euro)</i>	
ATTIVO E PASSIVO	31/12/2024	31/12/2023
Attività non correnti	3.650.418	4.058.494
Attività correnti	17.946.940	24.874.588
Totale Attivo	21.597.358	28.933.082
Patrimonio netto	8.497.399	10.701.845
Passività non correnti	406.991	439.104
Passività correnti	12.692.968	17.792.133
Totale Passivo	13.099.959	18.231.237
Totale Passivo e Patrimonio netto	21.597.358	28.933.082

Principali rischi e incertezze

La Società presenta partite creditorie infragruppo o nei confronti della Pubblica Amministrazione, pertanto, con rischio di controparte pressoché inesistente e partite creditorie nei confronti di entità terze. Tutti i crediti vengono valutati dalla Società in base al loro presumibile valore di realizzo e 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.

L'indebitamento della Società è costituito esclusivamente da finanziamenti a breve termine con controparte unica Intesa Sanpaolo S.p.A., rinnovati a scadenza alle condizioni tempo per tempo vigenti.

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

L'incertezza derivante dal conflitto militare tra Russia e Ucraina e degli altri conflitti in essere, con le conseguenti ripercussioni sull'economia e sulla volatilità dei mercati, non sono comunque considerati dalla Società fattori in grado di intaccare la sostenibilità e la continuità aziendale ed incidere quindi sulle prospettive economico, patrimoniali e finanziarie della Società.

Rendicontazione Individuale di Sostenibilità

La società Intesa Sanpaolo Reoco S.p.A. non rientra nell'ambito di applicazione dell'art.2 del D.lgs. 125/2024, che attua nell'ordinamento nazionale la Direttiva 2022/2464/UE (i.e. CSRD), e conseguentemente, non è tenuta alla predisposizione della Rendicontazione Individuale di Sostenibilità secondo quanto previsto dall'art. 3 del medesimo Decreto.

Si precisa tuttavia che, la società Intesa Sanpaolo Reoco S.p.A., è inclusa nel perimetro di consolidamento del Gruppo Intesa Sanpaolo, la cui Capogruppo, rientrando nell'ambito di applicazione della suddetta normativa (art.2 D.lgs. 125/2024), ha predisposto una Rendicontazione Consolidata di Sostenibilità.

Le attività di ricerca e sviluppo

La Società non ha effettuato attività di ricerca e sviluppo.

Il personale

Nel corso del 2024 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.

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 2024 non sono presenti risorse a libro matricola nell'organico della Società che si avvale invece di 2 risorse distaccate da Capogruppo (una risorsa distaccata al 60% con ruolo di responsabile Segreteria Generale e una risorsa distaccata al 40%).

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, la Società è soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte della Società controllante Intesa Sanpaolo S.p.A. e, a tal proposito, 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 dalle seguenti funzioni: Acquisti, Amministrazione e Fiscale, Organi Collegiali e Affari Societari, Crediti, Comunicazione Interna, Compliance, Politiche di Sviluppo e Learning, Immobili e Logistica, Cybersecurity and Business Continuity Management, Audit, Cost Management, Risorse Umane, Institutional Affairs and External Communication, Risk Management, Corporate and Physical Security, Group Technology, Sicurezza sul lavoro ambiente ed energia, Tesoreria e Finanza di Gruppo.

Analitica esposizione dei rapporti infragruppo è contenuta nella Nota Integrativa.

I fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

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

L'evoluzione prevedibile della gestione

In linea con quanto indicato nel piano pluriennale 2024-2026 approvato - che prevede, oltre al proseguimento delle attività di stimolo all'aggiudicazione a terzi degli immobili e di valorizzazione e alienazione degli asset attualmente in portafoglio, la ripresa dell'attività di partecipazione diretta in asta - la società proseguirà con l'obiettivo di ridurre ulteriormente la numerosità degli immobili in portafoglio, perseguendo nel contempo la propria mission nell'ambito del Gruppo Intesa Sanpaolo.

Proposta all'Assemblea

Al Socio Unico,

sottoponiamo per l'approvazione il bilancio dell'esercizio chiuso il 31 dicembre 2024, 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 dalla relazione sulla gestione.

Il Bilancio chiude con il seguente risultato:

Perdita dell'esercizio **euro 2.204.446,29**

Il Consiglio di Amministrazione Vi propone di coprire la perdita dell'esercizio pari a euro 2.204.446,29 e la quota parte della perdita dell'esercizio precedente portata a nuovo (voce "Perdite portate a nuovo") pari a euro 2.730.018,30 mediante l'utilizzo parziale della "Riserva da riduzione di capitale sociale".

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

Descrizione	Importo
Capitale sociale	1.000.000,00
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	-
Altre riserve	7.065.444,10
- Riserva FTA IAS/IFRS	-91,31
- Riserva da riduzione capitale sociale	7.065.535,41
Riserva da valutazione	431.954,95
Totale Patrimonio Netto	8.497.399,05

Milano, 25 febbraio 2025

per il Consiglio di Amministrazione
il Presidente
Dott. Elvano Lottesani



Bilancio al 31 dicembre 2024

Schemi di bilancio

Stato patrimoniale

(importi in unità di Euro)

ATTIVO	31/12/2024	31/12/2023
ATTIVITA' NON CORRENTI		
Attività materiali	1.361.355	1.410.935
Investimenti immobiliari	2.012.000	2.127.100
Imposte anticipate	277.063	441.294
Altre attività non correnti	-	79.165
Totale attività non correnti	3.650.418	4.058.494
ATTIVITA' CORRENTI		
Rimanenze	16.874.385	21.814.809
Crediti commerciali	106.769	194.781
Crediti verso imprese controllanti	488.042	1.774.525
Crediti tributari	333.860	333.860
Altre attività correnti	351	1.225
Disponibilità liquide	143.533	755.388
Totale attività correnti	17.946.940	24.874.588
TOTALE ATTIVO	21.597.358	28.933.082

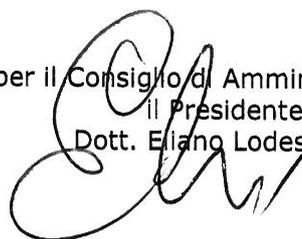
per il Consiglio di Amministrazione
il Presidente
Dott. Eliano Lodesani



Stato patrimoniale

PASSIVO	<i>(importi in unità di Euro)</i>	
	31/12/2024	31/12/2023
PATRIMONIO NETTO		
Capitale sociale	1.000.000	13.000.000
Riserva da sovrapprezzo azioni	-	48.070
Riserve da valutazione	431.955	431.955
Altre riserve	11.999.909	122.793
Perdite portate a nuovo	-2.730.019	-632.875
Perdita dell'esercizio	-2.204.446	-2.268.098
Totale Patrimonio netto	8.497.399	10.701.845
PASSIVITA' NON CORRENTI		
Imposte differite	406.991	439.104
Totale passività non correnti	406.991	439.104
PASSIVITA' CORRENTI		
Debiti verso banche	10.860.914	15.805.293
Debiti verso fornitori	737.301	657.992
Debiti verso imprese controllanti	799.493	919.850
Debiti tributari	13.229	13.182
Altre passività correnti	271.764	387.639
Fondi per rischi ed oneri	10.267	8.177
Totale passività correnti	12.692.968	17.792.133
TOTALE PASSIVO	13.099.959	18.231.237
TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO	21.597.358	28.933.082

per il Consiglio di Amministrazione
 il Presidente
 Dott. Eliano Lodesani



Conto economico

(importi in unità di Euro)

VOCI DEL CONTO ECONOMICO	2024	2023
Valore della produzione		
Ricavi delle vendite e delle prestazioni		
- Ricavi per vendite immobiliari	5.223.000	5.343.900
Altri proventi		
- Altri ricavi e proventi	377.920	170.067
Totale valore della produzione	5.600.920	5.513.967
Costi della produzione		
Costi per acquisto merci	-184.133	-17.995
Variazioni rimanenze	-4.940.424	-4.380.961
Costi per servizi	-1.418.690	-2.148.503
Costi del personale	-315.424	-307.035
Ammortamenti e Svalutazioni nette		
- Rettifiche di valore nette su attività materiali	-49.580	-20.263
- Svalutazioni nette	16.191	-50.384
Oneri diversi di gestione		
- Minusvalenze di natura non finanziaria	-115.100	-73.384
- Altri oneri diversi di gestione	-648.621	-693.592
Totale costi della produzione	-7.655.781	-7.692.117
RISULTATO OPERATIVO	-2.054.861	-2.178.150
Proventi finanziari e assimilati	8.721	5.889
Oneri finanziari e assimilati	-537.074	-552.804
PERDITA DELL'ATTIVITA' CORRENTE AL LORDO DELLE IMPOSTE	-2.583.214	-2.725.065
Imposte sul reddito dell'esercizio	378.768	456.967
PERDITA DELL'ESERCIZIO	-2.204.446	-2.268.098

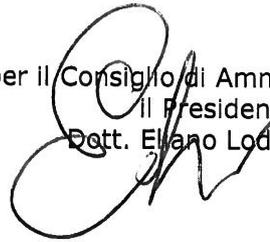
per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente
Dott. Emano Loddesani

Prospetto della redditività complessiva

(importi in unità di Euro)

Voci	2024	2023
Perdita dell'esercizio	-2.204.446	-2.268.098
<i>Altre componenti reddituali al netto delle imposte senza rigiro a conto economico</i>	-	309.071
Attività materiali	-	431.955
Attività non correnti in via di dismissione	-	-122.884
Totale altre componenti reddituali al netto delle imposte	-	309.071
Redditività complessiva	-2.204.446	-1.959.027

per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente
Dott. Elvino Lodesani



Prospetto delle variazioni del patrimonio netto al 31 dicembre 2024

(Importi in unità di euro)

	Esistenze al 31.12.2023	Modifica saldi apertura	Esistenze al 01.01.2024	Allocazione risultato esercizio precedente		Variazioni dell'esercizio						Reddittività complessiva 31.12.2024	Patrimonio netto 31.12.2024
				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	-	-	-	-	-	-	(12.000.000)	-	-	1.000.000
Sovrapprezzo emissioni	48.070	-	48.070	(48.070)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Riserve:	122.793	-	122.793	(122.884)	-	-	-	-	-	12.000.000	-	-	11.999.909
a) di utili	122.793	-	122.793	(122.884)	-	-	-	-	-	-	-	-	-91
b) altre	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12.000.000	-	-	12.000.000
Riserve da valutazione	431.955	-	431.955	-	-	-	-	-	-	-	-	-	431.955
Strumenti di capitale	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Azioni proprie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Perdite portate a nuovo	(632.875)	-	(632.875)	(2.097.144)	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.730.019)
Perdita dell'esercizio	(2.268.098)	-	(2.268.098)	2.268.098	-	-	-	-	-	-	(2.204.446)	-	(2.204.446)
Patrimonio netto	10.701.845	-	10.701.845	-	-	-	-	-	-	-	(2.204.446)	-	8.497.399

per il Consiglio di Amministrazione
il Presidente
Dott. Eliano Lodesani



Prospetto delle variazioni del patrimonio netto al 31 dicembre 2023

(Importi in unità di euro)

	Esistenze al 31.12.2022	Modifica salki apertura	Esistenze al 01.2023	Allocazione risultato esercizio precedente		Variazioni dell'esercizio						Reddittività complessiva 31.12.2023	Patrimonio netto 31.12.2023
				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	2.874.761	-	2.874.761	(2.874.761)	-	48.070	-	-	-	-	-	-	48.070
Riserve:	364.606	-	364.606	(316.627)	-	74.814	-	-	-	-	-	-	122.793
a) di utili	316.536	-	316.536	(316.627)	-	122.884	-	-	-	-	-	-	122.793
b) altre	48.070	-	48.070	-	-	(48.070)	-	-	-	-	-	-	-
Riserve da valutazione	122.884	-	122.884	-	-	-	-	-	-	-	-	309.071	431.955
Strumenti di capitale	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Azioni proprie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Perdite portate a nuovo	-	-	-	(632.875)	-	-	-	-	-	-	-	-	(632.875)
Perdita dell'esercizio	(3.824.263)	-	(3.824.263)	3.824.263	-	-	-	-	-	-	-	(2.268.098)	(2.268.098)
Patrimonio netto	12.537.988	-	12.537.988	-	-	122.884	-	-	-	-	-	(1.959.027)	10.701.846

per il Consiglio di Amministrazione
il Presidente
Dott. Eliano Lodesani

Rendiconto finanziario – Metodo indiretto

	(importi in unità di Euro)	
	2024	2023
A. ATTIVITA' OPERATIVA		
1. Gestione	4.253.359	1.760.559
- risultato del periodo (+/-)	-2.204.446	-2.268.098
- plus/minusvalenze da cessione immobilizzazioni materiali (-/+)	-	-
- plus/minusvalenze su attività finanziarie detenute per la negoziazione e sulle altre attività/passività finanziarie valutate al fair value con impatto a conto economico (-/+)	-	-
- plus/minusvalenze su attività di copertura (-/+)	-	-
- variazione rimanenze: immobili	4.586.440	4.152.307
- rettifiche di valore nette per rischio di credito (+/-)	-	-
- rettifiche di valore nette per deterioramento (+/-)	-	-
- rettifiche/riprese di valore nette su rimanenze (+/-)	353.984	228.654
- rettifiche di valore nette su immobilizzazioni materiali e immateriali (+/-)	164.680	93.647
- accantonamenti netti a fondi rischi ed oneri ed altri costi/ricavi (+/-)	-14.101	52.228
- crediti commerciali	88.012	97.857
- altre attività correnti (non finanziarie)	1.814.434	1.302.965
- debiti verso fornitori	79.309	-384.435
- altre passività correnti (non finanziarie)	-236.185	-1.057.600
- imposte, tasse e crediti d'imposta non liquidati (+)	-378.768	-456.966
- rettifiche di valore nette dei gruppi di attività in via di dismissione al netto dell'effetto fiscale (+/-)	-	-
- altri aggiustamenti (+/-)	-	-
2. Liquidità generata/assorbita dalle attività finanziarie	-	-
- attività finanziarie detenute per la negoziazione	-	-
- attività finanziarie valutate al fair value	-	-
- crediti verso banche	-	-
- altre attività correnti (finanziarie)	-	-
3. Liquidità generata/assorbita dalle passività finanziarie	-4.944.379	-1.576.667
- debiti verso banche: a vista	-4.944.379	-1.576.667
- debiti verso banche: altri debiti	-	-
- debiti verso clientela	-	-
- passività finanziarie di negoziazione	-	-
- passività finanziarie designate al fair value	-	-
- altre passività correnti (finanziarie)	-	-
Liquidità netta generata/assorbita dall'attività operativa	-691.020	183.892
B. ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
1. Liquidità generata da:	79.165	124.928
- vendite di partecipazioni	-	-
- dividendi incassati su partecipazioni	-	-
- vendite di altre attività non correnti	79.165	124.928
- vendite di attività materiali	-	-
- vendite di attività immateriali	-	-
- vendite di rami d'azienda	-	-
2. Liquidità assorbita da:	-	-484
- acquisti di partecipazioni	-	-
- acquisti di altre attività non correnti	-	-
- acquisti di attività materiali	-	-484
- acquisti di attività immateriali	-	-
- acquisti di rami d'azienda	-	-
Liquidità netta generata/assorbita dall'attività di investimento	79.165	124.444
C. ATTIVITA' DI PROVISTA		
- emissioni/acquisti di azioni proprie	-	-
- emissioni/acquisti di strumenti di capitale	-	-
- ricezione versamenti in conto capitale	-	-
- fusione Neva - quota disponibilità liquide	-	-
- conferimento ramo da ISP - quota disponibilità liquide	-	-
- scissione ramo azienda a Tersia - quota disponibilità liquide	-	-
- distribuzione dividendi e altre finalità	-	-
Liquidità netta generata/assorbita dall'attività di provvista	-	-
LIQUIDITA' NETTA GENERATA/ASSORBITA NEL PERIODO	-611.855	308.336

(+) Generata

(-) Assorbita

Riconciliazione

(Importi in unità di Euro)

VOCI DI BILANCIO	2024	2023
Cassa e disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio	755.388	447.052
Liquidità totale netta generata/assorbita nel periodo	-611.855	308.336
Cassa e disponibilità liquide: effetto della variazione dei cambi	-	-
Cassa e disponibilità liquide alla chiusura del periodo	143.533	755.388

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 2024 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 tutte le società italiane appartenenti al Gruppo Intesa Sanpaolo in base alle linee guida della Capogruppo.

Nella tabella che segue sono riportati i nuovi principi contabili internazionali o le modifiche di principi contabili già in vigore, con i relativi Regolamenti di omologazione da parte della Commissione europea, entrati in vigore nell'esercizio 2024.

Principi contabili internazionali omologati al 31.12.2024 ed in vigore dal 2024

Regolamento omologazione	Modifiche a principi/interpretazioni	Data di entrata in vigore
2579/2023	Modifiche all'IFRS 16 Leasing - Passività del leasing in un'operazione di vendita e retrolocazione	01/01/2024 Primo esercizio con inizio in data 01/01/2024 o successiva
2822/2023	Modifiche allo IAS 1 Presentazione del bilancio - Classificazione delle passività come correnti e non correnti e passività non correnti con clausole	01/01/2024 Primo esercizio con inizio in data 01/01/2024 o successiva
1317/2024	Modifiche allo IAS 7 Rendiconto finanziario e all'IFRS 7 Strumenti finanziari: Informazioni integrative - Accordi di finanziamento per le forniture	01/01/2024 Primo esercizio con inizio in data 01/01/2024 o successiva

Si evidenzia che le novità introdotte ai Principi contabili IAS-IFRS non hanno determinato effetti sui valori patrimoniali ed economici della Società.

Nella tabella che segue sono, invece, riportati i nuovi principi contabili internazionali o le modifiche di principi contabili già in vigore, con i relativi Regolamenti di omologazione da parte della Commissione europea, la cui applicazione obbligatoria decorre dal 1° gennaio 2025 – nel caso di bilanci coincidenti con l'anno solare – o da data successiva.

Principi contabili internazionali omologati al 31.12.2024 e con applicazione successiva al 31.12.2024

Regolamento omologazione	Modifiche a principi/interpretazioni	Data di entrata in vigore
2862/2024	Modifiche allo IAS 21 Effetti delle variazioni dei cambi delle valute estere - Impossibilità di cambio	01/01/2025 Primo esercizio con inizio in data 01/01/2025 o successiva

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 2023.

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 dal protrarsi del conflitto militare tra la Russia e l'Ucraina e degli altri conflitti in essere con le conseguenti 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.

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 2024, sono conformi con quelli utilizzati per la redazione del bilancio al 31 dicembre 2023.

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

Eventi successivi alla data di riferimento del bilancio

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

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. come da incarico conferito per gli esercizi 2024, 2025 e 2026 dall'Assemblea in data 3 aprile 2024.

In data 26/07/2017, la Società ha aderito al Consolidato Fiscale del Gruppo Intesa Sanpaolo, regime disciplinato dagli artt. 117 e ss. del Testo Unico delle Imposte dei Redditi (D.P.R. 917/1986). L'adesione è stata effettuata esercitando l'opzione per il triennio 2018-2020 con tacito rinnovo per i trienni successivi.

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 2024 non risultano per Intesa Sanpaolo Reoco S.p.A. fattispecie da segnalare.

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 che per Intesa Sanpaolo Reoco S.p.A. per l'anno 2024 non ha riportato alcun tipo di evidenza.

Riforma fiscale internazionale

La disciplina dell'imposta minima globale, cd. "Global Minimum Tax", è stata attuata nell'Unione europea mediante la Direttiva 2523/2022, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale UE il 22 dicembre 2022. Previa implementazione nelle legislazioni nazionali, la normativa in questione trova applicazione dal periodo di imposta 2024. Per quanto specificamente attiene l'Italia, le previsioni della Direttiva 2523/2022 sono state trasposte nel Decreto legislativo n. 209 del 27 dicembre 2023 "Attuazione della riforma fiscale in materia di fiscalità internazionale".

Le disposizioni della Global Minimum Tax trovano applicazione alle società appartenenti al Gruppo Intesa Sanpaolo, posto che quest'ultimo ha superato la soglia di ricavi di euro 750 milioni per almeno due dei quattro esercizi antecedenti all'anno 2024.

Più nel dettaglio, ciò comporta la necessità di verificare che il livello di imposizione effettiva registrato in ciascuna delle giurisdizioni ove opera il Gruppo Intesa Sanpaolo non sia inferiore alla soglia del 15%. Tale verifica dipende da vari fattori, anche tra loro interconnessi, quali principalmente il reddito ivi prodotto, il livello dell'aliquota nominale e le regole fiscali di determinazione della base imponibile.

Considerata la novità e la complessità sottesa alla determinazione del livello di imposizione effettiva, le disposizioni sulla Global Minimum Tax consentono di applicare una modalità di calcolo semplificata per i primi periodi di imposta di applicazione della norma (periodi che, in ogni caso, non possono aver termine dopo il 30/06/2028). Tale modalità di calcolo, riservata ai soggetti operanti in giurisdizioni che superano almeno uno dei tre test previsti dalla normativa OCSE (cd. transitional safe harbour), comporta la riduzione degli oneri di adempimento e l'azzeramento della Global Minimum Tax.

Tenuto conto delle informazioni conosciute o ragionevolmente stimabili al 31 dicembre 2024 e dei dubbi interpretativi tuttora sussistenti, Intesa Sanpaolo Reoco S.p.A., essendo una entità residente in Italia, non ha accantonato nell'esercizio 2024 alcuna imposta integrativa in quanto le entità in perimetro residenti in Italia hanno superato i test dei transitional safe harbour.

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.

Le attività materiali detenute per essere utilizzate nella produzione o nella fornitura di beni e servizi sono classificate come "attività ad uso funzionale" secondo lo IAS16.

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, ad eccezione di:

- ✓ immobili ad uso funzionale (IAS 16) che sono valutati secondo il metodo della rideterminazione del valore;
- ✓ immobili detenuti a scopo di investimento (IAS 40) sono valutati con il metodo del *fair value*.

Per gli immobili ad uso funzionale (IAS 16) soggetti alla valutazione secondo il metodo della rideterminazione del valore:

- ✓ se il valore contabile di un bene è incrementato a seguito di una rideterminazione di valore, l'incremento deve essere rilevato nel prospetto della redditività complessiva e accumulato nel Patrimonio netto sotto la voce riserve da valutazione; invece, nel caso in cui ripristini una svalutazione della stessa attività rilevata precedentemente nel Conto economico deve essere rilevato come provento;
- ✓ se il valore contabile di un bene è diminuito a seguito della rideterminazione di valore, la diminuzione deve essere rilevata nel prospetto della redditività complessiva nella misura in cui vi siano eventuali saldi a credito nella riserva da valutazione in riferimento a tale attività; altrimenti tale riduzione va contabilizzata nel Conto economico.

Le rideterminazioni di valore devono essere effettuate con regolarità tale da assicurare che il valore contabile non differisca in modo rilevante da quello che sarebbe stato determinato utilizzando il fair value alla data di riferimento del bilancio. La frequenza delle rideterminazioni del valore dipende dalle oscillazioni di fair value delle attività materiali oggetto di rivalutazione. Quando il fair value dell'attività rivalutata differisce in modo rilevante dal suo valore contabile, è richiesta un'ulteriore rideterminazione del valore.

In dettaglio, sulla base dell'andamento fatto registrare dai mercati, è stata individuata una differente periodicità di valutazione che in funzione delle caratteristiche dei beni e della loro localizzazione, si ritiene funzionale a cogliere le variazioni significative del valore dei beni stessi. Per gli immobili classificati come immobili ad uso funzionale ed in particolare per quanto concerne gli altri immobili ad uso strumentale, la rideterminazione è effettuata con l'analisi di scenario (analisi del trend di mercato) ogni anno e tramite una nuova perizia ogni tre anni.

Qualora dall'analisi di scenario vengano riscontrate variazioni di particolare entità (+/- 10%), è necessario effettuare perizie puntuali e aggiornate per adeguare il *fair value* del bene alle valutazioni del mercato immobiliare.

Le attività materiali sono sistematicamente ammortizzate lungo la loro vita utile, adottando come criterio di ammortamento il metodo a quote costanti. Il valore ammortizzabile è rappresentato dal costo dei beni (o dal valore netto rideterminato qualora il metodo adottato per la valutazione sia quello della rideterminazione del valore) al netto del valore residuo al termine del processo di ammortamento, se significativo. Gli immobili vengono ammortizzati per una quota ritenuta congrua per rappresentare il deperimento dei cespiti nel tempo a seguito del loro utilizzo, tenuto conto delle spese di manutenzione di carattere straordinario, che vengono portate ad incremento del valore dei cespiti.

Non vengono ammortizzati;

- ✓ i terreni siano essi stati acquisiti singolarmente o incorporati nel valore dei fabbricati, in quanto hanno vita utile indefinita;
- ✓ 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 valutata al costo possa avere subito una perdita di valore, si procede al confronto tra il valore di carico del cespite ed il suo valore di recupero.

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, salvo eventi che ne richiedano l'aggiornamento del valore.

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

Rimanenze

Il portafoglio immobiliare derivante dall'acquisto in asta, comprensivo di aree edificabili, 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.

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

Le attività per imposte anticipate vengono iscritte in bilancio nella misura in cui esiste la probabilità del loro recupero, valutata sulla base della capacità della Società di generare con continuità redditi imponibili positivi, 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 attualizzati utilizzando i tassi correnti di mercato. L'accantonamento e gli incrementi dovuti al fattore temporale sono rilevati a conto economico.

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

Riconoscimento dei costi e dei ricavi

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

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

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

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

INFORMATIVA SUL FAIR VALUE

Informativa di natura qualitativa

L'IFRS 13 – "Fair Value Measurement" definisce il fair value come il prezzo che si percepirebbe per la vendita di un'attività ovvero che si pagherebbe per il trasferimento di una passività in una regolare operazione tra operatori di mercato alla data di valutazione. Tale valore si configura quindi come un cosiddetto exit price che riflette le caratteristiche proprie dell'attività o della passività oggetto di valutazione che sarebbero considerate da un operatore terzo di mercato (cosiddetto market participant view).

La valutazione al fair value si riferisce ad una transazione ordinaria eseguita o eseguibile tra i partecipanti al mercato, dove, per mercato si intende:

1. il mercato principale, cioè il mercato con il maggior volume e livello di transazioni per l'attività o la passività in questione al quale la Società ha accesso;
2. o, in assenza di un mercato principale, il mercato più vantaggioso, cioè quello nel quale è possibile ottenere il prezzo più alto per la vendita di un'attività o il prezzo di acquisto più basso per una passività, tenendo in considerazione anche i costi di transazione e i costi di trasporto.

Con l'intento di massimizzare la coerenza e la comparabilità delle misurazioni dei fair value e della relativa informativa, l'IFRS 13 statuisce una gerarchia del fair value che suddivide in tre livelli i parametri utilizzati per misurare il fair value. Tale classificazione ha l'obiettivo di stabilire una gerarchia in termini di oggettività del fair value in funzione del grado di discrezionalità adottato, dando la precedenza all'utilizzo di parametri osservabili sul mercato che riflettono le assunzioni che i partecipanti al mercato utilizzerebbero nella valutazione delle attività e delle passività. La gerarchia del fair value è definita in base ai dati di input, con riferimento alla loro origine, tipologia e qualità, utilizzati nei modelli di determinazione del fair value e non in base ai modelli valutativi stessi; in tale ottica viene data massima priorità agli input di livello 1.

Fair value determinato sulla base di input di livello 1

Il fair value è determinato in base ad input osservabili, ossia prezzi quotati in mercati attivi per lo strumento finanziario, ai quali l'entità può accedere alla data di valutazione dello strumento. L'esistenza di quotazioni in un mercato attivo costituisce la migliore evidenza del fair value e pertanto tali quotazioni rappresentano gli input da utilizzare in via prioritaria nel processo valutativo.

Fair value determinato sulla base di input di livello 2

Qualora non si riscontrino prezzi rilevabili su mercati attivi, il fair value è determinato mediante l'utilizzo di prezzi rilevati su mercati non attivi oppure tramite modelli valutativi che adottano input di mercato.

La valutazione viene effettuata attraverso l'utilizzo di parametri che siano osservabili, direttamente o indirettamente, quali ad esempio:

- prezzi quotati su mercati attivi per attività o passività similari;
- parametri osservabili quali tassi di interesse o curve di rendimento, volatilità implicite, rischio di pagamento anticipato, tassi di default e fattori di illiquidità.

Fair value determinato sulla base di input di livello 3

La valutazione viene determinata attraverso l'impiego di input significativi non desumibili dal mercato che pertanto comportano l'adozione di stime ed assunzioni interne.

Si precisa che il fair value è classificato nel livello 3 laddove risultante dall'utilizzo di parametri di mercato significativamente rettificati per riflettere aspetti valutativi propri dello strumento oggetto di valutazione.

Informativa di natura quantitativa

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

Attività valutate al fair value	31/12/2024				31/12/2023			
	VB	L1	L2	L3	VB	L1	L2	L3
Attività materiali	1.361.355	-	-	1.361.355	1.410.000	-	-	1.410.000
Investimenti immobiliari	2.012.000	-	-	2.012.000	2.127.100	-	-	2.127.100
Totale	3.373.355	-	-	3.373.355	3.537.100	-	-	3.537.100

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

(importi in unità di Euro)

Variazioni annue delle attività valutate al fair value su base ricorrente (livello 3)	Attività materiali	Investimenti immobiliari
1. Esistenze iniziali	1.410.000	2.127.100
2. Aumenti	-	-
2.1. Acquisti	-	-
2.2. Profitti imputati a:	-	-
2.2.1 Conto economico	-	-
di cui: plusvalenze valutative	-	-
di cui: plusvalenze da realizzo	-	-
2.2.2 Patrimonio netto	-	-
2.3. Trasferimenti da altri livelli	-	-
2.4. Altre variazioni in aumento	-	-
3. Diminuzioni	- 48.645	- 115.100
3.1. Vendite	-	-
3.2. Rimborsi	-	-
3.3. Perdite imputate a:	- 48.645	- 115.100
3.3.1 Conto economico	- 48.645	- 115.100
di cui: minusvalenze valutative	-	- 115.100
di cui: minusvalenze da realizzo	-	-
ammortamenti	- 48.645	-
3.3.2 Patrimonio netto	-	-
3.4. Trasferimenti da altri livelli	-	-
3.5. Altre variazioni in diminuzione	-	-
4. Rimanenze finali	1.361.355	2.012.000

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

Passività non misurate al fair value su base ricorrente	31/12/2024				31/12/2023			
	VB	L1	L2	L3	VB	L1	L2	L3
Passività finanziarie valutate al costo ammortizzato	10.860.914	-	10.860.914	-	15.805.293	-	15.805.293	-
Totale	10.860.914	-	10.860.914	-	15.805.293	-	15.805.293	-

Nel corso dell'esercizio non sono stati effettuati trasferimenti tra i diversi livelli di *Fair Value*.

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 presenta un saldo pari a euro 1.361.355 che si confronta con l'importo di euro 1.410.935 riferito alla chiusura dell'esercizio 2023. La voce è costituita da un immobile ad uso funzionale (IAS 16). Il decremento di euro 49.580 è riconducibile alle quote di ammortamento relative all'immobile ad uso funzionale (IAS 16) di La Spezia per euro 48.645 e agli arredi per euro 935.

Nelle tabelle seguenti viene riportata la relativa composizione e movimentazione.

Composizione "Attività Materiali"

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023
Terreni	437.100	437.100
Fabbricati	924.255	972.900
Altri beni:		
- Mobili e arredi	-	935
<i>Valore lordo</i>	6.233	6.233
<i>Fondo Ammortamento</i>	-6.233	-5.298
- Macchine d'ufficio elettroniche	-	-
<i>Valore lordo</i>	2.315	2.315
<i>Fondo Ammortamento</i>	-2.315	-2.315
Totale	1.361.355	1.410.935

Attività materiali: variazioni dell'esercizio

Variazioni/Tipologie	Terreni	Fabbricati	Altri beni	Totale
A. Esistenze iniziali	437.100	972.900	935	1.410.935
B. Aumenti				
C. Diminuzioni				
C2. Ammortamenti	-	-48.645	-935	-49.580
D. Rimanenze finali	437.100	924.255	-	1.361.355

Investimenti immobiliari

La voce presenta un saldo pari a euro 2.012.000 e, rispetto al saldo dell'esercizio precedente pari a euro 2.127.100, registra un decremento di euro 115.100 da ascrivere alla variazione di Fair Value sugli immobili IAS 40.

La voce è costituita da n. 3 immobili detenuti in un'ottica di investimento (IAS 40).

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

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023
	Livello 3	Livello 3
Terreni	438.900	462.180
Fabbricati	1.573.100	1.664.920
Totale	2.012.000	2.127.100

Investimenti immobiliari: variazioni dell'esercizio

Variazioni/Tipologie	Terreni	Fabbricati	Totale
A. Esistenze iniziali	462.180	1.664.920	2.127.100
B. Aumenti			
C. Diminuzioni			
C3. Variazioni negative di fair value	-23.280	-91.820	-115.100
D. Rimanenze finali	438.900	1.573.100	2.012.000

Imposte anticipate

La voce ammonta a euro 277.063 e si confronta con l'importo di euro 441.294, riferito alla chiusura dell'esercizio 2023, e presenta un decremento di euro 164.231.

Composizione della voce "Imposte anticipate"

Descrizione	31/12/2024		31/12/2023	
	Base Imponibile	IRES	Base Imponibile	IRES
Svalutazioni Rimanenze	816.223	195.893	1.512.638	363.033
Svalutazione Crediti commerciali	288.318	69.196	315.974	75.834
Oneri per il personale a Fondi per rischi ed oneri	10.267	2.464	8.177	1.962
Oneri deducibili per cassa	623	150	-	-
Rettifica Altri crediti - Attività Correnti	19	5	7	1
Ammortamenti non deducibili - Attività materiali	38.981	9.355	1.933	464
Totale		277.063		441.294

Variazione delle imposte anticipate (In contropartita del conto economico)

Variazioni/Tipologie	31/12/2024	31/12/2023
1. Esistenze iniziali	441.294	426.674
2. Aumenti		
2.1 Imposte anticipate rilevate nell'esercizio	96.465	68.792
(d) altre	96.465	68.792
Totale Aumenti	96.465	68.792
3. Diminuzioni		
3.1 Imposte anticipate annullate nell'esercizio	-260.696	-54.172
(a) rigiri	-260.696	-54.172
Totale Diminuzioni	-260.696	-54.172
4. Importo finale	277.063	441.294

Il decremento è principalmente riferibile al rilascio della fiscalità anticipata IRES conseguente alla cessione di immobili IAS 2 precedentemente svalutati, parzialmente compensato dalla fiscalità anticipata correlata alle svalutazioni di immobili effettuate nell'esercizio.

Altre attività non correnti

La voce presenta un saldo pari a zero. Nell'esercizio precedente (euro 79.165) era interamente costituita da oneri netti sostenuti dalla Società in riferimento ad un immobile - iscritto nel bilancio della Capogruppo - per il quale la Capogruppo stessa aveva affidato la valorizzazione e commercializzazione alla Società tramite specifico accordo.

Tale accordo, sottoscritto fra le parti, tra le altre cose disciplinava 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.

L'immobile è stato venduto in data 3 ottobre 2024, conseguentemente, le poste incluse in tale voce sono state regolate con Capogruppo nell'ambito della chiusura dell'operazione.

Attività correnti

Rimanenze

La voce presenta un saldo di euro 16.874.385 e, rispetto al saldo dell'esercizio precedente pari a euro 21.814.809, registra un decremento di euro 4.940.424.

Composizione della voce "Rimanenze"

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023
a) Fabbricati	16.627.529	21.567.953
b) Altre	246.856	246.856
Totale	16.874.385	21.814.809

La voce è costituita da n. 49 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 21.814.809 relativo a n. 57 fabbricati riferito alla chiusura dell'esercizio 2023.

Rimanenze: variazioni dell'esercizio

Variazioni/Tipologie	Fabbricati	Altre	Totale
A. Esistenze iniziali	21.567.953	246.856	21.814.809
B. Aumenti			
B2. Riprese di valore	118.500	-	118.500
B3. Plusvalenze da realizzo	495.870	-	495.870
B4. Altre Variazioni	184.133	-	184.133
C. Diminuzioni			
C1. Vendite	-5.223.000	-	-5.223.000
C2. Rettifiche di valore da deterioramento	-472.483	-	-472.483
C3. Minusvalenze da realizzo	-43.444	-	-43.444
D. Rimanenze finali	16.627.529	246.856	16.874.385

Gli aumenti sono costituiti:

- "Riprese di valore" per euro 118.500 su immobili in precedenza svalutati (di cui euro 117.900 per ripresa di valore imputabile all'allineamento del valore di bilancio al prezzo di vendita dell'immobile di Collecchio contenuto nella relativa proposta accettata);
- "Plusvalenze da realizzo" per euro 495.870 realizzate con la vendita di n. 5 immobili IAS 2 (Terricciola Via Del Poggiarelli, Arzachena, Lissone, Giustino e Cagliari) e n.7 lotti relativi agli immobili IAS 2 di Gualtieri, Santa Teresa Di Gallura e Nocera Terinese;
- "Altre variazioni" per euro 184.133 costituite dall'importo dei costi capitalizzati nell'esercizio direttamente attribuibili agli immobili (principalmente per lavori di manutenzione straordinaria).

Le diminuzioni sono costituite:

- "Vendite" per euro 5.223.000 pari al prezzo di vendita di n. 8 immobili (Perugia, Cassino, Terricciola Via del Poggiarelli, Arzachena, Lissone, Cagliari, Giustino e Todi), di parte dell'immobile di Terricciola Via Del Pino e di n.11 lotti (relativi agli immobili di Gualtieri, di Santa Teresa di Gallura e Nocera Terinese);

- "Rettifiche di valore da deterioramento" per euro 472.483 per svalutazioni (di cui euro 66.811 per svalutazioni imputabili all'allineamento del valore di bilancio al prezzo di vendita degli immobili di Terricciola - solo piscina - e Nocera Terinese contenuto nelle relative proposte accettate ed euro 405.672 per svalutazioni effettuate per allineare i valori di n. 9 immobili al valore di fair value aggiornato alla data del 31 dicembre 2024 ove lo stesso è risultato inferiore al valore di bilancio degli stessi).
- "Minusvalenze da realizzo" per euro 43.444 la minusvalenza riferita alla vendita dei 3 immobili di Perugia, Todi, Cassino, della vendita parziale di Terricciola e di n. 2 lotti relativi agli immobili IAS 2 di Nocera Terinese;

Crediti commerciali

La voce presenta un saldo di euro 106.769 e, rispetto al saldo dell'esercizio precedente pari a euro 194.781, registra una riduzione di euro 88.012.

Composizione della voce "Crediti commerciali"

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023
Crediti verso clienti	99.058	187.070
Fatture da emettere clienti	7.711	7.711
Totale	106.769	194.781

La voce è principalmente costituita per euro 66.058 da crediti netti nei confronti di clienti per affitti attivi e per euro 33.000 da crediti nei confronti di Penelope SPV S.r.l. per IVA non ancora incassata su indennizzo relativo alla chiusura della posizione Varese Hotel Capolago.

Si precisa che il valore nominale dei crediti è pari a euro 401.316 e che gli stessi, ad esito delle valutazioni effettuate dai gestori, sono stati oggetto di rettifica per euro 294.547.

Crediti verso imprese controllanti

La voce presenta un saldo di euro 488.042 e, rispetto al saldo dell'esercizio precedente pari a euro 1.774.525, registra un decremento di euro 1.286.483.

Composizione della voce "Crediti verso imprese controllanti"

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023
Crediti verso Intesa Sanpaolo S.p.A. per consolidato fiscale	470.864	1.665.036
Crediti verso Intesa Sanpaolo S.p.A. Rappresentante per Gruppo Iva	10.539	102.904
Altri Crediti verso Intesa Sanpaolo S.p.A.	6.639	6.585
Totale	488.042	1.774.525

I "Crediti verso imprese controllanti" sono principalmente costituiti da:

- Credito verso la Consolidante Fiscale, pari a euro 470.864 derivante dalla perdita fiscale rilevata nell'esercizio in corso e dalle ritenute IRES subite nell'esercizio;
- Credito derivante dalla liquidazione IVA di dicembre 2024 relativamente alla partecipazione al Gruppo IVA pari a euro 10.539;
- Crediti per affitti verso Capogruppo pari a euro 6.639.

Il credito verso la Consolidante Fiscale, in essere al 31 dicembre 2023, è stato interamente liquidato dalla Capogruppo nei primi giorni di luglio 2024.

Crediti tributari

La voce presenta un saldo di euro 333.860 e si confronta con il medesimo importo riferito alla chiusura dell'esercizio precedente.

Composizione della voce "Crediti tributari"

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023
Erario c/lva	333.860	333.860
Totale	333.860	333.860

Il valore al 31 dicembre 2024 per euro 333.860 esprime il credito IVA per l'esercizio 2018 nei confronti dell'Erario chiesto a rimborso.

Altre attività correnti

La voce presenta un saldo di euro 351 e, rispetto al saldo dell'esercizio precedente pari a euro 1.225, registra un decremento di euro 874.

Composizione della voce "Altre attività correnti"

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023
Fornitori c/anticipi	-	781
Altri crediti	351	444
Totale	351	1.225

La voce nell'esercizio 2024 è costituita esclusivamente da crediti nei confronti dell'INAIL.

Disponibilità liquide

La voce presenta un saldo di euro 143.533 e, rispetto al saldo dell'esercizio precedente pari a euro 755.388, registra un decremento di euro 611.855.

Composizione della voce "Disponibilità liquide"

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023
Cassa contanti e assegni	24	700.024
C/C ordinario intrattenuto c/o Intesa Sanpaolo S.p.A.	143.509	55.364
Totale	143.533	755.388

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 0,013%) indicata da Intesa Sanpaolo S.p.A. per il trattamento delle poste intercompany, l'effetto della svalutazione complessiva risulta essere pari a euro 19 che, rispetto al 31 dicembre 2023 (pari a euro 7), comporta una svalutazione di euro 12 rilevata alla voce "Svalutazioni nette" nell'ambito dei "Costi delle produzione".

PASSIVO

Patrimonio netto

Capitale sociale

Il capitale sociale, interamente versato, ammonta ad euro 1.000.000 ed è costituito da n° 1.000.000 di azioni ordinarie senza valore nominale; rispetto all'esercizio precedente il capitale sociale registra una riduzione pari ad euro 12.000.000.

Variazione della voce "Capitale sociale"

Variazioni	31/12/2024	31/12/2023
1.1 Azioni		
A. Esistenze iniziali	13.000.000	13.000.000
B. Aumenti	-	-
C. Diminuzioni	-12.000.000	-
C.1 Diminuzione di Capitale sociale	-12.000.000	-
Totale	1.000.000	13.000.000

Con riferimento alla riduzione di Capitale Sociale si evidenzia che a seguito delle determinazioni assunte dall'Assemblea dei Soci riunitasi in forma Straordinaria in data 3 aprile 2024 e della decorrenza dei termini (90 giorni dall'iscrizione della precitata delibera presso il Registro delle Imprese territorialmente competente coincidente con lo scorso 26 luglio 2024) per l'eventuale opposizione da parte dei creditori, il capitale sociale di Intesa Sanpaolo REOCO S.p.A. è stato ridotto, ai sensi dell'art. 2445 del Codice Civile, da euro 13.000.000 ad euro 1.000.000,00 suddiviso in n. 1.000.000 di azioni ordinarie nominative prive di valore nominale, con allocazione della differenza, pari ad euro 12.000.000 ad altra voce del patrimonio netto "Riserva da riduzione del capitale sociale" (esposte alla voce di bilancio "Altre Riserve") senza restituzione dell'importo al Socio Unico.

Riserva da sovrapprezzo azioni

Variazione della voce "Riserva da sovrapprezzo azioni"

Variazioni	31/12/2024	31/12/2023
A. Esistenze iniziali	48.070	2.874.761
B. Aumenti		
B.2 Altre variazioni	-	48.070
C. Diminuzioni	-48.070	
C.1 Utilizzi		
- per copertura perdite	-48.070	-2.874.761
D Rimanenze finali	-	48.070

Riserve da valutazione

La voce "Riserve da valutazione", pari a euro 431.955, rispetto al saldo dell'esercizio precedente risulta invariata.

Composizione della voce "Riserve da valutazione"

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023
Riserva da valutazione		
- Immobili (IAS 16)	431.955	431.955
<i>Effetto lordo di rivalutazione</i>	599.105	599.105
<i>Effetto fiscale</i>	-167.150	-167.150
Totale	431.955	431.955

Variazione della voce "Riserve da valutazione"

Variazioni	31/12/2024	31/12/2023
A. Esistenze iniziali	431.955	122.884
B. Aumenti		
- Riserva da valutazione immobili (IAS 16)	-	431.955
C. Diminuzioni		
- Riserva da valutazione investimenti immobiliari (IAS 40)	-	-122.884
D Rimanenze finali	431.955	431.955

Altre riserve

La voce "Altre riserve", pari a euro 11.999.909 e si confronta con l'importo di euro 122.793, riferito alla chiusura dell'esercizio 2023, e registra un incremento di euro 11.877.116.

Composizione della voce "Altre Riserve"

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023
Altre riserve di utili	-	122.884
Riserva FTA IFRS9	-91	-91
Riserva da riduzione di capitale sociale	12.000.000	-
	11.999.909	122.793

Variazione della voce "Altre riserve"

Variazioni	31/12/2024	31/12/2023
A. Esistenze iniziali	122.793	364.606
B. Aumenti		
- Altre riserve di utili	-	122.884
- Riserva da riduzione di capitale sociale	12.000.000	-
C. Diminuzioni		
- Altre riserve di utili	-122.884	-316.627
- Riserva IFRS2 Contrib.POP	-	-48.070
D Rimanenze finali	11.999.909	122.793

Gli aumenti di euro 12.000.000 sono riconducibili alla riduzione del Capitale sociale con allocazione della differenza, pari ad euro 12.000.000, a "Riserva da riduzione del capitale sociale" come commentato alla voce "Capitale sociale".

Le diminuzioni per euro 122.884 sono relative all'utilizzo delle "Altre riserve di utili" per la copertura di parte della perdita dell'esercizio 2023¹.

Perdite portate a nuovo

La voce "Perdite portate a nuovo", pari a euro 2.730.019, si confronta con l'importo di euro 632.875 riferito alla chiusura dell'esercizio precedente ed è interamente composta dalle perdite portate a nuovo dell'esercizio 2022 (euro 632.875) e dell'esercizio 2023 (euro 2.097.144).

Prospetto della composizione del patrimonio netto al 31 dicembre 2024

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	1.000.000		1.000.000	-	-	-	-
RISERVA DA SOVRAPPREZZO AZIONI	-		-	-	-	-4.813.011	-
PERDITE PORTATE A NUOVO	-2.730.019		-	-2.730.019	-	-	-
ALTRE RISERVE DI UTILI (ALTRE RISERVE)	-		-	-	-	-439.511	-
RISERVA DA RIDUZIONE DI CAPITALE SOCIALE	12.000.000	A,B,C	12.000.000	-	-	-	-
RISERVA FTA IFRS9 (ALTRE RISERVE)	-91		-	-91	-	-	-
RISERVA DA VALUTAZIONE IMMOBILI IAS 16	431.955	(1)	-	431.955	-	-	-
TOTALE CAPITALE E RISERVE	10.701.845		13.000.000	-2.298.155	-	-5.252.522	-
QUOTA NON DISTRIBUIBILE (a)	431.955		-	-	-	-	-

(a) La quota non distribubile è riferita alla riserva da valutazione immobili IAS 16

(*) A=per aumento di capitale; B=per copertura perdite; C=per distribuzione ai soci.
(1)= Riserva è indisponibile ai sensi dell'art.6 del D.Lgs. n.38/2005.

La Società ha rilevato a conto economico nel tempo plusvalenze nette sugli immobili IAS 40 per euro 619.804.

In relazione alla possibilità di distribuire utili, si evidenzia che l'art. 6 comma 1, del D. Lgs. n. 38/2005 prevede l'iscrizione di una riserva indisponibile in misura corrispondente alle

¹ Nell'ambito dell'esercizio, in esecuzione della delibera di approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2023 da parte dell'Assemblea Ordinaria tenutasi in data 3 aprile 2024, si è proceduto alla copertura parziale della perdita dell'esercizio 2023 pari a euro 2.268.098 mediante utilizzo integrale della "Riserva da sovrapprezzo azioni" per euro 48.070.

plusvalenze iscritte a conto economico, al netto del relativo onere fiscale, che discendono dall'applicazione del criterio del valore equo (*fair value*).

Si segnala quindi che non è stato possibile iscrivere una riserva indisponibile di pari importo correlata alle citate plusvalenze, in virtù dell'assenza di utili all'interno del patrimonio della Società. L'eventuale distribuzione ai soci di utili e riserve sarà possibile solo per gli importi che eccedono il valore, alla data della futura distribuzione, della riserva indisponibile ex art. 6 comma 1, del D. Lgs. n. 38/2005.

Passività non correnti

Imposte differite passive

La voce presenta un saldo di euro 406.991 e, rispetto al saldo dell'esercizio precedente pari a euro 439.104, registra un decremento di euro 32.113.

La voce è costituita da passività fiscali differite IRES e IRAP correlate ai fabbricati IAS 40 e IAS 16, rappresentate da imposte ancora da liquidare e che saranno versate negli esercizi successivi, nel momento in cui sarà reso tassabile il provento che le ha generate.

Variazione delle imposte differite (in contropartita del conto economico)

Variazioni/Tipologie	31/12/2024	31/12/2023
1. Esistenze iniziali	271.954	303.540
Totale Aumenti	-	-
3. Diminuzioni		
3.1 Imposte differite annullate nell'esercizio	-32.113	-31.586
(a) rigiri	-32.113	-31.586
Totale Diminuzioni	-32.113	-31.586
4. Importo finale	239.841	271.954

La variazione dell'esercizio di euro 32.113 si riferisce alla rettifica di precedenti rivalutazioni di valore su immobili IAS 40.

Variazione delle imposte differite (in contropartita del patrimonio netto)

Variazioni/Tipologie	31/12/2024	31/12/2023
1. Esistenze iniziali	167.150	-
2. Aumenti		
2.1 Imposte differite rilevate nell'esercizio	-	167.150
(d) altre	-	167.150
Totale Aumenti	-	167.150
Totale Diminuzioni	-	-
4. Importo finale	167.150	167.150

Passività correnti

Debiti verso banche

La voce presenta un saldo di euro 10.860.914 e, rispetto al saldo dell'esercizio precedente pari a euro 15.805.293, registra un decremento di euro 4.944.379.

Composizione della voce "Debiti verso banche"

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023
Intesa Sanpaolo S.p.A. - finanziamenti passivi hot money	10.860.914	15.805.293
Totale	10.860.914	15.805.293

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 737.301 e, rispetto al saldo dell'esercizio precedente pari a euro 657.992, registra un incremento di euro 79.309.

Composizione della voce "Debiti verso fornitori"

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023
Debiti verso fornitori per fatture ricevute	147.960	96.535
Debiti verso fornitori per fatture da ricevere	589.341	561.457
Totale	737.301	657.992

Le fatture da ricevere risultano principalmente riconducibili a costi di service fornito da Intrum Italy S.p.A. per euro 174.870, a costi per manutenzioni su immobili per euro 177.059, spese condominiali su immobili per euro 72.673, spese per perizie per euro 96.045, costi di vigilanza per euro 35.838 e costi di revisione per euro 25.902.

Debiti verso imprese controllanti

La voce presenta un saldo di euro 799.493 e, rispetto al saldo dell'esercizio precedente pari a euro 919.850 registra un decremento di euro 120.357.

Composizione della voce "Debiti verso imprese controllanti"

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023
Intesa Sanpaolo S.p.A.:		
- prestazione di servizi	790.728	902.502
- personale distaccato	8.727	17.321
- altri debiti residuali minori	38	27
	799.493	919.850

Debiti tributari

La voce presenta un saldo di euro 13.229 e, rispetto al saldo dell'esercizio precedente pari a euro 13.182, registra un incremento di euro 47 ed esprime debiti verso Erario per ritenute operate e da versare nei termini di legge.

Composizione della voce "Debiti tributari"

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023
Debiti v/Erario per ritenute da versare	13.229	13.182
Totale	13.229	13.182

Altre passività correnti

La voce presenta un saldo di euro 271.764 e, rispetto al saldo dell'esercizio precedente pari a euro 387.639, registra una riduzione di euro 115.875.

Composizione della voce "Altre passività correnti"

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023
Debiti da cauzioni ricevute	203.152	300.152
Altri debiti	16.126	33.487
Debiti v/Organi Sociali per emolumenti	52.486	54.000
Totale	271.764	387.639

La voce accoglie principalmente cauzioni ricevute per euro 203.152 (riferite alle proposte di acquisto di immobili, delle quali la più significativa è relativa all'immobile di Lonate Pozzolo di euro 67.000) e debiti verso Organi Sociali per euro 52.486. Il decremento di euro 115.875 è principalmente riconducibile alla diminuzione dei debiti per cauzioni ricevute per proposte d'acquisto immobili a seguito delle vendite effettuate nell'esercizio in esame.

Fondi per rischi ed oneri

La voce presenta un saldo di euro 10.267 che, rispetto al saldo dell'esercizio precedente pari a euro 8.177, registra un incremento di euro 2.090.

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

Variazione della voce "Fondi per rischi ed oneri"

Tipologia/Variations	31/12/2024	31/12/2023
A. Esistenze iniziali	8.177	6.333
B. Aumenti		
B2. Accantonamenti per il personale distaccato:		
- da Intesa Sanpaolo S.p.A.	10.267	8.177
Totale Aumenti	10.267	8.177
C. Diminuzioni		
C2. Utilizzi per il personale distaccato:		
- da Intesa Sanpaolo S.p.A.	-8.177	-6.333
Totale Diminuzioni	-8.177	-6.333
D. Rimanenze finali	10.267	8.177

Informazioni sul conto economico

Valore della produzione

Il "Valore della produzione" presenta un saldo di euro 5.600.920 e, rispetto a quello riferito all'esercizio precedente pari a euro 5.513.967, registra un incremento di euro 86.953.

Ricavi delle vendite e delle prestazioni

I "Ricavi delle vendite e delle prestazioni" sono esclusivamente costituiti da "Ricavi per vendite immobiliari".

Ricavi per vendite immobiliari

I "Ricavi per vendite immobiliari" presentano un saldo di euro 5.223.000 che, rispetto al saldo del 31 dicembre 2023 pari a euro 5.343.900, registrano un decremento di euro 120.900.

Composizione della voce "Ricavi per vendite immobiliari"

Descrizione	2024	2023
Ricavi per vendite immobiliari	5.223.000	5.343.900
Totale	5.223.000	5.343.900

Tale componente esprime il prezzo della vendita conclusa di n.8 immobili IAS 2 (Perugia, Cassino, Terricciola Via Poggiarelli, Arzachena, Lissone e Cagliari, Todi e Giustino), il prezzo della vendita parziale dell'immobile IAS 2 di Terricciola Via Del Pino e quello relativo alla vendita di n.11 lotti relativi agli immobili IAS 2 di Gualtieri, Santa Teresa Di Gallura e Nocera Terinese.

Altri proventi

Gli "Altri proventi" sono costituiti esclusivamente da "Altri ricavi e proventi" per l'importo complessivo di euro 377.920 e, rispetto a quello riferito all'esercizio precedente pari a euro 170.067, registrano un incremento di euro 207.853.

Composizione della voce "Altri ricavi e proventi"

Descrizione	2024	2023
Altri proventi verso Intesa Sanpaolo S.p.A.	254.538	89.249
Affitti attivi	43.693	43.249
Affitti attivi verso Intesa Sanpaolo S.p.A.	79.271	32.917
Affitti attivi - Rimborso spese verso Intesa Sanpaolo S.p.A.	395	443
Indennizzi	-	1.194
Sopravvenienze attive varie	-	3.000
Gestione bolli fatture per affitti verso Intesa Sanpaolo S.p.A.	20	10
Abbuoni attivi	3	5
Totale	377.920	170.067

Gli "Altri proventi verso Intesa Sanpaolo S.p.A." per euro 254.538 accolgono il provento riconosciuto a Reoco dalla Capogruppo per la gestione della posizione Cilavegna chiusa con la vendita dell'immobile nel mese di ottobre e per euro 123.379 da affitti attivi (di cui euro 79.686 da Capogruppo).

Costi della produzione

I "Costi della produzione" presentano un saldo di euro 7.655.781 e, rispetto a quello riferito all'esercizio precedente pari a euro 7.692.117, registrano un decremento di euro 36.336.

Costi per acquisto merci

La voce presenta un saldo di euro 184.133 e, rispetto a quello riferito all'esercizio precedente pari a euro 17.995, registra un incremento di euro 166.138. La voce accoglie i costi, sostenuti nell'esercizio, per manutenzioni straordinarie sugli immobili classificati a Rimanenze IAS 2.

Variazioni rimanenze

La voce presenta un saldo negativo di euro 4.940.424 e, rispetto a quello riferito all'esercizio precedente negativo pari a euro 4.380.961, registra un incremento di euro 559.463.

Il valore negativo esprime la riduzione delle rimanenze finali dell'esercizio rispetto quelle dell'esercizio precedente.

Dalla somma algebrica delle voci "**Ricavi per vendite immobiliari**", "**Costi per acquisto merci**" e "**Variazioni rimanenze**", al 31 dicembre 2024, emerge un effetto positivo per euro 98.443 di seguito rappresentato.

Somma algebrica delle voci "Ricavi per vendite immobiliari, costi per acquisto merci e variazione rimanenze"

Descrizione	2024	2023
Ricavi per vendite immobiliari	5.223.000	5.343.900
Costi per acquisto merci	-184.133	-17.995
Variazioni delle rimanenze	-4.940.424	-4.380.961
Totale	98.443	944.944

L'effetto positivo pari a euro 98.443 è così costituito:

- per euro 495.870 le plusvalenze riferite alla vendita di n. 5 immobili IAS 2 (Terricciola Via Del Poggiarelli, Arzachena, Lissone, Giustino e Cagliari) e n.7 lotti relativi agli immobili IAS 2 di Gualtieri, Santa Teresa Di Gallura e Nocera Terinese;
- per euro 600 la ripresa di valore, su un immobile in precedenza svalutato, rilevata per allineare il valore dell'immobile di Gallicano, Sinalunga, Ischia e Vejano al valore di fair value aggiornato alla data del 31 dicembre 2024 come già commentato alla voce "Rimanenze";
- per euro 117.900 l'effetto positivo della rivalutazione effettuata sull'immobile di Collecchio, in precedenza svalutato, per allinearne il valore al prezzo di vendita contenuto nella proposta accettata come già commentato alla voce "Rimanenze";
- per euro 43.444 la minusvalenza riferita alla vendita dei 3 immobili di Perugia, Todi, Cassino, della vendita parziale di Terricciola e di n. 2 lotti relativi agli immobili IAS 2 di Nocera Terinese;
- per euro 405.672 le svalutazioni effettuate su n. 9 immobili per allinearne i valori al fair value aggiornato alla data del 31 dicembre 2024 ove lo stesso è risultato inferiore al valore contabile degli stessi (Colle Talzano, Santa Vittoria di Matenano, Nardò, Gallicano, Gualtieri, Roma, La Spezia, Alghero e Terni), come già commentato alla voce "Rimanenze";
- per euro 66.811 l'effetto negativo della svalutazione effettuata su n.2 immobili IAS 2 (Nocera e Terricciola) per allinearne il valore al prezzo di vendita contenuto nelle proposte accettate come già commentato alla voce "Rimanenze".

Costi per servizi

La voce presenta un saldo di euro 1.418.690 e, rispetto a quello riferito all'esercizio precedente pari a euro 2.148.503, registra un decremento di euro 729.813.

Composizione della voce "Costi per servizi"

Descrizione	2024	2023
Spese per consulenze e due diligence	24.300	11.670
Spese per prestazioni di servizi in service rese da:		
- Intesa Sanpaolo S.p.A. per service	790.422	902.180
- Intesa Sanpaolo S.p.A. per gestione archivi	265	254
- Intrum Italy S.p.A.	153.421	437.285
Compenso a Società di Revisione	42.029	43.223
Utenze varie	869	-61
Spese viaggio personale distaccato Intesa Sanpaolo S.p.A.	28	-
Spese di manutenzione	81.420	111.459
Spese notarili e societarie	116.816	81.648
Spese di rappresentanza	1.922	1.922
Servizi di vigilanza	24.320	10.687
Assicurazioni:		
- Intesa Sanpaolo Assicura S.p.A.	943	943
- Terzi	14.651	18.021
Spese per servizi bancari resi da Intesa Sanpaolo S.p.A.	1.232	1.206
Spese condominiali	102.230	453.782
Altri servizi vari	63.822	74.284
	1.418.690	2.148.503

Il decremento della voce per euro 729.813 rispetto all'esercizio precedente è principalmente riconducibile per euro 283.864 ai minori costi di service Intrum Italy S.p.A. (in maniera correlata alla riduzione del portafoglio immobiliare in gestione oltre che ad uno storno parziale di fee, riconosciute ad Intrum relative al periodo 2019 – 2023, per euro 185.002), per euro 111.758 ai minori costi di service ISP e per euro 351.552 ai minori costi per Spese condominiali.

Con riferimento alla riduzione delle Spese condominiali si segnala che i costi risultano essere ridotti proporzionalmente al decremento degli immobili in portafoglio oltre al fatto che nell'esercizio 2023 erano stati interessati da lavori di natura straordinaria, non riscontrati nell'esercizio 2024.

Costi del personale

La voce presenta un saldo di euro 315.424 e, rispetto a quello riferito all'esercizio precedente pari a euro 307.035, registra un incremento di euro 8.389.

Composizione della voce "Costi del personale"

Descrizione	2024	2023
Costo personale distaccato da Intesa Sanpaolo S.p.A.	109.101	99.435
Compensi Amministratori e Sindaci	206.323	207.600
	315.424	307.035

Di seguito il numero medio dei dipendenti per categoria:

Dato medio per Categoria	
Personale dipendente	1,00
a) dirigenti	-
b) totale quadri direttivi	1,00
c) restante personale dipendente	-
Altro personale	-
Totale	1,00

Ammortamenti e svalutazioni nette

Gli "Ammortamenti e svalutazioni nette" sono costituite da "Rettifiche di valore nette su attività materiali" e da "Svalutazioni nette" per l'importo complessivo di euro 33.389 e, rispetto a quello riferito all'esercizio precedente pari a euro 70.647, registrano un decremento di euro 37.258.

Rettifiche di valore nette su attività materiali

Le "Rettifiche di valore nette su attività materiali" presentano un saldo di euro 49.580 e, rispetto a quello riferito all'esercizio precedente pari a euro 20.263 registrano un incremento di euro 29.317.

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

Descrizione	2024	2023
Quote di ammortamento relative a:		
Altri beni:		
- Mobili e Arredi	935	935
Fabbricati (IAS 16)	48.645	19.328
Totale	49.580	20.263

Svalutazioni Nette

Le "Svalutazioni nette" presentano un saldo positivo di euro 16.191 che si confronta con l'importo negativo di euro 50.384 riferito all'esercizio precedente.

Composizione della voce "Svalutazioni nette"

Descrizione	2024	2023
Svalutazioni crediti commerciali	-	50.416
Rilascio F.do svalutazione crediti commerciali	-16.203	-
Svalutazione conto corrente	12	-32
	-16.191	50.384

La variazione per euro 66.575 è riconducibile all'effetto positivo derivante dal rilascio del fondo svalutazione crediti commerciali registrato nell'esercizio rispetto alle svalutazioni operate nell'esercizio precedente sempre sulla voce crediti commerciali, non operate nell'esercizio corrente.

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 763.721 che, rispetto al saldo del 31 dicembre 2023 pari a euro 766.976, registra un decremento di euro 3.255.

Minusvalenze di natura non finanziaria

Le "Minusvalenze di natura non finanziaria" presentano un saldo di euro 115.100 e rispetto a quello riferito all'esercizio precedente pari a euro 73.384, presentano un incremento di euro 41.716.

Composizione della voce "Minusvalenza di natura non finanziaria"

Descrizione	2024	2023
Da effetto variazione Fair Value Investimenti immobiliari (IAS 40)	115.100	73.384
Totale	115.100	73.384

La voce è costituita interamente dalle svalutazioni effettuate su n.3 immobili IAS 40 per allinearne i valori al fair value aggiornato alla data del 31 dicembre 2024 ove lo stesso è risultato inferiore al valore contabile.

Altri oneri diversi di gestione

Gli "Altri oneri diversi di gestione" presentano un saldo di euro 648.621 e rispetto a quello riferito all'esercizio precedente pari a euro 693.592, presentano un decremento di euro 44.971.

Composizione della voce "Altri oneri diversi di gestione"

Descrizione	2024	2023
IMU	619.877	609.350
Altre imposte indirette e tasse	8.250	44.010
Altri oneri diversi di gestione	20.411	40.116
Spese di cancelleria	83	116
Totale	648.621	693.592

Proventi finanziari e assimilati

La voce "Proventi finanziari e assimilati" presenta un saldo di euro 8.721 e, rispetto a quello riferito all'esercizio precedente pari a euro 5.889, registra un incremento di euro 2.832.

Composizione della voce "Proventi finanziari e assimilati"

Descrizione	2024	2023
Interessi attivi diversi	551	-
Interessi attivi su c/c: - Intesa Sanpaolo S.p.A.	8.170	5.889
Totale	8.721	5.889

Oneri finanziari e assimilati

La voce "Oneri finanziari e assimilati" presenta un saldo di euro 537.074 e, rispetto a quello riferito all'esercizio precedente pari a euro 552.804, registra un decremento di euro 15.730.

Composizione della voce "Oneri finanziari e assimilati"

Descrizione	2024	2023
Interessi passivi su c/c bancari	-	7
Interessi passivi su finanziamenti passivi: - Intesa Sanpaolo S.p.A.	528.500	550.871
Altri interessi passivi	8.574	1.926
Totale	537.074	552.804

Imposte sul reddito dell'esercizio

La voce presenta un saldo positivo di euro 378.768 che, rispetto a quello riferito all'esercizio precedente positivo per euro 456.967, registra un decremento di euro 78.199.

Composizione della voce "Imposte sul reddito dell'esercizio"

Descrizione	2024	2023
1. Imposte correnti	468.740	410.762
2. Variazione delle imposte correnti dei precedenti esercizi	42.146	-2
3. Variazione delle imposte anticipate	-164.231	14.621
4. Variazione delle imposte differite	32.113	31.586
Imposte di competenza dell'esercizio	378.768	456.967

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.

Riconciliazione tra onere fiscale teorico e onere fiscale effettivo

Voci	Imposte	%
Imposte sul reddito all'aliquota nominale	720.717	27,90%
Variazioni in aumento delle imposte	(431.566)	-16,71%
Effetto connesso a non riportabilità in futuro valore produzione IRAP negativa	(71.221)	-2,76%
Costi del personale	(9.281)	-0,36%
Svalutazione crediti	(2.749)	-0,11%
Soprawvenienze passive	(9.387)	-0,36%
IMU	(172.946)	-6,69%
Svalutazione immobili IAS 2 - IRAP	(13.805)	-0,53%
Redditi fondiari su fabbricati	(205)	-0,01%
Altre imposte	(4.221)	-0,16%
Interessi passivi	(147.751)	-5,72%
Variazioni in diminuzione delle imposte	46.078	1,78%
Interessi attivi	340	0,01%
Costo del personale	4.140	0,16%
Cessione immobili - Recupero IRAP su svalutazioni IAS 2	40.966	1,59%
Altre	632	0,02%
Totale variazioni delle imposte	(385.488)	-14,92%
Imposte sul reddito in conto economico - ORDINARIE	335.229	12,98%
Minori imposte relative a precedenti esercizi	43.539	1,69%
Imposte sul reddito in conto economico	378.768	14,66%

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 2024 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 128.866 di cui euro 30.000 riversati a Intesa Sanpaolo S.p.A..

Organi di Controllo: euro 77.457

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.	488.042	143.509
Totale	488.042	143.509

Rapporti patrimoniali con le Società del Gruppo

Società	Debiti v/banche	Debiti verso imprese controllanti
- Controllante: Intesa Sanpaolo S.p.A.	10.860.914	799.493
Totale	10.860.914	799.493

Rapporti economici con le Società del Gruppo

Società	Costi per servizi	Costi del personale	Proventi finanziari e assimilati	Oneri finanziari e assimilati	Altri Proventi
- Controllante: Intesa Sanpaolo S.p.A.	791.947	139.101	8.170	528.500	334.224
- Intesa Sanpaolo Assicura S.p.A.	943	-	-	-	-
Totale	792.890	139.101	8.170	528.500	334.224

Informazioni sulle transazioni con parti correlate

Transazioni con Parti Correlate - Rapporti patrimoniali

Società	Crediti verso imprese controllanti	Crediti commerciali	Disponibilità liquide	Debiti verso banche	Debiti verso imprese controllanti	Debiti verso fornitori
Controllante diretta	488.042	-	143.509	10.860.914	799.493	-
Altre Parti Correlate	-	1.194	-	-	-	257.952
Totale	488.042	1.194	143.509	10.860.914	799.493	257.952

Transazioni con Parti Correlate - Rapporti patrimoniali incidenza percentuale

Società	Crediti verso imprese controllanti	Crediti commerciali	Disponibilità liquide	Debiti verso banche	Debiti verso imprese controllanti	Debiti verso fornitori
con Parti Correlate (a)	488.042	1.194	143.509	10.860.914	799.493	257.952
Totale voce bilancio (b)	488.042	106.769	143.533	10.860.914	799.493	737.301
Incidenza % (a/b)	100%	1%	100%	100%	100%	35%

Transazioni con Parti Correlate - Rapporti economici

Società	Altri Proventi	Costi per servizi	Costi del personale	Proventi finanziari e assimilati	Oneri finanziari e assimilati
Controllante diretta	334.224	791.947	139.101	8.170	528.500
Partecipate da Capogruppo	-	943	-	-	-
Altre Parti Correlate	-	153.421	-	-	-
Totale	334.224	946.311	139.101	8.170	528.500

Transazioni con Parti Correlate - Rapporti economici incidenza percentuale

Società	Altri Proventi	Costi per servizi	Costi del personale	Proventi finanziari e assimilati	Oneri finanziari e assimilati
con Parti Correlate (a)	334.224	946.311	139.101	8.170	528.500
Totale voce bilancio (b)	377.920	1.418.690	315.424	8.721	537.074
Incidenza % (a/b)	88%	67%	44%	94%	98%

Gli importi esposti come "Altre Parti Correlate", nelle tabelle sopra riportate, si riferiscono alla controparte Intrum S.p.A..

Pubblicità dei corrispettivi di revisione contabile

Riportiamo nella seguente tabella evidenza dei corrispettivi riconosciuti alla Società di Revisione a cui è stato conferito l'incarico di revisione legale dei conti ai sensi del D.Lgs. n. 39/10 in data 3 aprile 2024 dall'Assemblea dei Soci per il triennio 2024-2026.

L'importo esposto include la rivalutazione ISTAT annuale mentre esclude l'IVA, il contributo Consob e le spese vive.

Tipologia di servizi	Soggetto che ha erogato il servizio	31/12/2024
-Revisione contabile	EY S.p.A.	31.646
	Totale	31.646

Operazioni di Aggregazione riguardanti imprese o rami d'azienda

Nel corso dell'esercizio 2024 la Società non è stata interessata da operazioni di aggregazione riguardanti imprese o rami d'azienda.

Informativa sul leasing

Alla data del 31 dicembre 2024 non vi sono contratti leasing finanziario in corso.

Impresa Capogruppo che redige il bilancio consolidato:

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

Prospetti Contabili del bilancio della Società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

Di seguito sono riportati i prospetti contabili di Intesa Sanpaolo al 31 dicembre 2023, Società che esercita attività di direzione e coordinamento di Intesa Sanpaolo RE.O.CO. S.p.A..

Prospetti contabili Intesa Sanpaolo - Stato patrimoniale individuale

Voci dell'attivo	31.12.2023	31.12.2022	(Importi in euro)	
			Variazioni assolute	%
10. Cassa e disponibilità liquide	72.828.943.138	97.071.067.306	-24.242.124.168	-25,0
20. Attività finanziarie valutate al fair value con impatto a conto economico	43.785.365.325	48.461.909.195	-4.676.543.870	-9,6
a) attività finanziarie detenute per la negoziazione	39.506.143.238	44.502.099.561	-4.995.956.323	-11,2
b) attività finanziarie designate al fair value	1.380.152	1.280.140	100.012	7,8
c) altre attività finanziarie obbligatoriamente valutate al fair value	4.277.841.935	3.958.529.494	319.312.441	8,1
Attività finanziarie valutate al fair value con impatto sulla redditività				
30. complessiva	52.066.232.774	35.904.591.025	16.161.641.749	45,0
40. Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	451.755.089.080	465.041.122.226	-13.286.033.146	-2,9
a) crediti verso banche	33.275.068.647	36.567.442.597	-3.292.373.950	-9,0
b) crediti verso clientela	418.480.020.433	428.473.679.629	-9.993.659.196	-2,3
50. Derivati di copertura	6.224.683.916	8.773.592.120	-2.548.908.204	-29,1
Adeguamento di valore delle attività finanziarie oggetto di copertura				
60. generica (+/-)	-5.572.700.613	-9.472.301.524	-3.899.600.911	-41,2
70. Partecipazioni	24.054.704.127	23.645.508.564	409.195.563	1,7
80. Attività materiali	7.982.644.001	7.719.728.526	262.915.475	3,4
90. Attività immateriali	4.506.341.337	4.336.740.491	169.600.846	3,9
di cui:				
- avviamento	67.487.402	67.487.402	-	-
100. Attività fiscali	13.563.991.540	16.593.327.601	-3.029.336.061	-18,3
a) correnti	1.809.593.489	3.347.574.435	-1.537.980.946	-45,9
b) anticipate	11.754.398.051	13.245.753.166	-1.491.355.115	-11,3
110. Attività non correnti e gruppi di attività in via di dismissione	178.302.844	528.409.076	-350.106.232	-66,3
120. Altre attività	25.979.994.126	16.777.182.227	9.202.811.899	54,9
Totale dell'attivo	697.353.591.595	715.380.876.833	-18.027.285.238	-2,5

Prospetti contabili Intesa Sanpaolo - Stato patrimoniale individuale

Voci del passivo e del patrimonio netto	31.12.2023	31.12.2022	(importi in euro)	
			Variazioni assolute	%
10. Passività finanziarie valutate al costo ammortizzato	561.074.517.815	594.514.596.095	-33.440.078.280	-5,6
a) debiti verso banche	115.432.414.988	159.961.500.664	-44.529.085.676	-27,8
b) debiti verso la clientela	341.552.499.241	354.850.700.626	-13.298.201.385	-3,7
c) titoli in circolazione	104.089.603.586	79.702.394.805	24.387.208.781	30,6
20. Passività finanziarie di negoziazione	45.044.530.346	48.809.589.880	-3.765.059.534	-7,7
30. Passività finanziarie designate al fair value	21.345.247.335	8.794.975.803	12.550.271.532	
40. Derivati di copertura	4.335.613.053	4.652.143.658	-316.530.605	-6,8
Adeguamento di valore delle passività finanziarie oggetto di copertura				
50. generica (+/-)	-3.907.187.975	-7.962.268.554	-4.055.080.579	-50,9
60. Passività fiscali	476.545.272	431.021.092	45.524.180	10,6
a) correnti	61.695.018	73.662.880	-11.967.862	-16,2
b) differite	414.850.254	357.358.212	57.492.042	16,1
70. Passività associate ad attività in via di dismissione	2.342.964	14.843.926	-12.500.962	-84,2
80. Altre passività	8.944.760.628	7.608.060.587	1.336.700.041	17,6
90. Trattamento di fine rapporto del personale	717.403.948	796.940.057	-79.536.109	-10,0
100. Fondi per rischi e oneri	3.280.409.587	3.666.674.800	-386.265.213	-10,5
a) impegni e garanzie rilasciate	406.617.942	424.874.288	-18.256.346	-4,3
b) quiescenza e obblighi simili	76.370.426	125.089.929	-48.719.503	-38,9
c) altri fondi per rischi e oneri	2.797.421.219	3.116.710.583	-319.289.364	-10,2
110. Riserve da valutazione	174.851.300	80.923.566	93.927.734	
120. Azioni rimborsabili	-	-	-	-
130. Strumenti di capitale	7.925.309.985	7.188.205.548	737.104.437	10,3
140. Riserve	4.806.577.956	5.369.017.514	-562.439.558	-10,5
145. Acconti su dividendi (-)	-2.628.985.341	-1.399.608.168	1.229.377.173	
150. Sovrapprezzi di emissione	28.161.936.073	28.211.982.139	-50.046.066	-0,2
160. Capitale	10.368.870.930	10.368.870.930	-	-
170. Azioni proprie (-)	-61.273.464	-49.547.627	11.725.837	23,7
180. Utile (Perdita) d'esercizio (+/-)	7.292.121.183	4.284.455.587	3.007.665.596	70,2
Totale del passivo e del patrimonio netto	697.353.591.595	715.380.876.833	-18.027.285.238	-2,5

Prospetti contabili di Intesa Sanpaolo – Conto Economico individuale

Voce	2023	2022	(importi in euro)	
			Variazioni assolute	%
10. Interessi attivi e proventi assimilati	24.986.828.101	10.365.136.143	14.621.691.958	
<i>di cui: interessi attivi calcolati con il metodo dell'interesse effettivo</i>	21.398.773.154	9.842.657.825	11.556.115.329	
20. Interessi passivi e oneri assimilati	-14.470.469.174	-3.161.181.347	11.309.287.827	
30. Margine di interesse	10.516.358.927	7.203.954.796	3.312.404.131	46,0
40. Commissioni attive	6.179.774.563	6.377.764.935	-197.990.372	-3,1
50. Commissioni passive	-1.106.435.391	-976.911.983	129.523.408	13,3
60. Commissioni nette	5.073.339.172	5.400.852.952	-327.513.780	-6,1
70. Dividendi e proventi simili	4.268.769.714	2.945.495.402	1.323.274.312	44,9
80. Risultato netto dell'attività di negoziazione	456.685.420	-228.706.400	685.391.820	
90. Risultato netto dell'attività di copertura	-57.158.160	26.827.205	-83.985.365	
100. Utili (perdite) da cessione o riacquisto di:	144.494.565	-90.388.675	234.883.240	
a) <i>attività finanziarie valutate al costo ammortizzato</i>	-76.003.797	149.732.320	-225.736.117	
b) <i>attività finanziarie valutate al fair value con impatto sulla redditività complessiva</i>	184.335.269	-268.521.903	452.857.172	
c) <i>passività finanziarie</i>	36.163.093	28.400.908	7.762.185	27,3
Risultato netto delle altre attività e passività finanziarie valutate al fair value con impatto a conto economico	-932.903.786	859.961.688	-1.792.865.474	
a) <i>attività e passività finanziarie designate al fair value</i>	-806.080.785	937.538.269	-1.743.619.054	
b) <i>altre attività finanziarie obbligatoriamente valutate al fair value</i>	-126.823.001	-77.576.581	49.246.420	63,5
120. Margine di Intermediazione	19.469.585.852	16.117.996.968	3.351.588.884	20,8
130. Rettifiche/riprese di valore nette per rischio di credito di:	-1.252.331.624	-1.722.281.051	-469.949.427	-27,3
a) <i>attività finanziarie valutate al costo ammortizzato</i>	-1.237.166.602	-1.673.986.645	-436.820.043	-26,1
b) <i>attività finanziarie valutate al fair value con impatto sulla redditività complessiva</i>	-15.165.022	-48.294.406	-33.129.384	-68,6
140. Utili/perdite da modifiche contrattuali senza cancellazioni	24.164.628	16.541.453	7.623.175	46,1
150. Risultato netto della gestione finanziaria	18.241.418.856	14.412.257.370	3.829.161.486	26,6
160. Spese amministrative:	-9.153.380.128	-8.827.654.799	325.725.329	3,7
a) <i>spese per il personale</i>	-5.598.628.977	-5.356.485.820	242.143.157	4,5
b) <i>altre spese amministrative</i>	-3.554.751.151	-3.471.168.979	83.582.172	2,4
170. Accantonamenti netti ai fondi per rischi e oneri	-46.092.074	-305.244.956	-259.152.882	-84,9
a) <i>impegni e garanzie rilasciate</i>	18.150.791	-57.377.119	75.527.910	
b) <i>altri accantonamenti netti</i>	-64.242.865	-247.867.837	-183.624.972	-74,1
180. Rettifiche/riprese di valore nette su attività materiali	-475.382.114	-481.192.616	-5.810.502	-1,2
190. Rettifiche/riprese di valore nette su attività immateriali	-820.505.062	-722.971.759	97.533.303	13,5
200. Altri oneri/proventi di gestione	789.354.998	796.189.328	-6.834.330	-0,9
210. Costi operativi	-9.706.004.380	-9.540.874.802	165.129.578	1,7
220. Utili (Perdite) delle partecipazioni	120.088.826	5.593.133	114.495.693	
Risultato netto della valutazione al fair value delle attività materiali e immateriali	-11.442.511	-34.634.369	-23.191.858	-67,0
240. Rettifiche di valore dell'avviamento	-	-	-	-
250. Utili (Perdite) da cessione di investimenti	-1.174.329	1.300.476	-2.474.805	
260. Utile (Perdita) della operatività corrente al lordo delle imposte	8.642.886.462	4.843.641.808	3.799.244.654	78,4
270. Imposte sul reddito dell'esercizio dell'operatività corrente	-1.350.765.279	-559.186.221	791.579.058	
280. Utile (Perdita) della operatività corrente al netto delle imposte	7.292.121.183	4.284.455.587	3.007.665.596	70,2
290. Utile (Perdita) delle attività operative cessate al netto delle imposte	-	-	-	-
300. Utile (Perdita) d'esercizio	7.292.121.183	4.284.455.587	3.007.665.596	70,2

Milano, 25 febbraio 2025

per il Consiglio di Amministrazione
il Presidente
Dott. Eliano Lodesani



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

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2024

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 2024, dal conto economico, dal prospetto della redditività complessiva, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa che include le informazioni rilevanti sui 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 2024, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità ai principi contabili IFRS emanati dall'International Accounting Standards Board e 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.

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 ai principi contabili IFRS emanati dall'International Accounting Standards Board e 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.



**Shape the future
with confidence**

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;



Shape the future
with confidence

- 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

Giudizi e dichiarazione ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), e-bis) ed e-ter) 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 2024, 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;
- esprimere un giudizio sulla conformità alle norme di legge della relazione sulla gestione;
- rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi nella relazione sulla gestione.

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 2024.

Inoltre, a nostro giudizio, la relazione sulla gestione è redatta in conformità alle norme di legge.

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

Torino, 19 marzo 2025

EY S.p.A.

Eleonora Reina
(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 2024

All'Azionista Unico,
nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 abbiamo svolto l'attività di vigilanza demandata al Collegio Sindacale nei termini richiesti dalla vigente normativa e tenendo presente quanto previsto dalle "Linee operative per i collegi sindacali delle società controllate italiane del Gruppo Intesa Sanpaolo". Richiamiamo di seguito gli aspetti essenziali dell'attività svolta.

Attività di vigilanza

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

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

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

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

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

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 2024 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 2024 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 19 marzo 2025 la Società di Revisione EY S.p.A., 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 2024 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 2024, 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 2024 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 2024;
- di coprire la perdita d'esercizio pari ad Euro 2.204.446,29 e la quota della perdita dell'esercizio precedente portata a nuovo (voce "Perdite portate a nuovo") pari a Euro 2.730.018,30, mediante l'utilizzo parziale della "Riserva da riduzione di capitale sociale".

Milano, 19 marzo 2025

IL COLLEGIO SINDACALE

Dott. Giovanni Brondi



Dott. Nicola Mauro



Dott. Flavio Ceruti

