



**Aquileia Capital Services S.r.l.**  
**Bilancio d'Esercizio 2020**



# Aquileia Capital Services S.r.l.

Capitale sociale: Euro 30.408.907.=

Sede legale e amministrativa: Tavagnacco, Via Alpe Adria, 6

Codice fiscale, partita I.V.A. e numero d'iscrizione

del Registro delle imprese di Udine: 02338310309

Iscritta all'Albo degli intermediari finanziari ex art. 106 del T.U.B.

Società a responsabilità limitata a socio unico



## Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020



La relazione e il bilancio redatti al 31 dicembre 2020 riguardano il terzo esercizio sociale dopo l'acquisizione della società da parte di Friuli Issuer Holding DAC, fondi facenti parte del gruppo Bain Capital.

I fondi che investono nell'Alternative Investment Fund che ha effettuato l'acquisto vengono gestiti ed assistiti da Bain Capital Credit LP ("Bain Capital Credit"), un *credit specialist* globale, società affiliata di Bain Capital LLC e gestita in modo indipendente.

L'attività di ACS è volta alla gestione degli impieghi attualmente in essere, quali leasing performing/non performing e dei rapporti di sofferenze derivanti da originari contratti di impiego bancario non leasing, e a svolgere il ruolo di *servicer* nell'ambito di operazioni di cartolarizzazione ai sensi della legge n. 130/1999 e nell'ambito della gestione di portafogli immobiliari.

**CARICHE SOCIALI (ALLA DATA DI APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI BILANCIO)**

Le cariche in essere alla data di approvazione del bilancio risultano le seguenti:

**CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

Presidente	Dott. Bradley Regan Leonard Palmer
Amministratore Delegato	Dott. Alfredo Balzotti
Consiglieri	Prof. Angelo Miglietta (consigliere indipendente)

**COLLEGIO SINDACALE**

Presidente	Rag. Renzo Di Natale
Sindaci Effettivi	Dott. Luca Lunelli Dott. Mario Giamporcaro
Sindaci Supplenti	Dott.ssa Franca Dri Dott. Massimo Bassi

**DIREZIONE**

Direttore Generale	Dott. Alfredo Balzotti
Chief Financial Officer	Dott. Andrea Milanese

SOCIETA' DI REVISIONE	PricewaterhouseCooper S.p.A.
-----------------------	------------------------------

Il presente documento contiene la relazione e il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020, è redatto in conformità alle vigenti disposizioni normative ed è costituito da:

**1. Relazione sulla gestione**

**2. Prospetti contabili:**

- **Stato Patrimoniale**
- **Conto Economico**
- **Prospetto della redditività complessiva**
- **Prospetto delle variazioni di patrimonio netto**
- **Rendiconto finanziario**

**3. Nota integrativa**







# **Relazione sulla gestione**

## **al 31 dicembre 2020**

**INDICE RELAZIONE SULLA GESTIONE**

- A. Lo scenario macroeconomico
- B. L'attività e i risultati della società
- C. Il personale
- D. La gestione dei rischi
- E. Rapporti con impresa controllata e controllante
- F. Rapporti con società correlate
- G. Altre informazioni
- H. Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio
- I. Evoluzione prevedibile della gestione
- J. Progetto di destinazione del risultato d'esercizio e altre delibere assembleari

Signori Azionisti,

Il Bilancio al 31 dicembre 2020, che sottoponiamo alla Vostra attenzione per l'approvazione si riferisce al quattordicesimo esercizio di attività ed è il quarto di gestione dopo l'operazione di acquisizione da parte di fondi gestiti dal gruppo Bain Capital Credit.

Nella presente Relazione si ritiene opportuno esporre gli aspetti significativi che hanno caratterizzato il recente contesto in cui ha operato la Società.

Come a Voi noto in data 19/01/2012 si perfezionava con effetto 01/02/2012 l'operazione di conferimento di ramo d'azienda dalla società Hypo Alpe-Adria-Bank S.p.A., costituito da un insieme di attività, passività, crediti e correlati rapporti giuridici e rappresentato prevalentemente da crediti non performing verso clientela relativi a contratti di leasing e da linee di finanziamento erogate da Hypo Alpe-Adria-Bank International AG.

A seguito del suddetto conferimento la Società perseguiva quale obiettivo primario la liquidazione del portafoglio conferito ed il rimborso delle linee di finanziamento verso la capogruppo Heta Asset Resolution AG (precedentemente nota come Hypo Alpe Adria Bank International AG) secondo quanto stabilito dalle strategie del gruppo Hypo Alpe Adria/Heta Asset Resolution (c.d. strategia di *wind-down*).

Successivamente, in data 21 febbraio 2017, veniva perfezionata la vendita mediante sottoscrizione del contratto definitivo di cessione delle quote della Società tra HAR GmbH (in qualità di cedente) e Friuli Issuer Holdings Designated Activity Company (in qualità di acquirente). Nell'ambito della cessione della Società si prevedeva il contestuale trasferimento da Heta Asset Resolution AG a Bain Capital Credit Global ICAV della posizione creditoria relativa alle linee di finanziamento infragruppo ancora in essere.

A seguito dell'acquisizione da parte di Bain Capital Credit, la Società ha avviato un processo di profonda revisione dell'attività imprenditoriale, abbandonando la vecchia strategia focalizzata sulla liquidazione (*wind-down*) del portafoglio esistente che era stata adottata del precedente azionista in conformità alle prescrizioni della Commissione Europea nei confronti del gruppo Hypo Alpe Adria/Heta Asset Resolution Group, per proiettarsi verso un *business* concentrato nell'attività di *servicing* a supporto sia di operazioni di cartolarizzazione sui crediti ex Legge 130/1999, sia di operazioni di investimento immobiliare realizzate da parte dei fondi gestiti dal gruppo Bain Capital Credit.

## A – LO SCENARIO MACROECONOMICO

### Il quadro economico<sup>1</sup>

L'esercizio 2020 sarà ricordato per l'anno della pandemia da Covid-19. Com'è noto il virus, dopo l'incubazione iniziale in Cina, si è diffuso dapprima in Italia e poi rapidamente nel resto d'Europa e del Mondo a partire da fine febbraio 2020, portando i governi italiano e mondiali ad intraprendere una serie di severe misure finalizzate a prevenire la diffusione dei contagi, fino al *lock down*, cioè al completo blocco di tutte le attività economiche, sociali, culturali, didattiche, sportive, umane.

Le misure di distanziamento e blocco si sono leggermente ammorbidite nel corso dell'estate grazie ad una consistente diminuzione dei contagi ma sono nuovamente ripartite in autunno a causa di una recrudescenza nella diffusione del virus che tuttora perdura.

La recrudescenza dei contagi dall'autunno ha indotto un ulteriore rallentamento, dopo quello di primavera, dell'attività globale alla fine del 2020, soprattutto nei paesi avanzati. L'avvio delle campagne di vaccinazione si riflette favorevolmente sulle prospettive per il medio termine, ma i tempi e l'intensità del recupero restano incerti.

Nell'area dell'euro, gli effetti della pandemia sull'attività economica e sui prezzi si prefigurano più protratti di quanto precedentemente ipotizzato. Il Consiglio direttivo della Banca Centrale Europea ha ampliato e prolungato lo stimolo monetario, per assicurare condizioni di finanziamento favorevoli a tutti i settori per tutto il tempo che sarà richiesto a garantire il pieno sostegno all'economia e all'inflazione; è pronto a ricalibrare ancora i suoi strumenti se sarà necessario.

In Italia la crescita superiore alle attese nel terzo trimestre ha evidenziato una forte capacità di ripresa dell'economia. La seconda ondata pandemica, come negli altri paesi dell'area, ha tuttavia determinato una nuova contrazione del prodotto nel quarto trimestre: sulla base degli indicatori disponibili, tale flessione è attualmente valutabile nell'ordine del -3,5 per cento, anche se l'incertezza attorno a questa stima è molto elevata.

Il calo dell'attività è stato pronunciato nei servizi e marginale nella manifattura. Nelle nostre indagini le valutazioni delle imprese sono divenute meno favorevoli, ma restano lontane dal pessimismo raggiunto nella prima metà dello scorso anno; le aziende intendono espandere i propri piani di investimento per il 2021. Secondo le famiglie intervistate dalla Banca d'Italia sono i timori di contagio, più che le misure restrittive, a frenare ancora i consumi di servizi.

Nel terzo trimestre del 2020, il recupero delle esportazioni italiane di beni e servizi è stato molto significativo, ben superiore a quello registrato dal commercio mondiale; in autunno è proseguito ma con meno vigore. Negli ultimi mesi dello scorso anno sono ripresi gli afflussi di capitali e gli acquisti di titoli pubblici italiani da parte di non residenti; il saldo della Banca d'Italia su TARGET2 è migliorato. Grazie al protratto surplus di conto corrente, la posizione netta sull'estero è divenuta lievemente positiva dopo trent'anni di saldi negativi.

Nel trimestre estivo, con la riapertura delle attività sospese in primavera, sono fortemente aumentate le

<sup>1</sup> Fonte: Bollettino economico 1-2021; BANCA D'ITALIA.

ore lavorate e si è ridotto il ricorso agli strumenti di integrazione salariale. Anche il numero di posizioni di lavoro alle dipendenze è tornato a crescere. Gli ultimi dati disponibili indicano tuttavia un nuovo incremento dell'utilizzo della Cassa integrazione guadagni a partire da ottobre, seppure su livelli molto inferiori a quelli raggiunti durante la prima ondata dei contagi. In novembre il recupero del numero di nuove posizioni lavorative si è sostanzialmente interrotto, evidenziando un divario rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, in particolare per i giovani e le donne.

La variazione dei prezzi al consumo è rimasta negativa, rispecchiando l'andamento dei prezzi nei settori dei servizi più colpiti dalla crisi, la cui dinamica continua a risentire della debolezza della domanda. Le aspettative di inflazione degli analisti e delle imprese prefigurano ancora valori molto contenuti nei prossimi dodici mesi.

Gli annunci sulla disponibilità dei vaccini, l'ulteriore sostegno monetario e di bilancio e il risolversi dell'incertezza legata alle elezioni presidenziali negli Stati Uniti hanno rafforzato l'ottimismo degli operatori sui mercati finanziari all'estero e in Italia. Il differenziale di rendimento tra i titoli pubblici italiani e tedeschi sulla scadenza decennale permane su livelli inferiori a quelli osservati prima dell'emergenza sanitaria. I mercati finanziari restano tuttavia sensibili agli sviluppi della pandemia.

Le banche italiane hanno continuato a soddisfare la domanda di fondi da parte delle imprese. Le condizioni di offerta si sono mantenute nel complesso distese grazie al perdurare del sostegno proveniente dalla politica monetaria e dalle garanzie pubbliche. Il costo della provvista obbligazionaria delle banche si è ulteriormente ridotto e i tassi sui prestiti a imprese e famiglie sono rimasti su livelli contenuti.

In risposta al riacutizzarsi dell'emergenza sanitaria, il Governo ha varato ulteriori interventi a supporto di famiglie e imprese nell'ultimo trimestre del 2020.

## **Il settore immobiliare in Italia<sup>2</sup>**

---

### **Terziario - commerciale**

Dopo il forte impatto sul mercato immobiliare e sull'economia in generale determinato dalle misure restrittive adottate a livello nazionale per il contenimento del diffondersi del COVID-19, nel quarto trimestre del 2020 tutti i principali segmenti del settore terziario commerciale hanno mostrato un tasso tendenzialmente positivo nel numero di transazioni immobiliari concluse.

In particolare, sono state 35.169 le unità compravendute, +12,1% rispetto all'analogo trimestre del 2019; il dato destagionalizzato ricomincia così a crescere, dopo la pesante battuta d'arresto nella prima metà del 2020, attestandosi ad un livello simile a quello del 2018. (Figura 1 – NTN "Numero di Transazioni Normalizzate").

I dati disaggregati per macroaree territoriali mostrano come la crescita interessi l'intero territorio nazionale, con tassi di espansione compresi tra il +16,7% del Nord Est ed il +5,2% delle Isole.

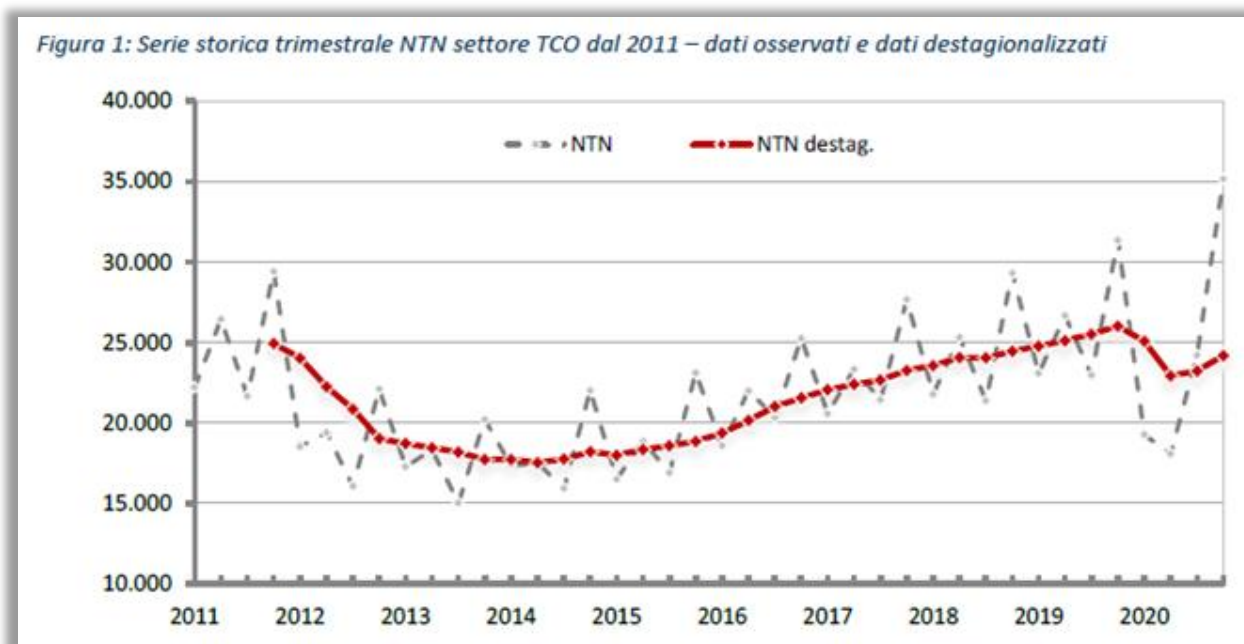
I comuni non capoluogo esprimono un aumento dei volumi di compravendita più significativo rispetto ai comuni capoluogo, con i primi che fanno segnare un +14,2% contro il +7,1% dei secondi. L'unica

---

<sup>2</sup> Fonte: Nota trimestrale residenziale e non del IV trimestre 2020 e sintesi annua – Osservatorio Del Mercato Immobiliare (OMI) – Agenzia delle Entrate.

eccezione è rappresentata dal Nord Est, dove la crescita dei volumi di compravendita è la medesima per i comuni capoluogo e quelli non capoluogo (+16,7%).

Oltre la metà dei volumi compravenduti è costituita da depositi commerciali e autorimesse (20.112 NTN, 57,2% del totale), con una concentrazione che si conferma più elevata al Sud e nelle Isole, dove tale tipologia di immobili rappresenta rispettivamente il 61,3% e il 61% del totale delle compravendite del settore TCO.



Il settore degli uffici e studi privati, presenta un incremento dei volumi compravenduti più consistente nel Centro (+16%) e Nord Est (+10,4%), per quanto oltre il 60% del mercato resti concentrato al nord (rispettivamente 1.412 unità scambiate nel Nord Ovest e 900 nel Nord Est). Si registra, al contrario, una riduzione della superficie media compravenduta (-22,3 m<sup>2</sup>), particolarmente evidente nel Nord Ovest (-47,6 m<sup>2</sup>), risulta invece in controtendenza il Nord Est (+14 m<sup>2</sup>).

Anche per quanto riguarda Negozi e laboratori la tendenza positiva riguarda la maggior parte delle aree territoriali, con un tasso aggregato nazionale pari a +2,2% rispetto al 2019 e tassi disaggregati più significativi nel Centro (+7,4%) e nel Nord Est (+5,9%), mentre l'area con il mercato più dinamico è quella del Nord Ovest (2.944 unità compravendute, pari al 30,7% del totale nazionale). Anche in questo caso si registra una contrazione del dato relativo alla superficie media a livello nazionale (-2 m<sup>2</sup>), mentre il dato cresce lievemente nel Nord Ovest (+0,3 m<sup>2</sup>) e al Sud (+0,8 m<sup>2</sup>).

Il segmento di mercato di maggior peso all'interno del settore terziario-commerciale si conferma, come anticipato, quello costituito da depositi commerciali e autorimesse, che presenta anche il tasso di espansione più alto tra i segmenti rilevati (+20,4%); tutte le aree territoriali hanno un segno positivo, con tassi compresi tra il +26% del Centro e il +7,5% delle Isole. La superficie media compravenduta è diminuita rispetto al 2019 (-3,9 m<sup>2</sup>), con particolare contrazione del dato per quanto riguarda il centro (-9 m<sup>2</sup>).

Per le tipologie residuali del settore terziario-commerciale, rappresentate da uffici pubblici, alberghi e pensioni, istituti di credito, cambio e assicurazione, fabbricati destinati a speciali esigenze di carattere commerciale, si espongono le sole informazioni relative ai volumi compravenduti, non essendo disponibili dati sulle superfici. Oltre l'80% delle compravendite di questo raggruppamento, in realtà, ha riguardato la sola categoria D/8 (1.417 NTN); in termini aggregati, si è registrata una contrazione dei volumi scambiati (-5,1%), soprattutto a causa dei risultati di Nord Ovest (-12,2%) e Centro (-23,3%).

### **Residenziale**

Nel quarto trimestre del 2020, per i volumi di compravendita del settore residenziale, continua e si rafforza la tendenza positiva già rilevata nel terzo trimestre, dopo i forti cali della prima metà dell'anno. Il tasso tendenziale è invece positivo (+8,8%) a fronte di un aumento di 15 mila unità nel volume di compravendite rispetto allo stesso trimestre del 2019.

Scendendo nel dettaglio delle macroaree, la situazione appare piuttosto omogenea. Centro e Nord Ovest sono le aree che presentano il maggior aumento dei volumi, con un tasso di variazione tendenziale pari rispettivamente a +12,3% e +9,4%. Il tasso di crescita più contenuto si registra nel Sud, +5,6%, mentre risultano positivi anche i tassi del Nord Est (+7,8%) e delle Isole (+7,3%),

Approfondendo l'analisi rispetto alla dimensione dei mercati, le dinamiche dei comuni capoluogo e non capoluogo evidenziano una certa omogeneità tra le macroaree. Nel complesso i centri minori registrano risultati migliori con quasi 9 punti percentuali di scarto rispetto ai capoluoghi a livello nazionale, dato che trova conferma nei tassi di tutte le macroaree del Paese, dove i centri non capoluoghi sono sempre preferiti ai centri capoluoghi.

Per quanto riguarda i dati relativi alle superfici compravendute, a livello nazionale si osserva un'espansione del +8,8%, pari ad un aumento 1,6 m2 di superficie media compravenduta. L'aumento più significativo si ha al Centro, dove la crescita è del 12,3%, mentre il Nord Est si attesta come macroarea con la maggior superficie media compravenduta (117,2 m2 contro i 108 m2 della media nazionale).

Analizzando infine il mercato suddividendo il numero di abitazioni compravendute in classi di superficie, emerge che i segmenti con un maggior dinamismo per le due classi centrali (+30,6% da 50m2 fino a 80 m2, +26,3% da 85 m2 fino a 115 m2). Si hanno tuttavia aumenti anche per le altre classi, con un +9% fino a 50 m2, +15,9% da 115 m2 a 145 m2 e +18,2% oltre i 145 m2.

## **B - L'ATTIVITA' E I RISULTATI DELLA SOCIETA'**

### **Evoluzione dell'attività della Società nel 2020**

L'esercizio 2020 è stato caratterizzato dal diffondersi della pandemia Covid-19. In considerazione delle restrizioni governative sullo svolgimento delle attività produttive (emesse per contenere il rischio di contagio) si evidenzia che la Società avrebbe potuto essere esposta nel breve termine sia al rischio operativo, a causa delle potenziali restrizioni o interruzioni all'attività, sia al rischio strategico (anche con riferimento all'attività di servicing), sia al rischio di liquidità.

A tal proposito, per prevenire interruzioni del servizio e quindi garantire la continuità operativa, la Società

ha attivato con esiti positivi la modalità di lavoro in *smart working* per la quasi totalità dei dipendenti. Sono state seguite le raccomandazioni delle Autorità competenti in tema di ambiente e sicurezza sul lavoro al fine di permettere lo svolgimento dell'attività anche negli uffici direzionali, laddove strettamente necessarie.

ACS si è assicurata la continuità del servizio garantita dai fornitori (in particolar modo delle funzioni operative importanti) e ha provveduto alla revisione del Piano di Continuità Operativa. È stata attuata una attività di sensibilizzazione e di supporto ai dipendenti contro possibili attacchi di *cyber-security*, che in questo periodo di emergenza sono ancora più diffusi e mirati.

Per quanto riguarda invece la valutazione degli impatti sui flussi di cassa e sulla liquidità aziendale, la Società sta seguendo l'evolversi della situazione e sta monitorando in modo sistematico le tempistiche dei flussi di cassa attesi. In particolare, lo slittamento delle vendite ha avuto un impatto negativo sul rispetto dei *covenant* del principale contratto di finanziamento in essere, nei termini di rispetto della percentuale di *target amortisation*. La Società si trova da luglio 2020 in una situazione di Cash Sweep rispetto a tale target; ne consegue una accelerazione del rimborso del finanziamento (tutti gli incassi realizzati sulle posizioni oggetto del finanziamento sono utilizzati per il rimborso). Ciò ha comportato una situazione di tensione finanziaria sulla quale l'azionista è intervenuto tempestivamente con una *capital injection* pari a 4 milioni di euro a novembre 2020 ed una ulteriore di 5 milioni di euro a febbraio 2021, allo scopo sia di far confluire liquidità necessaria alle esigenze operative della società per tutto l'esercizio 2021, sia di mantenere adeguati livelli di patrimonializzazione a fronte delle perdite rilevate nei periodi infrannuali.

Asset under Management as of 31.12.2020	Special Servicing / Master Servicing	Asset under Management as of 31.12.2020 (euro)
<b>TOTAL</b>		<b>2.934.982.436</b>
<b>ACS Own Portfolio</b>		<b>296.907.443</b>
<i>thereof Friuli</i>		293.216.647
<i>thereof Terzo (2%)</i>		3.625.755
<i>thereof Cividale (2%)</i>		65.042
<b>Servicing/Asset Management Portfolios</b>		<b>2.638.074.992</b>
<i>thereof Terzo (98%)</i>	MASTER SERVICING	379.052.691
<i>thereof Cividale (98%)</i>	MASTER SERVICING	5.160.998
<i>thereof Tiepolo</i>	MASTER SERVICING	312.514.123
<i>thereof Valery</i>	MASTER SERVICING	406.065.203
<i>thereof Isabel</i>	MASTER SERVICING	322.807.436
<i>thereof Morgana</i>	SPECIAL SERVICING	376.798.337
<i>thereof Fincos</i>	ASSET MANAGEMENT	194.066.945
<i>thereof Goldrake</i>	MASTER SERVICING	78.254.748
<i>thereof King</i>	ASSET MANAGEMENT	33.009.500
<i>thereof Hemera</i>	ASSET MANAGEMENT	51.814.200
<i>thereof Berico</i>	ASSET MANAGEMENT	156.949.728
<i>thereof Aureo</i>	ASSET MANAGEMENT	110.100.000
<i>thereof Chronos</i>	ASSET MANAGEMENT	151.020.000
<i>thereof Cassiodorus</i>	ASSET MANAGEMENT	60.461.084



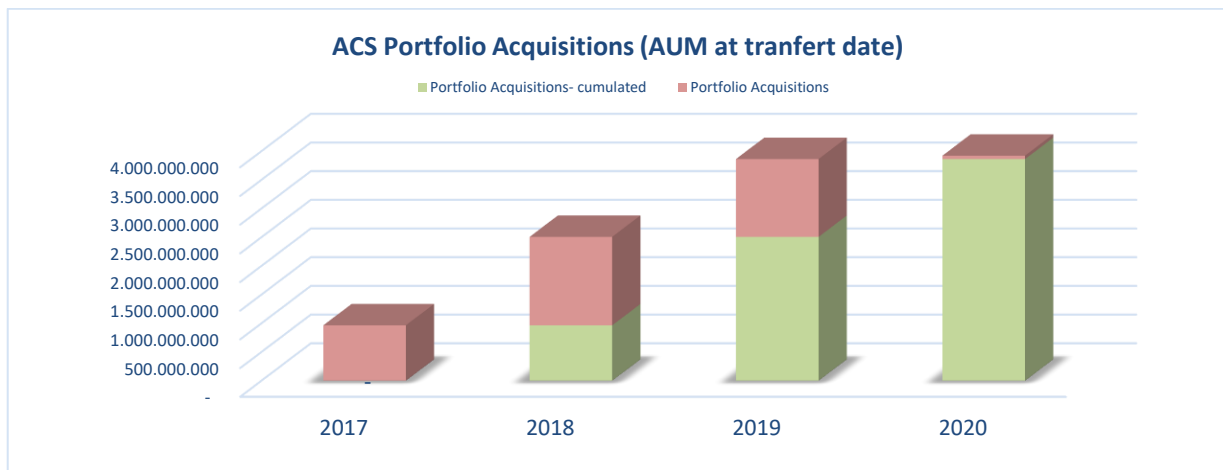
Con questo scenario, nel corso del 2020 la Società ha continuato il piano di gestione e realizzo del portafoglio crediti e immobiliare di proprietà (principalmente rinveniente da contratti di leasing e da finanziamenti bancari risolti) e l'attività di *servicer*. Al 31/12/2020 gli *Asset Under Management* gestiti dalla Società ammontano complessivamente a Euro 2,9 miliardi, con una netta preponderanza dei portafogli gestiti in *servicing*.

A fianco all'attività storica di gestione del portafoglio di proprietà, la Società nel corso degli anni ha infatti ampliato ulteriormente il suo campo di intervento nell'attività di *servicing* sia nell'ambito di operazioni di cartolarizzazione di crediti ex Legge 130/1999, con qualifica di *master servicer* e *special servicer* di SPV e *Reoco corporate servicer* e *asset manager* per le Reoco create ad "hoc", sia quale *advisor* e *asset manager* di progetti immobiliari acquistati da fondi e veicoli del gruppo Bain Capital Credit.

Rispetto all'esercizio 2017, anno di ingresso del Gruppo Bain che ha portato all'avvio dell'attività di *servicing* con l'acquisto di un primo portafoglio (Tiepolo), lo sviluppo è stato notevole passando a 10 portafogli gestiti in *servicing* a fine 2018, a 13 portafogli a fine 2019 e a 14 a fine 2020.

Nel 2020 l'effetto della pandemia si è tradotto in una maggior prudenza nella raccolta degli attivi. L'unica acquisizione è relativa ad un grosso immobile a destinazione alberghiera, acquistato per il tramite della SGR Savills Investment Management con ACS nel ruolo di *Advisor* e destinato ad un processo di ricondizionamento e valorizzazione.

Project	Transfer date	2017 YE	2018 YE	2019 YE	2020 YE	Note
TIEPOLO	Maggio 2017	382.381.310				GBV alla transfer Date
TERZO	1T: Marzo 2018 2 T: giugno 2018 3T: 30 giugno 2019	12.800.000	451.033.209	87.118.941		GBV alla transfer Date
KING	Dicembre 2017		72.814.000			Data Tape Due Diligence
HEMERA	Dicembre 2017		109.320.347			Data Tape Due Diligence
VALERY	Giugno 2018		445.814.343			GBV alla transfer Date
GOLDRAKE	Giugno 2018		78.284.305			GBV alla transfer Date
CIVIDALE	Luglio 2018		13.853.796			GBV alla transfer Date
ISABELLA	Novembre 2018		370.681.683			GBV alla transfer Date
MORGANA	Dicembre 2018		-	441.102.902		di cui 53,4 mln da 4 <sup>a</sup> tranche trasferita nel 2020
FINCOS	Giugno 2018 - Dicembre 2018			180.241.557		DATI di Sale of Reo dal 01/01/2020
BERICO	Novembre 2019			271.240.060		UW model from gennaio 2020
AUREO	Dicembre 2019			143.663.719		UW model from gennaio 2020
CHRONOS	Dicembre 2019			232.901.834		UW model from gennaio 2020
CASSIODORUS	Marzo 2020				58.760.000	Exit Value from UW
<b>TOTAL:</b>		<b>395.181.310</b>	<b>1.541.801.682</b>	<b>1.356.269.012</b>	<b>58.760.000</b>	
Nota: gli AUM riportati sono all'atto della Transfer Date						



Gli incassi realizzati (dato complessivo sui portafogli in servicing e di proprietà) nel 2020 ammontano a 320 milioni di euro (310 milioni nel 2019) e hanno prodotto incassi per commissioni pari a 12,1 milioni di euro nel 2020. Con riferimento al solo portafoglio di proprietà, i cash-in ammontano a 36,3 milioni di euro: i realizzi derivanti dal recupero crediti ammontano complessivamente a euro 13,6 milioni, mentre quelli rinvenienti dalla vendita e dall'affitto di unità immobiliari sono stati pari a euro 22,7 milioni.

A fronte di tali entrate finanziarie si sono rilevate uscite finanziarie a rimborso delle linee di finanziamento e di interessi concesse da primari istituti bancari per euro 31,9 milioni.

La diffusione del Covid-19, soprattutto nei primi mesi di marzo, aprile e maggio 2020 ha determinato una riduzione dei flussi rispetto alle previsioni di budget in termini di incassi da riscossione crediti, per effetto della sospensione delle attività di recupero giudiziale, del ricorso dei clienti alle moratorie previste dai decreti-legge e delle mancate vendite degli asset.

Ciò indubbiamente si è riverberato in una riduzione della redditività aziendale conseguente anche alle minori commissioni percepite dai portafogli gestiti in servicing a causa di tale posticipo degli incassi e delle ulteriori rettifiche di valore nei crediti e negli *asset* aziendali.

Pur non essendo possibile quantificare in maniera puntuale l'effetto della pandemia, una stima può derivare dal confronto con l'esercizio precedente. Sebbene gli incassi complessivi siano incrementati del 3,32% (sostenuti da alcuni *big tickets* tra cui la vendita dell'immobile sito in "MILANO-VIA FILIPPO TURATI 12"), a perimetro costante, le performance rispetto al budget si sono ridotte di 13 punti percentuali.

Si precisa che, in ogni caso, le trattative commerciali in corso non hanno subito significativi contraccolpi se non in termini di dilazione nei tempi di perfezionamento; allo stato attuale degli scenari stimati, si ritiene che il *gap* determinato dal *lock down* possa essere recuperato nel 2021 e nel 2022.

Tra i servizi curati dalla società, si segnala anche l'attività di analisi e *due diligence* prestata a supporto del Gruppo Bain nella individuazione di nuovi potenziali investimenti in portafogli di crediti e immobiliari. Gli incassi per tale tipologia di servizio nel 2020 si attestano nell'anno a 1,3 milioni di euro.

Tra gli ulteriori fatti di gestione di rilievo si segnalano i seguenti.

In data 4 marzo 2020 il Dipartimento Vigilanza Bancaria e Finanziaria – Servizio Ispettorato Vigilanza della Banca d'Italia ha consegnato al Consiglio di Amministrazione e al Collegio Sindacale della Società il rapporto relativo agli accertamenti ispettivi condotti presso la Società nel IV trimestre del 2019. L'accertamento si è concluso con un giudizio parzialmente sfavorevole a seguito delle risultanze

riscontrate nell'adeguamento dell'assetto organizzativo e nell'evoluzione dell'operatività aziendale verso il comparto del *servicing*; non sono stati invece comminati provvedimenti sanzionatori, a dimostrazione del corretto operato della Società e della conformità alle disposizioni di legge e regolamentari applicabili ad ACS. La società ha già provveduto in data 30 aprile 2020, entro i termini di risposta dilazionati dall'emergenza Covid-19, ad inviare all'Istituto di Vigilanza le proprie considerazioni in merito ai rilievi effettuati e, contestualmente, ha definito un piano di interventi volto alla rimozione delle anomalie rilevate. Le azioni correttive indicate nel richiamato piano sono state in massima parte realizzate nel corso del 2020 e la loro implementazione ha messo in luce l'efficacia delle soluzioni adottate.

A tale riguardo, ai fini di ottimizzare i processi aziendali, minimizzando le manualità e i rischi operativi a favore di una maggiore automatizzazione, negli ultimi mesi dell'anno la Società ha avviato il progetto di cambio del sistema informativo gestionale della Società, con l'obiettivo di approdare entro il 2021 su una nuova piattaforma software basata su tecnologia industriale ERP (Enterprise Resource Planning) che sfrutta il potenziale di Microsoft Dynamics 365 Business Central.

Ulteriormente nel corso dell'anno, con il supporto di consulenze esterne, è stato avviato un progetto di revisione e integrazione dell'intero *corpus* normativo interno della società nell'ottica di adattarlo alla nuova realtà aziendale e di renderlo *compliant* rispetto all'attuale *framework* normativo e regolamentare. L'obiettivo è di chiudere il progetto entro primi mesi del 2021.

L'espansione della attività societaria trova ulteriore conferma nell'ampliamento degli uffici di Milano e nell'ulteriore incremento di spazi utilizzati nella sede di Tavagnacco.

## Andamento Economico

---

Il risultato d'esercizio 2020 si chiude con una perdita di Euro 12.162 mila.

La società si trova ancora in una fase di trasformazione strategica del suo business che ha l'obiettivo di passare da una redditività derivante essenzialmente dal realizzo del residuo portafoglio di proprietà ad una redditività commissionale basata su *servicing*, servizi e consulenza in campo finanziario e immobiliare. Questo passaggio nel corso del 2020 è stato senza dubbio rallentato dalla pandemia covid-19, che ha concorso alla flessione negli incassi dei portafogli gestiti e al sostanziale blocco nei *deal* di acquisizione di nuovi portafogli, tale per cui le commissioni provenienti dai nuovi servizi finanziari prestati non si sono dimostrate ancora sufficienti a sostituire le minori entrate, sotto forma di riprese di valore e plusvalori, provenienti dal realizzo del portafoglio di proprietà. A questa riduzione dei ricavi nella determinazione della perdita d'esercizio 2020, come si dirà in seguito, si aggiungono:

- le maggiori rettifiche di valore di crediti e di *asset* aziendali conseguenti in particolare alla posticipazione degli incassi previsti e a un peggioramento nelle stime dei valori di mercato di taluni immobili;
- lo stanziamento a fondo rischi di una somma pari a euro 6,5 milioni a probabile chiusura tramite conciliazione extragiudiziale del contenzioso fiscale relativo all'esercizio 2014.

Conto economico riclassificato (migliaia di Euro)	31/12/2020	31/12/2019	Variazione assoluta	Variazione percentuale
Margine finanziario	-2.417	-3.101	+684	+22,1%
Commissioni nette	9.602	9.152	+449	+4,9%
Risultato netto dell'attività di negoziazione + Dividendi	435	294	+140	+47,6%
Utile/perdita da cessioni o acquisti di attività finanziarie	2	485	-483	-99,7%
<b>Margine di intermediazione</b>	<b>7.620</b>	<b>6.830</b>	<b>+790</b>	<b>+11,6%</b>
Rettifiche/riprese di valore nette per deterioramento di attività finanziarie	8.339	5.477	+2.863	+52,3%
<b>Risultato netto della gestione finanziaria</b>	<b>15.960</b>	<b>12.307</b>	<b>+3.653</b>	<b>+29,7%</b>
Spese amministrative	-30.468	-29.966	-503	-1,7%
Rettifiche/riprese di valore nette su attività materiali ed immateriali	-1.968	-2.007	+39	+2,0%
Accantonamenti netti ai fondi per rischi e oneri	-5.640	1.751	-7.392	< -100%
Altri proventi e oneri di gestione	9.061	6.800	+2.261	+33,3%
<b>Risultato della gestione operativa</b>	<b>-13.056</b>	<b>-11.115</b>	<b>-1.941</b>	<b>-17,5%</b>
Utili (Perdite) dalle partecipazioni	0	0	+0	+0,0%
Utili (Perdite) da cessione di investimenti	915	1.430	-515	-36,0%
<b>Utile (Perdita) dell'attività corrente al lordo delle imposte</b>	<b>-12.141</b>	<b>-9.685</b>	<b>-2.455</b>	<b>-25,3%</b>
Imposte sul reddito del periodo dell'operatività corrente	-21	0	-21	+0,0%
<b>Utile (Perdita) del periodo</b>	<b>-12.162</b>	<b>-9.685</b>	<b>-2.476</b>	<b>-25,6%</b>

L'impatto negativo sui flussi reddituali determinato da tali componenti è riscontrabile anche in termini finanziari dal *cash flow* negativo prodotto dalla gestione operativa della società pari a Euro -2.495 mila, mentre nel 2019 il dato era positivo (Euro 1.480 mila) come è riscontrabile dal Rendiconto Finanziario esposto nella parte relativa ai prospetti contabili e del quale si espone uno stralcio nella seguente tabella.

Cash flow della gestione operativa calcolato con il metodo indiretto	31/12/2020	31/12/2019	Variazione assoluta	Variazione percentuale
Risultato d'esercizio (+/-)	(12.161.517)	(9.685.328)	-2.476.190	-25,6%
Svalutazioni/Rivalutazione per rischio di cambio (+/-)	15.326	30.511	-15.185	-49,8%
Svalutazioni/Rivalutazione per rischio di credito (+/-)	2.789.710	10.537.999	-7.748.290	-73,5%
Rettifiche/riprese di valore nette su immobilizzazioni materiali e immateriali (+/-)	1.968.004	2.007.445	-39.441	-2,0%
Accantonamenti netti a fondi rischi ed oneri ed altri costi/ricavi non finanziari (+/-)	5.640.498	(1.750.735)	+7.391.232	> 100%
Imposte, tasse e crediti d'imposta non liquidati (+)	20.944	0	+20.944	+0,0%
Altri aggiustamenti (dividendi) (+/-)	(767.497)	340.221	-1.107.719	n.a.
<b>Cash Flow della gestione operativa</b>	<b>(2.494.534)</b>	<b>1.480.113</b>	<b>-3.974.647</b>	<b>&lt; -100%</b>

Passando alle singole componenti di conto economico, il **marginale di interesse** si chiude con un risultato negativo pari a Euro 2.417 mila, in miglioramento rispetto al 2019 con una variazione positiva di Euro 684 mila. Gli **interessi attivi** si riducono a Euro 848 mila (Euro 1.789 mila nel 2019), ed è quindi la componente degli **interessi passivi** che passando a Euro 3.265 mila euro, con una diminuzione pari a 1.625 mila euro rispetto al 2019 (Euro 4.890 mila), apporta il maggior contributo positivo al margine, conseguenza della consistente riduzione delle passività finanziarie. L'andamento delle singole componenti di interessi comprova come gradualmente l'attivo societario si stia trasformando, con la riduzione del portafoglio di proprietà e la correlata riduzione delle passività finanziarie acquisite a copertura del medesimo.

Le **commissioni nette** dell'esercizio 2020 si attestano a Euro 9.602 mila, contro Euro 9.152 mila del 2019 e risultano composte quasi prevalentemente dalle commissioni attive di *servicing* e di *asset management* percepite dalla società in relazione ai diversi accordi di gestione di portafogli di crediti e immobiliari detenuti da veicoli terzi, quali SPV, REIF e Reoco. L'incremento rispetto al dato del 2019 (+449 mila) è dovuto al continuo sviluppo del *business* del *servicing* nonostante la battuta d'arresto subita nell'anno a causa della diffusione pandemica.

Il **risultato netto dell'attività di negoziazione**, voce, che al di là della descrizione, comprende gli adeguamenti valutari anche delle poste finanziarie attive e passive indicizzate in divisa valutate a costo ammortizzato, è negativo per Euro 15 mila, in riduzione rispetto al dato comunque negativo del 2019 (Euro 31 mila). Tale gestione, relativa a contratti di leasing indicizzati in valuta, è oramai in via di esaurimento e si terminerà definitivamente con le chiusure dei pochi contratti di tale tipologia ancora in essere.

La voce **dividendi** racchiude esclusivamente la distribuzione di utili effettuata nell'anno dalla controllata Malpensa Gestione S.r.l. pari a Euro 450 mila.

Il **risultato da cessioni di attività finanziarie**, riconducibile sostanzialmente all'attività di cessione di linee di credito a soggetti terzi, nel 2020 ha segnato un risultato leggermente positivo pari a Euro 2 mila, in netta riduzione rispetto al valore positivo del 2019 pari a Euro 485 mila. L'attività di cessione di linee di credito nel 2020, in effetti, non ha avuto ad oggetto linee del portafoglio di proprietà Friuli, ma soltanto alcune linee del portafoglio Terzo di cui la Società detiene una cointeressenza limitata al 2%.

Il **marginale di intermediazione** si attesta pertanto a Euro 7.620 mila in aumento rispetto al 2019 (+790 mila).

Le **rettifiche e riprese di valore nette per deterioramento di attività finanziarie** si confermano una delle componenti gestionali a più alta redditività del portafoglio di proprietà dal momento che includono le riprese di valore di incasso, vale a dire le plusvalenze rispetto ai valori contabili netti realizzate dall'incasso di crediti. Le riprese di incasso si attestano nell'anno a Euro 11.985 mila (Euro 17.820 mila nel 2019). Il risultato netto complessivo della voce economica pari a Euro 8.339 mila risulta superiore al valore del 2019 per Euro 2.863 dovuto anche ai minori accantonamenti registrati (euro 5.476 mila). Le rettifiche di valore lorde dell'anno (*impairment*), seppure in riduzione rispetto al dato del 2019, sono comunque pari a Euro 3.378 mila e sono dovute sia ad una dilazione nei tempi stimati di incasso, sia ad una riduzione nella previsione di incasso di alcuni crediti, conseguenti alla revisione del budget di *cash-in* determinato per gran parte dagli effetti causati dalla pandemia. In sostanza la voce economica in commento risulta la più toccata dalle conseguenze della pandemia in termini sia di minori incassi e conseguenti minori riprese di incasso (-5.835 mila rispetto al 2019), sia di maggiori *impairment* sui crediti ancora in bilancio.

Complessivamente il **risultato della gestione finanziaria** della società nel 2020 è pari ad euro 15.960 ed è superiore al 2019 per euro 3.656 mila.

Le **spese amministrative** si attestano ad Euro 30.468 mila complessivi, sostanzialmente in linea con il 2019 (Euro 29.966 mila), di cui Euro 14.627 mila per spese relative al personale dipendente, amministratori e sindaci, in incremento rispetto al dato del 2019 (Euro 13.477 mila), in conseguenza prevalentemente alle nuove assunzioni necessarie per l'adeguamento dell'organico. Le altre spese amministrative hanno subito, invece, un decremento (Euro 15.841 mila contro Euro 16.488 mila del 2019) dovuto ai minori costi sostenuti per spese assicurative e imposte sugli immobili, per le spese di consulenze e per le minori spese legate alle trasferte (queste ultime in riduzione di Euro 503 mila),

conseguenza positiva della pandemia e del maggiore utilizzo delle tecnologie di *meeting* a distanza. In termini assoluti, tra le altre spese amministrative assumono rilevanza le imposte indirette e tasse (comprensivo di IMU) pari ad Euro 3.681 mila (Euro 4.296 mila nel 2019), i costi sostenuti sui beni oggetto di leasing ritirati o risolti non recuperabili dalla clientela pari ad Euro 3.111 mila (Euro 2.982 mila nel 2018), le spese legali, per notai e per consulenze pari a Euro 1.193 mila (Euro 1.862 mila nel 2019), le spese IT per Euro 1.712 mila (Euro 1.345 mila nel 2019), le spese per altri servizi professionali per Euro 1.195 mila (Euro 1.263 mila nel 2019) ed i costi di manutenzione, condominiali e utenze per le sedi pari ad Euro 939 mila (Euro 659 mila nel 2019).

La variazione degli **accantonamenti netti ai fondi per rischi e oneri** è negativa per euro 5.640 mila, in forte diminuzione rispetto al dato positivo del 2019 (Euro +1.750 mila), per effetto principalmente dell'accantonamento del fondo relativo alla controversia fiscale (Euro 6.500 mila) per la cui *disclosure* si rimanda al relativo paragrafo.

Le **rettifiche e riprese di valore nette su attività materiali ed immateriali** si attestano ad Euro -1.968 mila (Euro -2.007 mila nel 2019). Per Euro -592 mila (Euro -655 mila nel 2019) sono rappresentate da rettifiche di valore (*impairment*) sugli immobili ritirati in seguito alla risoluzione dei contratti di leasing, conseguente alla riduzione del valore di mercato peritato di talune unità. Gli ammortamenti dei diritti d'uso ex IFRS 16 su *leasing* (affitti e noleggi) ammonta a Euro -477 mila (Euro -304 nel 2019). Per la restante parte, pari a Euro -899 mila, trattasi principalmente di rettifiche di valore per software e per gli ammortamenti dell'immobile della sede e di altri beni materiali ad uso funzionale.

Gli **altri proventi ed oneri di gestione** si attestano a Euro +9.061 mila in miglioramento rispetto al dato 2019 (Euro +6.800 mila). La voce è riferibile, lato proventi, principalmente ai recuperi di spese da SPV (Euro 2.729 mila), ai proventi derivanti dai fitti attivi ed indennità di occupazione sugli immobili ritirati (Euro 2.727 mila) e a recuperi di spese verso clientela e verso terzi (Euro 2.186 mila), mentre tra gli oneri si annoverano perdite e accantonamenti netti su crediti di natura non finanziaria, prevalentemente per fitti attivi, per Euro -634 mila (Euro -1.323 mila nel 2019) e altri costi in prevalenza oggetto di riaddebito per Euro -258 mila (euro -1.423 mila nel 2019). Il residuo della voce è composto in prevalenza da sopravvenienze attive derivanti da poste debitorie rilevate negli esercizi precedenti ed estinte nell'anno.

Il **risultato da cessione di investimenti** riporta le utili o le perdite realizzate dalla vendita di beni materiali, in particolare dei beni rivenienti da ex contratti di leasing chiusi con stralcio del credito (cosiddetti beni "transati"); il risultato per l'anno si chiude positivamente per Euro 915 mila, seppure in diminuzione rispetto al risultato del 2019 pari a Euro 1.430 mila.

Chiudono la relazione economica le **imposte sul reddito del periodo** le quali, considerata la perdita fiscale realizzata e il valore della produzione IRAP negativo, non presentano importi di imposte correnti da rilevare. Non si ritiene opportuno a riguardo stanziare imposte d'esercizio positive con riferimento alle imposte anticipate sulle perdite fiscali. Nella voce si segnala unicamente per Euro 21 mila il *reverse* a conto economico di competenza dell'anno delle imposte anticipate stanziate per l'effetto negativo a patrimonio derivante dalla introduzione del principio IFRS 9.

## Andamento Patrimoniale

---

Il **totale attivo** riclassificato di bilancio esposto nella tabella sotto riportata ammonta a fine 2020 a Euro

109 milioni in decisa riduzione rispetto al dato del 2019 (Euro 149 milioni, -27%). La riclassifica apportata rispetto allo schema patrimoniale di bilancio è relativa alle voci Attività materiali, nell'attivo, e Altre passività, nel passivo, e riguarda, nel dettaglio, le attività materiali rivenienti da contratti di leasing chiusi a saldo e stralcio del credito dei portafogli Cividale e Terzo.

Nella rappresentazione contabile riportata nei prospetti di bilancio tali attività materiali (rivenienti da contratti di leasing chiusi a saldo e stralcio del credito) sono imputate nell'attivo per un ammontare pari al 100% del loro valore, mentre nel passivo alla voce "Altre passività" è riportato il debito verso Eagle SPV pari al 98% del loro valore. Nella rappresentazione gestionale del patrimonio aziendale riportata nella tabella seguente, si è ritenuto opportuno fornire una classificazione a saldi compensati di tali attività materiali con il correlato debito verso Eagle SPV pari al 98% del valore degli stessi, al fine di fornire una rappresentazione più sostanziale e coerente al rischio assunto dalla Società che è limitato esclusivamente alla quota del 2% di tali attività materiali. Una specifica *disclosure* relativa agli aspetti contabili di tali due portafogli è contenuta nella sezione 4 "Altri aspetti" della politica contabile alla nota integrativa.

Dati patrimoniali (migliaia di Euro)	31/12/2020	31/12/2019	Variazione assoluta	Variazione percentuale
Crediti vs Banche e disponibilità liquide	24.486	39.836	-15.350	-38,5%
Crediti vs Clienti	44.141	65.347	-21.206	-32,5%
Partecipazioni	20	20	+0	+0,0%
Attività materiali e immateriali	31.647	34.053	-2.406	-7,1%
Attività fiscali	1.175	749	+426	-56,9%
Altre attività	7.228	9.043	-1.815	-20,1%
<b>Totale attivo</b>	<b>108.697</b>	<b>149.048</b>	<b>-40.351</b>	<b>-27,1%</b>
Passività finanziarie	63.900	97.259	-33.359	-34,3%
Fondi per rischi ed oneri	9.157	3.581	+5.576	< -100%
Passività fiscali	0	0	+0	+0,0%
Altre passività e TFR	13.474	17.869	-4.395	-24,6%
Patrimonio netto	22.166	30.340	-8.174	-26,9%
<b>Totale passivo e patrimonio netto</b>	<b>108.697</b>	<b>149.049</b>	<b>-40.352</b>	<b>-27,1%</b>

I **Crediti verso banche e le disponibilità liquide** si attestano a Euro 24.486 mila in diminuzione rispetto al dato del 2019 (Euro 39.836 mila) in conseguenza sostanzialmente ai minori incassi realizzati nell'ultimo trimestre dell'anno rispetto al 2019 per il portafoglio Friuli e per i portafogli Terzo e Cividale. Al loro interno, la composizione della liquidità realmente disponibile e di quella vincolata varia. Al 31 dicembre 2020 la liquidità della Società proveniente dal portafoglio Friuli vincolata al rimborso del finanziamento Deutsche Bank e dai portafogli Terzo e Cividale, da riconoscere per una percentuale pari al 98% degli incassi a Eagle SPV, era pari a Euro 21.772 mila (Euro 36.694 mila nel 2018), di fatto rendendo liberi e disponibili per la società Euro 2.713 mila (Euro 3.142 mila nel 2019). Di tale distinzione si è tenuto conto nella definizione delle disponibilità liquide ai fini della redazione del rendiconto finanziario.

I **Crediti verso la Clientela** si attestano al 31/12/2020 ad Euro 44.141 mila con un decremento di euro 21.206 mila pari al -32,5% rispetto al 2019 (Euro 65.347 mila). Su tale variazione hanno inciso le ulteriori rettifiche di valore apportate nel periodo e, soprattutto, gli incassi realizzati dal naturale rimborso dei

finanziamenti concessi e dalle attività di recupero sui crediti NPL. La composizione e la dinamica della qualità dei crediti verso la clientela è rappresentata in termini percentuali nella tabella riportata di seguito. Si nota un certo deterioramento del portafoglio connotato da un lato ad un effettivo peggioramento della qualità di taluni crediti, dall'altro all'avvenuto rimborso delle linee di credito con qualità del credito più elevata. Ad ogni modo, giova ricordare, che è il *business* stesso della Società e del Gruppo di cui fa parte, investire in portafogli di crediti NPL che presentano promettenti e fondati livelli di redditività prospettica tramite l'azione di recupero svolta dalla Società stessa.

Indici di qualità del credito	31/12/2020	31/12/2019	Variazione %
Sofferenze Nette / Crediti vs Clientela (1)	85,31%	83,34%	+2,4%
% Copertura Crediti in Sofferenza (2)	85,30%	83,44%	+2,2%
Inadempienza probabile / Crediti vs Clientela (1)	1,29%	5,78%	-77,7%
% Copertura Inadempienze probabili (2)	75,88%	70,67%	+7,4%
Esposizioni scadute Persistenti / Crediti vs Clientela (1)	0,38%	0,56%	-31,5%
% Copertura Esposizioni scadute (2)	91,44%	72,60%	+25,9%
<i>(1) Le % di incidenza sono calcolate sul totale dei crediti verso clientela ed enti finanziari</i>			
<i>(2) La % di copertura è calcolata come rapporto tra rettifiche di valore specifiche e la medesima classe delle esposizioni deteriorate lorde.</i>			

La voce **Partecipazioni** include le partecipazioni di controllo che la Società ha verso Malpensa Gestioni S.r.l. e la neocostituita Lazise Gestioni S.r.l., di cui si dirà in seguito nella presente relazione.

In diminuzione rispetto al dato del 2019 (-Euro 2.626 mila) risultano invece le **Attività materiali e immateriali**, che si attestano a Euro 31.647. In questa voce sono contabilizzati i diritti d'uso relativi ai leasing ex principio IFRS 16 (Euro 1.803 mila), le attività materiali ad uso funzionale (Euro 6.023 mila), le attività immateriali (Euro 1.136 mila), gli immobili acquisiti con finalità di recupero del credito (Euro 2.581 mila) e gli immobili rivenienti da contratti di leasing transati a saldo e stralcio del credito originario e relative capitalizzazioni di ristrutturazioni (Euro 20.104 mila). Tra le principali voci di decremento prevalgono le vendite per Euro 7.845 mila e le svalutazioni per Euro 592 mila, mentre gli incrementi sono prevalentemente dovuti a nuovi ingressi di transati e beni acquisiti con finalità di recupero e relative capitalizzazioni per Euro 6.250 mila.

Le **Attività fiscali** si attestano a Euro 1.175 mila (Euro 749 mila nel 2019) e sono rappresentate dalle imposte anticipate, per svalutazioni di crediti di esercizi precedenti non dedotte, per Euro 490 mila, e per fiscalità corrente pari ad Euro 685 mila.

Nelle **Altre attività** (Euro 7.228 mila a fine 2020) confluiscono le voci residuali dell'attivo tra cui le principali sono costituite da crediti per fatture da emettere (Euro 3.914 mila) relativi principalmente a compensi per *due diligence* e per recupero di costi nei confronti di SPV e di soggetti terzi e crediti verso



clienti di natura non finanziaria (es. crediti per fitti attivi) per Euro 1.985 mila.

Dal lato del passivo di bilancio la voce più rilevante sono le **Passività finanziarie** che si attestano a Euro 63.900 mila contro Euro 97.259 mila del 2019. La riduzione di valore è dovuta al rimborso per quota capitale di Euro 28.726 mila<sup>3</sup> della linea di finanziamento aperta con Deutsche Bank a dicembre 2019, mentre risultano in lieve incremento altre voci: in particolare, il debito iscritto verso i *lessor* concedenti leasing operativo ex IFRS 16 che si attesta a Euro 1.734 mila e le partite avere verso la clientela pari a Euro 650 mila.

I **fondi rischi e oneri** si incrementano rispetto al 2019 (Euro 9.157 mila contro Euro 3.581 mila) per effetto dei già citati accantonamenti effettuati in considerazione dell'andamento delle cause legali e fiscali, in particolare del contenzioso fiscale in essere con l'Agenzia delle Entrate.

A fine 2010 non vi sono altre passività fiscali.

La voce **Altre Passività e TFR** è passata da Euro 17.869 mila di fine 2019 a Euro 13.474 mila al 31 dicembre 2020. La variazione è concentrata principalmente nella riduzione rispetto al 2019 del debito che sorge a fine esercizio verso Eagle SPV per la retrocessione del 98% degli incassi relativi al mese di dicembre 2020 realizzati per i portafogli Terzo e Cividale (Euro 4.889 mila contro Euro 9.306 mila del 2019) e nel maggiore debito verso dipendenti per retribuzioni da liquidare e TFR (Euro 2.996 mila contro 2.553 mila). Tra le altre voci si segnalano debiti verso fornitori (Euro 1.104 mila) e fatture da ricevere (Euro 1.995 mila) e altre minori che non presentano rilevanti scostamenti rispetto al 2019.

Il **Patrimonio netto** della società risulta in riduzione rispetto al dato del 2019 e si attesta a Euro 22.166 mila. A riguardo si evidenzia che il socio ha provveduto nel corso del mese di febbraio 2021 ad effettuare un versamento in conto capitale pari a Euro 5 milioni. Ulteriormente, a probabile definizione della controversia fiscale con l'Agenzia delle Entrate, il cui costo come già commentato è rilevato nell'esercizio 2020, il socio si è informalmente reso disponibile ad effettuare un ulteriore versamento in conto capitale pari a ulteriori Euro 5 milioni circa. Sul piano regolamentare, a fine anno, i **Fondi propri** si attestano a Euro 21 milioni circa, con un **CET 1 ratio** superiore al 15%.

## C – IL PERSONALE

Complessivamente il numero dei dipendenti al 31/12/2020 è pari a 144 unità, in crescita rispetto al 31/12/2019 (138 unità) in conseguenza delle maggiori assunzioni rispetto alle dimissioni.

Le tabelle che seguono forniscono maggiore evidenza dell'organico della Società al 31/12/2020.

<sup>3</sup> Dato IAS; il debito per linea capitale rimborsato in base al piano finanziario contrattuale è di Euro 29.117 mila.

31/12/20120		
Età media e numero del personale	Età media	Numero
Donne	40,73	48
Uomini	39,95	96
<b>TOTALE</b>		<b>144</b>

31/12/20120	
Scolarizzazione	Numero
Licenza media	1
Diploma	46
Laurea (breve-magistrale)	97
<b>TOTALE</b>	<b>144</b>

31/12/2019		
Età media e numero del personale	Età media	Numero
Donne	40	45
Uomini	40	93
<b>TOTALE</b>		<b>138</b>

31/12/2019	
Scolarizzazione	Numero
Licenza media	1
Diploma	44
Laurea (breve-magistrale)	93
<b>TOTALE</b>	<b>138</b>

31/12/20120		
Fascia di età %	Numero	Percentuale
-19 anni	0	0,00
20-29 anni	12	8,33
30-39 anni	53	36,81
40-49 anni	63	43,75
50-59 anni	16	11,11
60 anni -		
<b>TOTALE</b>	<b>144</b>	<b>100%</b>

31/12/20120	
AREE APPARTENENZA	n. persone
aree professionali	71
quadri direttivi	57
Dirigenti	16
<b>TOTALE</b>	<b>144</b>

31/12/2019		
Fascia di età %	Numero	Percentuale
-19 anni	0	0,00
20-29 anni	11	7,97
30-39 anni	52	37,68
40-49 anni	64	46,38
50-59 anni	10	7,25
60 anni -	1	0,72
<b>TOTALE</b>	<b>138</b>	<b>100%</b>

31/12/2019	
AREE APPARTENENZA	n. persone
aree professionali	69
quadri direttivi	50
Dirigenti	19
<b>TOTALE</b>	<b>138</b>

ANNO	Assunti	Cessati	N. Dipendenti a fine anno
2017	11	6	91
2018	35	12	114
2019	50	27	138
2020	28	22	144

Nel corso del 2020, il periodo di pandemia ha sicuramente rallentato il processo formativo soprattutto nella prima parte dell'anno ma siamo comunque riusciti ad organizzare momenti formativi rivolti a tutta la popolazione aziendale e specifici interventi di approfondimento tecnico.

Le aree tematiche che maggiormente hanno interessato il piano annuale sono state:

- formazione specifica prevalentemente su tematiche accounting e per le funzioni di controllo
- lato crediti: cartolarizzazioni, NPL e UTP - gestione crediti garantiti da immobili
- formazione obbligatoria (sicurezza sul posto di lavoro)
- *cyber security awareness*
- antiriciclaggio, ADV, SOS, Privacy;

- coaching managerialità e leadership per i responsabili

La Società si avvale della collaborazione dei migliori partner della formazione, dei professionisti esterni e di colleghi senior esperti nelle varie materie. Il materiale formativo, quando disponibile, viene altresì messo a disposizione di tutti i colleghi, attraverso il portale interno alla sezione – Formazione. Questo permette una condivisione delle informazioni a livello generale.

Continua anche quest'anno la valorizzazione del patrimonio individuale con l'investimento in percorsi di alta formazione, quali master universitari ed *executive programs*, mirati a sviluppare i migliori talenti aziendali. Sono state complessivamente erogate oltre 1.632 ore di formazione, sia in orario che fuori orario di lavoro.

### **Salute e Sicurezza**

L'azienda ha attuato tutti i presidi necessari per affrontare il periodo di pandemia riducendo al minimo il rischio per i dipendenti e per l'azienda stessa.

L'azienda ha sempre trattato con molta sensibilità e attenzione la materia di cui al D.Lgs. 81/2008, tant'è che nel corso del 2020 ha sostituito il medico del lavoro scegliendo una soluzione più strutturata e performante.

La figura apicale del Delegato alla Sicurezza relaziona annualmente all'Organismo di Vigilanza ex D.lgs. 231/2003 informando delle misure d'avanguardia assunte per la messa in sicurezza dei dipendenti di ACS. A tal proposito dalla sinergia di queste consulenze è emersa una fattiva e proficua formazione ed informazione che accompagnano le risorse umane di ACS durante l'attività professionale.

## **D – LA GESTIONE DEI RISCHI**

Gli obiettivi e le politiche della Società in materia di assunzione, gestione e copertura dei rischi e di valutazione dell'adeguatezza patrimoniale sono esposti in dettaglio nella Nota Integrativa.

ACS valuta la propria esposizione ai rischi e la propria adeguatezza patrimoniale attuale e prospettica coerentemente con quanto disposto dalla normativa di Vigilanza (Circolare n. 288/2015 di Banca d'Italia), adottando un sistema interno diretto alla misurazione della capacità dei mezzi disponibili (Capitale Complessivo) di fronteggiare adeguatamente l'insieme dei rischi di primo e di secondo pilastro quantificabili (Capitale Interno Complessivo). Tale misurazione è realizzata tanto in ottica di consuntivo che prospettica, e sia in condizioni di normalità, sia in ipotesi di stress.

A tal fine, la Società si è dotata di Linee Guida per definire i principi, i ruoli e le responsabilità delle funzioni organizzative coinvolte nel processo interno di determinazione dell'adeguatezza patrimoniale (ICAAP), nonché le fasi del processo e le attività necessarie alla sua attuazione. L'obiettivo delle Linee Guida consiste nell'assicurare la regolare ed efficace esecuzione delle attività di valutazione del capitale complessivo relativamente alla sua adeguatezza, attuale e prospettica, in relazione ai rischi assunti e alle strategie aziendali.

La Società ha inoltre istituito un Gruppo di Lavoro che interviene nelle diverse fasi del processo ICAAP, e che ha il compito di analizzare gli ambiti di miglioramento nella gestione e misurazione dei rischi, valutare

i piani di mitigazione del rischio, ed in generale, lo stato di avanzamento dell'attività con impatto sul processo stesso.

ACS ha poi formalizzato specifiche politiche di governo del rischio, oggetto di revisione annuale, nelle quali sono stati definiti i principi volti a garantire la coerenza del profilo di rischio complessivo della Società, l'adeguatezza patrimoniale e di liquidità anche in riferimento ad una sostenibilità di lungo periodo, in conformità alla strategia aziendale, al piano strategico ed alle linee guida della Proprietà.

Questo mediante l'identificazione dei rischi maggiormente rilevanti per la Società e la formalizzazione di obiettivi di rischio coerenti con il massimo rischio che la Società intende assumere, integrati per quanto più possibile con l'operatività aziendale e con gli indirizzi strategici, ed in coerenza con le singole esposizioni ai rischi risultanti dal processo di autovalutazione patrimoniale.

I limiti di rischio operativi sono la declinazione degli obiettivi di rischio a livello di singola classe di rischio, per i rischi considerati rilevanti in considerazione dell'operatività di ACS. Essi sono stati definiti dal Consiglio di Amministrazione attraverso il supporto del Risk Control ed un loro monitoraggio viene ricompreso nella reportistica periodica del Risk Control verso il Consiglio di Amministrazione.

Si procede di seguito ad una breve disamina delle principali categorie di rischio a cui è esposta la Società, quali il rischio di credito, il rischio operativo, il rischio strategico, il rischio reputazionale ed il rischio inerente all'attività di servicing (operatività in forte espansione negli ultimi anni), rinviando per commenti più approfonditi ed informazioni anche quantitative alla Nota Integrativa.

Il rischio di credito rappresenta la possibilità che una variazione del merito creditizio di una controparte, nei confronti della quale esiste un'esposizione, generi una corrispondente variazione del valore della posizione creditizia.

L'analisi del rischio di credito effettuata dalla Società non si concentra solo sulla qualità creditizia dei clienti, sulla maggior parte dei quali, per natura stessa del portafoglio, già sono presenti evidenze di inadempimento, ma anche sulle caratteristiche del bene oggetto del contratto di credito, in quanto la strategia aziendale è spesso finalizzata al ripossessamento o acquisto ed al successivo ricollocamento o vendita dello stesso.

Il profilo di rischio del portafoglio crediti è quindi controllato nelle fasi di gestione, recupero e monitoraggio attraverso:

- il continuo accertamento sulla capacità del cliente di fronteggiare in chiave attuale e prospettica i propri debiti con le proprie risorse reddituali e con i flussi di cassa conseguenti, anche per mezzo di banche dati e strumenti di monitoraggio;
- la scelta della strategia di recupero più appropriata, mediante la comparazione delle possibili alternative strategiche (stragiudiziale vs giudiziale);
- la continua valutazione delle garanzie e dei beni, soprattutto immobiliari, a copertura del credito;
- una rafforzata politica di copertura del credito con fondi di svalutazione coerenti con le previsioni di perdita.

In aggiunta, la funzione Risk Control effettua analisi periodiche di monitoraggio andamentale del credito, i cui esiti sono sottoposti periodicamente agli organi di gestione e supervisione strategica.

Il rischio operativo è definito come il rischio di subire perdite derivanti dall'inadeguatezza o disfunzione delle procedure, risorse umane e sistemi interni, oppure eventi esogeni.

A presidio di tale rischio, la Società ha normato e reso operativo un processo di raccolta delle informazioni relative agli eventi di errore che portano ad una perdita effettiva o anche solo potenziale per la Società (Loss Data Collection). La raccolta e la successiva analisi degli eventi legati ai rischi operativi hanno l'obiettivo di focalizzare l'attenzione sul miglioramento dei processi aziendali.

Tale attività è affiancata da un'attività di assessment che prevede l'identificazione delle principali tipologie di rischio rilevanti per la Società ed i corrispondenti strumenti di controllo e mitigazione in essere, nonché una costante verifica degli stessi con i referenti aziendali (Risk Assessment).

Il rischio di liquidità è connesso alla possibilità che la Società non sia in grado di adempiere ai propri impegni di pagamento a causa della sua incapacità di reperire fondi ovvero della presenza di limiti allo smobilizzo delle attività.

Per una continua e corretta pianificazione della liquidità, ed a presidio del rischio associato, la Società monitora costantemente i rimborsi della linea di finanziamento in essere, nonché l'eventuale attivazione degli eventi di cash sweep o default previsti da tale contratto; effettua inoltre periodiche e frequenti simulazioni dei flussi e deflussi di cassa attesi per verificare la rilevanza del rischio e l'adeguatezza prospettica della Società (ovvero stimare le eventuali esigenze di liquidità a breve o a medio-lungo termine).

Il rischio strategico è identificato dalla normativa come il rischio attuale o prospettico di flessione degli utili o del capitale derivante da cambiamenti del contesto operativo o da decisioni aziendali errate, attuazione inadeguata di decisioni, scarsa reattività a variazioni del contesto competitivo.

A presidio di tale rischio la Società ha attivato un continuo monitoraggio sui business plan presentati (anche nel suo ruolo di servicer), tenendo traccia degli incassi avvenuti su ciascuna posizione, così come della relativa previsione di recupero per gli anni futuri, previsione che viene costantemente aggiornata.

Il rischio reputazionale è il rischio di flessione degli utili o del capitale derivante da una percezione negativa dell'immagine del Gruppo da parte di clienti, controparti, azionisti, investitori o autorità di vigilanza.

A presidio di tale rischio, la Società mantiene costantemente aggiornato il processo di gestione dei reclami provenienti dalla clientela, monitorandone gli esiti, ed intervenendo con proattività sulle tematiche di maggiore rilievo.

Tale rischio viene inoltre influenzato dall'esposizione della Società ai rischi di non conformità tra cui rientra il rischio di riciclaggio e finanziamento al terrorismo.

In merito al primo, la Società si è predisposta per effettuare una ricognizione periodica degli ambiti normativi applicabili (c.d. *Rule Map*) alla stessa e definire il perimetro entro cui la Funzione Compliance eseguirà le verifiche di competenza attraverso una metodologia definita per la valutazione del rischio in ciascun ambito normativo rientrante nel perimetro.

Il rischio riciclaggio, tenuto conto della rilevanza assunta negli ultimi anni a seguito dell'aumento delle masse creditorie gestite, è stato oggetto di grande attenzione da parte della Società che, oltre a rafforzarne il presidio in termini di risorse, ha approvato una totale revisione del *framework* normativo interno emanando nuove linee guida operative confluite nella "Procedura di Adeguata Verifica, Profilazione e Monitoraggio della clientela" e nella "Procedura delle Operazioni Sospette" emanate a febbraio 2020, oltre che nella revisione dei Questionari di Adeguata verifica della clientela. La società, inoltre, ha investito tecnologicamente nell'acquisto di un nuovo *software* che ha permesso di

implementare una nuova metodologia di profilatura del rischio della clientela più evoluta e in linea con le nuove previsioni normative.

Il rischio inerente all'attività di *servicing* infine è relativo al mancato rispetto dei compiti di natura operativa e di garanzia (nei confronti del mercato e dei portatori dei titoli) che spettano al *servicer* nell'ambito delle operazioni di cartolarizzazione.

Anche l'esposizione a tale rischio è cresciuta nel tempo, a seguito del forte sviluppo di tale operatività negli ultimi anni, richiedendo un'attenzione sempre maggiore ai processi ed alle procedure interne relative alla gestione di quest'attività. A presidio di tale rischio, la Società ha quindi aggiornato continuamente la propria struttura organizzativa, introducendo specifiche funzioni per la gestione delle diverse attività (Portfolio Acquisition, Securitisation Management e team di Portafoglio dedicati alla gestione dei crediti di ciascuna operazione che coinvolge ACS come *servicer*).

Ha inoltre aggiornato e rafforzato la propria procedura di *onboarding* dei portafogli, ed ha avviato un progetto di cambio del sistema informativo gestionale della Società, con l'obiettivo di automatizzare attività ad oggi manuali ed eliminare tutte ciò che può determinare errori, inefficienze e ritardi nella rappresentazione e segnalazione delle attività gestite in *servicing*.

## E – RAPPORTI CON IMPRESE CONTROLLATE E CONTROLLANTI

### 1) Imprese controllate

Si riferiscono ai rapporti con la Malpensa Gestioni S.r.l. con sede legale in Tavagnacco (UD), Via Alpe Adria n. 6 e Lazise Gestioni S.r.l. anch'essa con sede legale in Tavagnacco (UD), Via Alpe Adria n. 6 – operanti ambedue nel settore alberghiero. Malpensa Gestioni è stata costituita in data 29.10.2012 ed ha come scopo quello di valorizzare l'asset costituito da un albergo situato a Somma Lombardo (VA) mediante la gestione dello stesso, avvalendosi anche della collaborazione di una società di management alberghiero. L'obiettivo della società è quello di valorizzare la struttura alberghiera al fine di dare corso al processo di vendita dell'immobile. L'utile dell'esercizio 2019, approvato nella seduta dell'Assemblea dei Soci del 4 marzo 2020, ammonta a euro 1.147.674, parte del quale per Euro 450.000 è stato distribuito nel mese di marzo 2020.

Lazise Gestioni S.r.l. è una società costituita il 18 dicembre 2019 e presenta un modello imprenditoriale analogo a quello utilizzato con successo per Malpensa Gestioni S.r.l. avente lo scopo anch'essa di valorizzare un complesso alberghiero, situato a Lazise (VR), mediante la gestione dello stesso sempre in collaborazione con una società di management alberghiero. Il primo esercizio sociale di tale compagine societaria si chiude al 31 dicembre 2020.

Non sono detenute partecipazioni in imprese non facenti parte del gruppo.

Le informazioni relative ai rapporti con chi esercita l'attività di direzione e coordinamento e con le società che vi sono soggette e le evidenze contabili di dettaglio sono riportate nella sezione 6 della Nota Integrativa "Operazioni con parti correlate".

Si specifica che tutti i rapporti con imprese del gruppo per lo scambio di beni e servizi sono stati regolati a prezzi e condizioni di mercato in relazione alla quantità e qualità dei prodotti e/o servizi offerti e/o scambiati.

**2) Impresa controllante**

Si riferiscono ai rapporti con la società controllante FRIULI ISSUER HOLDINGS DESIGNATED ACTIVITY COMPANY società di diritto irlandese, Codice Fiscale: 97768240158, con domicilio in MERCER STREET LOWER, 2NDFLOOR DUBLINO presso BEAUX LANE HOUSE.

Il dettaglio informativo dei rapporti intrattenuti con la controllante è riportato in tabella 6.3 della Sezione 3 – Parte D della Nota Integrativa.

**F – RAPPORTI CON SOCIETA' CORRELATE**

I rapporti con “Società correlate” si riferiscono esclusivamente ai rapporti intrattenuti con i dirigenti strategici e con le società del gruppo BAIN CAPITAL: ICAV, EAGLE SPV S.R.L., SPICE S.P.V, MERLIN S.P.V., ACTARUS REOCO S.R.L., VALERY REOCO S.R.L., VALERY REOCO 2 S.R.L., VALERY REOCO 3 S.R.L., VALERY REOCO 4 S.R.L., ISABELLA REOCO S.R.L., ISABELLA REOCO 2 S.R.L., ISABELLA REOCO 3 S.R.L., ISABELLA REOCO 4 S.R.L., TERZO REOCO S.R.L., VENUSIA REOCO S.R.L., TIEPOLO REOCO S.R.L.E IMMOBILIARE STAMPA S.P.A..

Il dettaglio informativo dei rapporti intrattenuti con le parti correlate è riportato in tabella 6.3 della Sezione 3 – Parte D della Nota Integrativa.

**G – ALTRE INFORMAZIONI****Attività di ricerca e sviluppo**

Nel corso del 2020 la società non ha svolto alcuna attività di ricerca e sviluppo.

**Azioni proprie**

La società non dispone né di azioni proprie né di azioni della Controllante.

**Contenziosi fiscali****Accertamento IRES e IRAP anno 2014**

Nel corso del secondo semestre 2019, partendo da una richiesta di dati e notizie notificata il 24 luglio, la Società è stata oggetto di una verifica fiscale condotta “a distanza” dall’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Udine. In particolare, la suddetta verifica ha avuto come principale oggetto di analisi le rettifiche dei crediti verso la clientela contabilizzate dalla Società nel bilancio d’esercizio 2014. In quell’anno, sotto le direttive dell’allora capogruppo Heta Asset Resolution GmbH (Heta), la Società, come peraltro tutto il Gruppo Heta, aveva introdotto una profonda *Asset Quality Review* (AQR) che aveva portato ad effettuare rilevanti *impairment* del portafoglio crediti in essere. Tale AQR, avallata se non indotta dalle Autorità di Vigilanza, è stata profondamente analizzata e valutata, anche sotto il profilo

della corretta applicazione dei principi contabili internazionali, da un pool di consulenti oltre che dalla società che ha revisionato il bilancio d'esercizio della Società e dell'intero Gruppo Heta, senza eccezioni in merito a eventuali difformità o errori di applicazione dei medesimi principi.

L'Agenzia delle Entrate ha concluso la verifica, notificando alla Società in data 11 dicembre 2019 gli esiti del controllo, e chiedendo alla società il deposito di eventuali memorie difensive entro soli tre giorni dalla notifica dei rilievi. La Società ha comunque formulato una risposta entro tali 3 giorni sottolineando però l'impossibilità di formulare dei riscontri precisi e circostanziati in un così breve lasso di tempo e riservandosi di formulare le proprie osservazioni comunque entro il termine non inferiore a 15 giorni previsto dagli art. 32, comma 2, DPR 600/1973, e art. 51, comma 4, DPR 633/72. Successivamente, in data 29 dicembre 2019, la Società ha in effetti formulato all'Agenzia delle Entrate una memoria illustrativa su tutti i punti oggetto di contestazione.

Nel frattempo, però, in data 23 dicembre 2019, senza attendere i 15 giorni di termine minimo, l'Agenzia delle Entrate ha provveduto a notificare alla Società l'avviso di accertamento con il quale, confermando in toto gli esiti del controllo, ha contestato alla Società per l'anno 2014 l'indeducibilità di rettifiche di valore analitiche su crediti verso clienti in quanto contrarie ai principi contabili e alle *policy* societarie per complessivi Euro 92.410.027; di questi:

- Euro 18.482.005 devono ritenersi indeducibili tout court nell'anno d'imposta 2014, in quanto rappresentativi della quota di un quinto immediatamente ritenuta deducibile dalla società nell'anno di accantonamento; tale contestazione si riverbera come mera riduzione delle perdite fiscali riportabili in futuro,
- Euro 73.928.022, invece, rappresentano la quota residua deducibile nei successivi quattro anni d'imposta e che, in relazione alla conversione delle relative DTA in credito d'imposta ex art. 2, commi 55-58, DL 225/2010, si tramuta in una indebita compensazione e richiesta di rimborso di crediti d'imposta non spettanti e non esistenti per un importo 23.767.859.

Oltre alle imposte, l'avviso di accertamento dispone anche sanzioni a carico della società per Euro 21.391.073, oltre che interessi calcolati fino al 30/12/2019 per Euro 4.318.587.

Entro i 60 giorni previsti dalla normativa la Società con l'ausilio dei consulenti fiscali nominati ha quindi notificato alla controparte ricorso in primo grado dinanzi alla Commissione Tributaria di Udine, con istanza di sospensione dell'esecutività dell'atto impugnato. In data 18 maggio 2020 il giudice tributario ha emesso decreto con il quale ha accolto l'istanza di sospensione presentata dalla Società, *inaudita altera parte*, in considerazione "della non manifesta infondatezza *prima facie* delle deduzioni della ricorrente e dall'entità della somma richiesta". La successiva udienza fissata per il 11 settembre 2020 ha convalidato il decreto di sospensione e ha fissato l'udienza nel merito per il 9 dicembre 2020.

Nei mesi di ottobre/novembre 2020, è iniziata una fase di negoziazione su un tavolo di lavoro a tre tra la Società, l'Agenzia delle Entrate e Heta Asset Resolution GmbH (Heta) in vista di una possibile conciliazione extragiudiziale e, in seguito alla quale, di comune accordo tra le parti è stata depositata presso la CTP istanza di rinvio dell'udienza per tentativo di conciliazione in corso, accolta dalla medesima Commissione con rinvio dell'udienza fissata per il giorno 12 marzo 2021 e successivamente rinviata a data da fissarsi.

Nel frattempo sono proseguite le negoziazioni con Heta le quali sono confluite, a fine aprile 2021, nella sottoscrizione di un *Settlement Agreement* tra Heta GmbH e Bain Capital Credit Friuli Fund e Friuli Issuer Holdings DAC, con il quale Heta si impegna a rifondere al socio Friuli Issuer Holdings DAC un indennizzo



pari a circa Euro 5 milioni determinato con riferimento alle clausole di garanzia a carico del seller previste dal *Sale and Purchase Agreement* (SPA) del 4 agosto 2016, nella premessa che sia raggiunto un accordo transattivo con l’Agenzia delle Entrate per un importo di Euro 6,3 milioni.

In esito agli ultimi incontri e contatti tenuti con l’Agenzia delle Entrate è infatti in via di sottoscrizione con l’Amministrazione Finanziaria una proposta transattiva tombale di circa Euro 6,3 milioni a carico della Società. Ai fini del presente bilancio, l’importo di euro 6,3 milioni, a cui si aggiungono le spese legali, è stato ritenuto rischio probabile ex IAS 37 e pertanto si è provveduto al relativo accantonamento a fondo rischi. Si ricorda, a tale proposito, la disponibilità informale del socio a versare in conto capitale ulteriori Euro 5 milioni circa in caso di chiusura del contenzioso fiscale nei termini sopra indicati e che, in ogni caso, la normativa fiscale prevede la possibilità di rateizzare l’importo da versare in 16 rate trimestrali.

Vieppiù si specifica che, nella malaugurata ipotesi in cui non si pervenisse all’auspicata definizione della controversia tramite conciliazione extragiudiziale, è intenzione della Società proseguire il contenzioso fiscale dinnanzi alle Commissioni Tributarie competenti tenuto conto anche dell’opinione espressa dai consulenti fiscali i quali ritengono la soccombenza in giudizio una eventualità remota, ancorché possibile, ma non certamente probabile.

#### **H – FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL’ESERCIZIO**

Si segnala che in data 10 febbraio 2021 il socio Friuli Issuer Holding DAC ha disposto un versamento in conto di capitale di Euro 5.000.000 e che, in relazione alla probabile chiusura extragiudiziale del contenzioso in essere con l’Agenzia delle Entrate, vi sono intese informali con il socio per un ulteriore versamento in conto capitale di Euro 5 milioni circa. In tale modo, anche alla luce del versamento in conto capitale di Euro 4.000.000 effettuato dal socio il 27 novembre 2020, il livello di capitalizzazione della Società sarebbe sufficiente a ripianare la perdita d’esercizio 2020 e a garantire la liquidità per l’operatività ordinaria per l’esercizio 2021.

Non si segnalano ulteriori fatti rilevanti oltre a quelli già esposti.

#### **I – EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE**

La recrudescenza dei contagi della pandemia di Covid-19 dall'autunno ha indotto un rallentamento dell'attività globale alla fine del 2020, soprattutto nei paesi avanzati. L'avvio delle campagne di vaccinazione si riflette favorevolmente sulle prospettive per il medio termine, ma i tempi e l'intensità del recupero restano incerti.

Nell'area dell'euro, gli effetti della pandemia sull'attività economica e sui prezzi si prefigurano più protratti di quanto precedentemente ipotizzato. Il Consiglio direttivo della Banca Centrale Europea ha ampliato e prolungato lo stimolo monetario, per assicurare condizioni di finanziamento favorevoli a tutti i settori per tutto il tempo che sarà richiesto a garantire il pieno sostegno all'economia e all'inflazione; è pronto a ricalibrare ancora i suoi strumenti se sarà necessario.

In Italia la crescita superiore alle attese nel terzo trimestre ha evidenziato una forte capacità di ripresa

dell'economia. La seconda ondata pandemica, come negli altri paesi dell'area, ha tuttavia determinato una nuova contrazione del prodotto nel quarto trimestre: sulla base degli indicatori disponibili, tale flessione è attualmente valutabile nell'ordine del -3,5 per cento, anche se l'incertezza attorno a questa stima è molto elevata.

Il calo dell'attività è stato pronunciato nei servizi e marginale nella manifattura. Secondo le famiglie intervistate dalla Banca d'Italia sono i timori di contagio, più che le misure restrittive, a frenare ancora i consumi di servizi.

Nel terzo trimestre del 2020, il recupero delle esportazioni italiane di beni e servizi è stato molto significativo, ben superiore a quello registrato dal commercio mondiale; in autunno è proseguito ma con meno vigore. Negli ultimi mesi dello scorso anno sono ripresi gli afflussi di capitali e gli acquisti di titoli pubblici italiani da parte di non residenti. Grazie al protratto surplus di conto corrente, la posizione netta sull'estero è divenuta lievemente positiva dopo trent'anni di saldi negativi.

Nel trimestre estivo, con la riapertura delle attività sospese in primavera, sono fortemente aumentate le ore lavorate e si è ridotto il ricorso agli strumenti di integrazione salariale. Anche il numero di posizioni di lavoro alle dipendenze è tornato a crescere. Gli ultimi dati disponibili indicano tuttavia un nuovo incremento dell'utilizzo della Cassa integrazione guadagni a partire da ottobre, seppure su livelli molto inferiori a quelli raggiunti durante la prima ondata dei contagi. In novembre il recupero del numero di nuove posizioni lavorative si è sostanzialmente interrotto, evidenziando un divario rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, in particolare per i giovani e le donne.

La variazione dei prezzi al consumo è rimasta negativa, rispecchiando l'andamento dei prezzi nei settori dei servizi più colpiti dalla crisi, la cui dinamica continua a risentire della debolezza della domanda. Le aspettative di inflazione degli analisti e delle imprese prefigurano ancora valori molto contenuti nei prossimi dodici mesi.

Gli annunci sulla disponibilità dei vaccini, l'ulteriore sostegno monetario e di bilancio e il risolversi dell'incertezza legata alle elezioni presidenziali negli Stati Uniti hanno rafforzato l'ottimismo degli operatori sui mercati finanziari all'estero e in Italia. Il differenziale di rendimento tra i titoli pubblici italiani e tedeschi sulla scadenza decennale permane su livelli inferiori a quelli osservati prima dell'emergenza sanitaria. I mercati finanziari restano tuttavia sensibili agli sviluppi della pandemia.

Le banche italiane hanno continuato a soddisfare la domanda di fondi da parte delle imprese. Le condizioni di offerta si sono mantenute nel complesso distese grazie al perdurare del sostegno proveniente dalla politica monetaria e dalle garanzie pubbliche. Il costo della provvista obbligazionaria delle banche si è ulteriormente ridotto e i tassi sui prestiti a imprese e famiglie sono rimasti su livelli contenuti.

In risposta al riacutizzarsi dell'emergenza sanitaria, il Governo ha varato ulteriori interventi a supporto di famiglie e imprese nell'ultimo trimestre del 2020. La manovra di bilancio prevede un aumento dell'indebitamento netto, rispetto al quadro a legislazione vigente, nell'anno in corso e nel seguente. Un impulso espansivo aggiuntivo verrebbe dagli interventi che dovranno essere definiti nell'ambito della Next Generation EU (NGEU).

Nell'ipotesi che l'emergenza sanitaria ritorni gradualmente sotto controllo nella prima metà di quest'anno e venga del tutto superata entro il 2022, che prosegua il deciso sostegno della politica di bilancio, rafforzato dall'utilizzo dei fondi disponibili nell'ambito della NGEU, che la politica monetaria garantisca il mantenimento di condizioni finanziarie favorevoli in tutto il periodo, come prefigurato dal

Consiglio direttivo della BCE, il prodotto tornerebbe a crescere in misura significativa dalla primavera, con un'espansione del PIL attualmente valutabile nel 3,5 per cento in media quest'anno, nel 3,8 il prossimo e nel 2,3 nel 2023, quando si recupererebbero i livelli precedenti la crisi pandemica.

Gli investimenti riprenderebbero a crescere a ritmi sostenuti, beneficiando delle misure di stimolo, e sarebbe considerevole la ripresa delle esportazioni; quella dei consumi sarebbe invece più graduale, con un riassorbimento solo parziale della maggiore propensione al risparmio osservata dall'insorgere dell'epidemia. L'inflazione rimarrebbe bassa anche nel corso di quest'anno, per poi salire solo gradualmente nel biennio 2022-23.

La stima di crescita per l'anno in corso risente in misura significativa dell'effetto sfavorevole di trascinarsi della flessione del prodotto prefigurata per la parte finale del 2020. La dinamica dell'attività, rispetto a quanto previsto nel Bollettino economico dello scorso luglio, è invece più robusta a partire dal secondo trimestre e significativamente più forte nel 2022, grazie allo stimolo delle misure di sostegno.

La possibilità di conseguire questi ritmi di incremento del prodotto presuppone che si manifestino appieno gli effetti espansivi degli interventi (ancora in corso di definizione) previsti nell'ambito della NGEU; che le misure di sostegno evitino che il maggiore indebitamento delle imprese abbia ripercussioni negative sulla stabilità finanziaria; che non tornino a peggiorare i timori sull'evoluzione dell'epidemia. La crescita potrebbe per contro essere più elevata nell'ipotesi di un più rapido progresso nel controllo dei contagi<sup>4</sup>.

Secondo il 3<sup>o</sup> rapporto 2020 pubblicato da Nomisma<sup>5</sup>, con specifico riferimento al mercato immobiliare, la prospettiva di una ripresa per il 2021 a seguito del tracollo senza precedenti del PIL dovuto alla pandemia si sta attenuando a causa della seconda ondata pandemica, nonché per gli effetti della crisi economica in corso sui bilanci di imprese e famiglie.

L'atteggiamento espansivo delle banche ha permesso una immediata rivitalizzazione del mercato immobiliare dopo la prima ondata pandemica. Nonostante il quadro macroeconomico consigliasse prudenza, infatti, il settore creditizio ha continuato ad assecondare le richieste di finanziamento delle famiglie, contribuendo ad alimentare un effimero ottimismo.

Tuttavia, nell'ultimo periodo, questo atteggiamento sta cambiando e, in seguito alla seconda ondata di contagi, le banche hanno cominciato a adottare un approccio più attento e selettivo a fronte di diversi segnali di fragilità reddituale.

Uno di questi è rappresentato dalle circa 217 mila richieste di moratoria che provengono soprattutto da mutui accesi da poco tempo: ciò significa che, ad andare in difficoltà, sono state soprattutto le famiglie che hanno attivato il canale creditizio più recentemente, elemento che potrebbe indicare anche una certa debolezza prospettica. Un altro segnale di debolezza prospettica può essere rappresentato dalla crescita delle posizioni classificate come "scadute" o "sconfinanti".

Durante la prima metà del 2020 c'è stata una flessione nell'erogazione di mutui di appena l'1,7% rispetto allo stesso periodo nel 2019. Per il quarto trimestre del 2020 si hanno invece prospettive più fosche: nello specifico, si ipotizza una flessione del 6,4% nello scenario "base" e dell'8,7% nello scenario "hard".

Secondo le stime Nomisma, la crisi pandemica porterà a una flessione del 17% nelle compravendite 2020

---

<sup>4</sup> Fonte: Bollettino economico N.1/2021; BANCA D'ITALIA.

<sup>5</sup> Fonte: 3<sup>o</sup> rapporto sul mercato immobiliare 2020; NOMISMA.

rispetto al 2019. Le previsioni, infatti, sono di 500 mila compravendite, nello scenario “base”, e di 491 mila nello scenario “hard”, contro le 612 mila che erano state previste per il 2020 nel periodo pre-Covid.

Per il 2021, si prevede che l’andamento delle transazioni dipenderà dal rimbalzo a livello economico e dalla tempestività ed efficacia con cui i vaccini saranno resi disponibili. Al momento, comunque, per il prossimo anno si prevede uno scenario non così diverso da quello del 2020 e una risalita graduale che si manifesterà nel 2022-2023. Ma le compravendite non sono l’unico indicatore ad andare verso il basso. Tutti gli indici di performance del residenziale, infatti, hanno subito una flessione, compresi i prezzi.

Un segmento che non subirà ripercussioni negative, invece, e che anzi beneficerà degli incentivi introdotti – primo fra tutti il Superbonus 110% – è quello delle ristrutturazioni e riqualificazioni. Il potenziale interesse è elevatissimo e sono 12,5 milioni le famiglie che vorrebbero effettuare investimenti di questo tipo, soprattutto laddove le politiche di incentivazione dovessero garantire la possibilità di svolgere gli interventi senza spendere nulla o quasi.

Se il settore residenziale procede tra qualche luce e molte ombre, nell’ambito non residenziale la situazione è ancora più difficile: questo perché le difficoltà economiche si sono già trasferite sui bilanci di piccole imprese, singoli professionisti e gestori di attività, determinando un calo dei prezzi doppio rispetto al residenziale.

È possibile che anche gli investitori del segmento corporate abbiano sottovalutato l’impatto di quella che sarà la recessione: l’indice di performance di questo mercato, infatti, per la prima parte del 2020, era ancora confortante.

Ad alimentare il mercato è stata soprattutto la domanda di investitori italiani, fattore anomalo rispetto al passato, quando era stata sempre la componente estera a spingere al rialzo il mercato. Gli investimenti si sono concentrati principalmente sulle tipologie immobiliari tradizionali, (immobili direzionali, commerciali e ricettivi), e soprattutto nei grandi mercati, in particolare, nel mercato milanese.

In questo contesto la Società, si è dimostrata resiliente rispetto alla pandemia, non si sono verificate significative riduzioni in termini di recupero, ma solo slittamenti delle trattative che si prevede di recuperare nel 2021 e 2022, con una maggiore prudenza sulla raccolta degli attivi.

In particolare, coerentemente con il piano 2021-2023 approvato dal Consiglio di amministrazione in data 25/03/2021, gli incassi attesi per il 2021 (dato complessivo sui portafogli attualmente in servicing e di proprietà) ammontano a 457 milioni di euro e i conseguenti incassi per commissioni attesi sono pari a 13,6 milioni di euro nel 2021. Con riferimento al solo portafoglio di proprietà, i cash-in attesi si attestano complessivamente a 30,8 milioni di euro. La società sarebbe così in grado di garantire il rimborso di ulteriori 29,1 milioni di quota capitale e interessi sulle linee di finanziamento attualmente in essere. Il profilo della redditività, alla luce dei crescenti volumi attesi riguardo ai portafogli gestiti e al piano di recupero del portafoglio crediti e immobili di proprietà, è atteso in sensibile miglioramento, non tanto nel 2021, quanto nel 2022 e 2023. Ci si aspetta inoltre che l’adeguatezza patrimoniale rimanga al di sopra dei requisiti minimi regolamentari anche per il prossimo anno, beneficiando della progressiva riduzione del portafoglio di proprietà.

Premesso quanto sopra riportato, nonostante l’impatto che la Pandemia Covid-19 potrà avere sui livelli di redditività, patrimonializzazione e liquidità della Società anche nel corso del 2021, considerato i piani di espansione strategica dell’azionista negli indirizzi di *business* più volte citati, unitamente al profilo di solidità patrimoniale e di liquidità della Società e del Gruppo dimostrata dalle iniezioni di capitale da parte del socio, e agli sforzi messi in campo dai governi e dalle Banche Centrali, si ritiene di confermare

il presupposto della continuità aziendale, nell'arco dei prossimi 12 mesi come disciplinato dal paragrafo 26 del principio IAS 1, alla base della predisposizione del presente bilancio. In particolare, con riferimento agli aspetti di liquidità a breve termine in correlazione alla probabile chiusura del contenzioso fiscale per via extragiudiziale per Euro 6,3 milioni circa, si ricorda l'impegno informale del socio ad effettuare un versamento in conto capitale di ulteriori Euro 5 milioni circa e che, in ogni caso, la normativa fiscale prevede la possibilità di rateizzare l'importo da versare in 16 rate trimestrali.

#### **J – PROGETTO DI DESTINAZIONE DEL RISULTATO D'ESERCIZIO E ALTRE DELIBERE ASSEMBLEARI**

Vi invitiamo ad approvare il Bilancio di Esercizio (Stato Patrimoniale, Conto Economico, Prospetto della Redditività Complessiva, Prospetto delle Variazioni di Patrimonio Netto, Rendiconto Finanziario e Nota Integrativa) e la Relazione sulla Gestione al 31 dicembre 2020.

L'esercizio 2020 chiude con una perdita netta pari a Euro 12.161.517 e un Patrimonio netto positivo pari a Euro 22.166.172.

Si invita pertanto il socio a adottare le necessarie delibere per la copertura della perdita dell'esercizio.

Rivolgiamo infine un particolare ringraziamento al personale tutto per la dedizione, il riconoscibile impegno ed il prezioso lavoro svolto.

Tavagnacco lì 25 marzo 2021

Per il Consiglio di Amministrazione

Dott. Alfredo Balzotti

# **I prospetti di bilancio al 31 dicembre 2020**

**STATO PATRIMONIALE AL 31 DICEMBRE 2020**

Voci dell'attivo		31/12/2020	31/12/2019
10	Cassa e disponibilità liquide	744	634
40	Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	68.626.443	105.182.594
	a) crediti verso banche	24.485.249	39.835.865
	b) crediti verso enti finanziari	980.635	1.108.569
	c) crediti verso la clientela	43.160.560	64.238.161
70	Partecipazioni	20.000	20.000
80	Attività materiali	40.613.038	42.361.255
90	Attività immateriali	1.136.184	1.024.201
100	Attività fiscali	1.175.493	748.719
	a) correnti	685.076	237.357
	b) anticipate	490.417	511.361
120	Altre attività	7.228.282	9.043.339
<b>Totale Attivo</b>		<b>118.800.184</b>	<b>158.380.741</b>

Voci del passivo e del patrimonio netto		31/12/2020		31/12/2019	
10	Passività finanziarie valutate al costo ammortizzato		63.899.940		97.259.387
	a) debiti	63.899.940		97.259.387	
80	Altre passività		22.747.493		26.474.515
90	Trattamento di fine rapporto del personale		829.419		726.608
100	Fondi per rischi e oneri:		9.157.160		3.580.556
	c) altri fondi per rischi e oneri	9.157.160		3.580.556	
110	Capitale		30.408.907		30.408.907
150	Riserve		4.026.292		9.711.620
160	Riserve da valutazione		(107.510)		(95.525)
170	Utile (Perdita) d'esercizio		(12.161.517)		(9.685.328)
<b>Totale del passivo e del patrimonio netto</b>			<b>118.800.184</b>		<b>158.380.741</b>



## CONTO ECONOMICO AL 31 DICEMBRE 2020

Voci del Conto Economico		31/12/2020	31/12/2019
10	Interessi attivi e proventi assimilati	847.964	1.789.148
	di cui: interessi attivi calcolati con il metodo dell'interesse effettivo	555.569	637.604
20	Interessi passivi e oneri assimilati	(3.265.405)	(4.890.444)
30	<b>Margine di interesse</b>	<b>(2.417.441)</b>	<b>(3.101.296)</b>
40	Commissioni attive	9.612.284	9.162.734
50	Commissioni passive	(10.621)	(10.344)
60	<b>Commissioni nette</b>	<b>9.601.663</b>	<b>9.152.390</b>
70	Dividendi e proventi simili	450.000	324.917
80	Risultato netto dell'attività di negoziazione	(15.326)	(30.511)
100	Utile/Perdita da cessione o riacquisto di:	1.580	484.839
	a) attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	1.580	484.839
120	<b>Margine di intermediazione</b>	<b>7.620.476</b>	<b>6.830.339</b>
130	Rettifiche/riprese di valore nette per rischio di credito di:	8.339.426	5.476.509
	a) attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	8.339.426	5.476.509
150	<b>Risultato netto della gestione finanziaria</b>	<b>15.959.902</b>	<b>12.306.848</b>
160	Spese amministrative:	(30.468.287)	(29.965.716)
	a) spese per il personale	(14.627.342)	(13.477.463)
	b) altre spese amministrative	(15.840.945)	(16.488.253)
170	Accantonamenti netti ai fondi per rischi e oneri	(5.640.498)	1.750.735
	b) altri accantonamenti netti	(5.640.498)	1.750.735
180	Rettifiche/ riprese di valore nette su attività materiali	(1.521.076)	(1.390.795)
190	Rettifiche/ riprese di valore nette su attività immateriali	(446.927)	(616.650)
200	Altri proventi e oneri di gestione	9.060.851	6.799.819
210	<b>Costi Operativi</b>	<b>(29.015.937)</b>	<b>(23.422.607)</b>
250	Utili (Perdite) da cessione di investimenti	915.462	1.430.431
260	<b>Utile (Perdita) dell'attività corrente al lordo delle imposte</b>	<b>(12.140.573)</b>	<b>(9.685.328)</b>
270	Imposte sul reddito dell'esercizio dell'operatività corrente	(20.944)	
280	<b>Utile (Perdita) dell'attività corrente al netto delle imposte</b>	<b>(12.161.517)</b>	<b>(9.685.328)</b>
300	<b>Utile (Perdita) d'esercizio</b>	<b>(12.161.517)</b>	<b>(9.685.328)</b>

## PROSPETTO DELLA REDDITIVITA' COMPLESSIVA AL 31/12/2020

	Voci della redditività complessiva	31/12/2020	31/12/2019
10.	Utile (Perdita) d'esercizio	(12.161.517)	(9.685.328)
	<b>Altre componenti reddituali al netto delle imposte senza rigiro a conto economico</b>		
70.	Piani a benefici definiti	(11.985)	(15.266)
	<b>Altre componenti reddituali al netto delle imposte con rigiro a conto economico</b>		
170.	Totale altre componenti reddituali al netto delle imposte	(11.985)	(15.266)
180.	Redditività complessiva (Voce 10+170)	(12.173.502)	(9.700.594)

## PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL PATRIMONIO NETTO INTERMEDIARI FINANZIARI DAL 31/12/2019 AL 31/12/2020

	Esistenze al 31.12.2019	Modifica saldi apertura	Esistenze al 01.01.2020	Allocazione risultato esercizio precedente		Variazioni dell'esercizio					Redditività complessiva esercizio 2020	Patrimonio netto al 31.12.2020
				Riserve	Dividendi ed altre destinazioni	Variazioni di riserve	Operazioni sul patrimonio netto					
							Emissione nuove azioni	Acquisto azioni proprie	Distribuzione straordinaria dividendi	Variazioni strumenti di capitale		
<b>Capitale</b>	30.408.907		30.408.907									30.408.907
<b>Sovrapprezzo emissioni</b>												
<b>Riserva Legale</b>	754.000		754.000									754.000
<b>Riserve di :</b>												
a) utili				(285.702)								(285.702)
b) altre	8.957.620		8.957.620	(9.399.626)								3.557.994
<b>Riserve da valutazione</b>	(95.525)		(95.525)									(107.510)
<b>Strumenti di capitale</b>												
<b>Azioni proprie</b>												
<b>Utile (Perdita) di esercizio</b>	(9.685.328)		(9.685.328)	9.685.328								(12.161.517)
<b>Patrimonio netto</b>	30.339.674		30.339.674							4.000.000	(12.173.502)	22.166.172

## PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL PATRIMONIO NETTO INTERMEDIARI FINANZIARI DAL 31/12/2018 AL 31/12/2019

	Esistenze al 31.12.2018	Modifica saldi apertura	Esistenze al 01.01.2019	Allocazione risultato esercizio precedente		Variazioni dell'esercizio					Redditività complessiva esercizio 2019	Patrimonio netto al 31.12.2019
				Riserve	Dividendi ed altre destinazioni	Variazioni di riserve	Operazioni sul patrimonio netto					
							Emissione nuove azioni	Acquisto azioni proprie	Distribuzione straordinaria dividendi	Variazioni strumenti di capitale		
<b>Capitale</b>	30.408.907		30.408.907									30.408.907
<b>Sovrapprezzo emissioni</b>												
<b>Riserva Legale</b>	754.000		754.000									754.000
<b>Riserve di :</b>												
a) utili	14.323.688		14.323.688									
b) altre	13.043.076	(1)	13.043.075	(4.085.455)				(14.323.688)				8.957.620
<b>Riserve da valutazione</b>	(80.258)	(1)	(80.259)									(95.525)
<b>Strumenti di capitale</b>												
<b>Azioni proprie</b>												
<b>Utile (Perdita) di esercizio</b>	(4.085.455)		(4.085.455)	4.085.455								(9.685.328)
<b>Patrimonio netto</b>	54.363.958	(2)	54.363.956					(14.323.688)			(9.700.594)	30.339.674

## RENDICONTO FINANZIARIO

## METODO INDIRETTO

A. ATTIVITA' OPERATIVA	31.12.2020	31.12.2019
<b>1. Gestione</b>	<b>(2.494.534)</b>	<b>1.480.113</b>
- risultato d'esercizio ( +/- )	(12.161.517)	(9.685.328)
- plus/minusvalenze su attività finanziarie detenute per la negoziazione e su attività/passività finanziarie valutate al <i>fair value</i> ( -/+ )	15.326	30.511
- plus/minusvalenze su attività di copertura ( +/- )		
- rettifiche di valore nette per rischio di credito (+/-)	2.789.710	10.537.999
- rettifiche/riprese di valore nette su immobilizzazioni materiali e immateriali ( +/- )	1.968.004	2.007.445
- accantonamenti netti a fondi rischi ed oneri ed altri costi/ricavi ( +/- )	5.640.498	(1.750.735)
- imposte, tasse e crediti d'imposta non liquidati ( + )	20.944	
- rettifiche di valore nette delle attività operative cessate al netto dell'effetto fiscale ( +/- )		
- altri aggiustamenti ( +/- )	(767.497)	340.221
<b>2. Liquidità generata/assorbita dalle attività finanziarie</b>	<b>30.518.757</b>	<b>9.390.678</b>
- attività finanziarie detenute per la negoziazione		
- attività finanziarie valutate al <i>fair value</i>		
- altre attività obbligatoriamente valutate al <i>fair value</i>		
- attività finanziarie valutate al <i>fair value</i> con impatto sulla redditività complessiva		
- attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	29.130.475	9.174.758
- altre attività	1.388.282	215.920
<b>3. Liquidità generata/assorbita dalle passività finanziarie</b>	<b>(37.534.587)</b>	<b>(9.642.248)</b>
- passività finanziarie valutate al costo ammortizzato	(33.041.950)	(17.478.216)
- passività finanziarie di negoziazione		
- passività finanziarie designate al <i>fair value</i>		
- altre passività	(4.492.638)	7.835.968
<b>Liquidità netta generata/assorbita dall'attività operativa</b>	<b>(9.510.364)</b>	<b>1.228.543</b>
<b>B. ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>		
<b>1. Liquidità generata da</b>	<b>8.295.500</b>	<b>4.959.015</b>
- vendite di partecipazioni		
- dividendi incassati su partecipazioni	450.000	324.917
- vendite di attività materiali	7.845.500	4.634.098
- vendite di attività immateriali		
- vendite di rami d'azienda		
<b>2. Liquidità assorbita da</b>	<b>(3.214.373)</b>	<b>(8.172.449)</b>
- acquisti di partecipazioni		(10.000)
- acquisto di attività materiali	(2.655.463)	(7.622.345)
- acquisto di attività immateriali	(558.910)	(540.104)
- acquisto di rami d'azienda		
<b>Liquidità netta generata/assorbita dall'attività d'investimento</b>	<b>5.081.127</b>	<b>(3.213.434)</b>
<b>C. ATTIVITA' DI PROVVISTA</b>		
- emissioni/acquisti di azioni proprie		
- emissioni/acquisti di strumenti di capitale	4.000.000	
- distribuzione dividendi e altre finalità		(14.323.689)
<b>Liquidità netta generata/assorbita dall'attività di provvista</b>	<b>4.000.000</b>	<b>(14.323.689)</b>
<b>LIQUIDITA' NETTA GENERATA/ASSORBITA NELL'ESERCIZIO</b>	<b>(429.237)</b>	<b>(16.308.580)</b>

## LEGENDA:

(+) generata

(-) assorbita

## RICONCILIAZIONE

VOCI DI BILANCIO	31.12.2020	31.12.2019
Cassa e disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio	3.142.998	19.451.577
Liquidità totale netta generata/assorbita nell'esercizio	(429.237)	(16.308.580)
Cassa e disponibilità liquide: effetto della variazione dei cambi		
Cassa e disponibilità liquide alla chiusura dell'esercizio	2.713.761	3.142.998

Il rendiconto finanziario sopra riportato è redatto secondo il metodo "indiretto" di cui allo IAS 7.31.

Tra le disponibilità liquide sono considerati oltre che la cassa anche i saldi dei conti correnti e dei depositi presso banche non vincolati e nella piena e immediata disponibilità della Società.

Le variazioni dei flussi di liquidità netta generata/assorbita nell'esercizio 2020 rispetto all'esercizio 2019 risultano negative per Euro 429.238 e sono dovute a:

- attività operativa: assorbita liquidità per euro 9.510.364;
- attività di investimento: prodotta liquidità per euro 5.081.126;
- attività di provvista, in particolare relativa a versamenti del socio in conto capitale: generata liquidità per euro 4 milioni.

Scorrendo le diverse componenti finanziarie, fondamentale la società durante l'esercizio ha prodotto *cash flow* negativo dalla gestione operativa (Euro 2,5 milioni) e un *cash flow* positivo dal recupero di liquidità da attività finanziarie al costo ammortizzato (Euro 30,5 milioni). Da segnalare che la società ha avuto un decremento di altre passività per Euro 4,5 milioni (in particolare debiti verso SPV Eagle per rimborso di incassi su progetto Terzo). Gran parte della liquidità prodotta è stata assorbita dal rimborso delle passività finanziarie al costo ammortizzato per 33 milioni (gran parte connesso al rimborso del finanziamento Deutsche Bank). Infine, l'operatività in investimenti ha generato *cash flow* positivo grazie soprattutto alla cessione di attività materiali (immobili ex transati) che si è attestata a euro 7,8 milioni.

# **La nota integrativa al 31 dicembre 2020**



La nota integrativa è suddivisa nelle seguenti parti:

- 1) parte A - Politiche contabili
- 2) parte B – Informazioni sullo stato patrimoniale
- 3) parte C – Informazioni sul conto economico
- 4) parte D – Altre informazioni

**PARTE A – POLITICHE CONTABILI**

**A.1 Parte generale**

***Sezione 1 - Dichiarazione di conformità ai principi contabili internazionali***

Il bilancio d'esercizio di Aquileia Capital Services s.r.l. ("ACS" o la "Società"), in applicazione del D.Lgs. 28 febbraio 2005 n. 38, è redatto secondo i principi contabili IAS/IFRS 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.

Nella predisposizione del bilancio sono stati applicati i principi IAS/IFRS omologati ed in vigore al 31 dicembre 2020 (inclusi i documenti interpretativi denominati SIC e IFRIC).

Di seguito si riporta l'elenco dei principi contabili internazionali IAS/IFRS in vigore, così come omologati dalla Commissione Europea, adottati per la redazione del presente bilancio:

IFRS 3 Business Combination

IFRS 5 Attività non correnti possedute per la vendita e attività operative cessate

IFRS 7 Strumenti finanziari: informazioni integrative

IFRS 8 Settori operativi

IFRS 9 Strumenti finanziari

IFRS 10 Bilancio consolidato

IFRS 11 Accordi a controllo congiunto

IFRS 12 Informativa sulle partecipazioni in altre entità

IFRS 13 Valutazione del fair value

IFRS 15 Ricavi

IFRS 16 Leasing

IAS 1 Presentazione del bilancio

IAS 7 Rendiconto finanziario

IAS 8 Principi contabili, cambiamenti nelle stime ed errori

IAS 10 Fatti intervenuti dopo la data di riferimento del bilancio

IAS 12 Imposte sul reddito

IAS 16 Immobili, impianti e macchinari

IAS 17 Leasing

IAS 19 Benefici per i dipendenti

IAS 21 Effetti delle variazioni dei cambi delle valute estere

IAS 23 Oneri finanziari



IAS 24 Informativa di bilancio sulle operazioni con parti correlate

IAS 26 Fondi di previdenza

IAS 27 Bilancio separato

IAS 28 Partecipazioni in società collegate e joint venture

IAS 32 Strumenti finanziari: esposizione nel bilancio

IAS 36 Riduzione durevole di valore delle attività

IAS 37 Accantonamenti; passività e attività potenziali

IAS 38 Attività immateriali

IAS 39 Strumenti finanziari: rilevazione e valutazione

IAS 40 Investimenti immobiliari

### **Nuovi principi contabili, modifiche a principi esistenti ed interpretazioni efficaci per periodi che iniziano a partire dal 1° gennaio 2020**

Si segnalano le seguenti novità:

- Modifiche all'IFRS 10 e allo IAS 28: le modifiche introdotte hanno l'obiettivo di meglio definire il trattamento contabile in relazione a utili o perdite derivanti da transazioni con joint venture o società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto.
- Nel mese di marzo 2018 lo IASB ha pubblicato la versione rivista del Conceptual Framework for Financial Reporting ("Conceptual Framework"). Contestualmente ha pubblicato un documento che aggiorna i riferimenti presenti negli IFRS al precedente Conceptual Framework.
- Amendments to IFRS 3 - "Business Combinations". Il 22 ottobre 2018 lo IASB ha pubblicato questo emendamento con l'obiettivo di aiutare a determinare se una transazione è un'acquisizione di un business o di un gruppo di attività che non soddisfa la definizione di business dell'IFRS 3.
- Amendments to IAS 1 and IAS 8 - "Definition of Material". Il 31 ottobre 2018 lo IASB ha pubblicato questo emendamento con l'obiettivo di chiarire la definizione di "materiale" al fine di aiutare le società a valutare se l'informativa è da includere in bilancio.
- Amendments to IFRS 9, IAS 39 and IFRS 7: Interest Rate Benchmark Reform. Il 26 settembre 2019 lo IASB ha pubblicato questi emendamenti con l'obiettivo di fornire informazioni finanziarie utili da parte delle società durante il periodo di incertezza derivante dall'eliminazione graduale dei parametri sui tassi di interesse come i interbank offered rates (IBORs); essi vanno a modificare alcuni requisiti specifici di contabilizzazione delle operazioni di copertura per mitigare potenziali effetti derivanti dall'incertezza causata dalla riforma IBOR. Inoltre, gli emendamenti impongono alle società di fornire ulteriori informazioni agli investitori in merito ai loro rapporti di copertura che sono direttamente interessati da tali incertezze.
- Amendment to IFRS 16 Lease Covid 19 – Related rent concessions. Lo IASB ha pubblicato in data 28 maggio 2020 un emendamento che chiarisce le circostanze nelle quali il locatario può applicare l'espedito pratico di valutare che specifiche riduzioni delle rate (come conseguenza diretta del Covid 19) possano non essere considerate come variazioni del piano di leasing, e dunque contabilizzarle di conseguenza. Il presente emendamento è valido dal 1° giugno 2020 (in approvazione da parte dello IASB entro la fine del 2020); i locatari hanno tuttavia facoltà applicarlo in maniera retroattiva.

## **Sezione 2 - Principi generali di redazione**

Il presente bilancio d'esercizio 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; è inoltre corredato dalla Relazione degli Amministratori sull'andamento della gestione.

Il bilancio è stato predisposto sulla base del provvedimento "Il bilancio degli intermediari IFRS diversi dagli intermediari bancari" emanato dalla Banca d'Italia in data 22 dicembre 2017.

Se le informazioni richieste dai principi contabili internazionali e dalle disposizioni contenute nelle citate Istruzioni sono ritenute non sufficienti a dare una rappresentazione veritiera e corretta, nella nota integrativa sono fornite informazioni complementari necessarie allo scopo.

Se, in casi eccezionali, l'applicazione di una disposizione prevista dai principi contabili internazionali fosse incompatibile con la rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, di quella finanziaria e del risultato economico, essa non sarebbe applicata. Nella nota integrativa si spiegherebbero i motivi della eventuale deroga e la sua influenza sulla rappresentazione della situazione patrimoniale, di quella finanziaria e del risultato economico.

Le voci e le sezioni che non riportano valori per il periodo corrente e per l'esercizio precedente sono omesse.

In conformità a quanto disposto dall'articolo 5, comma 2, del Decreto Legislativo n. 38 del 28 febbraio 2005, il bilancio è redatto utilizzando l'euro quale moneta di conto e si fonda sull'applicazione dei seguenti principi generali di redazione:

- 1) Continuità aziendale. Attività, passività ed operazioni "fuori bilancio" sono valutate secondo i valori di funzionamento della Società, in quanto destinate a durare nel tempo.
- 2) Competenza economica. Costi e ricavi vengono rilevati, a prescindere dal momento del loro regolamento monetario, per periodo di maturazione economica e secondo il criterio di correlazione.
- 3) Coerenza di presentazione. Presentazione e classificazione delle voci sono mantenute costanti nel tempo allo scopo di garantire la comparabilità delle informazioni, salvo che la loro variazione sia richiesta da un Principio Contabile Internazionale o da una Interpretazione oppure renda più appropriata, in termini di significatività e di affidabilità, la rappresentazione dei valori. Se un criterio di presentazione o di classificazione viene cambiato, quello nuovo si applica – ove possibile – in modo retroattivo; in tal caso vengono anche indicati la natura e il motivo della variazione, nonché le voci interessate.
- 4) Aggregazione e rilevanza. Tutti i raggruppamenti significativi di voci con natura o funzione simili sono riportati separatamente. Gli elementi di natura o funzione diversa, se rilevanti, vengono presentati in modo distinto.
- 5) Divieto di compensazione. Attività e passività, costi e ricavi non vengono compensati tra loro, salvo che ciò non sia richiesto o permesso da un Principio Contabile Internazionale o da una Interpretazione oppure dagli schemi predisposti dalla Banca d'Italia per i bilanci degli Intermediari Finanziari.

Tutto il bilancio è stato redatto in unità di Euro, senza cifre decimali.

Nella redazione del presente bilancio si è tenuto conto, ove applicabile, dei documenti di tipo

interpretativo e di supporto all'applicazione dei principi contabili in relazione agli impatti da COVID-19, emanati dagli organismi regolamentari e di vigilanza europei e dagli *standard setter*. Si richiamano tra gli altri:

- la comunicazione dell'EBA del 25 marzo 2020 "Statement on the application of the prudential framework regarding Default, Forbearance and IFRS 9 in light of COVID 19 measures";
- la comunicazione dell'ESMA del 25 marzo 2020 "Public Statement. Accounting implications of the COVID 19 outbreak on the calculation of expected credit losses in accordance with IFRS 9";
- il documento dell'IFRS Foundation del 27 marzo 2020 "IFRS 9 and covid-19 - Accounting for expected credit losses applying IFRS 9 Financial Instruments in the light of current uncertainty resulting from the covid-19 pandemic";
- la lettera della BCE del 1° aprile 2020 "IFRS 9 in the context of the coronavirus (COVID 19) pandemic" indirizzata a tutti gli enti significativi;
- gli orientamenti dell'EBA del 2 aprile 2020 "Guidelines on legislative and non legislative moratoria on loan repayments applied in the light of the COVID 19 crisis";
- la comunicazione dell'ESMA del 20 maggio 2020 "Implications of the COVID 19 outbreak on the half-yearly financial reports";
- gli orientamenti dell'EBA del 2 giugno 2020 "Guidelines on reporting and disclosure of exposures subject to measures applied in response to the COVID 19 crisis";
- la comunicazione dell'ESMA del 28 ottobre 2020 "European common enforcement priorities for 2020 annual financial reports";
- gli orientamenti dell'EBA del 2 dicembre 2020 "Guidelines amending Guidelines EBA/GL/2020/02 on legislative and non legislative moratoria on loan repayments applied in the light of the COVID 19 crisis";
- la lettera della BCE del 4 dicembre 2020 "Identification and measurement of credit risk in the context of the coronavirus (COVID 19) pandemic" indirizzata a tutti gli enti significativi.

### Presupposto della continuità aziendale

I fondi che investono nell'Alternative Investment Fund che ha effettuato l'acquisto della Società da HETA ASSET RESOLUTION AG vengono gestiti ed assistiti da Bain Capital Credit LP ("Bain Capital Credit"), un *credit specialist* globale, società affiliata di Bain Capital, LLC e gestita in modo indipendente.

Il nuovo socio, sulla base del piano economico finanziario della società, delle prospettive di recupero dei crediti in essere e del piano di investimenti, nel corso del 2018 ha estinto le linee di finanziamento per rimborso anticipato.

Le nuove iniziative di business previste, che si rivolgono in particolare all'acquisizione e gestione di portafogli di crediti, in prevalenza *secured* e diversificati tra settore *corporate* e *retail*, e di portafogli immobiliari hanno inoltre comportato una intensa attività di due diligence sul territorio nazionale per tutto il corso dello scorso esercizio.

L'anno 2020 ha visto un incremento delle attività in gestione, nei primissimi mesi, in particolare nel settore immobiliare, crescita poi bloccata dall'avvento della pandemia Covid-19. La pandemia ha portato a una effettiva dilazione delle transazioni e degli incassi rispetto alle tempistiche previste a *business plan*, con inevitabili impatti sull'introito commissionale, sugli incassi del portafoglio di proprietà e sulle rettifiche di valore dei crediti e degli immobili. Ciò si riverbererà in un effetto negativo nel breve periodo che interesserà anche il 2021, ma si ritiene che nel medio e lungo periodo l'operatività si possa riportare ai livelli previsionali di *business plan*.

Alla luce della campagna di vaccinazioni anti Covid-19 in atto, di una aspettativa di consistente se non totale riduzione nella diffusione del virus e di un positivo impatto delle misure di sostegno all'economia adottate dal governo, si ritiene che nel corso del secondo semestre 2021 e soprattutto negli esercizi successivi la società ricomincerà a generare liquidità senza impatti negativi in termini svalutativi, ciò da consentire alla stessa di perseguire risultati d'esercizio positivi.

Al di là dell'impatto Covid-19, il risultato d'esercizio 2020 è comunque pesantemente influenzato dall'accantonamento pari a Euro 6,5 milioni a probabile chiusura della controversia fiscale con l'Agenzia delle Entrate. In seguito a tale chiusura non risultano pendenti accertamenti e contenziosi di rilievo.

La proprietà è decisa a perseguire la propria strategia di sviluppo aziendale, supportando la Società con ulteriori investimenti finanziari e nell'ambito delle risorse umane per sostenere la crescita del *business* e dell'organizzazione, in particolare nel settore del *servicing*, con la volontà di portare la Società ad essere uno dei più importanti *player* di settore nel mercato italiano, seppure con una configurazione prevalentemente *captive*.

Il supporto del socio è viepiù testimoniato dalle consistenti iniezioni di patrimonio dallo stesso apportate a fine 2020 e inizio 2021, per complessivi Euro 9 milioni. Pertanto, in considerazione di quanto descritto sopra e nella relazione sulla gestione al presente bilancio, avendo anche a riferimento il piano strategico 2021-2023 approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 25 marzo 2021, si continua a adottare il presupposto della continuità aziendale, nell'arco dei prossimi 12 mesi come disciplinato dal paragrafo 26 del principio IAS 1, nella predisposizione del presente Bilancio al 31 dicembre 2020. In particolare, con riferimento agli aspetti di liquidità a breve termine in correlazione alla probabile chiusura del contenzioso fiscale per via extragiudiziale per Euro 6,3 milioni circa, si ricorda l'impegno informale del socio ad effettuare un versamento in conto capitale di ulteriori Euro 5 milioni circa e che, in ogni caso, la normativa fiscale prevede la possibilità di rateizzare l'importo da versare in 16 rate trimestrali.

#### **Utilizzo di stime ed assunzioni nella predisposizione del bilancio d'esercizio**

La redazione del bilancio d'esercizio richiede anche il ricorso a stime e ad assunzioni che possono determinare significativi effetti sui valori iscritti negli schemi di Stato Patrimoniale e di Conto Economico, nonché sull'informativa relativa alle attività e passività potenziali riportate in bilancio.

L'elaborazione di tali stime implica l'utilizzo delle informazioni disponibili e l'adozione di valutazioni soggettive, fondate anche sull'esperienza storica, utilizzate ai fini della formulazione di assunzioni ragionevoli per la rilevazione dei fatti di gestione.

A tale proposito si evidenzia che la situazione causata dal perdurare della crisi che caratterizza l'attuale fase economica e finanziaria generale, aggravata dalla emergenza Covid-19, nonché lo specifico contesto di riferimento della Società, ha reso necessarie assunzioni riguardanti l'andamento futuro, caratterizzate da elementi di incertezza.

Per loro natura le stime e le assunzioni utilizzate possono variare di periodo in periodo; non può quindi escludersi che le ipotesi assunte, per quanto ragionevoli, potrebbero non trovare conferma nei futuri scenari in cui la Società si troverà ad operare. I risultati che si consuntiveranno in futuro potrebbero pertanto differire dalle stime effettuate ai fini della redazione del bilancio d'esercizio e potrebbero conseguentemente rendersi necessarie rettifiche, a oggi non prevedibili né stimabili, rispetto al valore contabile delle attività e passività iscritte nel bilancio stesso.

Le principali fattispecie per le quali è maggiormente richiesto l'impiego di valutazioni soggettive da parte

del Consiglio di Amministrazione sono:

- la quantificazione delle perdite per riduzione di valore dei crediti e, in genere, delle altre attività finanziarie;
- la determinazione del valore degli immobili ripossessati;
- la quantificazione dei fondi del personale e dei fondi per rischi e oneri;
- le stime e le assunzioni sulla recuperabilità della fiscalità differita attiva.

La descrizione delle politiche contabili applicate sui principali aggregati di bilancio al 31 dicembre 2019 fornisce i dettagli informativi necessari all'individuazione delle principali assunzioni e valutazioni soggettive utilizzate nella redazione del bilancio d'esercizio.

Per le ulteriori informazioni di dettaglio inerenti la composizione e i relativi valori di iscrizione delle poste interessate dalle stime in argomento si fa, invece, rinvio alle specifiche sezioni di nota integrativa.

### **Fiscalità corrente e differita**

Le imposte sul reddito sono rilevate nel conto economico, ad eccezione di quelle relative a eventuali voci addebitate o accreditate direttamente a patrimonio netto. La determinazione del carico fiscale è effettuata nel rispetto della vigente legislazione fiscale ed in base ad una prudente e ragionevole previsione della fiscalità corrente e della fiscalità attiva e passiva differita.

Le attività fiscali per imposte anticipate, le cui variazioni intervenute nel corso dell'esercizio sono incluse nella voce 120 "Attività fiscali", derivano dalle svalutazioni e dalle rettifiche su crediti riprese a tassazione ai fini IRAP che si stima potranno essere recuperate nei futuri periodi d'imposta attraverso la deduzione dalla rispettiva base imponibile; a tal fine, le attività fiscali per imposte anticipate sono state determinate considerando l'aliquota del 27,5%, ai fini IRES, e l'aliquota del 4,65%, ai fini IRAP.

Si specifica, altresì, che al 31/12/2020 non sono presenti operazioni che comportano la valorizzazione di passività fiscali per imposte differite né in contropartita al Conto Economico, né in contropartita al Patrimonio Netto.

### **Sezione 3 - Eventi successivi alla data di riferimento del bilancio**

Si segnala che in data 10 febbraio 2021 il socio Friuli Issuer Holding DAC ha disposto un versamento in conto di capitale di Euro 5.000.000 e che, in relazione alla probabile chiusura extragiudiziale del contenzioso in essere con l'Agenzia delle Entrate, vi sono intese informali con il socio per un ulteriore versamento in conto capitale di Euro 5 milioni circa. In tale modo, anche alla luce del versamento in conto capitale di Euro 4.000.000 effettuato dal socio il 27 novembre 2020, il livello di capitalizzazione della Società sarebbe sufficiente a ripianare la perdita d'esercizio 2020.

Non si segnalano ulteriori fatti rilevanti oltre quelli già esposti.

### **Sezione 4 – Altri aspetti**

#### **Revisione legale dei conti**

Il bilancio della Società è sottoposto a revisione contabile da parte di PricewaterhouseCooper S.p.A., a seguito dell'attribuzione a detta società dell'incarico di controllo contabile per il periodo 2020-2028 ai

sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39, come modificato dal D.Lgs. 135/2016.

### **Rischi, incertezze e impatti dell'epidemia COVID-19**

Una particolare menzione merita la situazione relativa alle vicende e agli sviluppi della pandemia Covid-19 che inizialmente ha interessato la Repubblica Popolare Cinese per poi assumere una dimensione globale, interessando, tra gli altri, gli Stati Uniti d'America, l'Europa e in particolare l'Italia.

Tale pandemia rappresenta un evento sistemico senza precedenti con ripercussioni sulla salute pubblica e sulle economie dei paesi colpiti maggiormente.

Il 2020 è stato un anno caratterizzato quindi da un andamento altalenante dell'economia in corrispondenza delle varie fasi della pandemia, che ha colpito con modalità e tempistiche diverse tutti i Paesi, portando ad un bilancio economico e sociale paragonabile a quello di una crisi post-bellica. L'anno si è chiuso con un'importante contrazione del Pil, pure se con differenti effetti nei vari comparti produttivi; le dinamiche future sono incerte e comunque strettamente correlate ai miglioramenti che si attendono sul fronte della lotta alla pandemia.

A fronte della conclamata pandemia, in Italia sono stati attuati diversi provvedimenti legislativi contenenti sia misure di contenimento dell'epidemia, che hanno portato alla sospensione in diverse fasi di diverse e rilevanti attività economiche, sia di sostegno all'economia nazionale.

Le Autorità monetarie e di Supervisione bancaria e finanziaria hanno posto in essere misure non convenzionali sia di politica monetaria sia in ambito prudenziale. Sul fronte della politica monetaria, particolare rilievo assumono le misure straordinarie della BCE, tra cui: il Pandemic emergency purchase programme, l'estensione del programma Corporate Sector Purchase Programme, l'ampliamento della portata degli schemi di crediti aggiuntivi, incremento dell'importo massimo richiedibile nell'ambito della TLTRO-III dal 30% al 50% dell'ammontare dei prestiti idonei al 28 febbraio 2020 e un ulteriore programma di aste a lungo termine (LTRO).

Sul fronte regolamentare, di potenziale interesse per la Società sono le misure che prevedono la flessibilità per operare al di sotto del livello di capitale definito da Pillar II (P2R e P2G), e la flessibilità nell'utilizzo parziale di strumenti di capitale che non si qualificano come CET 1 per soddisfare i requisiti di Pillar II e per colmare le necessità di capitale.

Inoltre, con riferimento alla classificazione e valutazione dei crediti, la BCE ha introdotto misure di flessibilità relativamente ai criteri di classificazione ad inadempienza probabile per le esposizioni oggetto di garanzia pubblica nell'ambito delle misure attuate dai governi dell'area euro, nonché, tra gli altri aspetti, raccomandato alle banche e alle società finanziarie di tenere maggiormente conto nella stime previsionali della perdita attesa (IFRS 9) di scenari macroeconomici di lungo termine caratterizzati da maggiore stabilità.

Infine, l'EBA ha emanato specifiche linee guida afferenti alle tematiche contabili e prudenziali relative alle moratorie sia pubbliche che private concesse in relazione alla crisi pandemica. In particolare, l'EBA ha specificato che tali moratorie non devono essere automaticamente classificate come misure di "forbearance", fermo restando l'obbligo da parte delle banche di valutare il merito di credito dei debitori che beneficiano delle moratorie in parola.

Come già commentato più volte nel presente bilancio, l'impatto apportato dalla pandemia covid-19 si è riverberato per la Società in uno slittamento nelle tempistiche attese di incasso dei crediti e di vendita degli *asset*, sia per il portafoglio di proprietà, sia per quelli in servicing, e nel sostanziale blocco nei *deal* di

acquisizione di nuovi portafogli. Sotto il profilo reddituale ciò ha determinato rilevanti impatti nelle seguenti voci di conto economico 2020, ancorché l'impatto Covid-19 non sia distintamente individuabile nell'andamento della gestione:

- una riduzione significativa nelle riprese di valore da incasso di cui alla voce 130 del conto economico (Euro 12 milioni nel 2020 contro Euro 18 milioni nel 2019) determinato dai minori realizzi e incassi di crediti rispetto all'esercizio 2019 e a quanto era previsto a *budget*;
- ulteriori rettifiche di valore relative sia alle attività finanziarie valutate a costo ammortizzato (Euro 3,4 milioni), sia alle attività materiali ex IAS 2 (Euro 600 mila), conseguenti sia alla dilazione nei tempi di incasso previsti, sia a effettive stime di minori introiti;
- una crescita delle commissioni attive rispetto al 2019 molto risicata in relazione alle aspettative (9,6 milioni contro 9,2 milioni), frutto sia dei minori realizzi e incassi dei portafogli in servicing, sia dello stop all'acquisizione di nuovi portafogli.

lo slittamento degli incassi ha avuto un impatto negativo sul rispetto dei *covenant* del principale contratto di finanziamento in essere, nei termini di rispetto della percentuale di *target amortisation*. La Società si trova da luglio 2020 in una situazione di Cash Sweep rispetto a tale target; ne consegue una accelerazione del rimborso del finanziamento (tutti gli incassi realizzati sulle posizioni oggetto del finanziamento sono utilizzati per il rimborso). Ciò ha comportato una situazione di tensione finanziaria sulla quale l'azionista è intervenuto tempestivamente con una *capital Injection* pari a 4 milioni di euro a novembre 2020 ed una ulteriore di 5 milioni di euro a febbraio 2021, allo scopo sia di far confluire liquidità necessaria alle esigenze operative della Società, sia di mantenere adeguati livelli di patrimonializzazione a fronte delle perdite rilevate nei periodi infrannuali.

Alla luce della campagna di vaccinazioni anti Covid-19 in atto, di una aspettativa di consistente se non totale riduzione nella diffusione del virus e di un positivo impatto delle misure di sostegno all'economia adottate dal governo, si ritiene che dal secondo semestre 2021 e soprattutto negli esercizi successivi la Società ricomincerà a generare redditività e liquidità senza impatti negativi in termini svalutativi, ciò da consentire alla stessa di perseguire risultati d'esercizio positivi. Ad ogni modo, si ritiene che l'impatto della pandemia, in tutte le suddette variabili economiche e finanziarie, si riverbererà comunque in un effetto negativo che interesserà ancora l'esercizio 2021.

Premesso quanto sopra, nonostante l'impatto significativo apportato dalla Pandemia COVID-19 sui livelli di redditività, patrimonializzazione e liquidità della Società nel corso del 2020 e che si ritiene si possa protrarre anche nella prima parte del 2021, considerato i piani di espansione strategica dell'azionista negli indirizzi di *business* più volte citati, unitamente al profilo di solidità patrimoniale e di liquidità della Società e del Gruppo dimostrata dalle recenti iniezioni di capitale da parte del socio, e agli sforzi messi in campo dai governi e dalle Banche Centrali, si ritiene di confermare il presupposto della continuità aziendale, alla base della predisposizione del presente bilancio.

#### **Aspetti contabili dei portafogli Terzo e Cividale**

Si specifica che per i portafogli cosiddetti Terzo e Cividale, il cui *closing* è avvenuto nell'esercizio 2018 e il cui acquisto si è perfezionato in tre tranches di cui l'ultima il 1° luglio 2019, la Società si qualifica e opera come LEASECO. ACS, nell'ambito di tale operazione, ha acquistato una quota pari al 2% dei crediti (la restante quota del 98% è stata acquistata da Eagle SPV) ed è divenuta piena proprietaria, ancorché meramente giuridica, dei beni sottostanti ai crediti leasing e piena intestataria formale dei contratti

sottostanti al portafoglio.

La rappresentazione in bilancio di tale portafoglio risulta coerente con il principio IFRS 9 fintanto che l'*asset* acquistato si configura come credito (ossia Attività finanziaria). In tale caso, nella voce 40 dell'Attivo tra le Attività finanziarie al costo ammortizzato nella sottovoce crediti verso clienti, è infatti inclusa la quota del 2% di crediti acquistati, con *derecognition* del restante 98% acquisito dalla SPV.

Nell'eventualità in cui il credito per leasing venga meno a seguito di accordi transattivi a saldo e stralcio di tali crediti per leasing, con conseguente ritiro del bene sottostante, venendo meno il diritto di credito verso il cliente, la Società diventa proprietaria dell'attività materiale, a fronte di un debito *limited recourse* verso la SPV pari al 98% del valore dell'*asset* (debito del tipo *limited recourse* in quanto sarà pagato per il 98% di quanto ACS incasserà dalla futura vendita del bene). La rappresentazione negli schemi di bilancio di tale fattispecie giuridica non avviene più in base al principio IFRS 9 applicabile solo alle attività finanziarie, ma in base ai principi applicabili alle attività materiali (IAS 2, IAS 16 o IAS 40). Tali principi non prevedono la possibilità della *derecognition* dell'attività materiale con il debito, ma prevedono una rappresentazione degli *asset* e del debito a saldi aperti, rispettivamente nella voce 80 dell'Attivo per le attività materiali e nella voce 80 del Passivo per il debito.

Per quanto sopra esposto, nella rappresentazione gestionale del patrimonio aziendale riportata nella relazione sulla gestione, si è ritenuto opportuno fornire una classificazione a saldi compensati di tali poste patrimoniali al fine di fornire una rappresentazione più sostanziale e coerente al rischio assunto dalla Società che è limitato esclusivamente alla quota del 2% di tali attività materiali.

Sotto il profilo economico gli accordi contrattuali prevedono che la Società riaddebiti a Eagle SPV il 98% dei costi dalla stessa sostenuti relativamente ai crediti e ai beni sottostanti al portafoglio (es. IMU, spese condominiali, costi per opere di manutenzione e ristrutturazione) e contestualmente riconosca alla stessa il 98% degli incassi percepiti, non soltanto dalla cessione degli *asset* sottostanti, ma anche dalla loro gestione (es. incassi da locazioni commerciali).

## **A.2 Parte relativa alle principali voci di bilancio**

Di seguito vengono descritti i principi contabili adottati per la redazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020 con riferimento alle principali voci patrimoniali ed economiche presenti negli schemi. Per ogni voce sono stati riportati i criteri di iscrizione, di classificazione, di valutazione e di cancellazione, nonché i relativi criteri di rilevazione della componente reddituale.



**Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato**Premessa

Il portafoglio delle attività e passività finanziarie di Aquileia Capital Services S.r.l. è costituito in via prevalente da crediti deteriorati (“non performing loans” o “**NPL**”) e la cui strategia aziendale è focalizzata sulla gestione (stragiudiziale e giudiziale) dei crediti e sulla valorizzazione del patrimonio mobiliare e immobiliare con l’obiettivo prioritario del recupero dei crediti e della vendita o locazione dei beni posti a garanzia dei crediti stessi, incluso lo svolgimento di servizi di consulenza strumentali o connessi alla gestione e/o al recupero dei crediti (è compreso anche il servicing in operazioni di cartolarizzazione ai sensi della legge 130/99 sulle cartolarizzazioni). Non è invece ritenuta prioritaria nella strategia aziendale l’attività di erogazione di nuovi finanziamenti.

Inoltre, la struttura delle attività e passività della Società è semplificata; ACS non detiene infatti strumenti o attività finanziarie complesse:

- l’attivo è costituito principalmente dal portafoglio crediti, relativo principalmente a prodotti leasing, per parte dei quali la Società è rientrata in possesso degli asset sottostanti (cosiddetti “**repossessed**”) ad esclusione di una quota minoritaria di finanziamenti diversi dal leasing ormai risolti e classificati a sofferenza. Vista la sua composizione, tale portafoglio, composto per circa il 90% da NPL, ha una singola classificazione, identificata da un unico business model (“Held to maturity”) e da un’unica tipologia di flussi contrattuali (rispetto del SPPI test). Inoltre, è coperto in modo rilevante da fondi di svalutazione crediti, calcolati secondo logiche conservative anche prima dell’applicazione dei nuovi principi contabili IFRS 9 e dell’avvento della pandemia Covid-19. La copertura dei crediti non deteriorati (“performing loans” o “**PL**”) è pari al 10%, mentre sugli NPL è pari al 83%;
- il passivo è costituito prevalentemente dal capitale sociale e dal finanziamento contratto con un primario istituto di credito (Deutsche Bank).

Nella voce 40. “Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato” sono classificate le attività finanziarie (in principale modo finanziamenti) che soddisfano entrambe le seguenti condizioni:

- l’obiettivo del loro possesso è rappresentato dalla raccolta dei flussi finanziari contrattuali (business model Hold to Collect);
- i termini contrattuali dell’attività finanziaria prevedono, a determinate date, flussi finanziari rappresentati unicamente da pagamenti di capitale e dell’interesse sul capitale da restituire (SPPI test superato).

In particolare, vi rientrano gli impieghi concessi a clientela, in qualsiasi forma tecnica, ed i crediti verso banche, sempreché siano soddisfatti i requisiti indicati nel precedente paragrafo. Nella categoria in esame rientrano altresì i crediti di funzionamento connessi con la fornitura di servizi finanziari come definiti nel Testo Unico Bancario e nel Testo Unico della Finanza.

Criteri di iscrizione

La prima iscrizione di uno strumento classificato nella voce in oggetto avviene quando la Società diviene parte nelle clausole contrattuali dello strumento, ad un valore pari al *fair value*, che normalmente corrisponde al corrispettivo pagato, comprensivo degli eventuali costi e proventi direttamente attribuibili allo strumento stesso (costi/ricavi di transazione). Sono esclusi i costi che, pur avendo le caratteristiche suddette, sono oggetto di rimborso da parte della controparte debitrice o sono inquadrabili tra i normali costi interni di carattere amministrativo.

### Criteri di classificazione

Il portafoglio dei finanziamenti include tutti i crediti per cassa, di qualunque forma tecnica, verso banche, verso enti finanziari e verso clientela. Tra i crediti per cassa rientrano, in particolare, quelli derivanti dalle operazioni di leasing finanziario (che, conformemente allo IAS 17 e all'IFRS 16, vengono rilevate secondo il cosiddetto "metodo finanziario").

### Criteri di valutazione

Dopo l'iniziale rilevazione al fair value le attività finanziarie in esame sono valutate al costo ammortizzato, pari al valore di iscrizione diminuito dei rimborsi di capitale, diminuito o aumentato dell'ammortamento, calcolato col metodo del tasso di interesse effettivo, della differenza tra l'ammontare erogato e quello rimborsabile a scadenza, riconducibile tipicamente ai costi/proventi imputati direttamente al singolo credito. La contabilizzazione secondo il metodo del tasso di interesse effettivo consente di distribuire l'effetto economico di tutti i costi di transazione lungo la vita residua attesa dello strumento, considerandoli parte del tasso di interesse effettivo. Il metodo del costo ammortizzato non viene utilizzato per le attività la cui breve durata fa ritenere trascurabile l'effetto dell'applicazione della logica di attualizzazione, e per le attività senza una scadenza definita o a revoca.

Il valore di bilancio delle attività finanziarie al costo ammortizzato è rettificato al fine di tenere conto dell'eventuale fondo a copertura delle perdite attese. Ad ogni chiusura di bilancio o infrannuale, le citate attività sono assoggettate ad *impairment test* con l'obiettivo di stimare le perdite attese di valore relative al rischio di credito (cosiddette "ECL – Expected Credit Losses"). Dette perdite sono rilevate a conto economico nella voce 130. "Rettifiche/Riprese di valore nette per rischio di credito", così come i recuperi di parte o tutti gli importi oggetto di precedenti svalutazioni.

In maggior dettaglio, il modello di *impairment* prevede la classificazione dell'attività finanziaria in tre distinti "Stage" in funzione dell'evoluzione del merito creditizio del debitore, a cui corrispondono diversi criteri di misurazione delle perdite attese:

- *Stage 1*: valutazione collettiva, con utilizzo PD a 12 mesi; vi rientrano le attività finanziarie non deteriorate (*performing*) per le quali non si verificato un significativo deterioramento del rischio di credito rispetto alla rilevazione iniziale. L'*impairment* è basato sulla stima di perdita attesa avente a riferimento un orizzonte temporale di 12 mesi (perdita attesa che risulti da eventi di default sull'attività finanziaria che siano ritenuti possibili entro 12 mesi dalla data di riferimento);
- *Stage 2*: valutazione collettiva, con utilizzo PD lifetime; vi rientrano le attività finanziarie non deteriorate (*performing*) che hanno subito un significativo deterioramento del rischio di credito rispetto alla rilevazione iniziale (si veda in seguito la definizione di significativo deterioramento). L'*impairment* è commisurato alla stima della perdita attesa avente a riferimento un orizzonte temporale pari all'intera vita residua dell'attività finanziaria;
- *Stage 3*: rappresentata dalle attività finanziarie deteriorate (sofferenze, inadempienze probabili, esposizioni scadute), da valutare sulla base di una stima della perdita attesa lungo tutta la vita dello strumento in base ai seguenti criteri:
  - valutazione individuale, se repossessed o esposizione rilevante (sopra la soglia definita dalla Società);
  - valutazione collettiva, negli altri casi.

Nelle valutazioni collettive, ACS utilizza criteri e parametri prudenziali, che riflettono o assorbono eventuali informazioni negative forward-looking.

Nelle valutazioni individuali, ACS utilizza haircut che riflettono o assorbono eventuali informazioni negative forward-looking.

Le perdite di valore attribuibili a ciascun credito deteriorato sono date dalla differenza tra il rischio finanziario (implicito più esplicito) e il valore recuperabile al netto dell'attualizzazione. Il valore recuperabile corrisponde al valore attuale dei flussi di cassa attesi di ciascun credito computato sulla base:

- del valore dei flussi di cassa contrattuali al netto delle perdite attese, stimate tenendo conto sia della capacità del debitore di assolvere le obbligazioni assunte sia del valore presumibile di realizzo dalla vendita dei beni locati nonché delle eventuali garanzie personali e reali assunte;
- del tempo atteso di recupero, stimato anche in base alle procedure in atto per il recupero del credito/bene;
- del tasso interno di rendimento al momento della classificazione a credito deteriorato.

Per le attività *performing* le perdite attese vengono determinate secondo un processo valutativo che prende in considerazione parametri di rischio rappresentati dalla probabilità di default (PD), dal tasso di perdita in caso di default (LGD) e dal valore dell'esposizione (EAD). In relazione al concetto di deterioramento significativo del rischio di credito, rilevante per il trasferimento delle esposizioni tra lo stage 1 e lo stage 2, le principali determinanti prese in considerazione sono le seguenti:

- Un ritardo nel pagamento di rate/canoni negli ultimi 6 mesi (presunzione di incremento significativo del rischio di credito contenuta nell'IFRS 9);
- Appostamento a sistema a inadempienza probabile o sofferenza negli ultimi 6 mesi;
- Classificazione a forborne performing in seguito a concessioni (variazioni delle originali condizioni contrattuali, dilazioni di pagamento) negli ultimi 6 mesi;
- Rilevazione, nell'ambito dell'attività di monitoraggio delle posizioni, di elementi qualitativi ritenuti rappresentativi di un peggioramento del merito creditizio del debitore (es. calo significativo del fatturato, eccessivo ricorso alla leva finanziaria, presenza di elementi pregiudizievoli).

I criteri recepiscono, e anzi ampliano secondo logiche più prudenziali, "le presunzioni" del IFRS 9 in merito a ritardi di pagamento e/o concessioni al cliente.

#### Criteri di cancellazione

Le attività finanziarie valutate al costo ammortizzato vengono cancellate dal bilancio nel caso si verifichi una delle seguenti situazioni:

- i diritti contrattuali sui flussi finanziari derivanti dalle medesime sono scaduti;
- l'attività finanziaria è ceduta con trasferimento sostanziale di tutti i rischi ed i benefici derivanti dalla proprietà della stessa;
- l'attività finanziaria è oggetto di *write-off* ovvero quando non si hanno più ragionevoli aspettative di recuperare l'attività finanziaria, inclusi i casi di rinuncia all'attività;
- l'entità mantiene i diritti contrattuali a ricevere i flussi finanziari derivanti dalle stesse, ma contestualmente assume l'obbligazione contrattuale a pagare i medesimi flussi ad un soggetto terzo;
- le modifiche contrattuali al contratto configurano modifiche "sostanziali".

## **Partecipazioni**

### Criteria di iscrizione

La voce include le interessenze in società controllate, collegate e in società soggette a controllo congiunto (joint venture) detenute dalla Società.

Le partecipazioni all'atto della rilevazione iniziale sono iscritte al costo di acquisto maggiorato di eventuali oneri accessori, eccetto che per le operazioni realizzate con società sotto comune controllo, per le quali si rimanda a quanto riportato nel successivo punto 10 – Altre informazioni.

### Criteria di valutazione

Se esistono evidenze che il valore di una partecipazione possa aver subito una riduzione, si procede alla stima del valore recuperabile della partecipazione stessa, tenendo conto del valore attuale dei flussi finanziari futuri che la partecipazione potrà generare, incluso il valore di dismissione finale dell'investimento e/o di altri elementi valutativi.

L'ammontare dell'eventuale riduzione di valore, determinato sulla base della differenza tra il valore di iscrizione della partecipazione e il suo valore recuperabile, è rilevata a conto economico alla voce "Utili (perdite) delle partecipazioni".

Qualora i motivi della perdita di valore siano rimossi a seguito di un evento verificatosi successivamente alla rilevazione della riduzione di valore, vengono effettuate riprese di valore con imputazione a conto economico, nella stessa voce di cui sopra, fino a concorrenza della rettifica precedente.

### Criteria di cancellazione

Le partecipazioni vengono cancellate dal bilancio quando scadono i diritti contrattuali sui flussi finanziari derivati dalle attività stesse o quando la partecipazione viene ceduta trasferendo sostanzialmente tutti i rischi e benefici ad essa connessi.

### Criteria di rilevazione delle componenti reddituali

Conformemente all'IFRS 9, i dividendi sono rilevati quando si stabilisce il diritto degli azionisti a ricevere il pagamento e, pertanto, successivamente alla data di assunzione della delibera da parte dell'Assemblea della società della quale si detengono quote di capitale.

## **Attività Materiali**

### Criteria di classificazione

Il portafoglio delle attività materiali include sia i beni ad uso funzionale (strumentali, impianti, macchinari, arredi ecc.) di proprietà della Società, sia i diritti d'uso delle attività utilizzate in locazione ex IFRS 16, sia i beni derivanti da operazioni di locazione finanziaria attive rientrati in possesso della Società a seguito di risoluzione e di transazione, che prevede, a fronte della restituzione dei beni e di un indennizzo, la completa chiusura delle procedure a carico del cliente con stralcio del relativo credito.

### Criteria di iscrizione e di cancellazione

Le attività materiali sono iscritte inizialmente al costo (nella voce "80 Attività materiali"), comprensivo di tutti i costi direttamente connessi alla messa in funzione del bene ed alle imposte e tasse di acquisto non recuperabili. Tale valore è successivamente incrementato delle spese sostenute da cui ci si aspetta di godere dei benefici futuri. I costi di manutenzione ordinaria effettuata sull'attività sono rilevati a Conto Economico nel momento in cui si verificano.

Esse vengono cancellate dal bilancio all'atto della loro cessione o quando hanno esaurito integralmente le loro funzionalità economiche.

I beni ritirati a seguito di risoluzione e transazione vengono iscritti in tale voce nel momento in cui la Società rientra in possesso degli stessi, al valore netto del credito, a cui è riferito l'immobile oggetto del contratto di leasing, considerati gli importi definiti a saldo e stralcio della posizione concordati con la clientela.

### Criteria di valutazione

Le attività materiali, in prevalenza immobili, ritirati da contratti di leasing in seguito a accordi transattivi con il cliente a saldo e stralcio della posizione creditoria e le attività materiali, anch'esse immobili, che la Società ha acquistato in seguito alla escussione del credito o comunque a tutela della propria esposizione creditoria, sono acquisite con l'obiettivo della rivendita nel più breve tempo possibile, compatibilmente con la presenza di offerte di acquisto che siano considerate redditizie. Su tali beni sono in corso opere di manutenzione e di ristrutturazione più o meno invasive al solo fine di renderli appetibili alla vendita finale. Per alcuni di essi, sempre al fine di facilitare il collocamento nel mercato immobiliare degli stessi, la Società ha ritenuto opportuno affittare parzialmente o totalmente gli spazi dei locali a soggetti terzi locatari.

Considerate le suddette strategie di detenzione di tali attività materiali, la Società ritiene opportuna l'applicazione del principio contabile IAS 2 "rimanenze", in quanto ritenuto più coerente con l'obiettivo primario della Società che è quello di vendere tali *asset*.

Tutte le attività materiali ad uso funzionale vengono invece valutate secondo il principio IAS 16. Gli ammortamenti sono di durata pari alla vita utile dei beni da ammortizzare e sono basati sul metodo a quote costanti.

Tutte le attività materiali sono sottoposte annualmente ad *impairment test*; se ricorrono evidenze sintomatiche dell'esistenza di perdite durevoli, vengono registrate le eventuali perdite di valore; successive riprese di valore non possono eccedere l'ammontare delle perdite da *impairment* in precedenza registrate.

I beni rivenienti dalla risoluzione di contratti di leasing e destinati alla vendita, vengono classificati tra i beni di proprietà e non vengono ammortizzati ma sono soggetti ad *impairment* annualmente. Unica

eccezione è costituita dall'immobile ad uso funzionale sito in Tavagnacco presso il quale la Società ha la sede legale e amministrativa.

#### Criteri di rilevazione delle componenti reddituali

L'allocazione delle componenti reddituali nelle pertinenti voci di Conto Economico avviene sulla base di quanto riportato in seguito:

- a) gli ammortamenti periodici, le perdite durature di valore e le riprese di valore vengono allocate nella voce "Rettifiche / Riprese di valore nette su attività materiali";
- b) i profitti e le perdite derivanti dalle operazioni di cessione vengono allocati nella voce "Utili / Perdite da cessione di investimenti".

#### **Attività Immateriali**

##### Criteri di classificazione

Le attività immateriali sono attività non monetarie, identificabili, anche se prive di consistenza fisica, dalle quali si attendono benefici economici futuri. Le attività immateriali sono elencate e disciplinate dallo IAS 38. Le attività immateriali comprendono l'avviamento, pari alla differenza tra il corrispettivo sostenuto per un'aggregazione aziendale ed il fair value dell'attività nette identificabili acquisite.

##### Criteri di iscrizione e di cancellazione

Le attività immateriali diverse dall'avviamento sono iscritte al costo di acquisto comprensivo di qualsiasi costo diretto sostenuto per predisporre l'utilizzo.

Un'attività immateriale viene cancellata al momento della dismissione o quando non si prevedono più benefici economici futuri dal suo utilizzo.

##### Criteri di valutazione

Le attività immateriali sono sistematicamente ammortizzate *pro-rata temporis* in quote costanti nell'arco della loro vita utile.

Se emergono evidenze di riduzione di valore, la perdita viene misurata come differenza tra il valore contabile dell'attività e il suo valore di recupero e viene rilevato a Conto Economico

Il valore dell'attività deve essere ripristinato qualora vengano meno i motivi che hanno determinato la rilevazione della perdita.

L'avviamento non è soggetto ad ammortamento ma ad una verifica periodica dell'adeguatezza del valore di iscrizione in bilancio.

##### Criteri di rilevazione delle componenti reddituali

Le componenti reddituali corrispondenti agli ammortamenti periodici ovvero alle rettifiche e riprese di valore vengono allocate alla voce "Rettifiche di valore nette su attività immateriali".

## ***Attività fiscali / Passività fiscali***

### *Criteri di classificazione*

Le poste della fiscalità corrente includono gli acconti versati (attività correnti) e debiti da assolvere (passività correnti) per imposte sul reddito di competenza del periodo. Le poste della fiscalità differita rappresentano, invece, imposte sul reddito recuperabili in periodi futuri in connessione con differenze temporanee deducibili (attività differite) e imposte sul reddito pagabili in periodi futuri come conseguenza di differenze temporanee tassabili (passività differite).

### *Criteri di iscrizione, di cancellazione e di valutazione*

Le attività e le passività fiscali differite emergono nelle ipotesi in cui la deducibilità o l'imponibilità del costo o del provento sono differite rispetto alla loro rilevazione contabile. Inoltre, sono rilevate solo nella misura in cui si preveda il loro recupero attraverso la produzione di sufficiente reddito imponibile da parte dell'entità. La probabilità che esista reddito imponibile futuro sufficiente all'utilizzo delle attività fiscali differite è oggetto di verifica periodica. Qualora dalla suddetta verifica risulti l'insufficienza di reddito imponibile futuro, le attività fiscali differite sono corrispondentemente ridotte.

### *Criteri di rilevazione delle componenti reddituali*

Le imposte correnti e differite sono rilevate nel conto economico alla voce "Imposte sul reddito dell'esercizio dell'operatività corrente", ad eccezione di quelle imposte che si riferiscono a partite che sono accreditate o addebitate, nell'esercizio stesso o in un altro, direttamente a patrimonio netto, le cui variazioni di valore sono rilevate, al netto delle tasse, direttamente nel prospetto della redditività complessiva tra le riserve da valutazione.

## ***Passività finanziarie valutate al costo ammortizzato***

### *Criteri di classificazione*

I debiti includono tutte le passività finanziarie di debito, diverse dalle passività di negoziazione, e sono costituite prevalentemente dagli strumenti tipici di finanziamento della Società. Sono compresi tra gli stessi i debiti verso le banche, i debiti verso la clientela e le società finanziarie e i debiti verso i *lessor* in relazione ai contratti di *leasing* stipulati rientranti nel perimetro di applicazione del principio IFRS 16 (es. fitti passivi, noleggi, ecc.).

### *Criteri di iscrizione e di cancellazione*

Le già menzionate passività finanziarie vengono iscritte (all'atto dell'accensione) oppure cancellate secondo il principio della "data di regolamento" e non possono formare oggetto di successivi trasferimenti nel portafoglio delle passività di negoziazione. Gli interessi vengono computati in base al loro tasso interno di rendimento.

### *Criteri di valutazione*

Al momento della loro accensione le passività finanziarie sono contabilizzate al fair value (che corrisponde al valore dei fondi raccolti), includendo anche eventuali costi e ricavi di transazione

anticipati e attribuibili specificamente a ciascuna passività. Successivamente le valutazioni si basano sul principio del costo ammortizzato.

*Criteria di rilevazione delle componenti reddituali*

Le componenti reddituali vengono allocate nella voce “Interessi passivi e oneri assimilati”.

***Fondi per rischi ed oneri***

*Criteria di classificazione*

I fondi per rischi e oneri accolgono accantonamenti relativi ad obbligazioni attuali originate da un evento per le quali sia probabile l’esborso di risorse economiche per l’adempimento dell’obbligazione stessa, sempre che possa essere effettuata una stima attendibile del relativo ammontare.

Laddove l’elemento temporale sia significativo gli accantonamenti vengono attualizzati utilizzando i tassi correnti di mercato.

*Criteria di valutazione e rilevazione delle componenti reddituali*

L’importo rilevato come accantonamento rappresenta la migliore stima della spesa richiesta per adempiere all’obbligazione esistente alla data di riferimento del bilancio. Laddove l’elemento temporale sia significativo, gli accantonamenti vengono attualizzati utilizzando i tassi correnti di mercato. I fondi accantonati sono periodicamente riesaminati ed eventualmente rettificati per riflettere la miglior stima corrente. Quando a seguito del riesame, il sostenimento dell’onere diviene improbabile, l’accantonamento viene stornato.

L’accantonamento è rilevato a Conto Economico alla voce “Accantonamenti netti ai fondi per rischi e oneri”. Nella voce figura il saldo, positivo o negativo, tra gli accantonamenti e le eventuali riattribuzioni a Conto Economico di fondi ritenuti esuberanti.

Gli accantonamenti netti includono anche i decrementi dei fondi per l’effetto attualizzazione nonché i corrispondenti incrementi dovuti al trascorrere del tempo (maturazione degli interessi impliciti nell’attualizzazione), ad eccezione delle poste cui l’utilizzo è previsto a breve termine.

***Altre informazioni***

Contenuto di altre voci significative del bilancio

*Cassa e disponibilità liquide*

La voce comprende valute aventi corso legale, comprese le banconote e le monete divisionali estere ed i depositi liberi verso la Banca Centrale del Paese. La voce è iscritta per valore facciale. Per le divise estere il valore facciale viene convertito in Euro al cambio di chiusura della data di fine periodo.

*Altre attività*



Nella presente voce sono iscritte le attività non riconducibili ad altre voci dell'attivo dello stato patrimoniale. La voce può includere a titolo esemplificativo:

- i ratei attivi diversi da quelli che vanno capitalizzati sulle relative attività finanziarie;
- i crediti connessi alla fornitura di beni o servizi non finanziari;
- le migliorie e le spese incrementative sostenute su immobili di terzi diverse da quelle riconducibili alla voce attività materiali e quindi non dotate di autonoma identificabilità e separabilità. Tali costi sono rilevati nelle altre attività in quanto per effetto del contratto di affitto la società utilizzatrice ha il controllo dei beni e può trarre benefici economici futuri.

#### *Altre passività*

Nella presente voce sono iscritte le passività non riconducibili ad altre voci del passivo dello stato patrimoniale. La voce include a titolo esemplificativo:

- i ratei passivi diversi da quelli che vanno capitalizzati sulle relative passività finanziarie;
- i debiti connessi alla fornitura di beni o servizi non finanziari.

#### *Trattamento di fine rapporto del personale*

Il trattamento di fine rapporto rappresenta, ai sensi dello IAS 19, un "beneficio successivo al rapporto di lavoro".

A seguito della riforma della previdenza complementare, di cui al D.Lgs. 5 dicembre 2005, n. 252, sono state introdotte nuove regole per il trattamento di fine rapporto maturato a partire dal 1° gennaio 2007, che rilevano ai fini del relativo trattamento contabile. In particolare, per le società con in media almeno 50 dipendenti nel corso del 2006, le quote del trattamento di fine rapporto del personale maturate a partire dal 1° gennaio 2007 si configurano contabilmente come un "piano a contribuzione definita"; l'onere è limitato alla contribuzione stabilita dalla normativa prevista dal Codice Civile, senza applicazione di alcuna metodologia attuariale.

Diversamente, il fondo di trattamento di fine rapporto maturato alla data del 31 dicembre 2006 continua a qualificarsi contabilmente come un "piano a benefici definiti".

In linea generale, i "piani successivi al rapporto di lavoro" sono distinti nelle due categorie a "prestazioni definite" o a "contributi definiti" in base alle relative caratteristiche. In particolare, per i piani a "contributi definiti" il costo è rappresentato dai contributi maturati nell'esercizio, dato che la Società ha solo l'obbligo di versare dei contributi fissati su base contrattuale ad un fondo e conseguentemente non ha alcuna obbligazione legale o implicita a corrispondere, oltre al versamento della contribuzione, ulteriori importi qualora il fondo non disponga di sufficienti attività per pagare tutti i benefici ai dipendenti.

Per i piani a "prestazioni definite", il rischio attuariale e di investimento, ossia il rischio di un'eventuale insufficienza di contributi o di un insufficiente rendimento degli *assets* in cui i contributi sono investiti, ricade sulla Società. La passività viene determinata da un attuario esterno secondo la metodologia attuariale della "Proiezione unitaria del credito". In base alla citata metodologia è necessario prevedere gli esborsi futuri sulla base di ipotesi demografiche e finanziarie, da attualizzare per tenere conto del tempo che trascorrerà prima dell'effettivo pagamento e da riproporzionare in base al rapporto tra gli anni di servizio maturati e l'anzianità teorica stimata al momento dell'erogazione del beneficio. Il valore attuariale della passività così determinato deve poi essere rettificato del *fair value* delle eventuali attività al servizio del piano (passività/attività netta).

Gli utili e le perdite attuariali, che si originano per effetto di aggiustamenti delle precedenti ipotesi attuariali formulate, a seguito dell'esperienza effettivamente riscontrata o a causa di modificazione delle stesse ipotesi attuariali, comportano una rimisurazione della passività netta e sono imputati in contropartita di una riserva di patrimonio netto. Tali utili e perdite sono oggetto di rappresentazione nel "Prospetto della redditività complessiva".

#### *Riserve*

Nella presente voce figurano le riserve di utili, legale statutaria, utili/perdite portati a nuovo.

#### *Capitale*

La voce capitale include l'importo delle azioni ordinarie emesse dalla Società al netto dell'importo dell'eventuale capitale sottoscritto ma non ancora versato alla data di bilancio.

#### Altri trattamenti contabili rilevanti

##### *Dividendi e riconoscimento dei ricavi e dei costi*

I ricavi derivanti da contratti con la clientela sono flussi lordi di benefici economici che affluiscono all'entità come corrispettivo per l'obbligazione di trasferire al cliente una vasta gamma di beni e servizi rientranti nell'ordinaria attività. Essi sono rilevati a conto economico, ai sensi dell'IFRS 15, qualora sia probabile che l'entità riceva il corrispettivo a cui ha diritto in cambio dei beni e servizi trasferiti al cliente. Tale corrispettivo deve essere allocato alle singole obbligazioni previste dal contratto e deve trovare riconoscimento come ricavo nel conto economico in funzione delle tempistiche di adempimento dell'obbligazione. In dettaglio, i ricavi possono trovare riconoscimento nel conto economico:

- In un momento preciso, quando l'entità adempie l'obbligazione di fare trasferendo al cliente il bene o servizio promesso; oppure
- Nel corso del tempo, a mano a mano che l'entità adempie l'obbligazione di fare trasferendo al cliente il bene o servizio promesso.

In presenza di corrispettivi variabili, la rilevazione a conto economico del ricavo viene effettuata qualora sia possibile stimare attendibilmente il ricavo e solo se risulta altamente probabile che tale corrispettivo non debba essere successivamente stornato dal conto economico, in tutto o in una parte significativa.

Gli interessi sono riconosciuti *pro-rata temporis* sulla base del tasso di interesse contrattuale o di quello effettivo nel caso di applicazione del costo ammortizzato.

I dividendi sono rilevati a conto economico nel momento in cui ne viene deliberata la distribuzione da parte delle società partecipate e quindi matura il diritto a ricevere il relativo pagamento.

I ricavi derivanti dall'intermediazione o dall'emissione di strumenti finanziari, determinati dalla differenza tra il prezzo della transazione ed il fair value dello strumento, vengono riconosciuti al conto economico in sede di rilevazione dell'operazione se il fair value è determinabile con riferimento a parametri o transazioni recenti osservabili sullo stesso mercato nel quale lo strumento è negoziato; altrimenti sono distribuiti nel tempo tenendo conto della durata e della natura dello strumento.

Gli utili e le perdite derivanti dalla cessione di strumenti finanziari sono riconosciuti nel conto economico al momento del perfezionamento della vendita, con relativo trasferimento dei rischi e dei benefici, sulla base della differenza tra il corrispettivo incassato ed il valore di iscrizione degli strumenti stessi.

### **A.3 Informativa sui trasferimenti tra portafogli di attività finanziarie**

La Società non ha effettuato, né nell'anno né negli esercizi precedenti, riclassifiche di portafoglio delle attività finanziarie da categorie valutate al *fair value* verso categorie valutate al costo ammortizzato.

### **A.4 Informativa sul Fair Value**

#### **Informativa di natura qualitativa**

In conformità al Regolamento n. 1255/2012 della Commissione Europea, le società che redigono il bilancio secondo i principi contabili internazionali adottati dall'Unione Europea sono tenute ad applicare l'IFRS 13 a partire dalla data di inizio del loro primo esercizio che cominci il 1° gennaio 2013 o in data successiva, qualora un altro IFRS richieda o consenta valutazioni al *fair value* o richieda informazioni integrative sulle valutazioni del *fair value*.

L'IFRS 13 stabilisce un unico quadro IFRS per la valutazione del *fair value* e fornisce una guida completa su come valutare il *fair value* di attività e passività finanziarie e non finanziarie. Con l'introduzione dell'IFRS 13, sono, peraltro, stati effettuati alcuni cambiamenti ad altri principi contabili internazionali, in termini di linee guida per la valutazione del *fair value*, che non sono, ad oggi, più incluse in altri standard (in particolare le linee guida dello IAS 39/IFRS 9, IAS 16, IAS 40, IAS 41 e IAS 19 sono state eliminate e sostituite con rimandi all'IFRS 13) e in termini di definizione del *fair value*, che è stata adeguata a quanto stabilito dall'IFRS 13. Inoltre, l'informativa relativa al c.d. gerarchia del *fair value* è stata trasferita dall'IFRS 7 all'IFRS 13.

Il nuovo principio 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", mentre la precedente definizione faceva riferimento all' "importo a cui un'attività potrebbe essere scambiata o una passività estinta tra parti consapevoli e motivate in una normale transazione", ma non introduce cambiamenti significativi sulle tecniche di valutazione già in uso.

#### **A.4.1 Livelli di *fair value* 2 e 3: tecniche di valutazione e input utilizzati**

Uno strumento finanziario viene classificato nei livelli 2 e 3 in assenza di prezzi quotati in mercati attivi.

La classificazione nel livello 2 piuttosto che nel livello 3 è invece determinata in base all'osservabilità sui mercati degli *input* significativi utilizzati ai fini della determinazione del *fair value*.

*Level 2 inputs*: consistono in informazioni diverse dai prezzi degli strumenti finanziari quotati sul mercato, ma che sono comunque osservabili direttamente o indirettamente. Queste comprendono i prezzi quotati in mercati attivi di strumenti finanziari simili, oppure prezzi di strumenti identici ma quotati in mercati non attivi, *inputs* osservabili diversi dai prezzi di mercato (come tassi di interesse, tassi di cambio, volatilità, rischi di credito, tempi di pagamento e altro) o anche *inputs* derivati e convalidati da dati di mercato attraverso correlazioni o altre medie. Sono anche chiamati *inputs mark-to-matrix* poiché per fornire una misura del *fair value* non possono essere utilizzati direttamente come vengono

reperiti, ma devono essere "aggiustati" ed elaborati.

*Level 3 inputs:* questi si differenziano dalle precedenti categorie poiché sono rappresentati da valori che non sono osservabili sul mercato. Sono *inputs* prodotti dalla stessa impresa a partire dalle migliori informazioni disponibili in quel momento, che possono includere dati appartenenti addirittura all'impresa stessa, e che dovrebbero tenere in considerazione le assunzioni che gli altri partecipanti al mercato userebbero per valutare lo strumento finanziario considerato. Gli *inputs* di terzo livello sono chiamati anche *inputs mark-to-model* poiché prima di fornire una misura del *fair value* devono essere inseriti in modelli matematici più o meno complessi elaborati internamente dall'impresa. Ne consegue che l'attendibilità del valore così ottenuto dipende molto, anzi quasi esclusivamente, dal tipo e dalla validità del modello utilizzato.

#### A.4.2 Processi e sensibilità delle valutazioni

Le valutazioni al *fair value* sono classificate sulla base di una gerarchia di livelli che riflette la significatività degli input utilizzati nelle valutazioni. Si distinguono i seguenti livelli:

- a) quotazioni (senza aggiustamenti) rilevate su un mercato attivo – secondo la definizione data dallo IAS 39/IFRS 9 – per le attività o passività oggetto di valutazione (livello 1);
- b) input diversi dai prezzi quotati di cui al punto precedente, che sono osservabili direttamente (prezzi) o indirettamente (derivati dai prezzi) sul mercato (livello 2);
- c) input che non sono basati su dati di mercato osservabili (livello 3).

#### A.4.3 Gerarchia del fair value

Nel corso dell'esercizio la Società non ha trasferito attività e passività finanziarie e non finanziarie valutate al *fair value* tra i diversi livelli di gerarchia del *fair value* (IFRS 13, paragrafo 95)

#### A.4.4 altre informazioni

Non sono presenti ulteriori informazioni da segnalare

### **Informativa di natura quantitativa**

#### A.4.5 Gerarchia del fair value

##### *A.4.5.1 Attività e passività valutate al fair value su base ricorrente: ripartizione per livelli di fair value*

Tipologia di operazione non in essere in Società.

##### *A.4.5.2 Variazioni annue attività finanziarie valutate al fair value su base ricorrente (livello 3)*

Tipologia di operazione non in essere in Società.

**Attività/Passività non misurate al fair value o misurate al fair value su base non ricorrente**

	31/12/2020				31/12/2019			
	VB	L1	L2	L3	VB	L1	L2	L3
1. Attività finanziarie detenute sino alla scadenza								
2. Crediti	68.626.443			68.626.443	105.182.594			105.182.594
3. Attività materiali detenute a scopo di investimento								
4. Attività non correnti e gruppi di attività in via di dismissione								
<b>Totale</b>	<b>68.626.443</b>			<b>68.626.443</b>	<b>105.182.594</b>			<b>105.182.594</b>
1. Debiti	63.899.940			63.899.940	97.259.387			97.259.387
2. Titoli in circolazione								
3. Passività associate ad attività in via di dismissione								
<b>Totale</b>	<b>63.899.940</b>			<b>63.899.940</b>	<b>97.259.387</b>			<b>97.259.387</b>

*A.4.5.3 Variazioni annue delle passività finanziarie valutate al fair value su base ricorrente (livello 3)*

Tipologia di operazione non in essere in Società.

*A.4.5.4 Attività e passività non valutate al fair value o valutate al fair value su base non ricorrente: ripartizione per livelli di fair value***A.5 Informativa sul c.d. "Day one profit/loss"**

Non esiste alcuna fattispecie che debba essere oggetto di informativa nella presente sezione

**PARTE B – INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE****ATTIVO****Sezione 1 - Cassa e disponibilità liquide – Voce 10**

La voce ammonta ad Euro 744 ed è rappresentata dalla giacenza di cassa.

Voci/Valori	31/12/2020	31/12/2019
a) Cassa	744	634
b) Depositi liberi presso Banche Centrali		
<b>Totale</b>	<b>744</b>	<b>634</b>

**Sezione 4 – Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato – Voce 40**

**4.1 Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato: composizione merceologica dei crediti verso banche**

Composizione	Totale 31/12/2020						Totale 31/12/2019						
	Valore di bilancio			Fair value			Valore di bilancio			Fair value			
	Primo e secondo stadio	Terzo stadio	di cui: impaired acquisite o originate	L1	L2	L3	Primo e secondo stadio	Terzo stadio	di cui: impaired acquisite o originate	L1	L2	L3	
1. Depositi e conti correnti	24.485.249					24.485.249	39.835.865						39.835.865
2. Finanziamenti	-					-							-
2.1 Pronti contro termine													
2.2 Leasing finanziario	-					-							-
2.3 Factorig	-					-	-						-
- pro-solvendo													
- pro-soluto													
2.4 Altri finanziamenti													
3. Titoli di debito	-					-	-						-
- titoli strutturati													
- altri titoli di debito													
4. Altre attività	-					-	-						-
<b>Totale</b>	<b>24.485.249</b>					<b>24.485.249</b>	<b>39.835.865</b>						<b>39.835.865</b>

La voce “Crediti verso Banche” è interamente costituita dal saldo dei rapporti intrattenuti rispettivamente con:

- Intesa Sanpaolo S.p.A. per Euro 6.557.630, di cui:
  - Euro 4.271 mila relativi a incassi di portafoglio Terzo e vincolati a essere girati a Eagle SPV
  - Euro 2.286 mila liberi e disponibili
- Deutsche Bank S.p.A. per Euro 17.662.155, di cui:
  - Euro 17.501 mila vincolati al finanziamento stipulato con la medesima Deutsche Bank
  - Euro 161 mila liberi e disponibili
- BNL S.p.A per Euro 265.463, liberi e disponibili.

4.2 Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato: composizione merceologica dei crediti verso società finanziarie

Composizione	Totale 31/12/2020						Totale 31/12/2019					
	Valore di bilancio			Fair value			Valore di bilancio			Fair value		
	Primo e secondo stadio	Terzo stadio	di cui: impaired acquisite o originate	L1	L2	L3	Primo e secondo stadio	Terzo stadio	di cui: impaired acquisite o originate	L1	L2	L3
1. Finanziamenti	3.240					3.240	3.511					3.511
1.1 Pronti contro termine												
1.2 Leasing finanziario	3.240					3.240	3.511					3.511
1.3 Factorig	-						-					
- pro-solvendo												
- pro-soluto												
1.4 Altri finanziamenti												
2. Titoli di debito							-					
- titoli strutturati												
- altri titoli di debito												
3. Altre attività	977.395					977.395	1.105.058					1.105.058
<b>Totale</b>	<b>980.635</b>	-	-	-	-	<b>980.635</b>	1.108.569					1.108.569

I crediti vs enti finanziari sono pari a 980.635 al 31.12.2020 e riguardano dei crediti per servizi finanziari prestati verso società veicolo per euro 147.847 e verso REIF per euro 829.547, oltre a clienti leasing per euro 3.240 (agenti di assicurazione).

4.3 Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato: composizione merceologica dei crediti verso clientela

Composizione	Totale 31/12/2020						Totale 31/12/2019					
	Valore di bilancio			Fair value			Valore di bilancio			Fair value		
	Primo e secondo stadio	Terzo stadio	di cui: impaired acquisite o originate	L1	L2	L3	Primo e secondo stadio	Terzo stadio	di cui: impaired acquisite o originate	L1	L2	L3
1. Finanziamenti	4.770.820	38.389.739	-	-	-	43.160.560	6.356.064	57.882.096	-	-	-	64.238.160
1.1 Pronti contro termine												
1.2 Leasing finanziario	4.570.820	35.671.926				40.242.746	6.356.064	54.735.785				61.091.849
1.3 Factorig	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- pro-solvendo												
- pro-soluto												
1.4 Altri finanziamenti	200.000	2.717.813				2.917.813	-	3.146.311				3.146.311
2. Titoli di debito	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- titoli strutturati												
- altri titoli di debito												
3. Altre attività												
<b>Totale</b>	<b>4.770.820</b>	<b>38.389.739</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>43.160.560</b>	<b>6.356.064</b>	<b>57.882.096</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>64.238.160</b>



4.4 Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato: composizione per debitori/emittenti dei crediti verso clientela

Tipologia operazioni/Valori	Totale 31/12/2020			Totale 31/12/2019		
	Valore di bilancio			Valore di bilancio		
	Primo e secondo stadio	Terzo stadio	di cui: attività impaired acquisite o originate	Primo e secondo stadio	Terzo stadio	di cui: attività impaired acquisite o originate
1. Titoli di debito	-	-	-	-	-	-
a) Amministrazioni pubbliche						
b) Altre società finanziarie						
di cui: imprese di assicurazione						
c) società non finanziarie						
2. Finanziamenti verso:	<b>4.770.820</b>	<b>38.389.739</b>	-	<b>6.356.064</b>	<b>57.882.097</b>	-
a) Amministrazioni pubbliche						
b) Altre società finanziarie						
c) di cui: imprese di assicurazione						
d) Società non finanziarie	3.778.923	36.926.622,40		5.370.671	56.420.269	
e) Famiglie	991.897	1.463.117		985.393	1.461.828	
3. Altre attività						
<b>Totale</b>	<b>4.770.820</b>	<b>38.389.739</b>	-	<b>6.356.064</b>	<b>57.882.097</b>	-

4.5 Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato: valore lordo e rettifiche di valore complessive

	Valore Lordo			Rettifiche di valore complessive			Write-off parziali complessivi*	
	Primo stadio	di cui: Strumenti con basso di rischio di credito	Secondo stadio	Terzo stadio	Primo Stadio	Secondo stadio		Terzo stadio
Titoli di debito								
Finanziamenti	4.039.061		3.046.895	260.491.210	369.965	967.776	222.098.230	
Altre attività	24.485.249							
<b>Totale (T)</b>	<b>28.524.310</b>	<b>-</b>	<b>3.046.895</b>	<b>260.491.210</b>	<b>369.965</b>	<b>967.776</b>	<b>-</b>	
<b>Totale (T-1)</b>	<b>45.472.425</b>		<b>2.250.896</b>	<b>343.239.205</b>	<b>809.291</b>	<b>721.921</b>		
di cui: attività finanziarie impaired acquisite o originate	X	X			X			

4.5a Finanziamenti valutati al costo ammortizzato oggetto di misure di sostegno Covid-19: valore lordo e rettifiche di valore complessive

	Valore Lordo				Rettifiche di valore complessive			Write-off parziali complessivi*
	Primo stadio	di cui: Strumenti con basso di rischio di credito	Secondo stadio	Terzo stadio	Primo Stadio	Secondo stadio	Terzo stadio	
1. Finanziamenti oggetto di concessione conforme con le GL	2.651.566		1.652.696	5.581	342.856	525.097	-	37.722
2. Finanziamenti oggetto di altre misure di concessione			319.616	3.715	-	101.414	-	
3. Nuovi finanziamenti	-							
<b>Totale (T)</b>	<b>2.651.566</b>	<b>-</b>	<b>1.972.312</b>	<b>9.296</b>	<b>342.856</b>	<b>626.511</b>	<b>-</b>	<b>37.722</b>
<b>Totale (T-1)</b>	<b>3.412.432</b>	<b>-</b>	<b>1.095.624</b>	<b>163.354</b>	<b>470.820</b>	<b>357.460</b>	<b>93.385</b>	

4.6 Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato: attività garantite

	31/12/2020						31/12/2019						
	Crediti verso banche		Crediti verso enti finanziari		Crediti verso clientela		Crediti verso		Crediti verso enti		Crediti verso clientela		
	VE	VG	VE	VG	VE	VG	VE	VG	VE	VG	VE	VG	
<b>1. Attività non deteriorate garantite da:</b>													
- Beni in leasing finanziario	-	-	-	-	4.770.820	4.770.820	-	-	-	-	6.353.507	6.353.507	
- Crediti per factoring	-	-	-	-	4.770.820	4.770.820	-	-	-	-	6.353.507	6.353.507	
- Ipoteche													
- Pegni													
- Garanzie personali													
- Derivati su crediti													
<b>2. Attività deteriorate garantite da:</b>													
- Beni in leasing finanziario	-	-	-	-	38.389.739	38.389.739	-	-	-	-	57.884.654	57.884.654	
- Crediti per factoring	-	-	-	-	38.389.739	38.389.739	-	-	0	0	57.884.654	57.884.654	
- Ipoteche													
- Pegni													
- Garanzie personali													
- Derivati su crediti													
<b>Totale</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>43.160.560</b>	<b>43.160.560</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>64.238.161</b>	<b>64.238.161</b>	

VE = valore di bilancio delle esposizioni

VG = *fair value* delle garanzie

Nella presente tabella sono stati indicati i crediti coperti da garanzie reali e personali ricevute, fino a concorrenza del relativo credito garantito, attribuendo dapprima le garanzie reali e poi quelle personali. I finanziamenti relativi a leasing finanziario non completamente coperti da garanzie reali e personali sono stati allocati tra le attività garantite da beni in leasing finanziario.

Il saldo delle attività garantite dell'esercizio è relativo ai saldi delle voci di credito verso banche, enti finanziari e clientela al netto di depositi e conti correnti, titoli ed altre attività.

### **Sezione 7 - Partecipazioni – Voce 70**

#### **7.1 Composizione della voce 70 "Partecipazioni"**

Denominazioni imprese	Sede legale	Sede operativa	Quota di partecipazione %	Disponibilit� a voti%	Valore di bilancio
<b>A. Imprese controllate in via esclusiva</b>					
1 Malpensa Gestioni Srl	Udine	Somma Lombardo	100	100	10.000
2 Lazise Gestioni srl	Udine	Tavagnacco	100	100	10.000
<b>B. Imprese controllate in modo congiunto</b>					
<b>C. Imprese sottoposte a influenza notevole</b>					

La voce accoglie le partecipazioni nelle societ  Malpensa Gestioni S.r.l., costituita nel 2012, e Lazise Gestioni S.r.l., neocostituita a dicembre 2019. Ambedue sono volte alla gestione dell'attivit  alberghiera per due immobili ex leasing ripossessati dalla Societ  e classificati in bilancio nella voce Attivit  materiali. Nel corso del 2020 Malpensa Gestioni S.r.l. ha distribuito dividendi per Euro 450 mila. Per Lazise Gestioni S.r.l. il primo esercizio sociale si chiuder  al 31 dicembre 2020.

7.2 Variazioni annue delle partecipazioni

	Partecipazioni di gruppo	Partecipazioni non di gruppo	Totale
<b>A. Esistenze iniziali</b>	-	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>
<b>B. Aumenti</b>	-	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>
B1. Acquisti	-	10.000	10.000
B2. Riprese di valore	-	-	-
B3. Rivalutazioni	-	-	-
B4. Altre variazioni	-	-	-
<b>C. Diminuzioni</b>	-	-	-
C1. Vendite	-	-	-
C2. Rettifiche di valore	-	-	-
C3. Altre variazioni	-	-	-
<b>D. Rimanenze finali</b>	-	<b>20.000</b>	<b>20.000</b>

Nell'esercizio 2020 non si registrano movimentazioni di quote nelle partecipazioni.

7.5 Partecipazioni non significative – Informazioni contabili anno 2019Malpensa Gestioni S.r.l.

L'attivo patrimoniale, pari ad Euro 1.680.221 è così composto:

- ☐ Totale immobilizzazioni Euro 641.861
- ☐ Rimanenze per Euro 39.540
- ☐ Totale crediti per Euro 558.119
- ☐ Disponibilità liquide per Euro 1.213.662
- ☐ Ratei e risconti per Euro 24.587

Il passivo patrimoniale, pari ad Euro 2.447.769 è così composto:

- ☐ Patrimonio netto per Euro 1.227.932
- ☐ Fondi rischi ed oneri per Euro 20.000
- ☐ Fondo TFR per Euro 110.853
- ☐ Totale debiti per Euro 1.020.922
- ☐ Ratei e risconti per Euro 98.062

Il conto economico riporta un utile pari ad Euro 1.147.674 derivante da:

- ☐ Valore della produzione per Euro 5.685.604
- ☐ Costi della produzione per Euro 538.826
- ☐ Costi per servizi e godimento beni di terzi per Euro 2.520.933
- ☐ Costi del personale per Euro 1.256.762
- ☐ Ammortamenti e svalutazioni per Euro 75.605
- ☐ Variazioni rimanenze ed oneri diversi di gestione per euro 78.476
- ☐ Proventi ed oneri finanziari per Euro 2.097
- ☐ Imposte d'esercizio per euro 64.421

Lazise Gestioni S.r.l.

La controllata chiuderà il primo esercizio sociale nel 2020, pertanto alla data del presente bilancio non sono disponibili informazioni contabili approvate dagli organi sociali.

7.6 Partecipazioni non significative: altre informazioni

La Società ha stipulato un atto di pegno su quote a favore di Deutsche Bank, ai sensi del contratto di finanziamento sottoscritto a dicembre 2018, come meglio specificato alla voce 1.1 del Passivo.

**Sezione 8 - Attività materiali – Voce 80**

**8.1 Attività materiali ad uso funzionale: composizione delle attività valutate al costo**

Attività/Valori	31/12/2020	31/12/2019
<b>1. Attività di proprietà</b>	<b>6.022.687</b>	<b>6.265.670</b>
a) terreni	-	-
b) fabbricati	5.019.600	5.179.801
c) mobili	780.234	613.877
d) impianti elettronici	-	-
e) altre	222.853	471.992
<b>2. Diritti d'uso acquisiti con il leasing</b>	<b>1.803.199</b>	<b>1.826.352</b>
a) terreni	-	-
b) fabbricati	1.488.899	1.528.654
c) mobili	-	-
d) impianti elettronici	-	-
e) altre	314.300	297.698
<b>Totale</b>	<b>7.825.885</b>	<b>8.092.022</b>

Nella presente voce figurano le attività materiali (immobili, impianti, macchinari e altre attività materiali) ad uso funzionale disciplinate dallo IAS 16, gli investimenti immobiliari (terreni e fabbricati) disciplinati dallo IAS 40 e i diritti d'uso acquisiti in leasing ex IFRS 16.

Con riferimento ai diritti d'uso acquisti con il leasing si specifica che si tratta di attività esclusivamente connesse a leasing operativo (non finanziario) quali locazioni commerciali di immobili e noleggi a lungo termine di autovetture.

La voce 1. "Attività di proprietà" della presente tabella ricomprende i beni ad uso aziendale, tra cui l'immobile sede della Società riveniente da un contratto di locazione finanziaria risolto consensualmente, per i quali è stata effettuata una transazione che ha previsto, a fronte della restituzione del bene, la completa chiusura del credito verso l'utilizzatore originario.

**8.2 Attività materiali detenute a scopo di investimento: composizione delle attività valutate al costo**

La Società non detiene attività materiali a scopo di investimento.



8.5 Rimanenze di attività materiali disciplinate dallo IAS 2: composizione

Attività/Valori	31/12/2020	31/12/2019
<b>1. Rimanenze di attività materiali ottenute tramite l'escussione delle garanzie ricevute</b>	<b>32.787.152</b>	<b>34.269.233</b>
a) terreni	422.720	353.000
b) fabbricati	32.362.970	33.916.233
c) mobili	1.462	-
d) impianti elettronici		
e) altri		
<b>2. Altre rimanenze di attività materiali</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Totale</b>	<b>32.787.152</b>	<b>34.269.233</b>

Tra le rimanenze di attività materiali sono classificate le seguenti attività:

- attività materiali, in prevalenza immobili, ritirate da contratti di leasing in seguito ad accordi transattivi con il cliente a saldo e stralcio della posizione creditoria;
- attività materiali, anch'esse immobili, che la Società ha acquistato in seguito alla escussione del credito o comunque a tutela della propria esposizione creditoria.

Per ambedue tali fattispecie di attività l'obiettivo della Società è quello della loro rivendita nel più breve tempo possibile compatibilmente con la presenza di offerte di acquisto che siano considerate redditizie. Su tali beni sono in corso opere di manutenzione e di ristrutturazione più o meno invasive al solo fine di renderli appetibili alla vendita finale. Per alcuni di essi, sempre al fine di facilitare il collocamento nel mercato immobiliare degli stessi, la Società ha ritenuto opportuno affittare parzialmente o totalmente gli spazi dei locali a soggetti terzi locatari.

Per quanto riguarda i portafogli Terzo e Cividale per i quali, si ricorda l'interessenza della Società è pari al 2% del valore dei crediti, ancorché la Società sia piena intestataria formale delle sottostanti attività, nell'eventualità in cui il credito per leasing venga meno per effetto di accordi transattivi a saldo e stralcio del medesimo con ritiro del bene sottostante, la Società non vanta più un diritto di credito verso il cliente, ma diventa esclusivamente proprietaria dell'attività materiale, a fronte di un debito *limited recourse* verso la SPV pari al 98% del valore dell'*asset* (debito del tipo *limited recourse* in quanto sarà pagato per il 98% di quanto ACS incasserà dalla futura vendita del bene). La rappresentazione negli schemi di bilancio di tale fattispecie giuridica non avviene più in base al principio IFRS 9 applicabile solo alle attività finanziarie, ma in base ai principi applicabili alle attività materiali (IAS 2, IAS 16 o IAS 40). Tali principi non prevedono la possibilità della *derecognition* dell'attività materiale con il debito, ma prevedono una rappresentazione degli *asset* e del debito a saldi aperti, rispettivamente nella voce 80 dell'Attivo per le attività materiali e nella voce 80 del Passivo per il debito. I dati relativi alle attività materiali indicati in tabella pari a Euro 10.309 mila si riferiscono a tale fattispecie giuridica che va quindi correlata al debito verso Eagle SPV pari al 98% della stessa (Euro 10.103 mila) iscritta nel passivo nella voce 80 "Altre passività".

8.6 Attività materiali ad uso funzionale: variazioni annue

	Terreni	Fabbricati	Mobili	Impianti elettronici	Altri	Totale
<b>A. Esistenze iniziali lorde</b>	-	7.062.236	1.149.097	-	1.875.055	10.086.388
A.1 Riduzioni di valore totali nette	-	353.781	535.220	-	1.105.365	1.994.366
<b>A.2 Esistenze iniziali nette</b>	-	6.708.455	613.877	-	769.690	8.092.022
<b>B. Aumenti:</b>	-	277.124	443.289	-	253.179	973.592
B.1 Acquisti	-	277.124	194.870	-	253.179	725.173
B.2 Spese per migliorie capitalizzate	-	-	-	-	-	-
B.3 Riprese di valore	-	-	-	-	-	-
B.4 Variazioni positive di <i>fair value</i>	-	-	-	-	-	-
imputate a:	-	-	-	-	-	-
a) patrimonio netto	-	-	-	-	-	-
b) conto economico	-	-	-	-	-	-
B.5 Differenze positive di cambio	-	-	-	-	-	-
B.6 Trasferimenti da immobili detenuti a scopo di investimento	-	-	-	-	-	-
B.7 Altre variazioni	-	-	248.419	-	-	248.419
<b>C. Diminuzioni:</b>	-	477.080	276.935	-	485.716	1.239.731
C.1 Vendite	-	-	-	-	123	123
C.2 Ammortamenti	-	471.320	220.265	-	237.044	928.629
C.3 Rettifiche di valore da deterioramento imputate a	-	-	-	-	-	-
a) patrimonio netto	-	-	-	-	-	-
b) conto economico	-	-	-	-	-	-
C.4 Variazioni negative di <i>fair value</i>	-	-	-	-	-	-
imputate a:	-	-	-	-	-	-
a) patrimonio netto	-	-	-	-	-	-
b) conto economico	-	-	-	-	-	-
C.5 Differenze negative di cambio	-	-	-	-	-	-
C.6 Trasferimenti a:	-	-	-	-	-	-
a) attività materiali detenute a scopo di investimento	-	-	-	-	-	-
b) attività in via di dismissione	-	-	-	-	-	-
C.7 Altre variazioni	-	5.759	56.670	-	248.549	310.978
<b>D. Rimanenze finali nette</b>	-	6.508.499	780.232	-	537.153	7.825.883
D.1 Riduzioni di valore totali nette	-	825.101	755.485	-	1.342.409	2.922.995
<b>D.2 Rimanenze finali lorde</b>	-	7.333.600	1.535.716	-	1.879.562	10.748.879
<b>E. Valutazione al costo</b>						

8.8 Rimanenze di attività materiali disciplinate dallo IAS 2: variazioni annue

	Rimanenze di attività materiali ottenute tramite l'escussione delle garanzie ricevute					Altre rimanenze di attività materiali	Totale
	Terreni	Fabbricati	Mobili	Impianti elettronici	Altri		
<b>A. Esistenze iniziali</b>	353.000	33.916.233	-	-	-	-	<b>34.269.233</b>
<b>B. Aumenti:</b>	<b>99.720</b>	<b>8.196.401</b>	<b>20.762</b>	-	-	-	<b>8.316.883</b>
B.1 Acquisti	74.720	4.957.780	5.116	-	-	-	5.037.616
B.2 Riprese di valore							-
B.3 Differenze di cambio positive							-
B.4 Altre variazioni	25.000	3.238.621	15.646				3.279.267
<b>C. Diminuzioni:</b>	<b>30.000</b>	<b>9.749.664</b>	<b>19.300</b>	-	-	-	<b>9.798.964</b>
C.1 Vendite	30.000	8.756.200	19.300				8.805.500
C.2 Rettifiche di valore da deterioramento		592.447					592.447
C.3 Differenze di cambio negative							-
C.4 Altre variazioni		401.017					401.017
<b>D. Rimanenze finali</b>	<b>422.720</b>	<b>32.362.970</b>	<b>1.462</b>	-	-	-	<b>32.787.152</b>

**Sezione 9 - Attività immateriali – Voce 90**

**9.1 Attività immateriali: composizione**

Voci/Valutazione	31/12/2020		31/12/2019	
	Attività valutate al costo	Attività valutate al fair value	Attività valutate al costo	Attività valutate al fair value
<b>1. Avviamento</b>	-	-	-	-
<b>2. Altre Attività immateriali</b>				
2.1 di proprietà	1.136.184	-	1.024.201	-
- generate internamente				
- altre	1.136.184	-	1.024.201	-
2.2 acquisite in leasing finanziario	-	-	-	-
<b>Totale 2</b>	<b>1.136.184</b>	<b>-</b>	<b>1.024.201</b>	<b>-</b>
<b>3. Attività riferibili al leasing finanziario</b>				
3.1 beni inoptati	-	-	-	-
3.2 beni ritirati a seguito di risoluzione	-	-	-	-
3.3 altri beni	-	-	-	-
<b>Totale 3</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>4. Attività concesse in leasing operativo</b>	-	-	-	-
<b>Totale (1 + 2 + 3+4)</b>	<b>1.136.184</b>	<b>-</b>	<b>1.024.201</b>	<b>-</b>
<b>Totale</b>				

Nella presente voce figurano le attività immateriali di cui allo IAS 38, che sono tutte valutate al costo.

La voce “Altre Attività immateriali” a durata limitata si riferiscono a implementazioni procedurali software e licenze d’uso.

**9.2 “Attività immateriali”: variazioni annue**

	Totale
<b>A. Esistenze iniziali</b>	<b>1.024.201</b>
<b>B. Aumenti:</b>	<b>558.910</b>
B.1 Acquisti	558.910
B.2 Riprese di valore	-
B.3 Variazioni positive di <i>fair value</i>	
a patrimonio netto	-
a conto economico	-
B.4 Altre variazioni	-
<b>C. Diminuzioni:</b>	<b>446.927</b>
C.1 Vendite	-
C.2 Ammortamenti	446.927
C.3 Rettifiche di valore	-
a patrimonio netto	-
a conto economico	-
C.4 Variazioni negative di <i>fair value</i>	-
a patrimonio netto	-
a conto economico	-
C.5 Altre variazioni	-
<b>D. Rimanenze finali</b>	<b>1.136.184</b>

**Sezione 10 - Attività e passività fiscali**

In base a quanto previsto ai paragrafi 71-73 dello IAS 12, le Attività e Passività fiscali correnti sono state esposte in modo compensato.

**10.1 "Attività fiscali: correnti e anticipate": composizione**

<b>Attività per imposte correnti</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Acconti d'imposta IRES -IRAP	683.232	235.185
Crediti d'imposta	1.844	2.172
<b>Attività per imposte correnti lorde</b>	<b>685.076</b>	<b>237.357</b>
Compensazione con passività fiscali correnti	-	-
<b>Attività per imposte correnti nette</b>	<b>685.076</b>	<b>237.357</b>

Le "Attività per imposte correnti nette" ammontano ad Euro 685.076 e sono formate da maggiori acconti versati relativamente a IRES nell'esercizio 2018 per Euro 235.235, maggior acconto versato IRAP di 447.997 e per Euro 1.844 da ciò che residua del credito d'imposta derivante dalla conversione delle attività per imposte anticipate rilevate per indeducibilità temporanea di rettifiche su crediti verso la clientela, effettuata prima dell'introduzione della normativa di cui all'articolo 11 del decreto legge 3 maggio 2016, n. 59 convertito, con modificazioni, dalla legge 3 giugno 2016, n. 119.

<b>Attività per imposte anticipate</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Svalutazione crediti	490.417	511.361
<b>Totale</b>	<b>490.417</b>	<b>511.361</b>

La voce "Imposte anticipate" rileva esclusivamente le attività fiscali differite relative alle svalutazioni ed alle rettifiche su crediti verso la clientela non ancora dedotte ai fini IRES ed IRAP.

Si segnala che le DTA potenzialmente iscrivibili relativamente alle perdite fiscali ammontano a Euro 37,6 milioni circa, al lordo dell'eventuale disconoscimento di perdite fiscali pregresse in seguito alla definizione in via extragiudiziale del contenzioso fiscale in essere, le cui potenziali DTA si stimano in Euro 1,4 milioni.

10.3 Variazioni delle imposte anticipate (in contropartita del conto economico)

	31/12/2020	31/12/2019
<b>1. Esistenze iniziale</b>	<b>511.361</b>	<b>511.361</b>
<b>2. Aumenti</b>		
2.1 Imposte anticipate rilevate nell'esercizio		
a) relative a precedenti esercizi		
b) dovute al mutamento di criteri contabili		
c) riprese di valore		
d) altre		
2.2 Nuove imposte o incrementi di aliquote fiscali		
2.3 Altri aumenti		
<b>3. Diminuzioni</b>	<b>20.944</b>	
3.1 Imposte anticipate annullate nell'esercizio	20.944	
a) rigiri	20.944	
b) svalutazioni per sopravvenuta irrecuperabilità		
c) dovute al mutamento di criteri contabili		
d) altre		
3.2 Riduzioni di aliquote fiscali		
3.3 Altre diminuzioni		
a) trasformazione in crediti d'imposta di cui alla Legge n.214/2011		
b) altre		
<b>4. Importo finale</b>	<b>490.417</b>	<b>511.361</b>

10.3.1 Variazioni delle imposte anticipate di cui alla L. 214/2011 (in contropartita del conto economico)

Non vi sono imposte anticipate di cui alla Legge 214/2011.

**Sezione 12 - Altre attività – voce 120**12.1 Altre attività: composizione

	31/12/2020	31/12/2019
Depositi cauzionali	254.246	235.821
Crediti ed acconti per imposte indirette	158.924	843.499
Clienti per fatture da emettere	3.914.486	5.126.198
Anticipi a fornitori	333.389	561.020
Anticipi a dipendenti	1.356	178
Crediti verso clienti non finanziari	1.985.324	1.445.573
Ratei e risconti non riconducibili a voce propria	270.073	408.874
Debitori diversi	310.484	422.175
<b>Totale</b>	<b>7.228.282</b>	<b>9.043.339</b>

La voce “Crediti verso clienti non finanziari” include i crediti verso clienti di natura non finanziaria (ad esempio crediti per locazioni commerciali attive) non classificabili nella voce 40 dell’attivo; nella voce “Clienti per fatture da emettere” sono inclusi gli stanziamenti di riaddebiti prevalentemente verso i veicoli gestiti dalla Società in *servicing*, la voce debitori diversi include, fra le altre, il credito verso Eagle SPV per il 2% degli incassi realizzati dal veicolo per i portafogli Terzo e Cividale.

**PASSIVO**

**Sezione 1 – Passività finanziarie valutate al costo ammortizzato – Voce 10**

1.1 Passività finanziarie valutate al costo ammortizzato: composizione merceologica dei debiti

Voci	31/12/2020			31/12/2019		
	verso banche	verso enti finanziari	verso clientela	verso banche	verso enti finanziari	verso clientela
1. Finanziamenti	59.677.016			88.402.602		
1.1 Pronti contro termni						
1.2 altri finanziamenti	59.677.016			88.402.602		
2. Debiti per leasing			1.734.452			1.936.093
3. Altri debiti			2.488.472			6.920.692
<b>Totale</b>	<b>59.677.016</b>	<b>-</b>	<b>4.222.924</b>	<b>88.402.602</b>	<b>-</b>	<b>8.856.785</b>
<b>Fair value - livello 1</b>						
<b>Fair value - livello 2</b>						
<b>Fair value - livello 3</b>	59.677.016	-	4.222.924	88.402.602	-	8.856.785
<b>Totale Fair value</b>	<b>59.677.016</b>	<b>-</b>	<b>4.222.924</b>	<b>88.402.602</b>	<b>-</b>	<b>8.856.785</b>

La voce finanziamenti verso banche è interamente costituita dalla linea di finanziamento concessa da Deutsche Bank AG, London Branch, in qualità di “Mandated Lead Arranger” e “Original Lender”, e, Mount Street Mortgage Servicing Limited, in qualità di “Facility Agent” e “Security Agent”.

Il contratto di finanziamento di durata quadriennale è stato erogato per un ammontare complessivo in linea capitale pari a Euro 107.950.000, con sostenimento di costi di transazione iniziali per Euro 2.257.271. Il costo ammortizzato IAS d’iscrizione iniziale del debito è pari a Euro 105.692.729.

Il finanziamento consiste in una linea di credito di tipo “secured”, ovvero assistita da garanzie reali, con scadenza finale a 4 anni e con un meccanismo di rimborso trimestrale agganciato ai flussi di cassa introitati per portafoglio Friuli nel periodo. In particolare, tali flussi di cassa, fintanto che il rimborso del debito rimane allineato a determinate soglie di *target amortisation*, sono solo parzialmente trattenuti, per una percentuale oscillante di circa l’85%, dalla banca a rimborso degli interessi e del capitale. Qualora il rimborso del debito avvenga a una velocità inferiore rispetto a quella contrattualizzata scatta un meccanismo di *cash sweep* tale per cui la percentuale di flussi di cassa assegnata a rimborso del finanziamento può arrivare fino al 100%.

In particolare, per ciò che concerne il tasso di interesse percentuale applicato è pari a:

- (i) il parametro EURIBOR 3M applicabile con un *flat* di 0,
- (ii) maggiorato con uno spread, che sarà pari a: (x) nel periodo compreso tra la data di erogazione del finanziamento e la data di pagamento degli interessi (“*Interest Payment Date*”) che cadrà immediatamente prima del terzo anniversario della data di erogazione del finanziamento, 375 bps per anno e (y) successivamente, 400 bps per anno.

Nel corso del 2020 il finanziamento è stato rimborsato per un capitale IAS di Euro 28.408 mila e per interessi IAS pari a Euro 3.509 mila (in base al piano finanziario contrattuale il debito rimborsato ammonta a Euro 29.117 mila per quota capitale e Euro 2.799 per quota interessi); complessivamente quindi per Euro 31.917 mila.

La voce “Debiti per leasing” include esclusivamente i debiti verso i lessor ex IFRS 16 mentre la voce “Altri



debiti” è costituita dai debiti diversi verso la clientela, quali depositi cauzionali, anticipi, debiti restitutori, note di credito da emettere, saldi avere per rimborsi da effettuare.

### 1.5 Passività finanziarie valutate al costo ammortizzato: debiti per leasing

I debiti per leasing ex IFRS 16 sono costituiti per Euro 1.417.286 da passività per contratti di locazione commerciale di immobili contratti con fornitori non finanziari e per Euro 317.166 da passività per contratti di noleggio di autoveicoli a lungo termine contratti sempre con fornitori non finanziari.

## Sezione 8 - Altre passività – Voce 80

### 8.1 Composizione della voce 80 “Altre passività”

Voci/Valori	31/12/2020	31/12/2019
Passività connesse al personale	2.166.164	1.826.532
Debiti verso enti previdenziali	463.468	340.896
Debiti verso l'erario	499.971	386.628
Somme a disposizione della clientela	851.782	2.311
Somme a disposizione della clientela "leasing"	-	1.019.112
Debiti verso fornitori	3.068.244	4.231.394
Ratei e risconti non riconducibili a voce propria	5.834	-
Creditori diversi	15.692.030	18.667.642
<b>Totale</b>	<b>22.747.493</b>	<b>26.474.515</b>

Nella voce “Creditori diversi” è incluso il debito che la Società aveva a fine esercizio verso Eagle SPV per la retrocessione del 98% degli incassi relativi al mese di dicembre 2019 realizzati per i portafogli Terzo e Cividale (Euro 4.889 mila) e il debito di tipo “*limited recourse*” sempre verso Eagle SPV per un importo pari a Euro 10.103 mila, pari alla quota del 98% del valore di bilancio delle attività materiali, rivenienti da contratti di leasing estinti con saldo e stralcio del credito verso il cliente, relative ai portafogli Terzo e Cividale.

Tra le altre voci si segnalano debiti verso fornitori (Euro 1.104 mila), fatture da ricevere (Euro 1.995 mila), debiti verso dipendenti per maturazioni da liquidare (Euro 2.167 mila) e altre minori che non presentano rilevanti scostamenti rispetto al 2019.

**Sezione 9 - Trattamento di fine rapporto del personale – Voce 90**

9.1 "Trattamento di fine rapporto del personale": variazioni annue

	31/12/2020	31/12/2019
<b>A. Esistenze iniziali</b>	<b>726.608</b>	<b>646.147</b>
<b>B. Aumenti</b>	<b>242.317</b>	<b>218.393</b>
B.1 Accantonamento dell'esercizio	199.931	170.197
B.2 Altre variazioni in aumento	42.387	48.196
<b>C. Diminuzioni</b>	<b>139.506</b>	<b>137.931</b>
C.1 Liquidazioni effettuate	139.506	137.931
C.2 Altre variazioni in diminuzione	-	-
<b>D. Esistenze finali</b>	<b>829.419</b>	<b>726.608</b>

9.2 Altre informazioni

Nella presente voce figura il Fondo di Trattamento di fine rapporto rilevato con la metodologia prevista dallo IAS 19. Alla base del calcolo effettuato da uno studio attuariale si sono state considerate le seguenti ipotesi:

- finanziarie e attuariali:

Tasso annuo tecnico di attualizzazione	0,34%
Tasso annuo di inflazione	0,80%
Tasso annuo incremento TFR	2,10%

- demografiche:

Mortalità	RG48
Inabilità	Tabella INPS classificato per sesso ed anno
Età di pensionamento	First requirement coming for the AGO retirement (Italian social security);
Tasso di richiesta di anticipo	17% dai 20 ai 30 anni ; 8% dai 31 ai 40 anni ; 6% dai 41 ai 50 anni ; 1% oltre i 50 anni
Tasso di ritiro annuo	1,00%

RECONCILIATION BETWEEN IAS VALUATIONS	Periodo 2020
Defined Benefit Obligation 01.01.2018	726.608
Service Cost	225.100
Interest Cost	5.232
Benefits paid	- 139.506
Transfers in (out)	-
Expected DBO 31.12.2019	817.434
Actuarial (Gains)/Losses for experience	- 95
Actuarial (Gains)/Losses for demographics	-
Actuarial (Gains)/Losses for financial assu	12.080
Defined Benefit Obligation 31.12.2019	829.419

SENSITIVITY ANALYSIS OF DBO	DBO al 31.12.2020
Mortality rate + 1 year	827.127
Mortality rate - 1 year	829.137
Annual Discount rate +0.50%	747.317
Annual Discount rate -0.50%	927.069
<b>YEARS</b>	<b>ESTIMATED BENEFIT PAID</b>
1	70.623
2 - 5	240.062
5 - 10	487.315
10 - oltre	2.276.238
<b>Total</b>	<b>3.074.238</b>

**Sezione 10 - Fondi per rischi e oneri – Voce 100**

**10.1 Fondi per rischi e oneri: Composizione**

Voci/Valori	31/12/2020	31/12/2019
1. Fondi per rischio di credito relativo a impegni e garanzie finanziarie rilasciate		
2. Fondi su altri impegni e altre garanzie rilasciate		
3. Fondi di quiescenza aziendali		
4. Altri fondi per rischi ed oneri	9.157.160	3.580.556
4.1. controversie legali e fiscali	9.157.160	3.580.556
4.2. oneri per il personale		
4.3. altri		
<b>Totale</b>	<b>9.157.160</b>	<b>3.580.556</b>

La voce “altri fondi per rischi e oneri” è relativa all’accantonamento esistente per controversie legali e fiscali per Euro 7.971.350, di cui Euro 1,2 milioni prevalentemente riferiti a rischi contrattuali e Euro 6,5 milioni legati alla probabile chiusura extragiudiziale del contenzioso fiscale di cui si è fatto ampio cenno nella relazione sulla gestione al presente bilancio.

**10.2 Fondi per rischi e oneri: variazioni annue**

	Fondi su altri impegni e altre garanzie rilasciate	Fondi di quiescenza	Altri fondi per rischi ed oneri	Totale
<b>A. Esistenze iniziali</b>	-	-	<b>3.580.556</b>	<b>3.580.556</b>
<b>B. Aumenti</b>		-	<b>6.522.001</b>	<b>6.522.001</b>
B.1 Accantonamento dell'esercizio		-	6.522.001	6.522.001
B.2 Variazioni dovute al passare del tempo		-	-	-
B.3 Variazioni dovute a modifiche del tasso di sconto		-	-	-
B.4 Altre variazioni in aumento		-	-	-
<b>C. Diminuzioni</b>	-	-	<b>945.397</b>	<b>945.397</b>
C.1 Utilizzo nell'esercizio		-	63.894	63.894
C.2 Variazioni dovute a modifiche del tasso di sconto		-	-	-
C.3 Altre variazioni in diminuzione		-	881.503	881.503
<b>D. Rimanenze finali</b>	-	-	<b>9.157.160</b>	<b>9.157.160</b>

**Sezione 11 - Patrimonio – Voci 110, 120, 130, 140, 150, 160 e 170****11.1 Capitale: composizione**

Voci/Componenti	31/12/2020	31/12/2019
<b>Capitale</b> (euro)	30.408.907	30.408.907
<b>N. azioni ordinarie</b>	30.408.907	30.408.907
Da nominale: Euro cadauna	1	1

Il capitale sociale è interamente sottoscritto e versato.

Alla data del 31/12/2020 le quote ordinarie sono detenute al 100% dalla Friuli Issuer Holdings DAC società del gruppo Bain Capital.

**11.5 Altre informazioni****Composizione della voce 150 "Riserve"****Riserve**

Voci/Componenti	31/12/2020	31/12/2019
1. Riserva legale	754.000	754.000
2. Riserva statutaria	-	-
3. Altre (di utili)	-	-
4. Perdite portate a nuovo	(285.702)	-
5. Altre (di capitale)	3.557.994	8.957.620
<b>Totale</b>	<b>4.026.292</b>	<b>9.711.620</b>

Al 31.12.2020 oltre alla riserva legale sussistono riserve di capitale per Euro 4.000.000, riserve negative ex FTA IFRS 9 per Euro 442.006 e perdite portate a nuovo per Euro 285.702.

In base a quanto richiesto dallo IAS 1, paragrafo 79, lettera b), si riporta di seguito la descrizione della natura e scopo di ciascuna riserva inclusa nel patrimonio netto.

Riserve:

**Riserva legale:** l'art. 2430 c.c. prevede la costituzione obbligatoria di una riserva legale, a tutela del capitale sociale dalle eventuali perdite. La riserva legale è costituita con il prelevamento annuo sugli utili netti di bilancio, secondo le percentuali previste dalla legge (D.Lgs. n. 385/93 – c.d. "Legge Bancaria"), fino al raggiungimento di un importo pari ad un quinto del capitale sociale.

*Riserva statutaria:* non costituita

*Altre riserve di utili:* non presenti.

*Perdite portate a nuovo:* include le perdite degli esercizi precedenti che alla data di chiusura di bilancio non sono state ancora coperte.

*Altre riserve di capitale:* accoglie riserve per versamenti in conto capitale e la riserva negativa da First Time Adoption del principio IFRS9.

Composizione della voce 160 "Riserve da valutazione"

Riserve da valutazione

Voci/Componenti	31/12/2020	31/12/2019
Riserve da valutazione:		
- Utili (perdite) attuariali relativi a piani previdenziali a benefici definiti	(107.510)	(95.525)
<b>Totale</b>	<b>(107.510)</b>	<b>(95.525)</b>

Utili (perdite) attuariali relativi a piani previdenziali a benefici definiti: comprende gli utili/perdite attuariali, derivanti dall'applicazione della nuova versione dello IAS 19.

Il Patrimonio dell'Impresa - Possibilità di utilizzazione e distribuibilità  
(ex Art. 2427 – Comma - Bis)

Di seguito, in conformità a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1, n. 7-bis) del codice civile, si riporta l'indicazione analitica delle singole voci del patrimonio netto, distinguendole in relazione alla loro origine, alla possibilità di utilizzazione e distribuibilità.

Natura/descrizione	Importo	Possibilità di utilizzo (*)	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
				per copertura perdite	per altre ragioni
<b>Capitale</b>	<b>30.408.907</b>				
<b>Riserve</b>	<b>4.026.292</b>				
Riserva legale	754.000				
Riserva statutaria	-				
Altre riserve	-	<b>C</b>			
Perdite portate a nuovo	(285.702)	<b>B</b>			
Altre riserve - Altre	3.557.994	<b>B</b>			
<b>Riserve da valutazione</b>	<b>(107.510)</b>				
Piani a benefici definiti	(107.510)				
<b>Utile (Perdita) d'esercizio</b>	<b>(12.161.517)</b>				
<b>Totale</b>	<b>22.166.172</b>				
<b>Quota non distribuibile</b>			<b>1.136.184 (1)</b>		
<p><b>(*) Legenda:</b>  <b>A: Per aumento di capitale</b>  <b>B: Per copertura perdite</b>  <b>C: Per distribuzione ai soci</b></p>					
<p><b>(1)</b> La quota non distribuibile rappresenta:  - per 1.136.184 euro la parte destinata a copertura dei costi pluriennali non ancora ammortizzati.</p>					

**PARTE C – INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO**

**Sezione 1 - Interessi attivi e passivi – Voci 10 e 20**

**1.1 Interessi attivi e proventi assimilati: composizione**

Voci/Forme tecniche	Titoli di debito	Finanziamenti	Altre operazioni	31/12/2020	31/12/2019
1. Attività finanziarie valutate al fair value con impatto a conto economico:				-	
1.1. Attività finanziarie detenute per la negoziazione				-	
1.2. Attività finanziarie designate al fair value				-	
1.3. Altre attività finanziarie obbligatoriamente valutate al fair value				-	
2. Attività finanziarie valutate al fair value con impatto sulla redditività complessiva				-	
3. Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato:				-	
3.1 Crediti verso banche		-	36	36	191
3.2 Crediti verso società finanziarie				-	
3.3 Crediti verso clientela		847.929	-	847.929	1.788.957
4. Derivati di copertura				-	
5. Altre attività				-	
6. Passività finanziarie				-	
<b>Totale</b>		<b>847.929</b>	<b>36</b>	<b>847.964</b>	<b>1.789.148</b>

**1.2 Interessi attivi e proventi assimilati: altre informazioni**

La voce 3.1 “Crediti verso banche” si riferisce alla componente di interessi attivi sulle disponibilità finanziarie presso istituti di credito ed alla componente di interessi sul leasing finanziario concesso a banche.

La voce 3.3 “Crediti verso clientela” include, oltre agli interessi attivi maturati su finanziamenti alla clientela (voce “Finanziamenti”), la componente economica maturata sui rapporti di dilazione finanziaria costituiti da effetti cambiari e ricevute bancarie stipulati a recupero degli originari crediti su finanziamenti e indicati nella voce “Altre operazioni”.



1.3 Interessi passivi e oneri assimilati: composizione

Voci/Forme tecniche	Debiti	Titoli	Altre operazioni	31/12/2020	31/12/2019
1. Passività finanziarie valutate al costo ammortizzato					-
1.1 Debiti verso banche	3.191.022			3.191.022	4.890.444
1.2 Debiti verso società finanziarie					
1.3 Debiti verso clientela	69.151			69.151	
1.4 Titoli in circolazione					
2. Passività finanziarie di negoziazione					
3. Passività finanziarie designate al fair value					
4. Altre passività			5.232	5.232	
5. Derivati di copertura					
6. Attività finanziarie					
<b>Totale</b>	<b>3.260.173</b>	<b>-</b>	<b>5.232</b>	<b>3.265.405</b>	<b>4.890.444</b>
di cui: interessi passivi relativi ai debiti per leasing	69.151				

La voce “debiti verso banche” è costituita dagli interessi passivi maturati sulla linea di finanziamento Deutsche Bank.

La voce “Altro” è costituita dalla componente negativa di attualizzazione relativa alle passività da “benefici per i dipendenti” come da IAS 19.

Gli interessi su “debiti verso la clientela” invece includono gli interessi passivi maturati sui leasing passivi ex IFRS 16.

Sezione 2 – Commissioni – Voci 40 e 502.1 Commissioni attive – composizione

Dettaglio	31/12/2020	31/12/2019
a) operazioni di leasing		-
b) operazioni di factoring		
c) credito al consumo		
d) garanzie rilasciate		
e) servizi di:		
– gestione fondi per conto terzi		
– intermediazione in cambi		
– distribuzione prodotti		
– altri		
f) servizi di incasso e pagamento		
g) servicing in operazioni di cartolarizzazione	7.674.386	7.957.452
h) altre commissioni (da specificare)	1.937.898	1.205.282
<b>Totale</b>	<b>9.612.284</b>	<b>9.162.734</b>

Le commissioni attive provengono dalle attività di servicing (voce g) e di *asset management* (voce h) svolte per conto di veicoli per la cartolarizzazione e per fondi gestiti da SGR.

2.2 Commissioni passive-composizione

Dettaglio	31/12/2020	31/12/2019
1. garanzie ricevute		
2. distribuzione di servizi da terzi		
3. servizi di incasso e pagamento	10.621	10.344
4. altre commissioni (da specificare)	-	-
<b>Totale</b>	<b>10.621</b>	<b>10.344</b>

Nella voce “servizi di incasso e pagamento” sono classificate le commissioni connesse alla gestione delle uscite finanziarie tramite bonifici/rid/riba e quelle connesse alla gestione degli effetti di portafoglio insoluti/impagati/richiamati dalla clientela, oltre alle commissioni sulle carte di credito aziendali.

Sezione 3 – Dividendi e proventi simili - Voce 70

3.1 Dividendi e proventi simili: composizione

Voci/Proventi	31/12/2020		31/12/2020	
	Dividendi	Proventi simili	Dividendi	Proventi simili
A. Attività finanziarie detenute per la negoziazione				
B. Altre attività finanziarie obbligatoriamente valutate al fair value				
C. Attività finanziarie valutate al fair value con impatto sulla redditività complessiva				
D. Partecipazioni	450.000		324.917	
<b>Totale</b>	<b>450.000</b>	<b>-</b>	<b>324.917</b>	<b>-</b>

L'importo indicato in tabella si riferisce ai dividendi distribuiti nell'anno dalla partecipata Malpensa Gestioni S.r.l..

**Sezione 4 – Risultato netto dell'attività di negoziazione – Voce 80****4.1 Risultato netto dell'attività di negoziazione: composizione**

Operazioni/Componenti reddituali	Plusvalenze ( A )	Utili da negoziazione ( B )	Minusvalenze ( C )	Perdite da negoziazione ( D )	Risultato netto [(A+B) - (C+D)]
<b>1. Attività finanziarie</b>	-	-	-	-	-
1.1 Titoli di debito					-
1.2 Titoli di capitale e quote di O.I.C.R.					-
1.3 Finanziamenti					-
1.4 Altre attività					-
<b>2. Passività finanziarie</b>	-	-	-	-	-
2.1 Debiti					-
2.2 Titoli di debito					-
2.3 Altre passività					-
<b>3. Attività e passività finanziarie: differenze di cambio</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>15.326</b>
<b>4. Derivati finanziari</b>					-
4.1 Derivati finanziari					-
4.2 Derivati su crediti di cui: coperture naturali connesse con la fair value option					-
<b>Totale</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>15.326</b>

La voce rileva il risultato valutario determinato dall'adeguamento contabile di tutte le componenti finanziarie attive e passive indicizzate ad una valuta non euro ai cambi giornalieri dell'ultima quotazione mensile rilevata da Banca d'Italia.

Per le attività di leasing indicizzate ad una valuta non euro le rate del piano finanziario d'ammortamento sono periodicamente rivalutate al cambio di riferimento della rata in scadenza rispetto al cambio storico contrattuale, al cui valore viene fatturato il canone di leasing.

**Sezione 6– Utile (Perdita) da cessione o riacquisto - Voce 100****6.1 Utile (Perdite) da cessione/riacquisto: composizione**

Voci/Componenti reddituali	Totale 31/12/2020			Totale 31/12/2019		
	Utili	Perdite	Risultato netto	Utili	Perdite	Risultato netto
<b>A. Attività finanziarie</b>						
1. Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	<b>6.059</b>	<b>4.480</b>	<b>1.579</b>	<b>484.839</b>	-	<b>484.839</b>
1.1 Crediti verso banche			-			-
1.2 Crediti verso clientela	6.059	4.480	1.579	484.839		484.839
2. Attività finanziarie valutate al fair value con impatto sulla redditività complessiva	-	-	-	-	-	-
2.1 Titoli di debito			-			-
2.2 Finanziamenti			-			-
<b>Totale attività (A)</b>	<b>6.059</b>	<b>4.480</b>	<b>1.579</b>	<b>484.839</b>	-	<b>484.839</b>
<b>B. Passività finanziarie valutate al costo ammortizzato</b>						
1. Debiti verso banche			-			-
2. Debiti verso clientela			-			-
3. Titoli in circolazione			-			-
<b>Totale passività (B)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Il risultato netto da cessione di attività finanziarie deriva dalla cessione di alcune linee di credito verso clienti classificate tra le attività finanziarie al costo ammortizzato ed effettuate per valori diversi rispetto ai valori di carico contabile dei crediti stessi.

**Sezione 8 – Rettifiche/riprese di valore nette per rischio di credito – Voce 130**

**8.1 Rettifiche/riprese di valore nette per rischio di credito relativo ad attività finanziarie valutate al costo ammortizzato: composizione**

Voci/Rettifiche	Rettifiche di valore			Riprese di valore		31/12/2020	31/12/2019
	Primo e secondo stadio	Terzo stadio		Primo e secondo stadio	Terzo stadio		
		Write-off	Altre				
1. Crediti verso banche							
Crediti impaired acquisiti o originati							
- per leasing							
- per factoring							
- altri crediti							
Altri crediti							
- per leasing							
- per factoring							
- altri crediti							
2. Crediti verso società finanziarie							
Crediti impaired acquisiti o originati							
- per leasing							
- per factoring							
- altri crediti							
Altri crediti							
- per leasing							
- per factoring							
- altri crediti							
3. Crediti verso clientela							
Crediti impaired acquisiti o originati	241.733	- 847.115	- 3.145.582	217.847	12.356.009	8.339.425	5.476.509
- per leasing							
- per factoring							
- per credito al consumo							
- altri crediti							
Altri crediti							
- per leasing	241.733	- 847.115	- 3.145.582	217.847	12.356.009	8.339.425	5.476.509
- per factoring							
- per credito al consumo							
- prestiti su pegno							
- altri crediti							
<b>Totale</b>	<b>- 241.733</b>	<b>- 847.115</b>	<b>- 3.145.582</b>	<b>217.847</b>	<b>12.356.009</b>	<b>8.339.425</b>	<b>5.476.509</b>

8.1a Rettifiche di valore nette per rischio di credito relativo a finanziamenti valutati al costo ammortizzato oggetto di misure di sostegno Covid-19: composizione

Operazioni/Componenti reddituali	Rettifiche di valore nette			Totale (T)	Totale (T-1)
	Primo e secondo stadio	Terzo stadio			
		Write-off	Altre		
1. Finanziamenti oggetto di concessione conforme con le GL	969.367	-	-	969.367	828.280
2. Finanziamenti oggetto di altre misure di concessione					
3. Nuovi finanziamenti					
<b>Totale (T)</b>	<b>969.367</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>969.367</b>	<b>828.280</b>
<b>Totale (T-1)</b>	<b>828.280</b>		<b>69.969</b>		

Sezione 10 – Spese amministrative – Voce 160

10.1 Spese per il personale: composizione

Voci/Settori	31/12/2020	31/12/2019
<b>1) Personale dipendente</b>	<b>14.418.939</b>	<b>13.243.857</b>
a) salari e stipendi	9.758.849	8.991.519
b) oneri sociali	2.943.702	2.253.172
c) indennità di fine rapporto	201.372	171.933
d) spese previdenziali		
e) accantonamento al trattamento di fine rapporto al personale	96.816	104.194
f) accantonamento al fondo trattamento di quiescenza e obblighi simili:		
- a contribuzione definita		
- a benefici definiti		
g) versamenti ai fondi di previdenza complementare esterni:		
- a contribuzione definita	317.239	257.255
- a benefici definiti	317.239	257.255
h) altre spese	1.100.961	1.465.784
<b>2) Altro personale in attività</b>		
<b>3) Amministratori e sindaci</b>	<b>208.403</b>	<b>233.605</b>
<b>4) Personale collocato a riposo</b>		
<b>5) Recupero di spese per dipendenti distaccati presso altre aziende</b>		-
<b>6) Rimborsi di spese per dipendenti di terzi distaccati presso la società</b>		-
<b>Totale</b>	<b>14.627.342</b>	<b>13.477.463</b>

10.2 Numero medio dei dipendenti ripartiti per categoria

Tipologia di spese/Valori	31/12/2020	31/12/2019
<b>1. Personale dipendente</b>	<b>146</b>	<b>127</b>
a) Dirigenti	18	14
b) Quadri direttivi	57	47
- di cui: 3° e 4° livello	7	4
c) Restante personale dipendente	71	67
<b>2. Altro personale</b>		-
<b>Totale</b>	<b>146</b>	<b>127</b>

10.1 Altre spese amministrative - composizione

Voci/valori	31/12/2020	31/12/2019
Imposte indirette e tasse	3.680.597	4.296.459
Spese per energia elettrica, gas, acqua	494.264	516.318
Spese telefoniche	78.955	102.076
Canoni passivi servizi diversi	-	-
Spese trasmissione/elab.ne dati/assist.sw hw	1.712.314	1.344.900
Spese di trasporto/noleggio auto	434.475	287.404
Spese per cancelleria e stampati	42.058	36.170
Spese postali	29.135	38.317
Spese per auto di proprietà	5.071	202.796
Spese per recupero crediti	-	-
Spese per legali e notai	1.193.242	1.862.011
Spese per consulenze	261.890	512.793
Spese per altri servizi professionali	1.195.506	1.262.983
Fitti passivi	40.591	7.725
Spese per manutenzione mobili e immobili	605.541	572.640
Premi assicurativi	219.365	403.407
Rimborso spese a dipendenti	415.175	706.426
Rimborso spese a non dipendenti	-	-
Formazione del personale	18.503	37.004
Contributi associativi	17.660	4.055
Spese di rappresentanza	47.885	68.212
Spese per pubblicità	254.936	85.252
Liberalità e beneficenza	-	-
Spese condominiali	-	-
Spese per contributi diversi	-	-
Spese per visure e informazioni commerciali	383.867	427.918
Spese per servizio di vigilanza	117.457	127.011
Spese per pulizie locali	3.757	37.273
Spese per abbonamenti e pubblicazioni	-	-
Altri compensi a terzi	493.615	479.623
Altre spese servizio leasing	3.111.032	2.981.596
Altre spese diverse	984.054	87.882
<b>Totale</b>	<b>15.840.945</b>	<b>16.488.253</b>

**Sezione 11 – Accantonamenti netti ai fondi per rischi e oneri – Voce 170****11.3 Accantonamenti netti agli altri fondi per rischi e oneri: composizione**

Componente redditualei/Valori	31/12/2020	31/12/2019
Accantonamenti	<b>6.522.001</b>	<b>206.304</b>
Fondo controversie legali	6.522.001	206.304
Altri rischi e oneri	-	-
Riattribuzioni	- <b>881.503</b>	- <b>1.957.039</b>
Fondo controversie legali	- 881.503	- 745.287
Altri rischi e oneri	-	- 1.211.753
<b>Totale</b>	<b>5.640.498</b>	<b>1.750.735</b>

**Sezione 12 – Rettifiche/riprese di valore nette su attività materiali – Voce 180****12.1 Rettifiche/riprese di valore nette su attività materiali: composizione**

Voci/Rettifiche e riprese di valore	Ammortamento	Rettifiche di valore per deterioramento	Riprese di valore	Risultato netto
	( a )	( b )	( c )	( a + b - c )
<b>A. Attività materiali</b>	<b>928.629</b>	<b>592.447</b>		<b>1.521.076</b>
A.1 Ad uso funzionale	928.629	592.447		<b>1.521.076</b>
- Di proprietà	451.329	592.447		<b>1.043.776</b>
- Diritti d'uso acquisiti con il leasing	477.300			<b>477.300</b>
A.2 Detenute a scopo d'investimento				-
- Di proprietà				-
- Diritti d'uso acquisiti con il leasing				-
A.3 Rimanenze				-
<b>Totale</b>	<b>928.629</b>	<b>592.447</b>	-	<b>1.521.076</b>

**Sezione 13 – Rettifiche/riprese di valore nette su attività immateriali – Voce 190****13.1 Rettifiche/riprese di valore nette su attività immateriali: composizione**

Voci/Rettifiche e riprese di valore	Ammortamento	Rettifiche di valore per deterioramento	Riprese di valore	Risultato netto
	( a )	( b )	( c )	( a + b - c )
1. Attività immateriali diverse dall'avviamento	446.927	-	-	446.927
1.1 di proprietà	446.927			446.927
1.2 acquisite in leasing finanziario				-
2. Attività riferibili al leasing finanziario				-
3. Attività concesse in leasing operativo				-
<b>Totale</b>	<b>446.927</b>	-	-	<b>446.927</b>

**Sezione 14 – Altri proventi e oneri di gestione – Voce 200**

**14.1 Altri oneri di gestione: composizione**

Composizione altri oneri di gestione	31/12/2020	31/12/2019
1. Per attività di leasing finanziario	34.047	792.823
2. Altri oneri	2.228.455	2.775.096
Totale	2.262.502	3.567.919

**14.2 Altri proventi di gestione: composizione**

Composizione altri proventi di gestione	31/12/2020	31/12/2019
1. Per attività di leasing finanziario	107.702	338.990
2. Altri proventi	11.215.651	10.028.747
Totale	11.323.353	10.367.737
Totale voce 200	9.060.851	6.799.819

Per i portafogli Terzo e Cividale, per quanto già specificato nelle politiche contabili:

- la Società, già al momento della maturazione dei ricavi afferenti al portafoglio, deve stornare il 98% degli stessi appostando in contropartita un debito verso Eagle SPV che sarà pagato nel momento in cui la somma sarà incassata;
- riguardo ai costi, periodicamente la Società provvede a verificare i costi sostenuti per tali portafogli e a riaddebitare a Eagle SPV il 98% degli stessi; a Conto Economico troveremo quindi la quota di costi nella voce 160 "Spese Amministrative" e il riaddebito pari al 98% nella voce 200 tra gli "Altri proventi di gestione".

Di contro anche Eagle SPV ha l'onere di retrocedere alla Società il 2% degli incassi da lei percepiti in seguito alle azioni di recupero del credito intraprese e a riaddebitare alla stessa il 2% dei costi sostenuti sui due portafogli condivisi.



**Sezione 15 – Utili (Perdite) delle partecipazioni - Voce 220****15.1 Utili (Perdite) delle partecipazioni- composizione**

Nel 2020 non abbiamo niente da segnalare relativamente a questa tabella

**Sezione 18 - Utili (Perdite) da cessione di investimenti - Voce 250****18.1 Utili (Perdite) da cessione di investimenti: composizione**

Voci	31/12/2020	31/12/2019
1. Immobili	<b>1.248.557</b>	<b>1.419.004</b>
1.1 Utili da cessione	1.395.240	1.607.548
1.2 Perdite da cessione	146.682	188.544
2. Altre attività	- <b>333.095</b>	<b>11.427</b>
2.1 Utili da cessione	176.327	44.290
2.2 Perdite da cessione	509.421	32.863
Risultato netto	<b>915.462</b>	<b>1.430.431</b>

**Sezione 19 – Imposte sul reddito dell'esercizio dell'operatività corrente – Voce 270****19.1 Imposte sul reddito dell'esercizio dell'operatività corrente: composizione**

Componente/Valori	31/12/2020	31/12/2019
1. Imposte correnti ( - )		
2. Variazioni delle imposte correnti dei precedenti esercizi (+/-)		
3. Riduzione delle imposte correnti dell'esercizio (+)		
- 3.bis Riduzione delle imposte correnti dell'esercizio per crediti d'imposta di cui alla legge n.214/2011		
4. Variazione delle imposte anticipate	- 20.944	
5. Variazione delle imposte differite		
6. Imposte di competenza dell'esercizio (-) (-1+/-2+3+ 3 bis+/-4+/-5)	- <b>20.944</b>	

L'onere fiscale dell'esercizio comprende sia l'onere fiscale corrente che quello differito. Le imposte correnti rappresentano la stima delle imposte calcolate sul reddito imponibile dell'esercizio, determinate applicando le aliquote fiscali vigenti. Per l'anno 2020 non vi sono imposte correnti da versare.

Le imposte differite per l'anno 2020 sono stanziate secondo il metodo basato sullo Stato Patrimoniale "Balance Sheet Liability Method", calcolando le differenze temporanee tra i valori contabili delle attività e delle passività iscritti in bilancio e i corrispondenti valori riconosciuti ai fini fiscali. I crediti per imposte anticipate e i debiti per imposte differite sono valutati utilizzando le aliquote fiscali che si prevede saranno

applicabili nell'esercizio in cui sarà realizzata l'attività o sarà estinta la passività a cui si riferiscono.

Nella voce si segnala unicamente per Euro 21 mila il *reverse* a conto economico di competenza dell'anno delle imposte anticipate stanziato per l'effetto negativo a patrimonio derivante dalla introduzione del principio IFRS 9.

**Sezione 21 – Conto economico: altre informazioni**

**21.1 Composizione analitica degli interessi attivi e delle commissioni attive**

Voci/Controparte	Interessi attivi			Commissioni attive			31/12/2020	31/12/2019
	Banche	Enti finanziari	Clientela	Banche	Enti finanziari	Clientela		
1. Leasing finanziario	-	-	846.319	-	-	-	846.319	1.753.158
- beni immobili			827.982				827.982	1.609.667
- beni mobili			-				-	
- beni strumentali			18.337				18.337	143.491
- beni immateriali							-	
2. Factoring	-	-	-	-	-	-	-	
- su crediti correnti							-	
- su crediti futuri							-	
- su crediti acquistati a titolo definitivo							-	
- su crediti acquistati al di sotto del valore originario							-	
- per altri finanziamenti							-	
3. Credito al consumo	-	-	-	-	-	-	-	
- prestiti personali							-	
- prestiti finalizzati							-	
- cessione del quinto							-	
4. Garanzie e impegni	-	-	-	-	-	-	-	
- di natura commerciale							-	
- di natura finanziaria							-	
Totale	-	-	846.319	-	-	-	846.319	1.753.158

Nella precedente tabella si è tenuto in considerazione della sola componente relativa agli interessi derivanti dalle operazioni di leasing finanziario; la componente degli interessi attivi relativa alle altre operazioni, di cui alla tabella 1.1 della sessione 1 Parte C – Informazioni di conto economico pari ad euro 7.669 non è riconducibile alla classificazione per tipologia di cui alla tabella sopraesposta.

**PARTE D – ALTRE INFORMAZIONI****SEZIONE 1 – RIFERIMENTI SPECIFICI SULL’OPERATIVITA’ SVOLTA****A. LEASING (LOCATORE)***A.1 Informazioni di Stato Patrimoniale e di Conto Economico*

La Società detiene in portafoglio crediti derivanti da contratti di leasing finanziario sia originati dalla Società, sia acquisti da soggetti terzi. Ambedue tali portafogli sono esposti ai sensi del principio IFRS 9 nello Stato Patrimoniale nella voce 40 tra le attività finanziarie al costo ammortizzato, mentre a Conto Economico gli interessi attivi maturati sono esposti nella voce 10 “Interessi attivi”.

*A.2 Leasing finanziario*

*A.2.1– Classificazione per fasce temporali dei pagamenti da ricevere e delle esposizioni deteriorate. Riconciliazione dei pagamenti da ricevere con i finanziamenti per leasing iscritti nell’attivo*

Fasce temporali	31/12/2020			31/12/2019		
	Pagamento di ricevere per il leasing		Totale pagamenti da ricevere per il leasing	Pagamento di ricevere per il leasing		Totale pagamenti da ricevere per il leasing
	Esposizioni deteriorate	Esposizioni non deteriorate		Esposizioni deteriorate	Esposizioni non deteriorate	
- a vista		-			-	
- fino a 3 mesi	641.620		641.620	88		88
- oltre 3 mesi fino a 1 anno	2.010.880		2.010.880	3.113.630		3.113.630
- oltre 1 anno fino a 5 anni	4.280.125	1.518.692	5.798.816	2.365.493		2.365.493
- oltre 5 anni	14.654.020	3.056.518	17.710.538	45.061.008	5.270.613	50.331.622
- durata indeterminata	14.084.114	17	14.084.131	5.452.428	65.625	5.518.052
<b>Totale</b>	<b>35.670.759</b>	<b>4.575.227</b>	<b>40.245.985</b>	<b>55.992.647</b>	<b>5.336.238</b>	<b>61.328.885</b>

A.2.2 – Classificazione finanziamenti per leasing per qualità e per tipologia di bene locato

	Finanziamenti per il leasing			
	Esposizioni non deteriorate		Esposizione Deteriorate	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
<b>A. Beni immobili:</b>	<b>4.575.227</b>	<b>4.673.286</b>	<b>35.649.642</b>	<b>55.966.234</b>
- Terreni	-	-	-	-
- Fabbricati	4.575.227	4.673.286	35.649.642	55.966.234
<b>B. Beni strumentali</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>13.626</b>	<b>9.312</b>
<b>C. Beni mobili:</b>	<b>-</b>	<b>662.953</b>	<b>7.491</b>	<b>17.102</b>
- Autoveicoli			6.643	16.585
- Aeronavale e ferroviario		662.953	848	517
- Altri			-	
<b>D. Beni immateriali:</b>				
- Marchi				
- Software				
- Altri				
<b>Totale</b>	<b>4.575.227</b>	<b>5.336.238</b>	<b>35.670.759</b>	<b>55.992.647</b>

A.2.3 – Classificazione dei beni riferibili al leasing finanziario

	Beni inoptati		Beni ritirati a seguito di risoluzione		Altri beni	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
<b>A. Beni immobili:</b>			<b>30.201.218</b>	<b>30.961.110</b>		
- Terreni						
- Fabbricati			30.201.218	30.961.110		
<b>B. Beni strumentali</b>			<b>-</b>	<b>-</b>		
<b>C. Beni mobili:</b>			<b>5.384</b>	<b>-</b>		
- Autoveicoli						
- Aeronavale e ferroviario						
- Altri			5.384	-		
<b>D. Beni immateriali:</b>						
- Marchi						
- Software						
- Altri						
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>30.206.602</b>	<b>30.961.110</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

La presente tabella si riferisce alle attività materiali oggetto di contratti di locazione finanziaria che sono stati risolti e per i quali è stata effettuata una transazione con la controparte che prevede, a fronte della restituzione del bene, la completa chiusura del credito verso l'utilizzatore originario.

A.2.4. – Altre informazioni*Descrizione generale dei contratti significativi*

La Società opera ai fini del mantenimento e della vendita al mercato dei beni derivanti da operazioni di leasing finanziario oltre che al mantenimento ed al recupero dei crediti di leasing finanziario e di altri crediti in sofferenza derivanti da rapporti originari di impiego bancario quale mutuo o conto corrente.

Nel corso del 2020 non vi sono state nuove erogazioni di leasing e di seguito vengono indicati per ciascuna tipologia le prime tre posizioni a livello di esposizione.

immobiliare	non deteriorato	1.377.516
immobiliare	Deteriorate + UTP	519.004
immobiliare	sofferenza	5.408.965
strumentale	non deteriorato	-
strumentale	Deteriorate + UTP	-
strumentale	sofferenza	-
navale	non deteriorato	-
navale	non deteriorato	-
navale	sofferenza	-

*Operazioni di retro-locazione (lease back)*

Il sale and lease back è un'operazione di vendita e retro-locazione che comporta la vendita e la retro locazione dello stesso bene.

I crediti netti in essere per operazioni di retro-locazione (lease back) alla data del 31/12/2020 ammontano ad euro 52 mila e sono riferiti a nr. 1 contratto di leasing immobiliare.

### **SEZIONE 3 - INFORMAZIONI SUI RISCHI E SULLE RELATIVE POLITICHE DI COPERTURA**

#### **3.1 RISCHIO DI CREDITO**

“Il rischio di credito rappresenta la possibilità che una variazione del merito creditizio di una controparte, nei confronti della quale esiste un’esposizione, generi una corrispondente variazione del valore della posizione creditizia.

Il rischio di credito è il rischio connesso a variazioni inattese del merito creditizio delle controparti nelle operazioni di impiego e fuori bilancio.”

#### **Informazioni di natura qualitativa**

##### **1. Aspetti generali**

L’ingresso nel capitale sociale del gruppo Bain Capital nel febbraio 2017 ha avuto un impatto sostanziale sia sulla gestione attuale che su quella prevedibile. Le strategie del nuovo azionista si basano infatti su una maggiore valorizzazione del portafoglio esistente finalizzata a massimizzare il recupero del credito ed i profitti derivanti dalla commercializzazione degli immobili ripossessati. Tale strategia si applica anche ad eventuali ulteriori acquisizioni di portafogli di attività deteriorate.

Per tale motivo, l’analisi del rischio di credito non si concentra solo sulla qualità creditizia dei clienti, sulla maggior parte dei quali, per natura stessa del portafoglio, già sono presenti evidenze di inadempimento, ma anche sulle caratteristiche del bene oggetto del contratto di credito, in quanto la strategia della Società, in accordo con la Proprietà, è finalizzata al ripossessamento ed al successivo ricollocamento o vendita dello stesso.

La gestione del rischio è in generale assicurata da un complesso di norme e processi rispondenti a policy aziendali, in continuo aggiornamento, per renderle coerenti con i nuovi profili di rischio e con le nuove linee strategiche

In particolare, la Società inoltre ha approvato specifiche politiche di governo del rischio, nelle quali sono stati definiti i principi volti a garantire la coerenza del profilo di rischio complessivo della Società, l’adeguatezza patrimoniale e di liquidità anche in riferimento ad una sostenibilità di lungo periodo, in conformità alla strategia aziendale, al piano strategico ed alle linee guida della Proprietà.

Questo mediante la formalizzazione di obiettivi di rischio coerenti con il massimo rischio che la Società intende assumere, integrati per quanto più possibile con l’operatività aziendale e con gli indirizzi strategici, ed in coerenza con le singole esposizioni ai rischi risultanti dal processo di autovalutazione patrimoniale.

I limiti di rischio operativi sono la declinazione degli obiettivi di rischio a livello di singola classe di rischio, per i rischi considerati rilevanti in considerazione dell’operatività di ACS. Essi sono stati definiti dal Consiglio di Amministrazione attraverso il supporto del Risk Control e la loro coerenza viene rivista annualmente: a tal proposito, l’insieme di indicatori è stato aggiornato a dicembre 2020 al fine di renderlo coerente con l’operatività e l’evoluzione di ACS. Un loro monitoraggio viene inoltre ricompreso nella

reportistica periodica del Risk Control verso la Direzione Generale, il Consiglio di Amministrazione e il Collegio Sindacale.

## 2. Politiche di gestione del rischio di credito

### 2.1 Aspetti organizzativi

Il profilo di rischio del portafoglio crediti è controllato nelle fasi di gestione, recupero e monitoraggio attraverso:

- il continuo accertamento sulla capacità del cliente di fronteggiare in chiave attuale e prospettica i propri debiti con le proprie risorse reddituali e con i flussi di cassa conseguenti, anche per mezzo di banche dati e strumenti di monitoraggio;
- la scelta della strategia di recupero più appropriata, mediante la comparazione delle possibili alternative strategiche (stragiudiziale vs giudiziale);
- la continua valutazione delle garanzie e dei beni, soprattutto immobiliari, a copertura del credito;
- una rafforzata politica di copertura del credito con fondi di svalutazione coerenti con le previsioni di perdita sui crediti del portafoglio.

In aggiunta, la funzione Risk Control, che svolge attività autonoma rispetto alle unità organizzative coinvolte nei processi di recupero del credito e riferisce direttamente al Consiglio di Amministrazione, effettua analisi periodiche di monitoraggio andamentale del credito, concentrandosi sugli aspetti di classificazione e svalutazione del credito e valutazioni immobiliari, sottoposte periodicamente agli organi di gestione e supervisione strategica.

La Società ha inoltre istituito un Gruppo di Lavoro, coordinato dal Risk Control, che interviene nelle diverse fasi del processo di continua autovalutazione dell'adeguatezza patrimoniale (ICAAP), e che ha il compito di analizzare gli ambiti di miglioramento nella gestione e misurazione dei rischi, valutare i piani di mitigazione del rischio, ed in generale, lo stato di avanzamento dell'attività con impatto sul processo stesso.

All'interno di queste attività è inclusa anche una valutazione, in ottica prospettica, sui clienti performing che nel 2020 hanno fatto richiesta per la moratoria dei pagamenti (decreto cosiddetto Cura Italia) e che dovrebbero riprendere il pagamento del proprio debito nel 2021 al termine della moratoria (considerando anche le proroghe concesse nel frattempo dal legislatore).

### 2.2 Sistemi di gestione, misurazione e controllo

La situazione di ogni cliente ed il valore delle garanzie, soprattutto immobiliari, a copertura del rapporto sono oggetto di continuo monitoraggio da parte delle funzioni competenti (Loan Manager), anche per mezzo di banche dati, strumenti di monitoraggio degli eventi pregiudizievoli, nonché strumenti di supporto interni per la gestione delle azioni legali.

Inoltre, la previsione di recupero per gli anni futuri è oggetto di costante aggiornamento.

A copertura del rischio di credito, la Società ha attuato inoltre una rafforzata politica di copertura del

credito.

A fini di bilancio, le sofferenze più rilevanti in termini di esposizione lorda sono oggetto di valutazione analitica per la definizione dei fondi di svalutazione. Per ciascuna posizione, e nell'ambito di questa, per ogni rapporto, l'entità della perdita prevista è determinata in base alle specifiche previsioni di recupero sulla posizione, costantemente aggiornate, e relative alla solvibilità dei debitori, alla tipologia ed al valore delle garanzie ed allo stato delle procedure in atto. Si segnala che tali previsioni sono state aggiornate per recepire gli impatti del COVID-19 sulle stime dei recuperi e delle tempistiche di incasso, nonché sono stati adeguati gli haircut da applicare a tali previsioni.

Per i crediti assistiti da asset rimpossessati la valutazione si basa principalmente sui valori espressi da perizie effettuate da società di valutazione esterne e indipendenti (prudenzialmente vengono considerati i valori di immediato realizzo), anch'essi impattati nel corso dell'ultimo anno dagli effetti del COVID-19 sulle compravendite e sul mercato immobiliare.

Ove non valutate analiticamente, le altre attività sono oggetto invece di impairment collettivo. Si segnala che per rappresentare gli impatti del COVID-19 i modelli interni sono stati adeguati per non effettuare promozioni dallo stage 2 allo stage 1 successivamente al dilagare dell'emergenza sanitaria, in quanto una parte significativa di clienti performing del portafoglio ha beneficiato per gran parte del 2020 della moratoria dei pagamenti (pertanto evidenziando una almeno temporanea difficoltà).

Le aree di business effettuano inoltre controlli di primo livello sull'adeguatezza delle valutazioni sui crediti, assistiti o meno da asset rimpossessati, alla luce delle previsioni di recupero aggiornate.

La funzione Risk Control effettua inoltre specifici e periodici controlli di secondo livello sulla coerenza dei fondi di svalutazione, anche con analisi a campione sulle principali posizioni del portafoglio crediti.

Per quanto riguarda infine la fase di vendita, il prezzo di vendita è frutto di valutazioni indipendenti, non è modificabile dal reparto commerciale e sue revisioni possono essere effettuate solo da parte di specifici comitati previo l'ottenimento di evidenze obiettive. La vendita inoltre deve essere deliberata dai massimi organi decisori della Società.

La funzione Risk Control esercita sui processi sopra richiamati l'attività di controllo di secondo livello prevista dalle Istruzioni di Vigilanza (incluso il monitoraggio andamentale del credito), nonché l'attività di monitoraggio dei limiti di rischio sopra richiamati, ed è coinvolto nelle attività di identificazione, misurazione e verifica dei rischi rilevanti.

### 2.3 Tecniche di mitigazione del rischio di credito

Con riferimento alla particolare natura del portafoglio crediti della Società, i beni oggetto dei contratti di leasing e le garanzie ipotecarie acquisite costituiscono primario elemento a mitigazione del rischio, in quanto finalizzati al recupero del credito sottostante all'operazione.

In conformità con quanto previsto dalla normativa sui requisiti prudenziali, la Società ha predisposto specifici processi e procedure per la raccolta delle valutazioni sui beni leasing o acquisiti in garanzia, sempre aggiornate, verificate e documentate con idonea perizia effettuata da una società di valutazione esterna indipendente e di elevato standing commerciale, successivamente qualificata e controllata da tecnici interni; entrambi i soggetti non sono coinvolti nel processo istruttorio e di approvazione del credito, né in quello di vendita del bene stesso.

La Società utilizza inoltre strumenti statistici a fini di sorveglianza dei valori immobiliari.



Infine, è attiva una polizza assicurativa sui beni “repossessed” tarata sull’operatività della Società, che mantiene coperta ACS sulle tipologie di sinistro a cui è maggiormente esposta.

Inoltre, in coerenza con il cambio della normativa avvenuto recentemente (Circ. 288, aggiornamento del 23 Dicembre 2020), ACS ha poi approvato a Febbraio 2021 specifiche politiche di investimento immobiliare, che descrivono le strategie e le misure organizzative e di controllo interno per la corretta gestione dei diritti reali di garanzia e dei beni immobili posti a garanzia delle esposizioni e la tutela tempestiva delle proprie ragioni di credito, ed i presidi di mitigazione dei rischi insiti nell’attività di acquisizione e successiva gestione degli immobili.

### 3. Esposizioni creditizie deteriorate

Con riferimento alla gestione del credito (effettuata dai Loan Manager), in primo luogo, viene effettuata un’attività di verifica dei valori e delle condizioni esistenti sulle posizioni in gestione e monitorato il rischio delle stesse attraverso una valutazione strutturata della capacità di solvibilità del debitore e di eventuali terzi obbligati nonché dell’eventuale patrimonio aggredibile sia per gli obbligati principali che per eventuali terzi.

Al fine di effettuare detta valutazione, i seguenti documenti principali vengono richiesti e analizzati: bilanci aggiornati, dichiarazione dei redditi dei possibili garanti; visura aggiornata dal competente Registro delle Imprese e dalla “Conservatoria dei Registri Immobiliari” e dal Catasto (visure ipo-catastali), visura aggiornata della “Centrale Rischi”, perizie sugli immobili e brokers opinions al fine di valutare gli immobili che garantiscono i crediti.

Ai fini della scelta della strategia più appropriata, vengono invece effettuate delle analisi di comparazione che calcolano l’*internal rate of return (IRR)* e il profitto delle possibili alternative strategiche (stragiudiziale vs giudiziale); le alternative strategiche vengono valutate anche in comparazione con le metriche del budget.

L’attività di gestione stragiudiziale dei crediti è il servizio che ha lo scopo di perseguire il recupero dei crediti senza il ricorso alle procedure giudiziali, eventualmente anche in via parallela o di supporto ad esse.

Il recupero giudiziale dei crediti è l’attività che si promuove, nel quadro dell’attività di recupero dei crediti, ogniqualevolta si ritenga che la stessa sia conveniente ed utile, per il recupero dei crediti stessi, con riferimento sia a singole posizioni che all’intero portafoglio di crediti affidato in gestione.

## Informazioni di natura quantitativa

### 1. Distribuzione delle esposizioni creditizie per portafogli di appartenenza e per qualità creditizia

Portafogli/qualità	Sofferenze	Inadempienze probabili	Esposizioni scadute deteriorate	Esposizioni scadute non deteriorate	Altre esposizioni non deteriorate	Totale
1. Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	37.697.642	526.037	164.716	1.194.548	29.043.500	<b>68.626.443</b>
2. Attività finanziarie valutate al fair value con impatto sulla redditività complessiva						
3. Attività finanziarie designate al fair value						
4. Altre attività finanziarie obbligatoriamente valutate al fair value						
5. Attività finanziarie in corso di dismissione						
<b>Totale 31/12/2020</b>	<b>37.697.642</b>	<b>526.037</b>	<b>164.716</b>	<b>1.194.548</b>	<b>29.043.500</b>	<b>68.626.443</b>
<b>Totale 31/12/2019</b>	<b>53.937.144</b>	<b>3.575.899</b>	<b>370.029</b>	<b>1.022.362</b>	<b>46.277.161</b>	<b>105.182.595</b>

### 2. Distribuzione delle attività finanziarie per portafogli di appartenenza e per qualità creditizia (valori lordi e netti)

Portafogli/qualità	Deteriorate				Non Deteriorate			Totale (esposizione netta)
	Esposizione lorda	Rettifiche di valore complessive	Esposizione netta	Write-off parziali complessivi*	Esposizione lorda	Rettifiche di valore complessive	Esposizione netta	
1. Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	260.486.625	222.098.230	38.388.395	2.437.154	31.575.790	1.337.741	30.238.049	<b>68.626.443</b>
2. Attività finanziarie valutate al fair value con impatto sulla redditività complessiva								
3. Attività finanziarie designate al fair value					X	X		
4. Altre attività finanziarie obbligatoriamente valutate al fair value					X	X		
5. Attività finanziarie in corso di dismissione								
<b>Totale 31/12/2020</b>	<b>260.486.625</b>	<b>222.098.230</b>	<b>38.388.395</b>	<b>2.437.154</b>	<b>31.575.790</b>	<b>1.337.741</b>	<b>30.238.049</b>	<b>68.626.443</b>
<b>Totale 31/12/2019</b>	<b>342.130.450</b>	<b>284.247.378</b>	<b>57.883.072</b>	<b>-</b>	<b>48.831.895</b>	<b>1.532.372</b>	<b>47.299.523</b>	<b>105.182.595</b>

### 3. Distribuzione delle attività finanziarie scadute per fasce di scaduto (valori di bilancio)

Portafogli/stadi di rischio	Primo stadio			Secondo stadio			Terzo stadio		
	Da 1 giorno a 30 giorni	Da oltre 30 giorni fino a 90 giorni	Oltre 90 giorni	Da 1 giorno a 30 giorni	Da oltre 30 giorni fino a 90 giorni	Oltre 90 giorni	Da 1 giorno a 30 giorni	Da oltre 30 giorni fino a 90 giorni	Oltre 90 giorni
1. Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato				194.070	332.927	667.551	12.779	61.344	38.314.272
2. Attività finanziarie valutate al fair value con impatto sulla redditività complessiva									
3. Attività finanziarie in corso di dismissione									
<b>Totale 31/12/2020</b>				<b>194.070</b>	<b>332.927</b>	<b>667.551</b>	<b>12.779</b>	<b>61.344</b>	<b>38.314.272</b>
<b>Totale 31/12/2019</b>	<b>373.606</b>		<b>2.536</b>	<b>32.306</b>	<b>107.881</b>	<b>497.546</b>	<b>24.061</b>	<b>214.483</b>	<b>60.274.629</b>



5. Attività finanziarie, impegni a erogare fondi e garanzie finanziarie rilasciate: trasferimenti tra i diversi stadi di rischio di credito (valori lordi e nominali)

Portafogli/stadi di rischio	Valori lordi / valore nominale					
	Trasferimenti tra primo e secondo stadio		Trasferimenti tra secondo e terzo stadio		Trasferimenti tra primo e terzo stadio	
	Da primo stadio a secondo stadio	Da secondo stadio a primo stadio	Da secondo stadio a terzo stadio	Da terzo stadio a secondo stadio	Da primo stadio a terzo stadio	Da terzo stadio a primo stadio
1. Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	1.394.514	170.084	585.498	390.583	1.506.106	
2. Attività finanziarie valutate al fair value con impatto sulla redditività complessiva						
3. Attività finanziarie in corso di dismissione						
4. Impegni a erogare fondi e garanzie finanziarie rilasciate						
<b>Totale 31/12/2020</b>	<b>1.394.514</b>	<b>170.084</b>	<b>585.498</b>	<b>390.583</b>	<b>1.506.106</b>	
<b>Totale 31/12/2019</b>	<b>159.799</b>	<b>1.629.496</b>	<b>354.477</b>	<b>250.772</b>		<b>92.169</b>

5a. Finanziamenti oggetto di misure di sostegno Covid-19: trasferimenti tra i diversi stadi di rischio di credito (valori lordi)

Portafogli/stadi di rischio	Valori lordi / valore nominale					
	Trasferimenti tra primo e secondo stadio		Trasferimenti tra secondo e terzo stadio		Trasferimenti tra primo e terzo stadio	
	Da primo stadio a secondo stadio	Da secondo stadio a primo stadio	Da secondo stadio a terzo stadio	Da terzo stadio a secondo stadio	Da primo stadio a terzo stadio	Da terzo stadio a primo stadio
<b>A. Finanziamenti valutati al costo ammortizzato</b>	913.395	171.056	-	134.062	-	-
A.1 oggetto di concessione conforme con le GL	913.395	171.056	-	-	-	-
A.2 oggetto di altre misure di concessione				134.062		
A.3 nuovi finanziamenti						
<b>B. Finanziamenti valutati al fair value con impatto sulla redditività complessiva</b>	-	-	-	-	-	-
B.1 oggetto di concessione conforme con le GL						
B.2 oggetto di altre misure di concessione						
B.3 nuovi finanziamenti						
<b>Totale</b>	<b>913.395</b>	<b>171.056</b>	<b>-</b>	<b>134.062</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

6. Esposizioni creditizie verso clientela, verso banche e verso società finanziarie

6.1 Esposizioni creditizie e fuori bilancio verso banche e società finanziarie: valori lordi e netti

Tipologia esposizioni/valori	Esposizione lorda		Rettifiche di valore complessive e accantonamenti complessivi	Esposizione netta	Write-off parziali complessivi*
	Deteriorate	Non deteriorate			
<b>Esposizioni creditizie per cassa</b>					
- Sofferenze	180.663	X	180.663		
- di cui: esposizioni oggetto di concessioni		X			
- Inadempienze probabili	3.240	X		3.240	
- di cui: esposizioni oggetto di concessioni		X			
- Esposizioni scadute deteriorate		X			
- di cui: esposizioni oggetto di concessioni		X			
- Esposizioni scadute non deteriorate	X				
- di cui: esposizioni oggetto di concessioni	X				
- Altre esposizioni non deteriorate	X	25.462.643		25.462.643	
- di cui: esposizioni oggetto di concessioni	X			-	
<b>Totale A</b>	<b>183.903</b>	<b>25.462.643</b>	<b>180.663</b>	<b>25.465.884</b>	
Esposizioni creditizie fuori bilancio					
a) Deteriorate					
b) Non deteriorate					
<b>Totale B</b>					
<b>Totale A + B</b>	<b>183.903</b>	<b>25.462.643</b>	<b>180.663</b>	<b>25.465.884</b>	

6.2 Esposizioni creditizie per cassa verso banche e società finanziarie: dinamica delle esposizioni deteriorate lorde

Causali/Categorie	Sofferenze	Inadempienze probabili	Esposizioni scadute deteriorate
<b>A. Esposizione lorda iniziale</b> - di cui: esposizioni cedute non cancellate	<b>181.806</b>	<b>3.511</b>	
<b>B. Variazioni in aumento</b>	<b>63</b>	<b>166</b>	
B.1 ingressi da esposizioni non deteriorate			
B.2 ingressi da attività finanziarie impaired acquisite o originate			
B.3 trasferimenti da altre categorie di esposizioni deteriorate	18	29	
B.4 modifiche contrattuali senza cancellazioni			
B.5 altre variazioni in aumento	45	137	
<b>C. Variazioni in diminuzione</b>	<b>1.206</b>	<b>437</b>	
C.1 uscite verso esposizioni non deteriorate			
C.2 write-off	1.159		
C.3 incassi		202	
C.4 realizzi per cessioni			
C.5 perdite da cessione			
C.6 trasferimenti ad altre categorie di esposizioni deteriorate	29	18	
C.7 modifiche contrattuali senza cancellazioni			
C.8 altre variazioni in diminuzione	18	216	
<b>D. Esposizione lorda finale</b> - di cui: esposizioni cedute non cancellate	<b>180.663</b>	<b>3.240</b>	

6.2bis Esposizioni creditizie per cassa verso banche e società finanziarie: dinamica delle esposizioni oggetto di concessioni lorde distinte per qualità creditizia

Non sono presenti concessioni per esposizioni creditizie verso banche e società finanziarie.

**6.3 Esposizioni creditizie per cassa deteriorate verso banche e società finanziarie: dinamica delle rettifiche di valore complessive**

Causali/Categorie	Sofferenze		Inadempienze probabili		Esposizioni scadute deteriorate	
	Totale	di cui: esposizioni oggetto di concessioni	Totale	di cui: esposizioni oggetto di concessioni	Totale	di cui: esposizioni oggetto di concessioni
<b>A. Rettifiche complessive iniziali</b> - di cui: esposizioni cedute non cancellate	<b>181.822</b>					
<b>B. Variazioni in aumento</b> B.1 rettifiche di valore da attività finanziarie impaired acquisite o originate B.2 altre rettifiche di valore B.3 perdite da cessione B.4 trasferimenti da altre categorie di esposizioni deteriorate B.5 modifiche contrattuali senza cancellazioni B.6 altre variazioni in aumento		X		X		X
<b>C. Variazioni in diminuzione</b> C.1. riprese di valore da valutazione C.2 riprese di valore da incasso C.3 utili da cessione C.4 write-off C.5 trasferimenti ad altre categorie di esposizioni deteriorate C.6 modifiche contrattuali senza cancellazioni C.7 altre variazioni in diminuzione	<b>1.159</b>					
<b>D. Rettifiche complessive finali</b> - di cui: esposizioni cedute non cancellate	<b>180.663</b>					

**6.4 Esposizioni creditizie e fuori bilancio verso clientela: valori lordi e netti**

Tipologia esposizioni/valori	Esposizione lorda		Rettifiche di valore complessive e accantonamenti complessivi	Esposizione netta	Write-off parziali complessivi*
	Deteriorate	Non deteriorate			
<b>Esposizioni creditizie per cassa</b>					
- Sofferenze	256.018.054	X	218.320.412	37.697.642	2.415.596
- di cui: esposizioni oggetto di concessioni	23.834.094	X	21.255.008	2.579.086	724
- Inadempienze probabili	2.312.179	X	1.789.382	522.797	
- di cui: esposizioni oggetto di concessioni	1.234.188	X	779.466	454.721	
- Esposizioni scadute deteriorate	1.972.489	X	1.807.773	164.716	21.558
- di cui: esposizioni oggetto di concessioni		X			
- Esposizioni scadute non deteriorate	X	3.051.480	967.776	2.083.704	
- di cui: esposizioni oggetto di concessioni	X	322.569	101.414	221.154	
- Altre esposizioni non deteriorate	X	3.061.666	369.965	2.691.701	
- di cui: esposizioni oggetto di concessioni	X				
<b>Totale A</b>	<b>260.302.722</b>	<b>6.113.147</b>	<b>223.255.309</b>	<b>43.160.560</b>	<b>2.437.154</b>
<b>Esposizioni creditizie fuori bilancio</b>					
a) Deteriorate					
b) Non deteriorate					
<b>Totale B</b>					
<b>Totale A + B</b>	<b>260.302.722</b>	<b>6.113.147</b>	<b>223.255.309</b>	<b>43.160.560</b>	<b>2.437.154</b>

6.4a Finanziamenti oggetto di misure di sostegno Covid-19: valori lordi e netti

Tipologie finanziamenti/valori	Esposizione lorda	Rettifiche di valore complessive e accantonamenti complessivi	Esposizione Netta	Write-off parziali complessivi*
<b>A. Finanziamenti in sofferenza:</b>	<b>4.607</b>	-	<b>4.607</b>	-
a) Oggetto di concessione conforme con le GL	4.607		4.607	
b) Oggetto di altre misure di concessione				
c) Nuovi finanziamenti				
<b>B. Finanziamenti in inadempienze probabili:</b>	<b>1.976.386</b>	<b>626.511</b>	<b>1.349.875</b>	-
a) Oggetto di concessione conforme con le GL	1.976.386	626.511	1.349.875	
b) Oggetto di altre misure di concessione				
c) Nuovi finanziamenti				
<b>C. Finanziamenti scaduti deteriorati:</b>	<b>615</b>	-	<b>615</b>	-
a) Oggetto di concessione conforme con le GL	615		615	
b) Oggetto di altre misure di concessione				
c) Nuovi finanziamenti				
<b>D. Altri finanziamenti scaduti non deteriorati:</b>	-	-	-	-
a) Oggetto di concessione conforme con le GL				
b) Oggetto di altre misure di concessione				
c) Nuovi finanziamenti				
<b>E. Altri finanziamenti non deteriorati:</b>	<b>2.651.566</b>	<b>342.856</b>	<b>2.308.710</b>	-
a) Oggetto di concessione conforme con le GL	2.651.566	342.856	2.308.710	
b) Oggetto di altre misure di concessione				
c) Nuovi finanziamenti				
<b>Totale</b>	<b>4.633.173</b>	<b>969.367</b>	<b>3.663.806</b>	-



6.5 Esposizioni creditizie verso clientela: dinamica delle esposizioni deteriorate lorde

Causali/Categorie	Sofferenze	Inadempienze probabili	Esposizioni scadute deteriorate
<b>A. Esposizione lorda iniziale</b> - di cui: esposizioni cedute non cancellate	<b>328.129.847</b>	<b>12.467.628</b>	<b>1.347.659</b>
<b>B. Variazioni in aumento</b>	<b>3.678.915</b>	<b>940.445</b>	<b>3.476.555</b>
B.1 ingressi da esposizioni non deteriorate		250.772	247.735
B.2 ingressi da attività finanziarie impaired acquisite o originate			
B.3 trasferimenti da altre categorie di esposizioni deteriorate	2.788.712		3.193.587
B.4 modifiche contrattuali senza cancellazioni			
B.5 altre variazioni in aumento	890.203	689.673	35.233
<b>C. Variazioni in diminuzione</b>	<b>75.790.708</b>	<b>11.095.893</b>	<b>2.851.726</b>
C.1 uscite verso esposizioni non deteriorate	2.126.760	604.466	250.152
C.2 write-off	48.199.988	3.034.522	80.625
C.3 incassi	20.486.625	4.681.836	1.890.520
C.4 realizzi per cessioni	4.526	59.680	
C.5 perdite da cessione		4.480	
C.6 trasferimenti ad altre categorie di esposizioni deteriorate	2.783.310	2.343.443	624.556
C.7 modifiche contrattuali senza cancellazioni			
C.8 altre variazioni in diminuzione	2.189.499	367.466	5.872
<b>D. Esposizione lorda finale</b> - di cui: esposizioni cedute non cancellate	<b>256.018.054</b>	<b>2.312.179</b>	<b>1.972.489</b>

6.5bis Esposizioni creditizie per cassa verso clientela: dinamica delle esposizioni oggetto di concessioni lorde distinte per qualità creditizia

Causali/Qualità	Esposizioni oggetto di concessioni: deteriorate	Esposizioni oggetto di concessioni: non deteriorate
<b>A. Esposizione lorda iniziale</b> - di cui: esposizioni cedute non cancellate	<b>35.924.611</b>	<b>899.126</b>
<b>B. Variazioni in aumento</b>	<b>1.038.903</b>	<b>104.024</b>
B.1 ingressi da esposizioni non deteriorate non oggetto di concessioni		
B.2 ingressi da esposizioni non deteriorate oggetto di concessioni	250.772	X
B.3 ingressi da esposizioni oggetto di concessioni deteriorate	X	83.911
B.4 ingressi da esposizioni deteriorate non oggetto di concessione		
B.5 altre variazioni in aumento	788.132	20.114
<b>C. Variazioni in diminuzione</b>	<b>11.895.233</b>	<b>680.582</b>
C.1 uscite verso esposizioni non deteriorate non oggetto di concessioni	X	
C.2 uscite verso esposizioni non deteriorate oggetto di concessioni	83.911	X
C.3 uscite verso esposizioni oggetto di concessioni deteriorate	X	250.772
C.4 write-off	4.998.190	
C.5 incassi	6.352.532	19.807
C.6 realizzi per cessioni	5.792	
C.7 perdite da cessione	4.368	
C.8 altre variazioni in diminuzione	450.440	410.004
<b>D. Esposizione lorda finale</b> - di cui: esposizioni cedute non cancellate	<b>25.068.281</b>	<b>322.569</b>

### 6.6 Esposizioni creditizie per cassa deteriorate verso clientela: dinamica delle rettifiche di valore complessive

Causali/Categorie	Sofferenze		Inadempienze probabili		Esposizioni scadute deteriorate	
	Totale	di cui: esposizioni oggetto di concessioni	Totale	di cui: esposizioni oggetto di concessioni	Totale	di cui: esposizioni oggetto di concessioni
<b>A. Rettifiche complessive iniziali</b> - di cui: esposizioni cedute non cancellate	<b>274.192.567</b>	<b>23.546.780</b>	<b>8.895.360</b>	<b>7.425.904</b>	<b>977.630</b>	
<b>B. Variazioni in aumento</b>	<b>4.861.067</b>	<b>1.393.430</b>	<b>146.983</b>	<b>138.900</b>	<b>2.635.165</b>	
B.1 rettifiche di valore da attività finanziarie impaired acquisite o originate		X		X		X
B.2 altre rettifiche di valore	3.015.331	71.359	68.266	60.183	53.537	
B.3 perdite da cessione						
B.4 trasferimenti da altre categorie di esposizioni deteriorate	1.845.737	1.322.072			2.516.179	
B.5 modifiche contrattuali senza cancellazioni						
B.6 altre variazioni in aumento			78.717	78.717	65.449	
<b>C. Variazioni in diminuzione</b>	<b>60.733.222</b>	<b>3.685.202</b>	<b>7.252.960</b>	<b>6.785.337</b>	<b>1.805.021</b>	
C.1 riprese di valore da valutazione	294.240	35.033	53.609	50.818	17.150	
C.2 riprese di valore da incasso	7.872.200	1.615.261	2.347.003	2.084.779	1.026.536	
C.3 utili da cessione						
C.4 write-off	47.999.585	2.026.231	3.034.520	2.971.740	80.625	
C.5 trasferimenti ad altre categorie di esposizioni deteriorate	2.377.255		1.460.995	1.322.072	523.665	
C.6 modifiche contrattuali senza cancellazioni						
C.7 altre variazioni in diminuzione	2.189.941	8.677	356.832	355.929	157.046	
<b>D. Rettifiche complessive finali</b> - di cui: esposizioni cedute non cancellate	<b>218.320.412</b>	<b>21.255.008</b>	<b>1.789.382</b>	<b>779.466</b>	<b>1.807.773</b>	

### 7. Classificazione delle attività finanziarie, degli impegni a erogare fondi e delle garanzie finanziarie rilasciate in base ai rating esterni e interni

Informazione non disponibile

### 8. Attività finanziarie e non finanziarie ottenute tramite l'escussione delle garanzie ricevute

	Esposizione creditizia cancellata	Valore lordo	Rettifiche di valore complessive	Valore di Bilancio	
					di cui ottenute nel corso dell'esercizio
<b>A. Attività materiali</b>	<b>5.849.308</b>	<b>2.289.610</b>	<b>- 114.779</b>	<b>2.174.830</b>	<b>357.822</b>
A.1. Ad uso funzionale					
A.2. A scopo di investimento					
A.3. Rimanenze	5.849.308	2.289.610	- 114.779	2.174.830	357.822
<b>B. Titoli di capitale e titoli di debito</b>					
<b>C. Altre attività</b>					
<b>D. Attività non correnti e gruppi di attività in via di dismissione</b>					
D.1. Attività materiali					
D.2. Altre attività					
<b>Totale 31/12/2020</b>	<b>5.849.308</b>	<b>2.289.610</b>	<b>- 114.779</b>	<b>2.174.830</b>	<b>357.822</b>
<b>Totale 31/12/2019</b>	<b>6.016.673</b>	<b>2.472.727</b>	<b>- 112.779</b>	<b>2.359.948</b>	<b>-</b>

9. Concentrazione del credito

Il rischio di concentrazione è il rischio derivante da esposizioni rilevanti verso controparti o gruppi di controparti connesse e verso controparti operanti nel medesimo settore economico.

Secondo quanto disposto dal Gruppo di Lavoro istituito dalla Società nell'ambito dell'autovalutazione sull'adeguatezza patrimoniale della stessa, tale rischio risulta non applicabile, in quanto la quota minoritaria di crediti cosiddetti *performing* all'interno del portafoglio della Società, sostanzialmente con esposizione residua contenuta, rende infatti poco significativo l'impatto di nuovi eventi di default singoli o a livello geo-settoriale.

9.1 Distribuzione delle esposizioni creditizie per cassa e fuori bilancio per settore di attività economica della controparte

Esposizioni/Controparti	Società finanziarie			Imprese di assicurazione			Imprese non finanziarie			Altri soggetti		
	Esposizione netta	Rettifiche valore specifiche	Rettifiche valore di portafoglio	Esposizione netta	Rettifiche valore specifiche	Rettifiche valore di portafoglio	Esposizione netta	Rettifiche valore specifiche	Rettifiche valore di portafoglio	Esposizione netta	Rettifiche valore specifiche	Rettifiche valore di portafoglio
<b>A. Esposizioni per cassa</b>												
A.1 Sofferenze			180.663	36.346.750	146.727.709	60.173.215	1.350.892	5.686.497	5.732.992			
A.2 Inadempienze probabili	3.240			445.286	-	1.520.461	77.511	-	268.921			
A.4 Esposizioni scadute				132.972	11.418	1.744.623	31.744	-	51.732,27			
A.5 Altre esposizioni	977.395			3.780.537	-	1.073.547	994.868	-	264.194			
<b>TOTALE A</b>	980.635		180.663	40.705.546	146.739.126	64.511.847	2.455.014	5.686.497	6.317.839			
<b>B. Esposizioni "fuori bilancio"</b>												
B.1 Sofferenze												
B.2 Inadempienze probabili												
B.3 Altre attività deteriorate												
B.4 Altre esposizioni												
<b>TOTALE B</b>	-											
<b>TOTALE (A + B) 31/12/2020</b>	980.635		180.663	40.705.546	146.739.126	64.511.847	2.455.014	5.686.497	6.317.839			
<b>TOTALE (A + B) 31/12/2019</b>	1.108.569,12			60.049.625	182.288.727	86.977.431	4.188.536	9.047.159	7.466.433			

9.2 Distribuzione delle esposizioni creditizie per cassa e fuori bilancio per area geografica della controparte

La presente tabella non ricomprende le attività aventi come controparte banche e istituti creditizi di cui alla Voce 40A Sezione 6 - 6.1 "Crediti verso Banche

Esposizioni/Aree geografiche	ITALIA		ALTRI PAESI EUROPEI		AMERICA		ASIA		RESTO DEL MONDO	
	Esposizione netta	Rettifiche valore complessive	Esposizione netta	Rettifiche valore complessive	Esposizione netta	Rettifiche valore complessive	Esposizione netta	Rettifiche valore complessive	Esposizione netta	Rettifiche valore complessive
<b>A. Esposizioni per cassa</b>										
A.1 Sofferenze	37.332.223	216.354.944	322.655	2.146.131					12	
A.2 Inadempienze probabili	568.789	1.789.382	-	-						
A.4 Esposizioni scadute	164.716	1.807.773	-	-						
A.5 Altre esposizioni:	5.752.800	1.337.741	-	-						
<b>TOTALE A</b>	<b>43.818.528</b>	<b>221.289.841</b>	<b>322.655</b>	<b>2.146.131</b>					<b>12</b>	
<b>B. Esposizioni "fuori bilancio"</b>										
B.1 Sofferenze										
B.2 Esposizioni ristrutturate										
B.3 Altre attività deteriorate										
B.4 Altre esposizioni										
<b>TOTALE B</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>					<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTALE 31/12/2020</b>	<b>43.818.528</b>	<b>221.289.841</b>	<b>322.655</b>	<b>2.146.131</b>					<b>12</b>	<b>-</b>
<b>TOTALE 31/12/2019</b>	<b>65.001.800</b>	<b>283.137.681</b>	<b>344.931</b>	<b>2.642.070</b>					<b>-</b>	<b>-</b>

### 10. Modelli e altre metodologie per la misurazione e gestione del rischio del credito

Informazione non disponibile.

### 11. Altre informazioni di natura quantitativa

#### Grandi rischi

In base alla normativa viene considerato “grande rischio” l’ammontare delle attività di rischio per cassa e delle operazioni fuori bilancio, riferite a un singolo cliente o a gruppi di clienti connessi, pari o superiore al 10% del patrimonio di vigilanza della Società. A tal fine, l’esposizione viene considerata senza l’applicazione dei relativi fattori di ponderazione.

Al 31.12.2020 risultano classificabili come grandi rischi tre posizioni, due delle quali riferite ad istituti bancari; per nessuna di esse è presente uno sconfinamento dei limiti regolamentari.

Al 31.12.2020, a causa della perdita di esercizio e del conseguente impatto sui fondi propri, la Società risulta invece aver superato il limite generale per l’assunzione di partecipazioni e la detenzione di immobili (margine disponibile).

Lo sfioramento è relativo per la quasi totalità agli immobili (beni transati, acquisti in asta) – la cui presenza è connaturata all’attività di leasing propria di ACS (beni ripossessati e transati) ed alla conseguente necessità di tutelare le proprie ragioni di credito.

Come prevede la normativa, la Società ha pianificato il rientro entro i limiti di vigilanza attraverso due patrimonializzazioni (versamenti in conto capitale) realizzate nel corso del 2021, e ha considerato l’eccedenza riscontrata nel calcolo dei requisiti patrimoniali all’interno della valutazione della propria adeguatezza patrimoniale (ICAAP).

In coerenza con l’aggiornamento del 23 dicembre 2020 della Circolare 288 già citato all’interno della valutazione sul rischio di credito, la normativa non richiede più il calcolo di un requisito patrimoniale specifico in caso di eccedenza. Le politiche di investimento immobiliare approvate da ACS a Febbraio 2021 prevedono inoltre un costante monitoraggio del rapporto fra i fondi propri e il complessivo investimento in immobili ai sensi della normativa, anche con riferimento all’arco di tempo ivi indicato, nonché il monitoraggio del piano di rientro che la Società andrà eventualmente a predisporre nel caso di futuri nuovi superamenti del limite (tali monitoraggi sono inoltre espressi da apposito indicatore monitorato dalla Funzione Risk Control). In caso di sfioramento del limite generale, previsto o accertato, la Società agisce ai sensi della normativa redigendo un programma contenente le misure da adottare per il rientro nel limite (che possono comprendere la dismissione di immobili, quote o partecipazioni e/o misure volte a incrementare i fondi propri). Il programma prevede che le misure siano attuate in un arco di tempo ragionevole, compatibile con l’esigenza di preservare il valore di realizzo degli immobili (di norma entro quattro anni).

### 3.2 RISCHI DI MERCATO

#### 3.2.1 RISCHIO DI TASSO DI INTERESSE

##### Informazioni di natura qualitativa

###### 1. Aspetti generali

Il rischio di tasso di interesse sostenuto dalla Società deriva dallo sbilancio delle poste dell'attivo e del passivo in termini di importo, scadenza di riprezzamento del tasso, durata finanziaria complessiva e tasso di riferimento. Secondo quanto disposto dal Gruppo di Lavoro istituito dalla Società nell'ambito dell'autovalutazione sull'adeguatezza patrimoniale della stessa, tale rischio risulta tuttavia non applicabile ad ACS, in quanto la particolare composizione dell'attivo porta a formulare scenari di rischio fortemente dipendenti dalle ipotesi di classificazione delle poste in bilancio non sensibili al tasso di interesse, particolarmente rilevanti nel portafoglio crediti della Società (basti pensare alle sofferenze).

##### Informazioni di natura quantitativa

###### Distribuzione per durata residua (data di riprezzamento) delle attività e delle passività finanziarie:

Voci / Durata residua	A vista	Fino a 3 mesi	Da oltre 3 mesi fino a 6 mesi	Da oltre 6 mesi fino a 1 anno	Da oltre 1 anno fino a 5 anni	Da oltre 5 anni fino a 10 anni	Oltre 10 anni	Durata indeterminata
<b>1. Attività</b>	24.485.249	641.620	837.566	1.192.740	5.802.947	15.897.318	1.820.561	17.948.443
1.1 Titoli di debito	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2 Crediti	24.485.249	641.620	837.566	1.192.740	5.802.947	15.897.318	1.820.561	17.948.443
1.3 Altre attività	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>2. Passività</b>	-	-	-	-	59.677.016	-	-	-
2.1 Debiti	-	-	-	-	59.677.016	-	-	-
2.2 Titoli di debito	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3 Altre passività	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>3. Derivati finanziari</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
Opzioni	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1 Posizioni lunghe	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2 Posizioni corte	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Altri derivati</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
3.3 Posizioni lunghe	-	-	-	-	-	-	-	-
3.4 Posizioni corte	-	-	-	-	-	-	-	-



### 3.2.2 RISCHIO DI PREZZO

#### Informazioni di natura qualitativa

##### 1. Aspetti generali

La Società non risulta esposta al rischio di prezzo.

### 3.2.3 RISCHIO DI CAMBIO

#### Informazioni di natura qualitativa

##### 1. Aspetti generali

Il rischio connesso alle posizioni in divisa deriva dalla fluttuazione dei tassi di cambio ed in particolare dall'effetto che questa fluttuazione ha sulle posizioni aperte nelle diverse divise detenute dalla Società.

Secondo quanto disposto dal Gruppo di Lavoro istituito dalla Società nell'ambito dell'autovalutazione sull'adeguatezza patrimoniale della stessa, tale rischio risulta di rilevanza bassa.

Infatti, risulta presente una contenuta esposizione netta in cambi, non pareggiata da passività in valuta, legata a pochi contratti residui indicizzati in valuta. Tale esposizione risulta inoltre sottosoglia (inferiore cioè al 2% dei fondi propri della Società) e tale pertanto da non richiedere alla Società il calcolo di uno specifico requisito patrimoniale.

Le posizioni attive in divisa, che sono oggetto di valutazione al rischio di cambio, riguardano infatti solo i crediti leasing in essere non chiusi (per estinzione ordinaria o anticipata), né risolti. Il default del cliente e la relativa risoluzione contrattuale del contratto di leasing determina la valorizzazione in euro di tutto il residuo finanziario al cambio di riferimento della data di comunicazione della risoluzione ed il contestuale addebito/accredito al cliente della componente di adeguamento valutario.

**Informazioni di natura quantitativa**

**1. Distribuzione per valuta di denominazione delle attività, delle passività e dei derivati**

Voci	Valute					
	Dollari USA	Sterline	Yen	Dollari canadesi	Franchi svizzeri	Altre valute
<b>1 Attività finanziarie</b>	-	-	-	-	184.633	-
1.1 Titoli di debito						
1.2 Titoli di capitale						
1.3 Crediti			-		184.633	
1.4 Altre attività finanziarie						
<b>2 Altre attività</b>						
<b>3 Passività finanziarie</b>	-	-	-	0	-	-
3.1 Debiti			-		-	
3.2 Titoli di debito						
3.3 Altre passività finanziarie						
<b>4 Altre passività</b>						
<b>5 Derivati</b>	-	-	-	-	-	-
5.1 Posizioni lunghe						
5.2 Posizioni corte						
<b>Totale attività</b>	-	-	-	-	184.633	-
<b>Totale passività</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Sbilancio (+/-)</b>	-	-	-	-	184.633	-

### 3.3 RISCHI OPERATIVI

#### **Informazioni di natura qualitativa**

##### *Aspetti generali, processi di gestione e metodi di misurazione del rischio operativo*

Il rischio operativo è definito come il rischio di subire perdite derivanti dall'inadeguatezza o disfunzione delle procedure, risorse umane e sistemi interni, oppure eventi esogeni.

Per quantificare l'impatto di tale rischio, ACS ha normato e reso operativo un processo di raccolta delle informazioni relative agli eventi di errore che portano ad una perdita effettiva o anche solo potenziale per la Società (*Loss Data Collection*).

La raccolta e la successiva analisi degli eventi legati ai rischi operativi hanno l'obiettivo di focalizzare l'attenzione sul miglioramento dei processi aziendali.

Nella Società l'attività è coordinata dalla funzione Risk Control che affianca le diverse Aree e reparti nella raccolta delle segnalazioni tempo per tempo emerse, a partire dalle segnalazioni provenienti dai dipendenti e dall'analisi della documentazione contabile interna.

Quanto sopra permette alla Società di avere evidenza dei rischi operativi più rilevanti, al fine di poter attivare gli opportuni interventi correttivi.

Tale attività è affiancata da un'attività di assessment che prevede l'identificazione delle principali tipologie di rischio rilevanti per la Società ed i corrispondenti strumenti di controllo e mitigazione in essere, nonché una costante verifica degli stessi con i referenti aziendali (*Risk Assessment*).

All'interno della sua attività di monitoraggio periodica degli indicatori di rischio inoltre, il Risk Control controlla la perdita associata agli eventi ricevuti all'interno di ogni trimestre tramite la *Loss Data Collection*, ed il numero di tipologie di eventi ad alto rischio residuo censite mediante il *Risk Assessment*,

Tuttavia, seguendo un principio di proporzionalità, per il calcolo dei requisiti patrimoniali a fronte del Rischio Operativo, la Società utilizza il metodo BIA (Basic Indicator Approach).

#### **Informazioni di natura quantitativa**

Si fa rinvio all'informativa sui fondi propri e sull'adeguatezza patrimoniale contenuta nell'Informativa al Pubblico ("Terzo Pilastro").

### 3.4 RISCHIO DI LIQUIDITA'

#### Informazioni di natura qualitativa

##### 1. Aspetti generali, processi di gestione e metodi di misurazione del rischio di liquidità

Il rischio di liquidità è connesso alla possibilità che la Società non sia in grado di adempiere ai propri impegni di pagamento a causa della sua incapacità di reperire fondi ovvero della presenza di limiti allo smobilizzo delle attività.

Rientra in questo ambito anche il rischio che la Società, per fronteggiare i propri impegni di pagamento, sia costretta a sostenere un elevato costo della provvista ovvero a incorrere in perdite in conto capitale in caso di smobilizzo di attività.

Le linee di finanziamento verso Bain sono state estinte e nel frattempo è stata aperta una linea di finanziamento con Deutsche Bank che termina nel 2022, ed il cui piano di rimborso è normato da specifico Facility Agreement.

Per una continua e corretta pianificazione della liquidità, ed a presidio del rischio associato, la Società:

- monitora costantemente i rimborsi della linea di finanziamento, nonché l'eventuale attivazione degli eventi di cash sweep o default previsti dal Facility Agreement;
- effettua periodicamente simulazioni dei flussi e deflussi di cassa attesi, includendo future eventuali variazioni del contesto operativo con potenziali impatti sulla liquidità, per verificare la rilevanza del rischio e l'adeguatezza prospettica della Società.

La presenza di eventi di cash sweep e default ai sensi del Facility Agreement e la giacenza a breve termine sui conti correnti non vincolati alla linea di finanziamento sono state inoltre inserite fra gli indicatori di rischio rilevanti per ACS nella revisione delle politiche di governo del rischio avvenute a dicembre 2020.

Il Risk Control monitora il rispetto di tale indicatore all'interno della sua attività di monitoraggio dandone periodica evidenza agli organi aziendali.

**Informazioni di natura quantitativa****1. Distribuzione temporale per durata residua contrattuale delle attività e passività finanziarie**

Voci / Scaglioni temporali	Avista	Da oltre 1 giorno a 7 giorni	Da oltre 7 giorni a 15 giorni	Da oltre 15 giorni a 1 mese	Da oltre 1 mese fino a 3 mesi	Da oltre 3 mesi fino a 6 mesi	Da oltre 6 mesi fino a 1 anno	Da oltre 1 anno fino a 3 anni	Da oltre 3 anni fino a 5 anni	Oltre 5 anni	Durata indeterminata
<b>Attività per cassa</b>	24.485.249	-	-	1.212	640.407	837.566	1.192.740	4.354.934	1.448.013	17.717.879	17.948.443
A.1 Titoli di Stato											
A.2 Altri titoli di debito											
A.3 Finanziamenti	24.485.249	-	-	1.212	640.407	837.566	1.192.740	4.354.934	1.448.013	17.717.879	17.948.443
A.4 Altre attività											
<b>Passività per cassa</b>	-	-	-	-	-	-	-	59.677.016	-	-	-
B.1 Debiti verso:								59.677.016			
- Banche								59.677.016			
- Enti finanziari											
- Clientela											
B.2 Titoli di debito											
B.3 Altre passività											
<b>Operazioni "fuori bilancio"</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C.1 Derivati finanziari con scambio di capitale											
- Posizioni lunghe											
- Posizioni corte											
C.2 Derivati finanziari senza scambio di capitale											
- Differenziali positivi											
- Differenziali negativi											
C.3 Finanziamenti da ricevere											
- Posizioni lunghe											
- Posizioni corte											
C.4 Impegni irrevocabili a erogare fondi											
- Posizioni lunghe											
- Posizioni corte											
C.5 Garanzie finanziarie rilasciate											

## **SEZIONE 4 – INFORMAZIONI SUL PATRIMONIO**

### **4.1 IL PATRIMONIO DELL'IMPRESA**

#### ***4.1.1 Informazioni di natura qualitativa***

La Società adotta le misure necessarie al fine di mantenere adeguato il presidio patrimoniale, con una gestione che garantisca il perseguimento di tale obiettivo.

Il patrimonio netto viene definito dai principi contabili internazionali in via residuale “ciò che resta delle attività dell'impresa dopo aver dedotto tutte le passività”. In una logica finanziaria il patrimonio rappresenta l'entità monetaria dei mezzi apportati dalla proprietà ovvero generati dall'impresa.

Il patrimonio netto di ACS è costituito dalla somma del capitale sociale e delle riserve.

Il patrimonio netto della Società al 31/12/2020 risulta positivo pari ad euro 22.166.172, inclusa la perdita d'esercizio: i requisiti minimi di capitale alla data del 31 dicembre 2020 erano soddisfatti.

L'attività di monitoraggio del patrimonio della Società continua su base trimestrale, al fine di prevenire l'insorgere di possibili situazioni di tensione patrimoniale.

4.1.2 Informazioni di natura quantitativa4.1.2.1 Patrimonio dell'impresa: composizione

Voci/Valori	31/12/2020	31/12/2019
1. Capitale	<b>30.408.907</b>	<b>30.408.907</b>
2. Sovrapprezzi di emissione	0	0
3. Riserve	4.026.292	9.711.620
- di utili		
a) legale	754.000	754.000
b) statutaria		
c) azioni proprie		
d) altre	-	-
- altre	3.272.292	8.957.620
4. (Azioni proprie)	0	0
5. Riserve da valutazione	- 107.510	- 95.525
- Attività finanziarie disponibili per la vendita	-	-
- Attività materiali		
- Attività immateriali		
- Copertura di investimenti esteri		
- Copertura dei flussi finanziari		
- Differenze di cambio		
- Attività non correnti e gruppi di attività in via di dimissione		
- Leggi speciali di rivalutazione		
- Utili/perdite attuariali relativi a piani previdenziali a benefici definiti	- 107.510	- 95.525
- Quota delle riserve da valutazione relative a partecipazioni valutate al patrimonio netto	-	-
6. Strumenti di capitale		
7. Utile (Perdita) d'esercizio	- <b>12.161.517</b>	- <b>9.685.328</b>
Totale	<b>22.166.172</b>	<b>30.339.674</b>

#### 4.2 I FONDI PROPRI E I COEFFICIENTI DI VIGILANZA

Si fa rinvio all’informativa sui fondi propri e sull’adeguatezza patrimoniale contenuta nell’Informativa al Pubblico (“Terzo Pilastro”).

#### **SEZIONE 5 – PROSPETTO ANALITICO DELLA REDDITIVITA’ COMPLESSIVA**

	Voci della redditività complessiva	31/12/2020	31/12/2019
10.	Utile (Perdita) d'esercizio	(12.161.517)	(9.685.328)
	<b>Altre componenti reddituali al netto delle imposte senza rigiro a conto economico</b>	<b>(11.985)</b>	<b>(15.266)</b>
70.	Piani a benefici definiti	(11.985)	(15.266)
	<b>Altre componenti reddituali al netto delle imposte con rigiro a conto economico</b>		
170.	<b>Totale altre componenti reddituali al netto delle imposte</b>	<b>(11.985)</b>	<b>(15.266)</b>
180.	<b>Redditività complessiva (Voce 10+170)</b>	<b>(12.173.502)</b>	<b>(9.700.594)</b>



**SEZIONE 6 – OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE**6.1 Informazioni sui compensi dei dirigenti con responsabilità strategica

	31/12/2020	31/12/2019
Amministratori	114.720	141.222
Sindaci	70.233	62.885
Dirigenti strategici	1.071.753	1.307.390

6.2 Crediti e garanzie rilasciate a favore di amministratori e sindaci

Si precisa che non vi sono crediti, né sono state rilasciate garanzie a favore degli Amministratori e Sindaci.

6.3 Informazioni sulle transazioni con parti correlate

Denominazione sociale	Crediti per finanziamenti concessi	Crediti diversi	Debiti per finanziamenti ricevuti	Debiti diversi	Garanzie	Impegni
<b>a) Società controllate</b>						
Malpensa Gestioni Srl.						
Lazise Gestioni Srl	200.000	84.260				
<b>b) Società del gruppo BAIN CAPITAL</b>						
ICAV		737.029	-	-		
EAGLE S.P.V.		2.029.295	-	14.993.472		
SPICE SPV		318.191				
Merlin SPV srl		88.321		48.555		
Morgana 1 SRL		232.863		-		
TIEPOLO REOCO S.R.L.		2.453		-		
ACTARUS REOCO S.R.L.		158.495				
VALERY REOCO S.R.L.		3.975				
ISABELLA REOCO S.R.L.		8.959				
VALERY REOCO 2 S.R.L.		172.214				
ISABELLA REOCO 2 S.R.L.		6.250				
IMMOBILIARE STAMPA SPA		92.195				
VENUSIA REOCO S.R.L.		5.000				
ISABELLA REOCO 3 S.R.L.		7.500				
TERZO REOCO S.R.L.		3.695				
ISABELLA REOCO 4 S.R.L.		9.813				
<b>Totale</b>	<b>200.000</b>	<b>3.960.508</b>	-	-	<b>15.042.028</b>	-

Denominazione sociale	Interessi attivi su finanziamenti concessi	Commissioni attive e altri ricavi	Interessi passivi su finanziamenti ricevuti	Commissioni passive e altri costi
<b>a) Società controllate</b>				
Malpensa Gestioni Srl.		450.000		
Lazise Gestioni Srl		548.237		
<b>b) Società del gruppo BAIN CAPITAL</b>				
ICAV		878.029		-
EAGLE S.P.V.		6.546.199		-
SPICE SPV		1.402.993		-
Morgana Srl		1.074.121		
Merlin SPV srl		630.801		
ACTARUS REOCO S.R.L.		293.104		-
IMMOBILIARE STAMPA SOCIETA' PER AZIONI		1.153.720		
ISABELLA REOCO 2 S.R.L.		22.976		
ISABELLA REOCO 3 S.R.L.		20.651		
ISABELLA REOCO 4 S.R.L.		9.813		
ISABELLA REOCO S.R.L.		31.459		
TERZO REOCO S.R.L.		11.972		
TIEPOLO REOCO S.R.L.		91.665		
VALERY REOCO 2 S.R.L.		223.759		
VALERY REOCO 3 S.R.L.		10.833		
VALERY REOCO 4 S.R.L.		10.833		
VALERY REOCO S.R.L.		15.000		
VENUSIA REOCO S.R.L.		7.500		
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>13.433.663</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Dettaglio informativo dei rapporti di cui al “punto b) Società del gruppo Bain Capital”

Non ci sono rapporti con altre società correlate.

## **SEZIONE 7 – INFORMATIVA SUL LEASING**

### **INFORMAZIONI QUALITATIVE**

#### **Introduzione parte generale**

Il nuovo standard contabile IFRS 16, che ha sostituito lo IAS 17 a decorrere dal bilancio d’esercizio 2019, modifica le modalità di contabilizzazione dei contratti di leasing nonché di affitto, noleggio, locazione e comodato, introducendo una nuova definizione basata sul trasferimento del "diritto d'uso" del bene oggetto di locazione. Il nuovo principio prescrive infatti che tutti i contratti di locazione siano iscritti dal locatario nello Stato Patrimoniale come attività e passività. Viene introdotta anche una diversa modalità di rilevazione dei costi: mentre per lo IAS 17 i canoni di leasing trovavano rappresentazione nella voce di

Conto economico relativa alle spese amministrative, secondo l'IFRS16 l'onere viene rappresentato sia attraverso l'ammortamento dell'attività relativa al "diritto d'uso", sia come interessi passivi sul debito.

### Le disposizioni normative

Il Regolamento n. 1986/2017, ha sostituito, a partire dal 1° gennaio 2019, lo IAS 17 "Leasing", l'IFRIC 4 "Determinare se un accordo contiene un leasing", il SIC 15 "Leasing operativo – Incentivi" e il SIC 27 "La valutazione della sostanza delle operazioni nella forma legale di un leasing", ed ha disciplinato i requisiti per la contabilizzazione dei contratti di leasing.

Il nuovo principio richiede di identificare se un contratto è (oppure contiene) un leasing, basandosi sul concetto di controllo dell'utilizzo di un bene identificato per un determinato periodo di tempo; ne consegue che anche i contratti di affitto, noleggio, locazione o comodato, rientrano nel perimetro di applicazione delle nuove regole.

Alla luce di quanto sopra, vengono introdotte significative modifiche alla contabilizzazione delle operazioni di leasing nel bilancio del locatario/utilizzatore, prevedendo l'introduzione di un unico modello di contabilizzazione dei contratti di leasing da parte del locatario, sulla base del modello del diritto d'uso ("right of use"). In dettaglio, la principale modifica consiste nel superamento della distinzione, prevista dallo IAS 17, tra leasing operativo e finanziario: tutti i contratti di leasing devono essere quindi contabilizzati allo stesso modo con il rilevamento di una attività e passività. Il modello di contabilizzazione prevede la rilevazione nell'attivo patrimoniale del diritto d'uso dell'attività oggetto di leasing; nel passivo patrimoniale vengono rappresentati i debiti per canoni di leasing ancora da corrispondere al locatore. È modificata anche la modalità di rilevazione delle componenti di Conto economico: mentre per lo IAS 17 i canoni di leasing trovavano rappresentazione nella voce relativa alle Spese Amministrative, in accordo con l'IFRS 16 sono invece rilevati gli oneri relativi all'ammortamento del "diritto d'uso", e gli interessi passivi sul debito.

L'informativa minima richiesta alle imprese locatarie ricomprende tra l'altro:

- la suddivisione tra le diverse "classi" di beni in leasing;
- un'analisi per scadenze delle passività correlate ai contratti di leasing;
- le informazioni potenzialmente utili per comprendere meglio l'attività dell'impresa con riferimento ai contratti di leasing (ad esempio le opzioni di rimborso anticipato o di estensione).

Non vi sono sostanziali cambiamenti, invece, al di fuori di alcune maggiori richieste di informativa, nella contabilità dei leasing da parte dei locatori, dove viene comunque mantenuta la distinzione tra leasing operativi e leasing finanziari.

Si precisa, inoltre, che in base ai requisiti del principio IFRS 16 e ai chiarimenti dell'IFRIC (documento "Cloud Computing Arrangements" del settembre 2018), i software sono esclusi dall'ambito di applicazione dell'IFRS 16; questi sono pertanto contabilizzati seguendo il principio IAS 38 ed i relativi requisiti.

Gli effetti sul bilancio conseguenti all'applicazione dell'IFRS 16 sono identificabili per il locatario – a parità di redditività e di cash flow finali – in un incremento delle attività registrate in bilancio (gli asset in locazione rappresentativi del diritto d'uso), un incremento delle passività (il debito a fronte degli asset locati), una riduzione delle spese amministrative (i canoni di locazione) e un contestuale incremento dei costi finanziari (la remunerazione del debito iscritto) e degli ammortamenti (relativi al diritto d'uso). Con riferimento al Conto economico, considerando l'intera durata dei contratti, l'impatto economico non

cambia nell'orizzonte temporale del leasing sia applicando il previgente IAS 17, sia applicando il nuovo IFRS 16, ma si manifesta con una diversa ripartizione temporale.

### **Le scelte contabili adottate dalla Società**

Come sopra richiamato, il Principio si applica a tutte le tipologie di contratti contenenti un leasing, ovvero ai contratti che forniscono al locatario il diritto a controllare l'utilizzo di un bene identificato per un certo periodo di tempo (periodo di utilizzo) in cambio di un corrispettivo.

A regime è stato scelto di non applicare il nuovo principio ai contratti con durata ("lease term") complessiva inferiore o uguale ai 12 mesi ed ai contratti con valore del bene sottostante, quando nuovo, inferiore o uguale a 5.000 euro ("low value"). In questo caso, i canoni relativi a tali leasing sono rilevati come costo – analogamente a quanto fatto in passato - con un criterio a quote costanti per la durata del leasing o secondo un altro criterio sistematico se più rappresentativo del modo in cui il locatario percepisce i benefici.

In sostanza il principio prevede quanto segue:

- all'atto della prima iscrizione del leasing passivo, vale a dire alla data di stipula del relativo contratto il conduttore deve:
  - iscrivere nell'attivo patrimoniale, il valore del diritto d'uso dell'attività materiale utilizzata in leasing, calcolato attualizzando i canoni futuri previsti e prevedibili del leasing, ad un tasso pari al tasso marginale che l'entità paga per debiti con scadenze simili;
  - iscrivere nel passivo patrimoniale, il valore del debito verso il locatore, pari ai canoni futuri attualizzati e al valore del diritto d'uso dell'attività;
  - definire il piano di ammortamento finanziario del debito verso il locatore secondo il metodo del costo ammortizzato, con suddivisione dei canoni futuri in una quota capitale e in una quota interessi;
  - definire altresì il piano di ammortamento lineare ex IAS 16 del diritto d'uso, così come avviene per le altre attività materiali, con data finale la data di estinzione del leasing;
- successivamente, al momento del pagamento di ciascun canone, a fronte dell'esborso finanziario, non viene più contabilizzato un costo (es. fitto passivo o spese di noleggio), bensì la quota capitale del canone che va a rimborsare il debito, e la quota interessi che impatta a Conto Economico;
- periodicamente va inoltre contabilizzato l'ammortamento a Conto Economico del diritto d'uso.

### **Durata contrattuale**

La durata del leasing è determinata dal periodo non annullabile durante il quale la Società ha il diritto di utilizzare l'attività sottostante, considerando anche: (i) i periodi coperti dall'opzione di proroga del leasing, se il locatario ha la ragionevole certezza di esercitare l'opzione; e (ii) i periodi coperti dall'opzione di risoluzione del leasing, se il locatario ha la ragionevole certezza di non esercitare l'opzione.

Con specifico riferimento ai leasing immobiliari si è deciso di considerare per tutti i nuovi contratti solo il primo periodo di rinnovo come ragionevolmente certo, a meno che non ci siano clausole contrattuali particolari, fatti o circostanze, che portino a considerare rinnovi aggiuntivi o a determinare la fine del leasing.

### **Tasso di attualizzazione**

In merito al tasso di attualizzazione, sulla base dei requisiti IFRS 16, è utilizzato per ogni contratto di leasing, quando disponibile, il tasso di interesse implicito. In alcuni casi, ad esempio con riferimento ai contratti di affitto, il tasso di interesse implicito non può essere sempre determinato prontamente senza ricorrere a stime e assunzioni, in quanto il locatario non ha informazioni sufficienti sul valore residuo non garantito del bene locato. In questi casi è stata sviluppata una metodologia per definire il tasso di interesse incrementale in alternativa al tasso di interesse implicito.

Il tasso di interesse incrementale è il tasso al quale il locatario sarebbe disposto a pagare, su una scadenza simile e per una attività simile, i fondi necessari per ottenere un asset di valore assimilabile all'asset con diritto d'uso in condizioni economiche assimilabili. Nel calcolo del tasso di interesse incrementale è stato tenuto conto dei seguenti aspetti:

- il tasso di interesse assimila il tasso al quale la Società prenderebbe a prestito fondi per la durata pari a quella del diritto d'uso;
- assimila il tasso al quale la Società si finanzierebbe per acquistare un asset di valore assimilabile all'asset corrispondente al diritto d'uso;
- riflette il tasso per un finanziamento garantito per un asset assimilabile a quello espresso dal diritto d'uso.

Pertanto, tale tasso, che tiene conto del merito creditizio del locatario, della durata del leasing, della natura e qualità del collaterale fornito nonché dell'ambiente economico nel quale la transazione ha luogo, risulta in linea con quanto richiesto dal principio.

### **Componenti di leasing e non di leasing**

Si precisa, inoltre, che per esclusivamente per i contratti di noleggio auto, la Società ha separato le componenti di servizio da quelle di leasing e ha contabilizzato di conseguenza soltanto la parte finanziaria del contratto come leasing, visto la significatività della componente di servizio.

### **INFORMAZIONI QUANTITATIVE**

Di seguito viene presentato un prospetto che illustra i principali dati d'esercizio con riferimento a quanto previsto al paragrafo 53 del principio IFRS 16.

Importi rilevati nell'utile/(perdita) dell'esercizio	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Quota ammortamento diritti d'uso	477.300	304.412	172.888
Interessi passivi su debiti per leasing	69.151	44.307	24.845
Costi relativi ai leasing a breve termine e ai leasing di attività di modesto valore	79.786	76.238	3.548
Valore dei diritti d'uso, di cui:	1.803.199	1.826.353	- 23.153
- Immobili	1.488.900	1.528.655	- 39.755
- Autoveicoli	314.300	297.698	16.602
Debiti verso Lessor	1.734.452	1.936.013	- 201.561

(nella tabella sono riportate soltanto le voci previste dal paragrafo 53 che hanno un saldo positivo e/o hanno avuto movimenti nel corso dell'esercizio)

Per il dettaglio della composizione e della movimentazione intercorsa nell'esercizio per i diritti d'uso e per i debiti per leasing, si rimanda alla parte B della nota integrativa, rispettivamente sezioni 8 dell'Attivo e 1 del Passivo. Si segnala peraltro che nel bilancio al 31 dicembre 2020 non sono stati identificati contratti classificati come leasing finanziario in base allo IAS 17. Pertanto, il perimetro di applicazione dello IFRS 16 è costituito esclusivamente dai diritti d'uso acquisiti in seguito all'inclusione dei contratti di affitto degli immobili e dei contratti di noleggio delle auto aziendali. I diritti d'uso acquisiti con il leasing relativi a contratti immobiliari sono indicati nella sottovoce "b) fabbricati", mentre quelli relativi agli autoveicoli nella sottovoce "e) altri".

In merito ai dati economici dell'esercizio 2020, in funzione delle previsioni dell'IFRS 16, si precisa che:

- il margine d'interesse include, tra gli interessi passivi, gli interessi maturati sulle passività finanziarie per il leasing pari a Euro 69 mila;
- le rettifiche/riprese di valore nette su attività materiali includono gli ammortamenti dei diritti d'uso di attività per un ammontare complessivo pari a Euro 477 mila;
- i costi relativi a leasing a breve termine o ai leasing di attività di modesto valore, che sommano complessivamente per euro 80 mila, sono costituiti in prevalenza da noleggio di software e hardware.

Con riferimento a quanto previsto dal Regolamento (UE) n. 1434/2020, che ha introdotto tra gli altri i paragrafi 46a, 46b e 60a del principio IFRS16, non si segnalano rilevanti modifiche contrattuali connesse con le misure poste in essere dal governo, dalle associazioni di categoria e/o da concessioni dei singoli lessor a fronte della pandemia COVID-19.

### **Operazioni di leasing finanziario attive**

Al momento della decorrenza del contratto, il locatore rileva nello Stato Patrimoniale i beni concessi in leasing finanziario e li espone come crediti a un valore uguale all'investimento netto nel leasing. I costi diretti iniziali sono spesso sostenuti dal locatore e includono somme quali le commissioni, le spese legali e i costi interni che sono ad incremento e direttamente attribuibili alla negoziazione e al perfezionamento di un leasing. Questi escludono le spese generali di gestione quali le spese di vendita e marketing. Per i leasing finanziari diversi da quelli in cui il locatore è produttore o commerciante, i costi diretti iniziali sono inclusi nella valutazione iniziale dei crediti impliciti del leasing finanziario e riducono il valore dei proventi rilevati nel corso del leasing. Il tasso di interesse implicito del leasing è definito in modo tale che i costi diretti iniziali siano inclusi automaticamente nei crediti impliciti del leasing finanziario; non è necessario aggiungerli separatamente. Con riferimento al leasing finanziario, la rilevazione dei proventi finanziari è basata su modalità che riflettano un tasso di rendimento periodico costante sull'investimento netto del locatore. Il locatore deve tendere a ripartire i proventi finanziari sulla durata del leasing con un criterio sistematico e razionale. Questa ripartizione dei proventi si basa su modalità che riflettano un rendimento periodico costante sull'investimento netto del locatore. I canoni di leasing relativi al periodo, esclusi i costi per servizi, sono attribuiti all'investimento lordo del leasing per ridurre sia l'importo capitale sia l'utile finanziario non maturato. Le stime dei valori residui non garantiti utilizzate nel calcolo dell'investimento lordo in un leasing sono periodicamente riviste. Se c'è stata una riduzione nella stima del valore residuo non garantito, la ripartizione dei proventi nel corso del leasing è rivista e qualsiasi riduzione relativa a importi già imputati è immediatamente rilevata.

### **Operazioni di leasing in costruendo**

Nella voce "Crediti verso clientela" sono stati classificati i beni in corso di costruzione e in attesa di locazione finanziaria, per i quali ci sia stato un "trasferimento di rischi", al netto di eventuali anticipi corrisposti dall'utilizzatore all'atto della stipula del contratto.

## **SEZIONE 8 – ALTRI DETTAGLI INFORMATIVI**

### **7.1 Direzione e Coordinamento**

La Società non è soggetta a direzione e coordinamento.

### **7.2 Corrispettivi di revisione contabile**

Il nuovo punto 16-bis) inserito nel primo comma dell'art. 2427 del codice civile dall'art. 37, comma 16 del D.Lgs. 39/2010 prevede, che la nota integrativa del bilancio d'esercizio debba indicare l'importo totale dei corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione legale per la revisione legale dei conti annuali, l'importo totale dei corrispettivi di competenza per gli altri servizi di verifica svolti, l'importo totale dei corrispettivi di competenza per i servizi di consulenza fiscale e l'importo totale dei

corrispettivi di competenza per altri servizi diversi dalla revisione contabile.

L'incarico di revisione legale dei conti ai sensi dell'art.14 del D.Lgs. 39/2010 per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2020-2028 è stato affidato alla società di revisione PricewaterhouseCooper S.p.A.

Nella tabella che segue sono riportate le informazioni riguardanti i corrispettivi a favore della società di Revisione incaricata, comprensivi dei recuperi di spesa.

**PricewaterhouseCooper S.p.A.**

Descrizione dell'incarico	Importo
Revisione bilancio 2020	33.500
Revisione contabile trimestrale/semestrale 2020	0
	<b>33.500</b>

Tavagnacco li 25 marzo 2021

Per il Consiglio di Amministrazione

Dott. Alfredo Balzotti