ACS
AQUILEIA CAPITAL SERVICES

Bilancio d'esercizio 2021

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

al 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 2021

La relazione e il bilancio redatti al 31 dicembre 2021 riguardano il quarto 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	Ing. Danilo Augugliaro
Consiglieri	Prof. Angelo Miglietta (consigliere indipendente)
	Dott. Alfredo Balzotti
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	Ing. Danilo Augugliaro
Chief Financial & Operations Officer	Dott. Andrea Milanesi
SOCIETA' DI REVISIONE	PricewaterhouseCoopers S.p.A.

Il presente documento contiene la relazione sulla gestione e il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2021, 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 2021

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 imprese controllate e controllanti

F. Rapporti con altre parti 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 2021, che sottoponiamo alla Vostra attenzione per l'approvazione si riferisce al quindicesimo esercizio di attività ed è il quinto 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[1]

Dopo un diffuso rallentamento dell'attività economica nel terzo trimestre, alla fine del 2021 sono emersi segnali di un ritorno ad una ripresa più sostenuta nei paesi avanzati, a fronte di una prolungata debolezza nelle economie emergenti. La recrudescenza della pandemia pone tuttavia rischi al ribasso per la crescita, mentre l'inflazione è ulteriormente aumentata pressocché ovunque, soprattutto per quanto riguarda i rincari dei beni energetici, di quelli degli input intermedi e della ripresa della domanda interna.

Nell'area dell'euro il prodotto ha invece decelerato rispetto alle attese, per effetto della risalita dei contagi e del perdurare delle tensioni sulle catene di approvvigionamento che ostacolano la produzione manifatturiera. L'inflazione ha toccato il punto più alto dall'avvio dell'Unione monetaria, a causa dei rincari della componente energetica, in particolare del gas, anche per via di fattori di natura geopolitica.

Il Consiglio direttivo della BCE ritiene che i progressi della ripresa economica e il conseguimento dell'obiettivo di inflazione nel medio termine consentano una graduale riduzione del ritmo degli acquisti di attività finanziarie. Il Consiglio ribadisce inoltre che l'orientamento della politica monetaria resterà espansivo e la sua conduzione flessibile.

La crescita in Italia è rimasta sostenuta nel terzo trimestre del 2021, anche grazie all'espansione dei consumi delle famiglie. Nel trimestre successivo il PIL ha registrato una crescita attorno al mezzo punto percentuale, indebolimento presente sia nell'industria che nel terziario.

La recrudescenza dei contagi e il conseguente peggioramento del clima di fiducia hanno penalizzato soprattutto la spesa per i servizi. Le imprese prevedono per quest'anno una decelerazione degli investimenti.

Nel terzo trimestre le esportazioni italiane hanno continuato a crescere, supportate della ripresa del turismo internazionale. L'avanzo di conto corrente di mantiene su livelli elevati nonostante il peggioramento della bilancia energetica: la posizione creditoria netta sull'estero si è ampliata.

Dall'estate la ripresa della domanda di lavoro di è tradotta in un aumento delle ore lavorate, in una riduzione del ricorso agli strumenti di integrazione salariale e in un recupero delle assunzioni a tempo indeterminato. Il ristagno del tasso di disoccupazione riflette il progressivo recupero dell'offerta di lavoro, che si avvicina ai livelli pre-pandemici.

L'inflazione è salita su valori elevati (+4,2% in dicembre), sospinta dalle quotazioni dell'energia. Al netto delle componenti volatili la variazione annuale dei prezzi resta moderata, mentre gli aumenti dei costi di produzione si sono tradotti in maniera modesta sui prezzi al dettaglio.

Gli andamenti dei mercati finanziari hanno risentito dei timori legati all'incremento dei contagi, dell'incertezza sulla gravità della variante Omicron e delle aspettative sull'orientamento della politica monetaria. Sono aumentate la volatilità dei mercati e l'avversione al rischio degli investitori, il cui rialzo ha determinato un ampliamento dello spread sovrano rispetto ai titoli di Stato tedeschi.

[1] Fonte: Bollettino economico 1-2021; BANCA D'ITALIA.

In autunno la crescita dei prestiti alle società non finanziarie si è confermata debole, riflettendo la scarsa domanda di nuovi finanziamenti, dovuta anche alle ampie disponibilità liquide accantonate nell'ultimo biennio. L'espansione del credito alle famiglie prosegue a ritmo sostenuto e le condizioni di offerta restano distese. I tassi di deterioramento degli attivi bancari si mantengono su livelli molto contenuti e la quota di finanziamenti in bonis per i quali le banche hanno rilevato un aumento del rischio di credito è diminuita. Nei primi nove mesi dello scorso anno la redditività degli intermediari è migliorata, soprattutto a seguito della riduzione delle svalutazioni sui prestiti.

Il settore immobiliare in Italia[2]

Terziario - commerciale

Il settore terziario-commerciale, considerato nel suo complesso, nel quarto trimestre conferma una progressione dei volumi scambiati piuttosto regolare nell'ambito del biennio 2019-2021: il tasso di espansione del 2021 è infatti risultato pari al +20,1% nel confronto annuale e al +35% in quello biennale. La perturbazione delle dinamiche strutturali, con forti cali seguiti da forti recuperi, prodotta dalle drastiche misure governative messe in atto nel 2020 per contrastare la crisi pandemica, è risultata dunque per lo più confinata al confronto tendenziale dei dati nei primi due trimestri del 2020 e del 2021. (Figura 1 – NTN "Numero di Transazioni Normalizzate").

I dati disaggregati per macro aree territoriali mostrano come la crescita rispetto al 2020 interessi l'intero territorio nazionale, con tassi di espansione compresi tra il +24,8% del Sud ed il 14,4% 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 +23,1% contro il +12,1% dei secondi. L'unica eccezione è rappresentata dal Sud, dove la crescita dei volumi di compravendita è superiore per i comuni capoluogo (+15,2%) rispetto ai comuni non capoluogo (+14,1%).

Oltre la metà dei volumi compravenduti è costituita da depositi commerciali e autorimesse (24.463 NTN, 57,8% del totale), con una concentrazione che si conferma più elevata al Sud e nelle Isole, dove tale tipologia di immobili rappresenta rispettivamente il 61,1% e il 61,7% del totale delle compravendite del settore TCO.

Il settore degli uffici e studi privati, presenta un incremento dei volumi compravenduti più consistente al Sud (+27,6%) e nel Nord Est (+21,5%), per quanto quasi il 60% del mercato resti concentrato al Nord (rispettivamente 1.268 unità scambiate nel Nord Ovest e 1095 nel Nord Est). Si registra anche un lieve aumento della superficie media compravenduta (-1,5 m2), particolarmente evidente al Sud e nelle Isole (rispettivamente +53,4 m2 e +18,7 m2), risultano invece in controtendenza il Nord Est (-9,1 m2) ed il Centro (-8,8 m2).

Anche per quanto riguarda Negozi e laboratori la tendenza positiva riguarda la maggior parte delle aree territoriali, con un tasso aggregato nazionale pari a +18,3% rispetto al 2020 e tassi disaggregati più significativi nel Nord Est (+21,6%) e al Sud (+19,8%), mentre l'area con il mercato più dinamico resta quella del Nord Ovest (3.530 unità compravendute, pari al 31% del totale nazionale). Anche in questo

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

caso si registra una leggera espansione del dato relativo alla superficie media compravenduta a livello nazionale (+4,5 m2), mentre il dato decresce lievemente nel Centro (-1,9 m2) e al Sud (-1,4 m2).

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 il secondo tasso di espansione più alto tra i segmenti rilevati (+21,4%); tutte le aree territoriali presentano segno positivo, con tassi compresi tra il +24,3% del Sud e il +15,5% delle Isole. La superficie media compravenduta è tuttavia diminuita rispetto al 2020 (-2,1 m2), con particolare contrazione del dato per quanto riguarda il Centro (-6,3 m2) ed il Nord Ovest (-4,5 m2).

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 (2.108 NTN); in termini aggregati, si è registrato l'aumento più significativo dei volumi scambiati tra i segmenti rilevati (+49,1%), soprattutto grazie agli eccellenti risultati del Centro (+89,6%) e del Sud (+71,1%).

Residenziale

Nel quarto trimestre del 2021 il tasso tendenziale delle compravendite del settore residenziale si conferma positivo con una crescita del 15,7% rispetto allo stesso trimestre del 2020, con un totale di oltre 212mila abitazioni compravendute per un incremento di circa 21mila unità.

Scendendo nel dettaglio delle macro aree, la situazione appare piuttosto omogenea. Il Sud e le Isole sono le aree che presentano il maggior aumento dei volumi, con un tasso di variazione tendenziale pari rispettivamente a +20,6% e +16,5%. Il tasso di crescita più contenuto si registra nel Nord Ovest, +13,3%, mentre risultano positivi anche i tassi del Nord Est (+15,6%) e del Centro(+16%).

Approfondendo l'analisi rispetto alla dimensione dei mercati, le dinamiche dei comuni capoluogo e non capoluogo evidenziano una certa omogeneità tra le macro aree. Nel complesso, i centri minori registrano risultati migliori con 3,7 punti percentuali di scarto rispetto ai comuni capoluogo a livello nazionale, dato che trova conferma nei tassi di tutte le macro aree del Paese, dove i centri non capoluogo sono sempre preferiti ai centri capoluogo, ad eccezione del Nord Ovest dove i comuni capoluogo hanno riscosso maggior successo.

Per quanto riguarda i dati relativi alle superfici compravendute, a livello nazionale si osserva un'espansione del +16,1%, pari ad un aumento di 0,3 m2 di superficie media compravenduta. L'aumento più significativo si ha al Sud, dove la crescita è del 19,4%, mentre il Nord Est si attesta come macro area con la maggior superficie media compravenduta (116,9 m2 contro i 108,3 m2 della media nazionale).

Analizzando infine il mercato suddiviso in numero di abitazioni compravendute per classi di superficie, emerge che i segmenti con un maggior dinamismo sono le due classi centrali (30,4% per le unità da 50m2 a 85 m2, 26,1% da 85 m2 a 115 m2). Il resto del mercato ha visto invece compravendite per il 9,5% di unità fino a 50 m2, per il 15,7% di unità da 115 m2 a 145 m2 e per il 18,3% di quelle oltre i 145 m2. Rispetto allo stesso trimestre del 2020, la classe che presenta l'aumento più significativo è quella composta dalle unità fino ai 50 m2 (+21,8%), mentre la classe che ha avuto l'espansione più contenuta è quella composta dalle unità dai 115 m2 ai 145 m2.

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

Evoluzione dell'attività della Società nel 2021

Anche l'esercizio 2021 è stato caratterizzato dal perdurare della pandemia Covid-19, soprattutto nei primi mesi dell'anno. In considerazione delle restrizioni governative sullo svolgimento delle attività produttive (emesse per contenere il rischio di contagio), ancorché siano state più moderate rispetto al 2020, 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 proseguito con esiti positivi la modalità di lavoro in *smart working* per parte dei dipendenti. Sono state seguite le raccomandazioni delle Autorità competenti in tema di ambiente e sicurezza sul lavoro al fine di permettere anche lo svolgimento dell'attività anche negli uffici direzionali.

È stata rafforzata anche con specifici corsi di formazione l'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, soprattutto dopo il recente scoppio del conflitto Russo-Ucraino.

Relativamente all'impatto sui flussi finanziari e monetari, la Società sta mantenendo alto il continuo monitoraggio e aggiornamento delle tempistiche dei flussi di cassa attesi. In particolare, lo slittamento delle vendite che ha impattato la Società nel 2020 si è riverberato a valle con una traslazione di tutti gli incassi attesi per gli anni successivi determinando un impatto negativo sul rispetto dei *covenant* del principale contratto di finanziamento in essere, nei termini di rispetto della percentuale di *target amortisation* originaria. La Società si trova da luglio 2020 in una situazione di *Cash Sweep* rispetto a tale *target* contrattuale in relazione alla quale, sostanzialmente, tutti gli incassi realizzati sul portafoglio di proprietà vincolato al finanziamento sono stati utilizzati per il rimborso del medesimo. Ciò ha continuato a comportare anche nel 2021 una situazione di tensione finanziaria in merito alla quale l'azionista è intervenuto tempestivamente con una serie di *capital injection* (Euro 5 milioni a febbraio 2021, Euro 5,1 milioni a giugno 2021, Euro 1 milione a luglio 2021, Euro 2 milioni a settembre 2021 e euro 4 milioni a novembre 2021) allo scopo di far confluire liquidità necessaria alle esigenze operative e finanziarie della società per tutto l'esercizio.

In tale contesto economico, nel corso del 2021 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 dicembre 2021 gli *Asset Under Management* gestiti dalla Società ammontano complessivamente a Euro 2,4 miliardi, con una netta preponderanza dei portafogli gestiti in *servicing.*

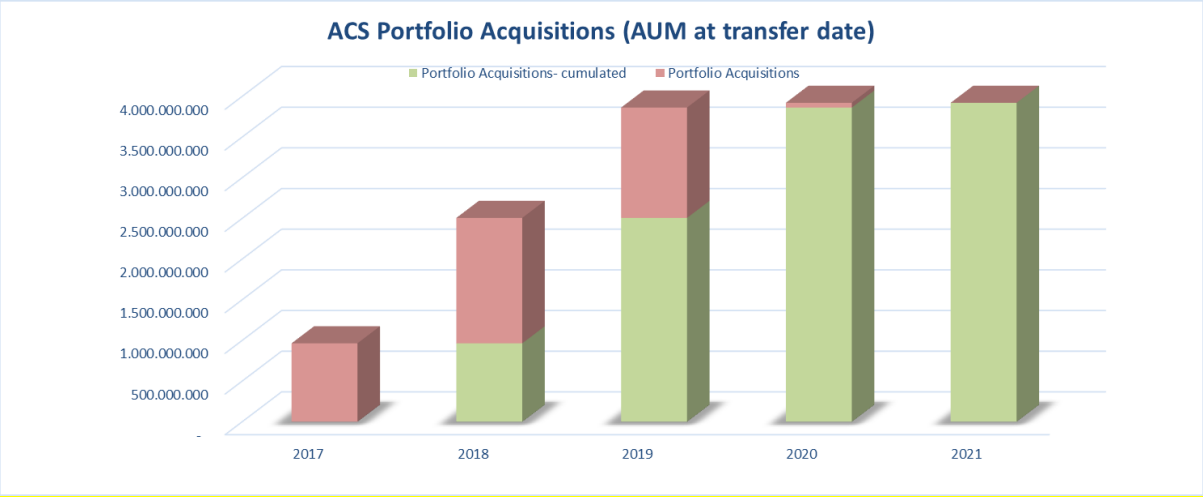
Asset under Management as of 31.12.2021	Servicing Activity	Asset under Management as of 31.12.2021 (euro)
TOTAL		**2.423.101.381**
ACS Own Portfolio		**237.880.005**
thereof Friuli		234.555.442
thereof Terzo (2%)		3.267.321
thereof Cividale (2%)		57.242
Servicing/Asset Management Portfolios		**2.185.221.376**
thereof Terzo (98%)	*MASTER SERVICING*	332.307.222
thereof Cividale (98%)	*MASTER SERVICING*	4.771.176
thereof Tiepolo	*MASTER SERVICING*	294.375.127
thereof Valery	*MASTER SERVICING*	378.441.419
thereof Isabel	*MASTER SERVICING*	309.692.121
thereof Morgana	*SPECIAL SERVICING*	333.461.915
thereof Fincos	*ASSET MANAGEMENT*	101.723.451
thereof Goldrake	*MASTER SERVICING*	46.643.860
thereof King	*ASSET MANAGEMENT*	23.331.000
thereof Hemera	*ASSET MANAGEMENT*	42.874.780
thereof Berico	*ASSET MANAGEMENT*	82.899.304
thereof Aureo	*ASSET MANAGEMENT*	93.200.000
thereof Chronos	*ASSET MANAGEMENT*	119.200.000
thereof Cassiodorus	*ASSET MANAGEMENT*	22.300.000

Nota: la stima è stata realizzata utilizzando, per i Crediti la *Gross Exposure* di fine anno, per gli asset delle ReoCo il valore contabile di fine anno, per i portafogli immobiliari il market value alla *reference date* (dove disponibile) o il valore di uscita come da più recente *forecast*.

A fianco all'attività storica di gestione del portafoglio di proprietà, la Società sta continuando l'opera di ampliamento del suo campo di attività nel *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. Pur tuttavia si segnala che nel corso del 2021, sia in relazione ad una maggior prudenza nella raccolta degli attivi, sia per la minore presenza di opportunità di mercato, anche indotte dalla pandemia, non vi sono state nuove acquisizioni di portafoglio.

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.

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° 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
TOTAL:		**395.181.310**	**1.541.801.682**	**1.356.269.012**	**58.760.000**	
Nota: gli AUM riportati sono all'atto della Transfer Date						



Gli incassi realizzati nel corso del 2021, in termini di dato complessivo sui portafogli in *servicing* e di proprietà, ammontano a Euro 426 milioni, in rilevante incremento rispetto al 2020 (Euro 320 milioni) consentendo alla Società di raggiungere la migliore performance di sempre.

Sotto il profilo economico per ACS, tali incassi hanno prodotto commissioni di servicing pari a Euro 11,6 milioni. Con riferimento al solo portafoglio di proprietà, il cash-in complessivo ammonta a Euro 32,1 milioni, suddiviso tra recupero di crediti per Euro 6,2 milioni e rinveniente dalla vendita e dall'affitto di unità immobiliari per Euro 25,9 milioni. L'operazione più rilevante per la Società è stata la cessione nel mese di luglio 2021 della partecipazione in Malpensa Gestioni S.r.l. e con essa la cessione della proprietà del complesso alberghiero nel quale la medesima operava. L'intera transazione è stata portata a termine con un incasso complessivo di quasi Euro 10 milioni.

In relazione alla situazione di *cash sweep* in cui si trova la Società, tali entrate finanziarie sono state vincolate quasi esclusivamente al rimborso delle linee di finanziamento e di interessi concesse alla Società per Euro 32,2 milioni. Da qui, fintanto che permane tale situazione, nasce l'esigenza ancora attuale della Società di ricevere iniezioni di finanza da parte del socio.

Tra gli ulteriori servizi curati dalla società, si segnala 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 2021 si attestano nell'anno a 1,0 milioni di euro.

Tra gli ulteriori fatti gestionali di rilievo dell'esercizio 2021 si segnalano i seguenti.

In merito al contenzioso fiscale sorto per l'esercizio 2014, del quale si fornisce ampia nota nel successivo paragrafo dedicato, nel corso del mese di giugno 2021 si è giunti ad una conciliazione extragiudiziale con l'Agenzia delle Entrate che ha comportato un esborso complessivo a carico della Società di Euro 6,4 milioni. Tale esborso è stato prevalentemente coperto sotto il profilo finanziario da una iniezione di capitale da parte del socio per Euro 5,1 milioni, corrispondete all'indennizzo che lo stesso socio ha ricevuto da Heta Gmbh.

La Società sta proseguendo l'attività di ammodernamento dei sistemi informativi aziendali con le *software house* verso una maggiore automatizzazione dei processi con l'intento di minimizzare le manualità e i rischi operativi. I prossimi obiettivi sono l'integrazione dell'attuale sistema informativo contabile, entro la fine dell'esercizio 2022, con ulteriori moduli che permettano di gestire in un'unica piattaforma integrata il prodotto leasing, i crediti NPL e non, e i *real estate assets*, sia per il portafoglio di proprietà, sia per i portafogli gestiti in *servicing*.

Andamento Economico

Il risultato d'esercizio 2021 si chiude con una perdita di Euro 6.251 mila.

La società è ancora nella fase pluriennale di trasformazione strategica del suo business, con l'obiettivo di passare nel prossimo triennio da una reddittività derivante principalmente dal realizzo del residuo portafoglio di proprietà ad una reddittività basata prevalentemente sull'attività di servicing finanziario, non solo di natura *captive* ma anche originata da terze parti, nonché di servizi di *advisory* in campo

Conto economico riclassificato (migliaia di Euro)	31/12/2021	31/12/2020	Variazione assoluta	Variazione percentuale
Margine finanziario	-1.617	-2.417	+800	+33,1%
Commissioni nette	10.147	9.602	+545	+5,7%
Risultato netto dell'attività di negoziazione + Dividendi	5	435	-429	-98,8%
Utile/perdita da cessioni o acquisti di attività finanziarie	9	2	+7	> 100%
Margine di intermediazione	**8.544**	**7.620**	**+923**	**+12,1%**
Rettifiche/riprese di valore nette per deterioramento di attività finanziarie	4.972	8.339	-3.368	-40,4%
Risultato netto della gestione finanziaria	**13.515**	**15.960**	**-2.445**	**-15,3%**
Spese amministrative	-30.933	-30.468	-465	-1,5%
Rettifiche/riprese di valore nette su attività materiali ed immateriali	-1.658	-1.968	+310	+15,8%
Accantonamenti netti ai fondi per rischi e oneri	992	-5.640	+6.633	> 100%
Altri proventi e oneri di gestione	6.696	9.061	-2.365	-26,1%
Risultato della gestione operativa	**-11.387**	**-13.056**	**+1.669**	**+12,8%**
Utili (Perdite) dalle partecipazioni	-233	0	-233	+0,0%
Utili (Perdite) da cessione di investimenti	5.388	915	+4.473	> 100%
Utile (Perdita) dell'attività corrente al lordo delle imposte	**-6.232**	**-12.141**	**+5.909**	**+48,7%**
Imposte sul reddito del periodo dell'operatività corrente	-19	-21	+2	+0,0%
Utile (Perdita) del periodo	**-6.251**	**-12.162**	**+5.911**	**+48,6%**

immobiliare. Questo passaggio strategico è visibile dai dati economici di confronto tra il 2021 e il 2020 soprattutto in termini di minori riprese di valore e plusvalori provenienti dal realizzo del portafoglio di proprietà, fatta esclusione per la rilevante plusvalenza realizzata con la cessione dell'asset di Malpensa.

Il margine commissionale nel 2021 è in lieve crescita rispetto al 2020 (Euro 10,1 milioni vs Euro 9,6 milioni) ma non si dimostra ancora sufficiente a colmare il decremento di redditività proveniente dal portafoglio di proprietà. Indubbiamente su questo aspetto incide, in termini di rallentamento di tale *turnover* strategico, l'effetto indotto dalla pandemia covid-19, sia per la maggiore cautela nella acquisizione di nuovi portafogli, sia per la carenza sul mercato di offerte di investimento d'interesse. E' dunque il sostanziale blocco di nuovi *deal* conseguente a tale situazione a determinare il mancato auspicato incremento del margine commissionale.

L'effetto della pandemia Covid-19 ha continuato inoltre a riverberarsi anche nel 2021 in una ulteriore rettifica di taluni valori contabili del portafoglio crediti e immobiliare, in relazione alle stime di minori realizzi oppure al dilazionamento degli stessi. Le relative rettifiche al lordo delle riprese ammontano a Euro 2,1 milioni per i crediti (Euro 2,8 milioni nel 2020) e a Euro 204 mila per gli immobili (inclusi nella voce Rettifiche/riprese di valore nette su immobilizzazioni materiali).

L'impatto sui flussi reddituali determinato da tali componenti è riscontrabile anche in termini finanziari dal *cash flow* prodotto dalla gestione operativa della società che rimane ancora negativo per Euro 4.016 mila (Euro -2.495 mila nel 2020) 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	31/12/2021	31/12/2020	Variazione assoluta	Variazione percentuale
Risultato d'esercizio (+/-)	(6.250.574)	(12.161.517)	+5.910.943	+48,6%
Svalutazioni/Rivalutazione per rischio di cambio (+/-)	(5.266)	15.326	-20.592	< -100%
Svalutazioni/Rivalutazione per rischio di credito (+/-)	2.077.194	2.789.710	-712.516	-25,5%
Rettifiche/riprese di valore nette su immobilizzazioni materiali e immateriali (+/-)	1.861.472	1.968.004	-106.532	-5,4%
Accantonamenti netti a fondi rischi ed oneri ed altri costi/ricavi non finanziari (+/-)	(992.319)	5.640.498	-6.632.817	< -100%
Imposte, tasse e crediti d'imposta non liquidati (+)	18.850	20.944	-2.094	-10,0%
Altri aggiustamenti (dividendi) (+/-)	(725.521)	(767.497)	+41.976	+5,5%
Cash Flow della gestione opearativa	**(4.016.164)**	**(2.494.534)**	**-1.521.631**	**-61,0%**

Passando alle singole componenti di conto economico, il **margine di interesse** si chiude con un risultato negativo pari a Euro 1.617 mila, in miglioramento rispetto al 2020 con una variazione positiva di Euro 800 mila. Gli **interessi attivi** si riducono a Euro 421 mila (Euro 848 mila nel 2020), ed è quindi la componente degli **interessi passivi** che passando a Euro 2.038 mila euro, con una diminuzione pari a 1.227 mila euro rispetto al 2020 (Euro 3.265 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 2021 si attestano a Euro 10.147 mila, contro Euro 9.602 mila del 2020 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 2020 (+545 mila) è

dovuto allo sviluppo del *business* del *servicing* nonostante la battuta d'arresto subita negli ultimi due anni.

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 positivo per Euro 5 mila, in aumento rispetto al dato negativo del 2020 (Euro 15 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. Nel corso del 2021 la Società non ha invece incassato **dividendi** dalle società controllate in relazione ai risultati negativi avuti dalle medesime nell'esercizio 2020.

Il **risultato da cessioni di attività finanziarie**, riconducibile sostanzialmente all'attività di cessione di linee di credito a soggetti terzi, nel 2021 ha segnato un risultato leggermente positivo pari a Euro 9 mila, in aumento rispetto al valore positivo del 2020 pari a Euro 2 mila. L'attività di cessione di linee di credito nel 2021, 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 **margine di intermediazione** si attesta pertanto a Euro 8.544 mila in aumento rispetto al 2020 (+923 mila) grazie all'apporto positivo del margine interessi e, in misura più limitata, delle commissioni nette.

Le **rettifiche e riprese di valore nette per deterioramento di attività finanziarie** si confermano una delle componenti gestionali a più alta reddittività 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 7.271 mila (Euro 11.895 mila nel 2020). Il risultato netto complessivo della voce economica pari a Euro 4.972 mila risulta inferiore al valore del 2020 per Euro 3.368. Le rettifiche di valore lorde dell'anno (*impairment*), seppure in riduzione rispetto al dato del 2020, si attestano a Euro 2.077 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 anche dagli effetti causati dalla pandemia.

Complessivamente il **risultato della gestione finanziaria** della società nel 2021 è pari ad euro 13.515 ed è inferiore al 2020 per euro 2.445 mila.

Le **spese amministrative** si attestano ad Euro 30.933 mila complessivi, sostanzialmente in linea con il 2020 (Euro 30.468 mila), di cui Euro 16.197 mila per spese relative al personale dipendente, amministratori e sindaci, in incremento rispetto al dato del 2020 (Euro 14.627 mila), in conseguenza prevalentemente alle nuove assunzioni necessarie per l'adeguamento dell'organico. Le altre spese amministrative hanno subito, invece, un decremento (Euro 14.735 mila contro Euro 15.841 mila del 2020) 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, 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 2.911 mila (Euro 3.681 mila nel 2020), i costi sostenuti sui beni oggetto di leasing ritirati o risolti non recuperabili dalla clientela pari ad Euro 2.036 mila (Euro 3.111 mila nel 2020), le spese legali, per notai e per consulenze pari a Euro 1.280 mila (Euro 1.193 mila nel 2020), le spese IT per Euro 1.891 mila (Euro 1.712 mila nel 2020), le spese per altri servizi professionali per Euro 1.925 mila (Euro 1.195 mila nel 2020) ed i costi di manutenzione, condominiali e utenze per le sedi pari ad Euro 1.474 mila (Euro 939 mila nel 2020).

La variazione degli **accantonamenti netti ai fondi per rischi e oneri** è positiva per euro 992 mila, in aumento rispetto al dato negativo del 2020 (Euro +6.633 mila); a riguardo si ricorda che il dato 2020 era inficiato dal rilevante accantonamento effettuato per il fondo controversia fiscale (Euro 6.500 mila); il dato positivo del 2021 deriva dallo storno dei fondi rischi prudenzialmente stanziati in bilancio negli scorsi esercizi per contenziosi legali e finanziari.

Le **rettifiche e riprese di valore nette su attività materiali ed immateriali** si attestano ad Euro -1.658 mila (Euro -1.968 mila nel 2020). Per Euro -204 mila (Euro -592 mila nel 2020) sono rappresentate da rettifiche di valore (*impairment*) sugli immobili ritirati in seguito alla risoluzione dei contratti di leasing, conseguente alla riduzione del valore di realizzo atteso di talune unità. Gli ammortamenti dei diritti d'uso ex IFRS 16 su *leasing* (affitti e noleggi) ammonta a Euro -540 mila (Euro -477 nel 2020). Per la restante parte, pari a Euro -914 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 +6.696 mila in diminuzione rispetto al dato 2020 (Euro +2.365 mila). La voce è riferibile, lato proventi, principalmente ai recuperi di spese da SPV (Euro 2.740 mila in linea con il 2020), ai proventi derivanti dai fitti attivi ed indennità di occupazione sugli immobili ritirati (Euro 1.641 mila contro Euro 2.727 nel 2020) e a recuperi di spese verso clientela e verso terzi (Euro 1.845 mila contro Euro 2.186 nel 2020), mentre tra gli oneri si annoverano perdite e accantonamenti netti su crediti di natura non finanziaria, prevalentemente per fitti attivi, per Euro -282 mila (Euro -634 mila nel 2020) e altri costi in prevalenza oggetto di riaddebito per Euro -428 mila (euro -258 mila nel 2020). Nel corso del 2020 era stata rilevante la componente straordinaria proveniente da sopravvenienze attive derivanti da poste debitorie rilevate negli esercizi precedenti ed estinte nell'anno.

La voce Perdite dalle partecipazioni è composta dalla perdita connessa alla svalutazione della partecipazione nella società controllata Lazise Gestioni per 275 mila Euro al netto della plusvalenza proveniente dalla vendita della partecipazione in Malpensa Gestioni per Euro 42 mila.

Il **risultato da cessione di investimenti** riporta utili e 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 dell'anno si chiude positivamente per Euro 5.388 mila, grazie soprattutto alla cessione del complesso alberghiero di Malpensa, in netto incremento rispetto al risultato del 2020 pari a Euro 915 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 19 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 2021 a Euro 81 milioni ancora in riduzione rispetto al dato del 2020 (Euro 109 milioni, -25%).

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)	31/12/2021	31/12/2020	Variazione assoluta	Variazione percentuale
Crediti vs Banche e disponibilità liquide	18.851	24.486	-5.635	-23,0%
Crediti vs Clienti	32.352	44.141	-11.789	-26,7%
Partecipazioni	10	20	-10	-50,0%
Attività materiali e immateriali	22.691	31.647	-8.956	-28,3%
Attività fiscali	1.159	1.175	-16	-1,4%
Altre attività	6.084	7.228	-1.144	-15,8%
Totale attivo	**81.147**	**108.697**	**-27.550**	-25,3%
Passività finanziarie	33.909	63.900	-29.991	-46,9%
Fondi per rischi ed oneri	1.574	9.157	-7.583	-82,8%
Passività fiscali	0	0	+0	+0,0%
Altre passività e TFR	12.664	13.474	-810	-6,0%
Patrimonio netto	32.999	22.166	+10.833	-48,9%
Totale passivo e patrimonio netto	**81.147**	**108.697**	**-27.550**	-25,3%

I **Crediti verso banche e le disponibilità liquide** si attestano a Euro 18.851 mila in diminuzione rispetto al dato del 2020 (Euro 24.486 mila) in conseguenza sostanzialmente ai minori incassi realizzati nell'ultimo trimestre dell'anno rispetto al 2020 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 2021 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 15.088 mila (Euro 21.772 mila nel 2019), di fatto rendendo liberi e disponibili per la società Euro 3.762 mila (Euro 2.713 mila nel 2020). Di tale distinzione si è tenuto conto nella nuova classificazione in bilancio dei conti correnti bancari a vista non vincolati da includere nella voce 10 dell'Attivo.

I **Crediti verso la Clientela** si attestano al 31/12/2021 ad Euro 32.352 mila con un decremento di euro 11.789 mila pari al -27% rispetto al 2020 (Euro 44.141 mila). Su tale variazione hanno inciso in parte le ulteriori rettifiche di valore apportare 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 connaturato 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	31/12/2021	31/12/2020	Variazione %
Sofferenze Nette / Crediti vs Clientela (1)	87,29%	85,31%	+2,3%
% Copertura Crediti in Sofferenza (2)	86,47%	85,30%	+1,4%
Inadempienza probabile / Crediti vs Clientela (1)	1,43%	1,29%	+11,1%
% Copertura Inadempienze probabili (2)	78,31%	75,88%	+3,2%
Esposizioni scadute Persistenti / Crediti vs Clientela (1)	1,26%	0,38%	> 100%
% Copertura Esposizioni scadute (2)	62,70%	91,44%	-31,4%
(1) Le % di incidenza sono calcolate sul totale dei crediti verso clientela ed enti finanziari			
(2) La % di copertura è calcolata come rapporto tra rettifiche di valore specifiche e la medesima classe delle esposizioni deteriorate lorde.			

La voce **Partecipazioni** include la partecipazione di controllo che la Società ha verso Lazise Gestioni S.r.l., di cui si dirà di seguito nella presente relazione.

In forte diminuzione rispetto al dato del 2020 (-Euro 8.820 mila) risultano invece le **Attività materiali e immateriali**, che si attestano a Euro 22.691. In questa voce sono contabilizzati i diritti d'uso relativi ai leasing ex principio IFRS 16 (Euro 1.344 mila), le attività materiali ad uso funzionale (Euro 800 mila), le attività immateriali (Euro 835 mila), gli immobili acquisiti con finalità di recupero del credito (Euro 2.102 mila) e gli immobili rivenienti da contratti di leasing transati a saldo e stralcio del credito originario e relative capitalizzazioni di ristrutturazioni (Euro 25.386 mila). Tra le principali voci di decremento prevalgono le vendite per Euro 10.540 mila, tra cui spicca l'immobile di Malpensa, e le svalutazioni per Euro 204 mila, mentre gli incrementi sono prevalentemente dovuti a nuovi ingressi di transati e beni acquisiti con finalità di recupero e relative capitalizzazioni per Euro 600 mila.

Le **Attività fiscali** si attestano a Euro 1.159 mila (Euro 1.175 mila nel 2020) e sono rappresentate dalle imposte anticipate, per svalutazioni di crediti di esercizi precedenti non dedotte, per Euro 472 mila, e per fiscalità corrente pari ad Euro 687 mila.

Nelle **Altre attività** (Euro 6.084 mila a fine 2021) confluiscono le voci residuali dell'attivo tra cui le principali sono costituite da crediti per fatture da emettere (Euro 3.865 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 1.314 mila.

Dal lato del passivo di bilancio la voce più rilevante sono le **Passività finanziarie** che si attestano a Euro

33.909 mila contro Euro 63.900 mila del 2020. La riduzione di valore è dovuta gran parte al rimborso per quota capitale di Euro 29.934 mila[3] della linea di finanziamento aperta con Deutsche Bank a dicembre 2020, 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 1.532 mila e le partite avere verso la clientela pari a Euro 2.912 mila.

I **fondi rischi e oneri** diminuiscono rispetto al 2020 (Euro 1.574 mila contro Euro 9.157 mila) in conseguenza soprattutto all'utilizzo del fondo per controversie fiscali a definizione del relativo contenzioso.

A fine 2021 non vi sono altre passività fiscali.

La voce **Altre Passività e TFR** è passata da Euro 13.474 mila di fine 2020 a Euro 12.664 mila al 31 dicembre 2021. La variazione è concentrata principalmente nella riduzione rispetto al 2020 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 3.753 mila contro Euro 4.889 mila del 2020) e nel maggiore debito verso dipendenti per retribuzioni da liquidare e TFR (Euro 3.259 mila contro 2.996 mila). Tra le altre voci si segnalano debiti verso fornitori (Euro 1.370 mila) e fatture da ricevere (Euro 957 mila) e altre partite minori che non presentano rilevanti scostamenti rispetto al 2020.

Il **Patrimonio netto** della società risulta in aumento rispetto al dato del 2020 e si attesta a circa Euro 33 milioni. A riguardo si evidenzia che nel corso dell'esercizio il socio ha effettuato diversi versamenti in conto capitale per complessivi Euro 17,1 milioni, sia a copertura dell'esborso finanziario connesso alla definizione del contenzioso fiscale, sia a supporto del fabbisogno finanziario patrimoniale della società conseguente all'obbligo contrattuale di canalizzare gran parte degli incassi al rimborso del finanziamento Deutsche Bank scaturito dalla situazione di *cash sweep*. Sul piano regolamentare, a fine anno, i **Fondi propri** si attestano sopra a Euro 32 milioni, con un **CET 1 ratio** superiore al 27%.

C – IL PERSONALE

Complessivamente il numero dei dipendenti al 31 dicembre 2021 è pari a 140 unità, in diminuzione rispetto a fine 2020 (144 unità) in conseguenza delle maggiori dimissioni rispetto alle assunzioni.

Le tabelle che seguono forniscono maggiore evidenza dell'organico della Società al 31 dicembre 2021.

31/12/2021

Età media e numero del personale	Età media	Numero
Donne	41	50
Uomini	41	90
TOTALE		**140**

31/12/2021

Scolarizzazione	Numero
Licenza media	1
Diploma	44
Laurea (breve-magistrale)	95
TOTALE	140

31/12/2020

Età media e numero del personale	Età media	Numero
Donne	41	48
Uomini	40	96
TOTALE		**144**

31/12/2020

Scolarizzazione	Numero
Licenza media	1
Diploma	46
Laurea (breve-magistrale)	97
TOTALE	144

[3] Dato IAS; il debito per linea capitale rimborsato in base al piano finanziario contrattuale è di Euro 30.359 mila.

31/12/2021		
Fascia di età %	Numero	Percentuale
-19 anni	0	0,00
20-29 anni	15	11%
30-39 anni	43	31%
40-49 anni	58	41%
50-59 anni	24	17%
60 anni -	0	0,00
TOTALE	140	100%

31/12/2020		
Fascia di età %	Numero	Percentuale
-19 anni	0	0,00
20-29 anni	12	8%
30-39 anni	53	37%
40-49 anni	63	44%
50-59 anni	16	11%
60 anni -	0	0,00
TOTALE	144	100%

31/12/2021	
AREE APPARTENENZA	n. persone
aree professionali	71
quadri direttivi	50
Dirigenti	19
TOTALE	140

31/12/2020	
AREE APPARTENENZA	n. persone
aree professionali	71
quadri direttivi	57
Dirigenti	16
TOTALE	144

ANNO	Assunti	Cessati	N. Dipendenti a fine anno
2018	35	12	114
2019	50	27	138
2020	28	22	144
2021	19	23	140

Nel corso del 2021, la Società ha organizzato momenti formativi rivolti a tutta la popolazione aziendale e specifici interventi di approfondimento tecnico tenuti internamente all'azienda.

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 e Real estate: cartolarizzazioni, reclami, IVA nell'immobiliare, rilasci ed esecuzioni, agenzia e mediazione
- formazione obbligatoria (sicurezza sul posto di lavoro)
- antiriciclaggio
- corsi di soft skills rivolti alla generalità dei dipendenti

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 1.089 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 2021 ha consolidato il rapporto con il nuovo il medico del lavoro presidiando in maniera ottimale l'aggiornamento del protocollo Covid-19 aziendale e dei presidi interni per mantenere la sicurezza nei luoghi di lavoro.

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.

Nel corso del 2021 il Risk Control, in collaborazione con gli uffici dedicati alla gestione del credito, ha effettuato monitoraggi specifici e continui sull'implementazione della nuova definizione di default e sull'evoluzione delle moratorie COVID-19 - pur applicabili entrambe a un perimetro molto limitato della clientela della Società - con identificazione puntuale di eventuali incrementi significativi del rischio della clientela, in accordo con le policy aziendali.

Con riferimento agli impatti del COVID-19, si segnala che, visto il perimetro limitato dei finanziamenti di ACS oggetto di moratoria nel 2020 e 2021 ed il loro stretto monitoraggio operato dalla Società, non sono state necessarie variazioni particolari nelle assunzioni in merito all'incremento significativo del rischio o nei modelli di valutazione.

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.

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 le proprie procedure di acquisizione e *onboarding* dei portafogli nonché di gestione delle operazioni di cartolarizzazione, servicing incluso.

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. Contrariamente all'ottimo andamento dell'esercizio 2019, l'esercizio 2020 si è chiuso con una perdita pari a Euro 425 mila, conseguenza soprattutto delle pesanti ripercussioni che la pandemia Covid19 ha apportato nel settore alberghiero. La partecipazione in Malpensa Gestioni S.r.l. è stata ceduta dalla Società nel mese di luglio 2021 nell'ambito di una transazione che ha visto la contestuale vendita anche del complesso alberghiero nel quale operava la società.

Lazise Gestioni S.r.l. è una società costituita il 18 dicembre 2020 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 è chiuso al 31 dicembre 2020 con una perdita pari a Euro 70 mila.

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 ALTRE PARTI CORRELATE

I rapporti con altre "Parti correlate", ai sensi di quanto previsto dal principio IAS 24, si riferiscono esclusivamente ai rapporti intrattenuti con i dirigenti strategici, con BAIN CAPITAL CREDIT LTD, con NATISSA SGR S.P.A., con IMMOBILIARE STAMPA S.P.A., con FINCOS FINANZIARIA COSTRUZIONI S.P.A. e relative società controllate e con le seguenti società veicolo del "gruppo" Bain Capital, prive di personale dipendente, e nei confronti dei quali la società contestualmente svolge l'attività remunerata di servicer (special e/o master e/o corporate), gestendo integralmente o parte dei processi aziendali, e ha in comune amministratori e dirigenti strategici: 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 ISABELLA RE-DEV S.R.L..

Sono escluse dal perimetro delle parti correlate le altre società, autonome e indipendenti, dotate di personale dipendente, con le quali la Società ha solo in comune un amministratore o dirigenti strategici (IAS 24, par. 11.a) e/o rapporti di advisor e/o di fornitura di servizi non rilevanti.

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 2021 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 fornito 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 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 previsi dalla normativa la Società con l'ausilio dei consulenti fiscali nominati ha quindi notificato alla controparte ricorso in primo grado dinnanzi 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 desintarsi.

Nel frattempo sono proseguite le negoziazioni con Heta le quali sono confluite, a fine aprile 2021, nella

sottoscrizione di un *Settlement Agrement* tra Heta Gmbh e Bain Capital Credit Friuli Fund e Friuli Issuer Holdings DAC, con il quale Heta si è impegnata a rifondere al socio Friuli Issuer Holdings DAC un indennizzo pari a circa Euro 5,1 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 6,4 milioni.

In esito agli ultimi incontri e contatti tenuti con l'Agenzia delle Entrate in data 3 giugno 2021 è stata sottoscritta con l'Amministrazione Finanziaria una proposta transattiva tombale di circa Euro 6,4 milioni a carico della Società. A livello patrimoniale e economico il pagamento dell'importo transato è avvenuto attingendo al fondo rischi già stanziato nel bilancio 2020 ai sensi del principio IAS 37. Sotto il profilo finanziario l'esborso è stato supportato dalla iniezione in conto capitale di Euro 5,1 milioni (pari all'indennizzo risarcito al socio da Heta Gmbh) effettuata dal socio in prossimità del pagamento e dalla liquidità già preesistente nelle casse della Società.

H – FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Com'è noto a fine febbraio 2022, la Russia ha intrapreso un conflitto armato contro l'Ucraina iniziando l'invasione del paese. Di fronte a tale atto, il blocco dei paesi cosiddetti occidentali, inclusi i paesi europei e l'Italia, hanno adottato una serie di misure tese alla sospensione degli scambi commerciali e finanziari con il paese russo e al congelamento dei beni patrimoniali e finanziari della Russia e degli oligarchi russi nei paesi occidentali. Le misure intraprese e le contromisure russe, hanno innescato una spirale di conseguenze economiche che stanno portando ad un aumento del costo dell'energia, degli idrocarburi, delle materie prime e di alcuni generi alimentari, con inevitabili conseguenze negative sotto il profilo inflazionistico e della ripresa economica attesa.

Allo stato attuale di redazione del presente bilancio il conflitto e ancora in corso e non si intravedono prospettive di soluzione pacifica. Riguardo alle conseguenze del conflitto sulle prospettive di sviluppo futuro della Società, considerata la struttura patrimoniale basata in prevalenza su crediti NPL immobiliari e attivi immobiliari, si ritiene che possano esserci delle conseguenze indirette, circoscrivibili ad una limitazione del mercato di sbocco di certune operazioni immobiliari, soprattutto nel settore turistico-alberghiero, che potrebbe ritardare la finalizzazione di talune transazioni. Si ritiene invece remoto l'impatto negativo da eventuale deterioramento della qualità del credito verso clientela ancora attiva (non NPL) operante con il mercato russo, vista la limitata incidenza della stessa soprattutto in termini di numero di rapporti interessati. Si ritiene che ci potrebbero essere incrementi di costi operativi connessi soprattutto alle utenze energetiche.

Si segnala che in data 10 febbraio 2022 il socio Friuli Issuer Holding DAC ha disposto un versamento in conto di capitale di Euro 2.500.000. In tale modo, anche alla luce dei versamenti in conto capitale effettuati dal socio nel corso del 2021, il livello di capitalizzazione è ampiamente sufficiente alla copertura della perdita d'esercizio 2021.

Non si segnalano ulteriori fatti rilevanti oltre quelli già esposti.

I – EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Si è data ampia disclosure dell'attuale scenario economico e dei fatti di rilievo di natura geopolitica accaduti dopo la chiusura dell'esercizio nei relativi paragrafi della relazione. Nella presente sede si forniscono alcuni spunti di quale può essere lo scenario economico prospettico nel quale si troverà ad operare la Società nei prossimi anni [4].

La recrudescenza della pandemia e le strozzature dal lato dell'offerta, anche alla luce dei recenti eventi geopolitici, pongono rischi al ribasso per la crescita economica attesa. Inoltre secondo le proiezioni degli esperti dell'Eurosistema l'inflazione, dopo il picco raggiunto nei primi mesi del 2022, scenderebbe progressivamente nel corso dell'anno, collocandosi al 3,2 per cento nella media di quest'anno e all'1,8 nel biennio 2023-24.

Il Consiglio direttivo della Banca centrale europea ritiene che i progressi della ripresa economica e verso il conseguimento dell'obiettivo di inflazione nel medio termine consentano una graduale riduzione del ritmo degli acquisti di attività finanziarie. Il Consiglio ha inoltre ribadito che l'orientamento della politica monetaria resterà comunque espansivo e la sua conduzione flessibile e aperta a diverse opzioni in relazione all'evoluzione del quadro macroeconomico.

Con riferimento al mercato del lavoro la dinamica dei rinnovi contrattuali non dovrebbe prefigurare significative accelerazioni dei salari nel 2022.

Per il triennio 2022-24 la manovra di bilancio approvata dal Parlamento lo scorso dicembre accresce il disavanzo in media dell'1,3 per cento del PIL all'anno rispetto al quadro a legislazione vigente.

Le proiezioni macroeconomiche per l'Italia per il triennio 2022-24 si basano sull'ipotesi che la recente risalita dei contagi abbia riflessi negativi nel breve termine sulla mobilità e sui comportamenti di consumo, ma non richieda un severo inasprimento delle misure restrittive. Si assume che dalla primavera la diffusione dell'epidemia si attenui.

Il PIL, che alla fine della scorsa estate si collocava 1,3 punti percentuali al di sotto dei livelli pre-pandemici, li recupererebbe intorno alla metà di quest'anno. L'espansione dell'attività proseguirebbe poi a ritmi robusti, seppure meno intensi rispetto a quelli osservati in seguito alle riaperture nella parte centrale del 2021. In media d'anno il PIL aumenterebbe del 3,8 per cento nel 2022, del 2,5 nel 2023 e dell'1,7 nel 2024. Il numero di occupati crescerebbe più gradualmente e tornerebbe ai livelli pre-crisi alla fine del 2022.

Le prospettive di crescita sono soggette a molteplici rischi, orientati prevalentemente al ribasso. Nel breve termine l'incertezza che circonda il quadro previsivo è connessa con le condizioni sanitarie e con le tensioni sul lato dell'offerta, che potrebbero rivelarsi più persistenti delle attese e mostrare un grado di trasmissione all'economia reale più accentuato. Nel medio termine, le proiezioni rimangono condizionate alla piena attuazione dei programmi di spesa inclusi nella manovra di bilancio e alla realizzazione completa e tempestiva degli interventi previsti dal PNRR. Da ultimo, inoltre, vi sono da considerarsi i riflessi sul piano economico e finanziario del recente conflitto russo-ucraino che potrebbero ulteriormente frenare l'attesa crescita economica ponendo principalmente due ostacoli: la carenza di materie prime e beni energetici, che desta preoccupazione in molti comparti produttivi, e l'inflazione ad essi connessa.

Secondo il 3^ rapporto 2021 pubblicato da Nomisma, il mercato immobiliare italiano conferma la ripresa cominciata più di un anno fa e restituisce segnali di ottimismo[5].

A determinare questa forte spinta all'acquisto immobiliare, che è legata soprattutto all'intenzione di migliorare la propria condizione abitativa sono state soprattutto la capacità di rilancio dell'economia

[4] Fonte: Bollettino economico N.1/2022; BANCA D'ITALIA.
[5] Fonte: 3^ rapporto sul mercato immobiliare 2021: NOMISMA

italiana – favorita anche dalle risorse del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) – e una guida delle istituzioni percepita finalmente come salda e credibile.

Tuttavia, per valutare correttamente la capacità di resistenza e ripresa dimostrate dal mercato, sarà necessario aspettare che lo scenario si normalizzi. Solo con il tempo, infatti, sarà possibile capire se questa crescita è destinata a proseguire oppure a ridimensionarsi.

Il mercato immobiliare italiano conferma la crescita avviata oltre un anno fa, alimentata soprattutto dal clima macroeconomico. Sono oltre 3,3 milioni i nuclei familiari che hanno deciso di intraprendere la ricerca di una nuova abitazione e l'intento, principalmente, è la sostituzione della prima casa. Questo andamento, tuttavia, non è dovuto a un aumento del potere d'acquisto degli italiani, come si evince dalla dipendenza da mutuo di molti nuclei familiari. Sebbene il reddito lordo disponibile sia lievemente aumentato, infatti, il ricorso al mutuo è in aumento.

Più controversa, invece, è la situazione del mercato degli immobili di impresa, dove pesano particolarmente le difficoltà causate dalla pandemia e i timori rispetto ai cambiamenti intervenuti nelle modalità lavorative e di consumo degli italiani. Nonostante ciò, anche questo settore ha visto, nella prima parte del 2021, un incremento delle transazioni, mentre l'andamento dei prezzi non si è dimostrato altrettanto espansivo come in ambito residenziale. Anche per quanto riguarda gli investimenti immobiliari corporate il quadro si diversifica in base all'impatto che il Covid-19 ha avuto sui diversi comparti. In particolare, si sono ridotte in modo significativo la componente a uso ufficio e la componente commerciale.

Nell'ambito di tale scenario economico e geopolitico atteso, la Società, si è dimostrata resiliente rispetto alla pandemia; non si sono verificate riduzioni in termini di recupero, ma solo una traslazione degli incassi previsti nel 2020, tanto che l'esercizio 2021, considerando sia i portafogli di proprietà sia quelli gestiti in *servicing*, si è dimostrato il migliore di sempre quanto a *Gross Cash Flow*.

In particolare, secondo le ultime stime societarie si prevede che gli incassi per il 2022, considerando complessivamente gli attuali portafogli in *servicing* e di proprietà, saranno di circa Euro 533 milioni, fruttando commissioni attese pari a Euro 14,8 milioni di euro (oltre a ulteriori Euro 1,7 milioni da nuovi *business*).

Con riferimento al solo portafoglio di proprietà, i cash-in attesi si attesteranno complessivamente a Euro 66,9 milioni. La Società sarà così in grado di garantire il rimborso di ulteriori Euro 30,1 milioni di quota capitale e interessi a chiusura delle linee di finanziamento attualmente in essere e per l'eccedenza di generare liquidità rilevante a copertura dei fabbisogni operativi.

Il profilo della redditività è atteso anch'esso in sensibile miglioramento per i prossimi anni alla luce dell'incremento stimato delle commissioni, in relazione ai volumi di incassi attesi sui portafogli in servicing, e delle riprese di valore e/o plusvalenze immobiliari, in relazione ai significativi incassi attesi sul portafoglio di proprietà.

Nell'ambito di tale scenario prospettico ci si aspetta che l'adeguatezza patrimoniale rimanga ben al di sopra, se non eccedente, rispetto ai requisiti minimi regolamentari, beneficiando da un lato della maggiore redditività e dall'altro della consistente riduzione dell'attivo patrimoniale e con esso delle RWA (Risk-Weighted Assets).

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 2021.

L'esercizio 2021 chiude con una perdita netta pari a Euro 6.250.574 e un Patrimonio netto positivo pari

a Euro 32.999.105.

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 29 marzo 2022

Per il Consiglio di Amministrazione

Ing. Danilo Augugliaro

Firmato digitalmente da:
AUGUGLIARO DANILO
Firmato il 28/04/2022 15:20
Seriale Certificato: 428488
Valido dal 13/05/2021 al 13/05/2024
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

I prospetti di bilancio

al 31 dicembre 2021

STATO PATRIMONIALE AL 31 DICEMBRE 2021

Voci dell'attivo		31/12/2021		31/12/2020	
10	Cassa e disponibilità liquide		3.762.553		2.667.179
40	Attività finanziarie valutate al C.A		47.440.122		65.960.008
	a) crediti verso banche	15.088.195		21.818.814	
	b) crediti verso enti finanziari	873.792		980.635	
	c) crediti verso la clientela	31.478.134		43.160.560	
70	Partecipazioni		10.000		20.000
80	Attività materiali		29.633.281		40.613.038
90	Attività immateriali		834.523		1.136.184
100	Attività fiscali		1.158.719		1.175.493
	a) correnti	687.151		685.076	
	b) anticipate	471.568		490.417	
120	Altre attività		6.084.113		7.228.282
	Totale Attivo		**88.923.312**		**118.800.184**

I saldi al 31/12/2020 della voce "10. Cassa e Disponibilità Liquide" e della voce "40. Attività finanziarie valutate al Costo Ammortizzato a) Crediti verso Banche", a seguito dell'aggiornamento del Provvedimento di Banca d'Italia "Il bilancio degli intermediari IFRS diversi dagli intermediari bancari", sono stati riesposti in ragione della riclassifica richiesta per i crediti "a vista" verso banche da includere nella Voce "10. Cassa e disponibilità liquide". Tale riclassifica non comporta variazioni in termini di totale attivo.

Voci del passivo e del patrimonio netto		31/12/2021		31/12/2020	
10	Passivita finanziarie valutate al costo ammortizzato		33.909.312		63.899.940
	a) debiti	33.909.312		63.899.940	
80	Altre passività		19.468.282		22.747.493
90	Trattamento di fine rapporto del personale		972.298		829.419
100	Fondi per rischi e oneri:		1.574.313		9.157.160
	c) altrri fondi per rischi e oneri	1.574.313		9.157.160	
110	Capitale		30.408.907		30.408.907
150	Riserve		8.964.775		4.026.292
160	Riserve da valutazione		(124.003)		(107.510)
170	Utile (Perdita) d'esercizio		(6.250.574)		(12.161.517)
Totale del passivo e del patrimonio netto			**88.923.312**		**118.800.184**

CONTO ECONOMICO AL 31 DICEMBRE 2021

	Voci del Conto Economico	31/12/2021		31/12/2020	
10	Interessi attivi e proventi assimilati		421.105		847.964
	di cui: interessi attivi calcolati con il metodo dell'interesse effettivo	105.887		555.569	
20	Interessi passivi e oneri assimilati		(2.038.488)		(3.265.405)
30	**Margine di interesse**		**(1.617.382)**		**(2.417.441)**
40	Commissioni attive		10.189.522		9.612.284
50	Commissioni passive		(42.776)		(10.621)
60	**Commissioni nette**		**10.146.746**		**9.601.663**
70	Dividendi e proventi simili				450.000
80	Risultato netto dell'attività di negoziazione		5.266		(15.326)
100	Utile/Perdita da cessione o riacquisto di:		9.014		1.580
	a) attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	9.014		1.580	
120	**Margine di intermediazione**		**8.543.643**		**7.620.476**
130	Rettifiche/riprese di valore nette per rischio di credito di:		4.971.561		8.339.426
	a) attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	4.971.561		8.339.426	
150	**Risultato netto della gestione finanziaria**		**13.515.204**		**15.959.902**
160	Spese amministrative:		(30.932.674)		(30.468.287)
	a) spese per il personale	(16.197.263)		(14.627.342)	
	b) altre spese amministrative	(14.735.411)		(15.840.945)	
170	Accantonamenti netti ai fondi per rischi e oneri		992.319		(5.640.498)
	b) altri accantonamenti netti	992.319		(5.640.498)	
180	Rettifiche/ riprese di valore nette su attività materiali		(1.184.717)		(1.521.076)
190	Rettifiche/ riprese di valore nette su attività immateriali		(473.028)		(446.927)
200	Altri proventi e oneri di gestione		6.695.868		9.060.851
210	**Costi Operativi**		**(24.902.231)**		**(29.015.937)**
220	Utili (Perdite) dalle partecipazioni		(232.800)		
250	Utili (Perdite) da cessione di investimenti		5.388.103		915.462
260	**Utile (Perdita) dell'attività corrente al lordo delle imposte**		**(6.231.725)**		**(12.140.573)**
270	Imposte sul reddito dell'esercizio dell'operatività corrente		(18.850)		(20.944)
280	**Utile (Perdita) dell'attività corrente al netto delle imposte**		**(6.250.574)**		**(12.161.517)**
300	**Utile (Perdita) d'esercizio**		**(6.250.574)**		**(12.161.517)**

PROSPETTO DELLA REDDITIVITA' COMPLESSIVA AL 31/12/2021

	Voci della reddittività complessiva	31/12/2021	31/12/2020
10.	**Utile (Perdita) d'esercizio**	**(6.250.574)**	**(12.161.517)**
	Altre componenti reddituali al netto delle imposte senza rigiro a conto economico	**(16.493)**	**(11.985)**
70.	Piani a benefici definiti	(16.493)	(11.985)
170.	**Totale altre componenti reddituali al netto delle imposte**	(16.493)	(11.985)
180.	**Redditività complessiva (Voce 10+170)**	**(6.267.067)**	**(12.173.502)**

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL PATRIMONIO NETTO INTERMEDIARI FINANZIARI DAL 31/12/2020 AL 31/12/2021

	Esistenze al 31.12.2020	Modifica saldi apertura	Esistenze al 01.01.2020	Allocazione risultato esercizio precedente		Variazioni dell'esercizio						Redditività complessiva esercizio 2021	Patrimonio netto al 31.12.2021
				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	Altre variazioni		
Capitale	30.408.907		30.408.907										30.408.907
Sovrapprezzo emissioni													
Riserva Legale	754.000		754.000										754.000
Riserve di :													
a) utili	(285.702)		(285.702)	285.702									
b) altre	3.557.994		3.557.994	(12.447.219)							17.100.000		8.210.775
Riserve da valutazione	(107.510)		(107.510)									(16.493)	(124.003)
Strumenti di capitale													
Azioni proprie													
Utile (Perdita) di esercizio	(12.161.517)		(12.161.517)	12.161.517								(6.250.574)	(6.250.574)
Patrimonio netto	22.166.172		22.166.172								17.100.000	(6.267.067)	32.999.105

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	Altre variazioni		
Capitale	30.408.907		30.408.907										30.408.907
Sovrapprezzo emissioni													
Riserva Legale	754.000		754.000										754.000
Riserve di :													
a) utili				(285.702)									(285.702)
b) altre	8.957.620		8.957.620	(9.399.626)							4.000.000		3.557.994
Riserve da valutazione	(95.525)		(95.525)									(11.985)	(107.510)
Strumenti di capitale													
Azioni proprie													
Utile (Perdita) di esercizio	(9.685.328)		(9.685.328)	9.685.328								(12.161.517)	(12.161.517)
Patrimonio netto	30.339.674		30.339.674								4.000.000	(12.173.502)	22.166.172

RENDICONTO FINANZIARIO

METODO INDIRETTO

A. ATTIVITA' OPERATIVA	31.12.2021	31.12.2020
1. Gestione	**(4.016.164)**	**(2.494.534)**
- risultato d'esercizio (+/-)	(6.250.574)	(12.161.517)
- plus/minusvalenze su attività finanziarie detenute per la negoziazione e su attività/passività finanziarie valutate al *fair value* (-/+)	(5.266)	15.326
- plus/minusvalenze su attività di copertura (+/-)		
- rettifiche di valore nette per rischio di credito (+/-)	2.077.194	2.789.710
- rettifiche/riprese di valore nette su immobilizzazioni materiali e immateriali (+/-)	1.861.472	1.968.004
- accantonamenti netti a fondi rischi ed oneri ed altri costi/ricavi (+/-)	(992.319)	5.640.498
- imposte, tasse e crediti d'imposta non liquidati (+)	18.850	20.944
- rettifiche di valore nette delle attività operative cessate al netto dell'effetto fiscale (+/-)		
- altri aggiustamenti (+/-)	(725.521)	(767.497)
2. Liquidità generata/assorbita dalle attività finanziarie	**18.009.026**	**30.492.264**
- attività finanziarie detenute per la negoziazione		
- attività finanziarie valutate al fair value		
- altre attività obbligatoriamente valutate al fair value		
- attività finanziarie valutate al fair value con impatto sulla redditività comples		
- attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	16.442.851	29.103.982
- altre attività	1.566.175	1.388.282
3. Liquidità generata/assorbita dalle passività finanziarie	**(39.711.113)**	**(37.534.587)**
- passività finanziarie valutate al costo ammortizzato	(29.712.538)	(33.041.950)
- passività finanziarie di negoziazione		
- passività finanziarie designate al fair value		
- altre passività	(9.998.575)	(4.492.638)
Liquidità netta generata/assorbita dall'attività operativa	**(25.718.251)**	**(9.536.857)**
B. ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
1. Liquidità generata da	**10.502.296**	**8.295.500**
- vendite di partecipazioni	52.200	
- dividendi incassati su partecipazioni		450.000
- vendite di attività materiali	10.450.096	7.845.500
- vendite di attività immateriali		
- vendite di rami d'azienda		
2. Liquidità assorbita da	**(788.671)**	**(3.214.374)**
- acquisti di partecipazioni		
- acquisto di attività materiali	(617.303)	(2.655.464)
- acquisto di attività immateriali	(171.368)	(558.910)
- acquisto di rami d'azienda		
Liquidità netta generata/assorbita dall'attività d'investimento	**9.713.625**	**5.081.126**
C. ATTIVITA' DI PROVVISTA		
- emissioni/acquisti di azioni proprie		
- emissioni/acquisti di strumenti di capitale	17.100.000	4.000.000
- distribuzione dividendi e altre finalità		
Liquidità netta generata/assorbita dall'attività di provvista	**17.100.000**	**4.000.000**
LIQUIDITA' NETTA GENERATA/ASSORBITA NELL'ESERCIZIO	**1.095.374**	**(455.732)**

LEGENDA:
(+) generata
(–) assorbita

RICONCILIAZIONE

VOCI DI BILANCIO	31.12.2021	31.12.2020
Cassa e disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio	2.667.179	3.122.911
Liquidità totale netta generata/assorbita nell'esercizio	1.095.374	(455.732)
Cassa e disponibilità liquide alla chiusura dell'esercizio	3.762.553	2.667.179

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

Tra le disponibilità liquide sono considerati già a decorrere dall’esercizio 2020, 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. Pertanto, a seguito dell’aggiornamento del Provvedimento di Banca d’Italia "Il bilancio degli intermediari IFRS diversi dagli intermediari bancari”, la riesposizione nella voce “10. Cassa e disponibilità liquide” dei crediti "a vista" verso banche, in precedenza inclusi nella voce “40. Attività finanziarie valutate al Costo Ammortizzato a) Crediti verso Banche “, ha toccato in minima parte la riesposizione dei saldi 2020 del rendiconto finanziario con riferimento a un unico rapporto che si è ritenuto opportuno trasferire alla voce 40 in relazioni ai vincoli contrattuali sussistenti che al 31 dicembre 2020 aveva un saldo pari a euro 46.581.

Voci di Rendiconto	31.12.2020 Pubblicato	Riclassifica	31.12.2020 Riesposto
Cassa e disponibilità liquide all’inizio dell’esercizio	3.142.998	-20.087	3.122.911
Liquidità totale netta generata/assorbita nell'esercizio	-429.237	-26.494	-455.731
Cassa e disponibilità liquide alla chiusura dell'esercizio	2.713.761	*-46.581*	2.667.179

Le variazioni dei flussi di liquidità netta generata/assorbita nell’esercizio 2021 rispetto all’esercizio 2020 risultano positive per Euro 1.095.374 e sono dovute a:

- attività operativa: assorbita liquidità per euro 25.718.251;
- attività di investimento: prodotta liquidità per euro 9.713.625;
- attività di provvista, in particolare relativa a versamenti del socio in conto capitale: generata liquidità per Euro 17,1 milioni.

Esaminando nel dettaglio le principali componenti finanziarie, fondamentalmente la società durante l’esercizio ha prodotto un *cash flow* negativo dalla gestione operativa (-Euro 4 milioni) e un *cash flow* positivo dal recupero di liquidità da attività finanziarie al costo ammortizzato (+Euro 18 milioni) e dalla cessione di attività materiali (immobili ex transati), classificata nell’attività di investimento, per Euro 10,5 milioni.

La liquidità creata è stata impiegata al pagamento di altre passività per Euro 10 milioni, in particolare le passività connesse al pagamento transattivo del contenzioso fiscale e i debiti verso SPV Eagle per il rimborso di incassi su progetto Terzo e Cividale, e dal rimborso delle passività finanziarie al costo ammortizzato per Euro 29,7 milioni, gran parte connesso al rimborso del finanziamento Deutsche Bank.

Il gap negativo nel *cash flow* è stato colmato dall'attività di provvista, in particolare dai rilevanti versamenti in conto capitale effettuati dal socio già descritti nella relazione sulla gestione ed ammontanti complessivamente a Euro 17,1 milioni.

La nota integrativa

al 31 dicembre 2021

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 2021 (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

IFRS 17 Contratti assicurativi

IAS 1 Presentazione del bilancio

IAS 2 Rimanenze

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 documenti emessi dallo IASB ed omologati dall'UE da adottare obbligatoriamente a partire dai bilanci degli esercizi che iniziano il 1° gennaio 2021

Titolo documento	Data emissione	Data di entrata in vigore	Data di omologazione	Regolamento UE e data di pubblicazione	Note
Riforma degli indici di riferimento per la determinazione dei tassi di interesse — fase 2 (Modifiche all'IFRS 9, allo IAS 39, all'IFRS 7, all'IFRS 4 e all'IFRS 16).	Agosto 2020	1° gennaio 2021	13 gennaio 2021	(UE) 2021/25 14 gennaio 2021	Il Regolamento in esame rappresenta la seconda fase del progetto di riforma dei tassi di interesse (Interest Rate Benchmark Reform – *Ibor Reform*), con la quale sono state introdotte alcune modifiche ritenute necessarie per la gestione degli impatti contabili conseguenti alla sostituzione dei tassi di interesse.
Concessioni sui canoni connesse alla COVID-19 successivi al 30 giugno 2021 (Modifica all'IFRS 16)	Marzo 2021	1° aprile 2021[6]	30 agosto 2021	(UE) 2021/1421 31 agosto 2021	Il Regolamento ha per oggetto un ulteriore emendamento alla modifica IFRS 16 "*Concessioni sui canoni di leasing connesse al Covid-19*" al fine di estendere di un anno - dal 30 giugno 2021 al 30 giugno 2022 – l'intervallo temporale oltre il quale l'espediente pratico previsto dal paragrafo 46A, volto ad agevolare la contabilizzazione delle concessioni di affitto legate alla pandemia Covid-19 per i locatari, risulta applicabile. Tale modifica risulta applicabile dai bilanci in vigore dal 1° aprile 2021, o anticipatamente con effetto retroattivo.

Proroga dell'estensione temporanea dall'applicazione dell'IFRS 9 (Modifiche all'IFRS 4)	Giugno 2020	1° gennaio 2021	15 dicembre 2020	(UE) 2020/2097 16 dicembre 2020	Il Regolamento prevede una modifica all'IFRS 4 finalizzata ad evitare possibili problematiche contabili temporanee derivanti dal disallineamento tra la data di entrata in vigore dell'IFRS 9 *Strumenti finanziari* e la data di entrata in vigore dell'IFRS 17 *Contratti assicurativi*. In particolare, le modifiche in questione prorogano la scadenza dell'esenzione temporanea dall'applicazione dell'IFRS 9 fino al 2023, al fine di allineare la data di entrata in vigore dell'IFRS 9 al nuovo IFRS 17.

IAS/IFRS e relative interpretazioni IFRIC applicabili ai bilanci degli esercizi che iniziano dopo il 1° gennaio 2021

Documenti omologati dall'UE al 30 novembre 2021

Titolo documento	Data emissione	Data di entrata in vigore	Data di omologazione	Regolamento UE e data di pubblicazione
Miglioramenti agli IFRS (ciclo 2018–2020) [Modifiche all'IFRS 1, all'IFRS 9, all'IFRS 16 e allo IAS 41]	Maggio 2020	1° gennaio 2022	28 giugno 2021	(UE) 2021/1080 2 luglio 2021
Immobili, impianti e macchinari – Proventi prima dell'uso previsto (Modifiche allo IAS 16)	Maggio 2020	1° gennaio 2022	28 giugno 2021	(UE) 2021/1080 2 luglio 2021
Contratti onerosi - Costi necessari all'adempimento di un contratto (Modifiche allo IAS 37)	Maggio 2020	1° gennaio 2022	28 giugno 2021	(UE) 2021/1080 2 luglio 2021
Riferimento al Quadro Concettuale (Modifiche all'IFRS 3)	Maggio 2020	1° gennaio 2022	28 giugno 2021	(UE) 2021/1080 2 luglio 2021
IFRS 17 – Contratti assicurativi (incluse modifiche pubblicate nel giugno 2020)	Maggio 2017 Giugno 2020	1° gennaio 2023	19 novembre 2021	(UE) 2021/2036 23 novembre 2021

IAS/IFRS e relative interpretazioni IFRIC applicabili ai bilanci degli esercizi che iniziano dopo il 1° gennaio 2021

Documenti NON ancora omologati dall'UE al 31 dicembre 2021

Si segnala che tali documenti saranno applicabili solo dopo l'avvenuta omologazione da parte dell'UE.

Titolo documento	Data emissione da parte dello IASB	Data di entrata in vigore del documento IASB	Data di prevista omologazione da parte dell'UE
Standards			
IFRS 14 Regulatory Deferral Accounts	gennaio 2014	1 gennaio 2016	Processo di omologazione sospeso in attesa del nuovo principio contabile sui "rate-regulated activities".
Amendments			
Sale or Contribution of Assets between an Investor and its Associate or Joint Venture (Amendments to IFRS 10 and IAS 28)	settembre 2014	Differita fino al completamento del progetto IASB sull'equity method	Processo di omologazione sospeso in attesa della conclusione del progetto IASB sull'equity method

Classification of Liabilities as Current or Non-current (Amendments to IAS 1), including subsequent amendment issued in July 2020	gennaio 2020 luglio 2020	1° gennaio 2023	TDB
Disclosure of Accounting policies (Amendments to IAS 1 and IFRS Practice Statement 2)	febbraio 2021	1° gennaio 2023	TBD
Definition of Accounting Estimates (Amendments to IAS 8)	ferbbraio 2021	1° gennaio 2023	TBD
Deferred tax related to assets and liabilities arising from a single transaction (Amendments to IAS 12)	maggio 2021	1° gennaio 2023	TBD
Initial Application of IFRS 17 and IFRS 9—Comparative Information (Amendment to IFRS 17)	dicembre 2021	1° gennaio 2023	TBD

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, come aggiornato con provvedimento del 29 ottobre 2021.

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.

La società è ancora nella fase pluriennale di trasformazione strategica del suo business, con l'obiettivo di passare nel prossimo triennio da una redditività derivante principalmente dal realizzo del residuo portafoglio di proprietà ad una redditività basata prevalentemente sull'attività di servicing finanziario, non solo di natura *captive* ma anche originata da terze parti, nonché di servizi di *advisory* in campo immobiliare. Questo passaggio strategico è visibile dai dati economici di confronto tra il 2021 e il 2020 soprattutto in termini di minori riprese di valore e plusvalori provenienti dal realizzo del portafoglio di proprietà, fatta esclusione per la rilevante plusvalenza realizzata con la cessione dell'asset di Malpensa.

Le commissioni nette nel 2021 sono in lieve crescita rispetto al 2020 ma non si dimostrano ancora sufficienti a colmare il decremento di redditività proveniente dal portafoglio di proprietà. Indubbiamente su questo aspetto incide, in termini di rallentamento di tale *turnover* strategico, l'effetto indotto dalla pandemia covid-19, sia per la maggiore cautela nella acquisizione di nuovi portafogli, sia per la carenza sul mercato di offerte di investimento d'interesse. E' dunque il sostanziale blocco di nuovi *deal* conseguente a tale situazione a determinare il mancato auspicato incremento del margine commissionale.

L'effetto della pandemia Covid-19 ha continuato inoltre a riverberarsi anche nel 2021 in una ulteriore rettifica di taluni valori contabili del portafoglio crediti e immobiliare, in relazione alle stime di minori realizzi oppure al dilazionamento degli stessi.

L'impatto sui flussi reddituali determinato da tali componenti è riscontrabile anche in termini finanziari dal *cash flow* prodotto dalla gestione operativa della società che rimane ancora negativo.

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 vieppiù testimoniato dalle consistenti iniezioni di patrimonio dallo stesso apportate negli ultimi esercizi fino ai primi mesi del 2022, per complessivi Euro 21 milioni.

Le prospettive di sviluppo per il prossimo triennio, secondo le ultime stime societarie, si confermano comunque positive, prevedendo già nel corso del 2022 commissioni pari a Euro 14,8 milioni di euro, oltre a ulteriori Euro 1,7 milioni da nuovi *business*, e un cash-in complessivo relativo al portafoglio di proprietà

di Euro 66,9 milioni. La Società sarà così in grado di garantire il rimborso di ulteriori Euro 30,1 milioni di quota capitale e interessi a chiusura delle linee di finanziamento attualmente in essere e per l'eccedenza di generare liquidità rilevante a copertura dei fabbisogni operativi.

Il profilo della redditività è quindi atteso anch'esso in deciso miglioramento e con esso l'adeguatezza patrimoniale che si ritiene possa rimanere ben al di sopra, se non eccedente, rispetto ai requisiti minimi regolamentari, beneficiando anche della consistente riduzione dell'attivo patrimoniale e con esso delle RWA (Risk-Weighted Assets). A tal proposito si evidenzia che al 31 dicembre 2021 i Fondi propri si attestano sopra a Euro 32 milioni, con un CET 1 ratio superiore al 27%.

Premesso quanto sopra riportato, 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.

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 e, da ultimo, dal conflitto in Ucraina, 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 2021 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 prudenziale 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 24%, ai fini IRES, e l'aliquota del 4,65%, ai fini IRAP.

Si specifica, altresì, che al 31/12/2021 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

Com'è noto a fine febbraio 2022, la Russia ha intrapreso un conflitto armato contro l'Ucraina iniziando l'invasione del paese. Di fronte a tale atto, il blocco dei paesi cosiddetti occidentali, inclusi i paesi europei e l'Italia, hanno adottato una serie di misure tese al blocco degli scambi commerciali e finanziari con il paese russo e alla confisca dei beni patrimoniali e finanziari della Russia e degli oligarchi russi nei paesi occidentali. Le misure intraprese e le contromisure russe, hanno innescato una spirale di conseguenze economiche che stanno portando ad un aumento del costo dell'energia, degli idrocarburi, delle materie prime e di alcuni generi alimentari, con inevitabili conseguenze negative sotto il profilo inflazionistico e della ripresa economica attesa.

Allo stato attuale di redazione della presente nota integrativa il conflitto e ancora in corso e non si intravedono prospettive di soluzione pacifica. Riguardo alle conseguenze del conflitto sulle prospettive di sviluppo futuro della Società, si ritiene che possano esserci delle conseguenze indirette, circoscrivibili in primis ad una limitazione del mercato di sbocco di certune operazioni immobiliari, soprattutto nel settore turistico-alberghiero e, in misura decisamente minore, per un eventuale deterioramento della qualità del credito relativa clientela ancora attiva operante con il mercato russo. Considerato l'attivo societario gli impatti su questi ultimi si ritiene possano essere davvero limitati in virtù del limitato numero di rapporti con la clientela ancora attivi (la maggioranza dei crediti sono già NPL, se non sofferenze). Nel settore turistico-alberghiero ci potrebbero invece essere ritardi nel processo di vendita di alcuni asset rilevanti, ma non riduzione di valore nelle aspettative di vendita. Inoltre, si attende nel corso del 2022 un incremento dei costi operativi ancorché si ritenga che rimarrà più circostanziato alle utenze energetiche.

Si precisa che quanto sopra riportato, rappresenta un evento intervenuto dopo la data di riferimento del bilancio che non comporta delle rettifiche sui saldi dello stesso, ai sensi dello IAS 10 paragrafi 21-22.

Si segnala che in data 10 febbraio 2022 il socio Friuli Issuer Holding DAC ha disposto un versamento in conto di capitale di Euro 2.500.000. In tale modo, anche alla luce dei versamenti in conto capitale

effettuati dal socio nel corso del 2021, il livello di capitalizzazione è ampiamente sufficiente alla copertura della perdita d'esercizio 2021.

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.

Restatement saldi di apertura patrimoniali

A seguito del Provvedimento del 29 ottobre 2021 "Il bilancio degli intermediari IFRS diversi dagli intermediari bancari" di Banca d'Italia, la società ha riclassificato i conti correnti bancari a vista (cioè con fondi prelevabili entro 1 gg di preavviso) nella voce 10 del bilancio "Cassa e disponibilità liquide".

Voci di Bilancio	31/12/2020	Riclassifica	31/12/2020 Riesposto
10. Cassa e Disponibilità Liquide	744	2.666.435,04	2.667.179,04
40. Attività finanziarie valutate al Costo Ammortizzato			
a) Crediti verso Banche	*24.485.249,00*	*- 2.666.435,04*	*21.818.813,96*

Riforma degli indici di riferimento per la determinazione dei tassi di interesse (IFRS 7, paragrafi 24Ie 24J)

Con riferimento alla riforma degli indici di riferimento per la determinazione dei tassi di interesse, si segnala che ACS ha effettuato un'analisi nel corso del 2021 per valutare la propria esposizione agli impatti di tale riforma, derivanti dalla presenza di contratti indicizzati a tassi in valuta. L'analisi ha permesso di escludere possibili impatti, circoscritti a un unico contratto indicizzato in Franchi Svizzeri, tuttavia in chiusura nel corso dell'anno. Pertanto, ACS non è risultata impattata dalla riforma, né esposta in modo rilevante a tale tipo di rischio, né ha dovuto predisporre attività di transizione verso tassi di riferimento alternativi o variazioni nella propria strategia di gestione del rischio del tasso di interesse.

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 2021 è stato un anno caratterizzato da una iniziale pesante diffusione della pandemia, nelle forme gravi di malattia, con inevitabili decisioni governative tese alla restrizione e alla limitazione nei contatti tra persone e alla conseguente chiusura di fatto di certuni comparti economici (es. ristorazione). Dalla tarda primavera la situazione è decisamente migliorata e vi è stato un allentamento di tali misure.

Nel frattempo la campagna di vaccinazione è proseguita e ha permesso di raggiungere a fine estate una percentuale di copertura della popolazione ben superiore al 50%. Ciò ha determinato nel periodo autunnale ad una diffusione del virus molto più limitata. Fortunatamente, inoltre, la nuova variante "Omicron" che si è diffusa nel periodo autunnale, ancorché avesse una capacità di diffusione più alta delle precedenti varianti, si è dimostrata molto meno aggressiva. Ambedue tali fattori hanno consentito di adottare decisioni politiche di restrizione molto meno pesanti rispetto a quelle adottate nel primo anno di diffusione della pandemia e soprattutto molto meno impattanti nello scenario economico/finanziario.

Come già commentato anche nel bilancio 2020, l'impatto apportato dalla pandemia covid-19 si è riverberato per la Società principalmente in una traslazione in avanti nelle tempistiche attese di incasso dei crediti e di vendita degli *asset*, sia per il portafoglio di proprietà, sia per quelli in servicing.

Sotto il profilo reddituale la sospensione delle attività e la traslazione dei *deal* ha determinato impatti soprattutto nel bilancio 2020, mentre nell'esercizio 2021 si è avuta una graduale ripresa e un sostanziale rispetto delle attese di *budget*.

Ad ogni modo si ritiene che l'effetto indotto dalla pandemia covid-19 si sia riflesso anche per il 2021 sulle commissioni nette sia per la maggiore cautela nella acquisizione di nuovi portafogli, sia per la carenza sul mercato di offerte di investimento d'interesse, tale per cui negli ultimi due anni si è avuto un sostanziale blocco di nuovi *deal* e, conseguentemente, un limitato sviluppo rispetto alle attese delle commissioni attive. A riguardo, però, è difficilmente individuabile tale impatto sotto l'aspetto quantitativo.

L'effetto della pandemia Covid-19 potrebbe invece aver continuato a riverberarsi anche nel 2021 con una ulteriore rettifica di taluni valori contabili del portafoglio crediti e immobiliare, in relazione alle stime di minori realizzi oppure al dilazionamento degli stessi. Le maggiori rettifiche al lordo delle riprese ammontano complessivamente a Euro 2,3 milioni, conseguenti sia ad una riduzione dei valori peritali degli immobili sottostanti, sia a stime di minori incassi nel recupero dei crediti dalla clientela, ambedue fattori che potrebbero essere stati condizionati dagli effetti economici indotti dalla pandemia.

Si ricorda infine che lo slittamento degli incassi ha avuto un impatto negativo riguardo al 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 diverse iniezioni di capitale (Euro 21 milioni complessivi fino a febbraio 2022) 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 delle recenti decisioni governative di allentare le misure restrittive nel prossimo futuro e, quindi, di una aspettativa di una consistente se non totale riduzione nella diffusione del virus nelle forme più aggressive, si ritiene che già nel 2022 e poi negli esercizi successivi la Società possa non subire ulteriori contraccolpi negativi e possa generare redditività e liquidità in coerenza con le stime attese.

Premesso quanto sopra, considerato il piano di sviluppo societario nei prossimi esercizi verso gli indirizzi di *business* più volte citati, e verso un deciso miglioramento sotto il profilo della redditività aziendale, della liquidità e della patrimonializzazione, unitamente al profilo di solidità patrimoniale del Gruppo dimostrata dalle recenti iniezioni di capitale da parte del socio, si ritiene di confermare il presupposto della continuità aziendale, alla base della predisposizione del presente bilancio.

Climate Change

In relazione al processo di valutazione dei potenziali rischi connessi al *climate change*, ACS provvederà ad avviare un *assessment* nel corso del 2022 in linea con le indicazioni diramate nel corso del mese di aprile 2022 da Banca d'Italia.

In via preliminare, considerato il business della Società, si può ritenere che non dovrebbero sussistere rischi significativi diretti e rischi di transizione, in ragione del fatto che l'attività sociale è focalizzata nella gestione di portafogli, senza l'erogazione di nuova finanza. Tuttavia per un puntuale giudizio è necessario attendere l'esito dell'*assessment* e le conseguenti delibere che l'Organo Amministrativo intenderà intraprendere.

Per quanto attiene i rischi fisici, si ritengono degni di nota in questo contesto principalmente due rischi:

• *Data protection*: tale rischio è mitigato dall'adozione del *Disaster Recovery Plan* che prevede un'architettura basata su principi di ridondanza, all'interno di un unico datacenter con replica in un secondo ubicato in una sede geograficamente distaccata.

• Danneggiamento *Collateral*/Beni concessi in leasing: gli immobili di proprietà sottostanti ai rapporti di leasing o da essi rivenienti sono oggetto di copertura assicurativa contro il rischio di danneggiamento o di perdita.

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 tranche di cui l'ultima il 1° luglio 2020, 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 *derecogniton* 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 2021 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 finanziarie della Società è semplificata; ACS non detiene infatti strumenti o attività finanziarie complesse:

- le attività finanziarie sono costituite principalmente da rapporti attivi di conto corrente presso banche e dal portafoglio crediti verso clientela, 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 composizione prevalente, tale portafoglio 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 verso la clientela non deteriorati ("performing loans" o "**PL**") è pari al 28%, mentre sugli NPL è pari al 86%;

- le passività finanziarie sono costituite prevalentemente 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.

Nella definizione di un'attività finanziaria deteriorata, ACS considera l'evoluzione della definizione di default.

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.

Come anticipato inoltre, da un lato non sono stati previsti miglioramenti negli stage dei clienti che beneficiano di moratorie COVID-19, dall'altro sono state invece valutate come concessioni, e quindi con possibile incremento del rischio, le moratorie per i quali i clienti hanno chiesto una proroga al 31/12/2021.

Partecipazioni

Criteri 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.

Criteri 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.

Criteri 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.

Criteri 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

Criteri 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.

Criteri 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.

Criteri 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 predisporne 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.

Criteri di rilevazione delle componenti reddituali

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

Fondi per rischi ed oneri

Criteri 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.

Criteri 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 e conti correnti liberi verso la Banca Centrale del Paese e istituti bancari. 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 si 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.

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.

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

Attività/Passività non misurate al fair value o misurate al fair value su base non ricorrente	31/12/2021				31/12/2020			
	VB	L1	L2	L3	VB	L1	L2	L3
1. Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato 2. Attività materiali detenute a scopo di investimento 3. Attività non correnti e gruppi di attività in via di dismissione	47.440.122			47.440.122	65.960.008			65.960.008
Totale	**47.440.122**			**47.440.122**	**65.960.008**			**65.960.008**
1. Passività finanziarie valutate al costo ammortizzato 2. Passività associate ad attività in via di dismissione	33.909.312			33.909.312	63.899.940			63.899.940
Totale	**33.909.312**			**33.909.312**	**63.899.940**			**63.899.940**

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 3.762.553 ed è rappresentata dalla giacenza di cassa e dai conti correnti liberi.

Voci/Valori	31/12/2021	31/12/2020
a) Cassa	794	744
b) Crediti a vista verso banche - conti correnti e depositi	3.761.759	2.666.435
Totale	**3.762.553**	**2.667.179**

I saldi al 31/12/2020, a seguito dell'aggiornamento del Provvedimento di Banca d'Italia "Il bilancio degli intermediari IFRS diversi dagli intermediari bancari", sono stati riesposti in ragione della riclassifica richiesta per i crediti "a vista" verso banche da includere nella Voce "10. Cassa e disponibilità liquide". Tale riclassifica non comporta variazioni in termini di totale attivo.

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 31/12/2021						Totale 31/12/2020					
	Valore di bilancio			Fair value			Valore di bilancio			Fair value		
	Primo e secondo stadio	Terzo stadio	Impaired acquisite o originate	L1	L2	L3	Primo e secondo stadio	Terzo stadio	Impaired acquisite o originate	L1	L2	L3
1. Depositi a scadenza	-					-						-
2. Conti correnti	15.088.195					15.088.195	21.818.814					21.818.814
3. Finanziamenti	-					-						-
3.1 Pronti contro termine												
3.2 Leasing finanziario	-					-						-
3.3 Factorig	-						-					
- pro-solvendo												
- pro-soluto												
3.4 Altri finanziamenti												
4. Titoli di debito	-						-					
- titoli strutturati												
- altri titoli di debito												
5. Altre attività	-					-	-					-
Totale	**15.088.195**			**-**	**-**	**15.088.195**	21.818.814			-	-	21.818.814

I saldi al 31/12/2020, a seguito dell'aggiornamento del Provvedimento di Banca d'Italia "Il bilancio degli intermediari IFRS diversi dagli intermediari bancari", sono stati riesposti in ragione della riclassifica richiesta per i crediti "a vista" verso banche da includere nella Voce "10. Cassa e disponibilità liquide". Tale riclassifica, esposta nella Sezione 4 "Altri Aspetti" della Parte A.1 relativa alla "Politica Contabile", non comporta variazioni in termini di totale attivo.

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

1) Intesa Sanpaolo S.p.A. per Euro 5.421.344, relativi a liquidità vincolata ai portafogli Terzo e Cividale destinata, in base alle previsioni contrattuali, a essere girata a Eagle SPV;

2) Deutsche Bank S.p.A. per Euro 9.666.851, vincolati al finanziamento stipulato con la medesima Deutsche Bank.

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

Composizione	Totale 31/12/2021						Totale 31/12/2020					
	Valore di bilancio			Fair value			Valore di bilancio			Fair value		
	Primo e secondo stadio	Terzo stadio	Impaired acquisite o originate	L1	L2	L3	Primo e secondo stadio	Terzo stadio	Impaired acquisite o originate	L1	L2	L3
1. Finanziamenti	**136.411**		**2.680**			139.091	**-**		3.240			**3.240**
1.1 Pronti contro termine												
1.2 Leasing finanziario	136.411		2.680			139.091			3.240			3.240
1.3 Factorig	-						-					
- pro-solvendo												
- pro-soluto												
1.4 Altri finanziamenti												
2. Titoli di debito							-					
- titoli strutturati												
- altri titoli di debito												
3. Altre attività	734.701					734.701	977.395					977.395
Totale	**871.112**	**-**	**2.680**	**-**	**-**	**873.792**	977.395		3.240	-	-	980.635

I crediti vs enti finanziari sono pari a 871 mila e riguardano dei crediti per servizi finanziari prestati verso società veicolo per euro 51.072, verso REIF per euro 683.629, e crediti verso Lessee per sublocazione di una parte dell'ufficio di Milano del quinto piano per euro 137.223 oltre a clienti leasing per euro 2.680 (agenti di assicurazione).

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

Composizione	Totale 31/12/2021						Totale 31/12/2020					
	Valore di bilancio			Fair value			Valore di bilancio			Fair value		
	Primo e secondo stadio	Terzo stadio	Impaired acquisite o originate	L1	L2	L3	Primo e secondo stadio	Terzo stadio	Impaired acquisite o originate	L1	L2	L3
1. Finanziamenti	2.364.293	26.229.037	514.178	-	-	29.107.508	4.570.820	34.885.182	786.743	-	-	40.242.745
1.1 Finanziamenti per leasing	2.364.293	26.229.037	514.178			29.107.508	4.570.820	34.885.182	786.743			40.242.745
di cui: senza opzione finale d'acquisto						-						-
1.2 Factoring	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- pro-solvendo												
- pro-soluto												
1.3 Credito al consumo						-	-					-
1.4 Carte di credito												
1.5 Prestiti su pegno												
1.6 Finanziamenti concessi in relazione ai servizi di pagamento prestati												
1.7 Altri finanziamenti		2.277.371	93.255			2.370.626	200.000	2.570.992	146.823			2.917.814
di cui: da escussione di garanzie e impegni												
2. Titoli di debito	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1 titoli strutturati												
2.2 altri titoli di debito												
3. Altre attività												
Totale	**2.364.293**	**28.506.408**	**607.433**	**-**	**-**	**31.478.134**	4.770.820	37.456.174	933.565	-	-	43.160.560

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

Tipologia operazioni/Valori	Totale 31/12/2021			Totale 31/12/2020		
	Valore di bilancio			Valore di bilancio		
	Primo e secondo stadio	Terzo stadio	Impaired acquisite o originate	Primo e secondo stadio	Terzo stadio	Impaired acquisite o originate
1. Titoli di debito	-	-	-	-	-	-
a) Amministrazioni pubbliche						
b) società non finanziarie						
2. Finanziamenti verso:	**2.364.293**	**28.506.408**	**607.433**	**4.770.820**	**37.456.174**	**933.566**
a) Amministrazioni pubbliche						
b) Società non finanziarie	2.019.706	27.067.270	553.211	3.778.923	36.068.788	857.834
c) Famiglie	344.587	1.439.138	54.222	991.897	1.387.386	75.732
3. Altre attività						
Totale	**2.364.293**	**28.506.408**	**607.433**	**4.770.820**	**37.456.174**	**933.566**

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

	Valore Lordo					Rettifiche di valore complessive				
	Primo stadio	di cui: Strumenti con basso di rischio di credito	Secondo stadio	Terzo stadio	Impaired acquisite o originate	Primo Stadio	Secondo stadio	Terzo stadio	Impaired acquisite o originate	Write-off parziali complessivi*
Titoli di debito										
Finanziamenti	1.605.764		2.545.772	211.411.250	610.113	94.872	821.259	182.904.843	-	
Altre attività	15.088.195									
Totale (T)	**16.693.959**	**-**	**2.545.772**	**211.411.250**	**610.113**	**94.872**	**821.259**	**182.904.843**	**-**	**-**
Totale (T-1)	**25.857.875**		**3.046.895**	**259.554.405**	**936.805**	**369.965**	**967.776**	**222.098.230**		

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				
	Primo stadio	di cui: Strumenti con basso di rischio di credito	Secondo stadio	Terzo stadio	Impaired acquisite o originate	Primo Stadio	Secondo stadio	Terzo stadio	Impaired acquisite o originate	Write-off parziali complessivi*
1. Finanziamenti oggetto di concessione conforme con le GL										
2. Finanziamenti oggetto di misure di moratoria in essere non più conformi alle GL e non valutate come oggeti concessione						-				
3. Finanziamenti oggetto di altre misure di concessione			1.563.158	72.113	182		502.133	45.271		
3. Nuovi finanziamenti	-									
Totale (T)	**-**	**-**	**1.563.158**	**72.113**	**182**	**-**	**502.133**	**45.271**		**-**
Totale (T-1)	**2.651.566**	**-**	**1.972.312**	**9.296**	**9.296**	**342.856**	**626.511**	**-**		

4.6 Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato: attività garantite

	31/12/2021						31/12/2020					
	Crediti verso banche		Crediti verso società finanziarie		Crediti verso clientela		Crediti verso banche		Crediti verso società finanziarie		Crediti verso clientela	
	VE	VG	VE	VG	VE	VG	VE	VG	VE	VG	VE	VG
1. Attività non deteriorate garantite da:	**-**	**-**	**-**	**-**	**2.364.293**	**2.364.293**	**-**	**-**	**-**	**-**	**4.770.820**	**4.770.820**
- Beni in leasing finanziario	-	-			2.364.293	2.364.293					4.770.820	4.770.820
- Crediti per factoring												
- Ipoteche						-						
- Pegni												
- Garanzie personali												
- Derivati su crediti												
2. Attività deteriorate garantite da:	**-**	**-**	**-**	**-**	**29.113.841**	**29.113.841**	**-**	**-**	**-**	**-**	**38.389.739**	**38.389.739**
- Beni in leasing finanziario			-	-	29.113.841	29.113.841			0	0	38.389.739	38.389.739
- Crediti per factoring												
- Ipoteche						-						
- Pegni					-	-						
- Garanzie personali			-	-		-						
- Derivati su crediti												
Totale	**-**	**-**	**-**	**-**	**31.478.134**	**31.478.134**	**-**	**-**	**-**	**-**	**43.160.559**	**43.160.559**

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 %	Disponibilità voti%	Valore di bilancio
A. Imprese controllate in via esclusiva					
1 Lazise Gestioni srl	Udine	Tavagnacco	100	100	10.000
B. Imprese controllate in modo congiunto					
C. Imprese sottoposte a influenza notevole					
Totale					10.000

La voce accoglie la partecipazione nella società Lazise Gestioni S.r.l., costituita a dicembre 2020, ed avente ad oggetto la gestione dell'attività alberghiera di un immobile ex leasing ripossessato dalla Società e classificato in bilancio nella voce Attività materiali. Nel corso del 2021 è stata venduta la partecipazione di Malpensa Gestioni S.r.l..

7.2 Variazioni annue delle partecipazioni

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

Nell'esercizio 2021 è stata venduta la partecipazione in Malpensa Gestioni S.r.l. come descritto nella voce precedente.

7.5 Partecipazioni non significative – Informazioni contabili anno 2020

Lazise Gestioni Srl

L'attivo patrimoniale, pari ad Euro 437.883 è così composto:

- Totale immobilizzazioni Euro 81.311
- Rimanenze per Euro 29.004
- Totale crediti per Euro 140.405
- Disponibilità liquide per Euro 176.512
- Ratei e risconti per Euro 10.651

Il passivo patrimoniale, pari ad Euro 368.242 è così composto:

- Patrimonio netto per Euro 59.640
- Fondo TFR per Euro 10.246
- Totale debiti per Euro 465.443
- Ratei e risconti per Euro 21.834

Il conto economico riporta una perdita pari ad Euro 69.641 derivante da:

- Valore della produzione per Euro 2.231.389
- Costi della produzione per Euro 2.305.472
- Costi per materie prime, servizi e godimento beni di terzi per Euro 1.488.742
- Costi del personale per Euro 668.335
- Ammortamenti e svalutazioni per Euro 149.548
- Variazioni rimanenze ed oneri diversi di gestione per euro 29.004
- Oneri diversi di gestione per euro 27.851
- Imposte d'esercizio per euro 4.442

In base ai principi contabili internazionali (IAS 27) l'obbligo di predisposizione del bilancio consolidato si manifesta ogni qual volta un'impresa detenga partecipazioni in società sottoposte ad influenza

dominante. Pertanto, il criterio della immaterialità o della natura dissimile dell'attività svolta, non rappresentano dei possibili motivi di esclusione dal consolidamento. Tuttavia, l'applicazione degli IAS/IFRS deve essere letta facendo riferimento al "Quadro sistematico per la preparazione e la presentazione del bilancio" (cosiddetto Framework) che richiama i concetti di significatività e rilevanza dell'informazione. Va inoltre richiamato il paragrafo 8 dello IAS 8, "Principi contabili, cambiamenti nelle stime ed errori", il quale stabilisce che non è necessario applicare i criteri contabili dettati dagli IAS/IFRS quando l'effetto della loro applicazione non è significativo. Avvalendosi delle considerazioni sopra esposte, è ragionevole non procedere al consolidamento di società ritenute "immateriali" o, in ogni caso, poco significative ai fini del miglioramento dell'informativa prodotta.

Come per i precedenti esercizi ACS non ha provveduto al consolidamento del bilancio della controllata Lazise Gestioni Srl in quanto ritenuto poco significativo ai fini della corretta esposizione della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica della società. Si evidenzia inoltre che l'esclusione dal perimetro di consolidamento della controllata Lazise Gestioni Srl comporta per ACS la mancata redazione del bilancio consolidato essendo la predetta partecipata, la sola società facente parte del gruppo.

7.9 Partecipazioni costituite in garanzia di proprie passività e impegni

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	31/12/2021	31/12/2020
1. Attività di proprietà	**799.712**	**6.022.686**
a) terreni		
b) fabbricati		5.019.600
c) mobili	591.671	780.233
d) impianti elettronici		
e) altre	208.042	222.853
2. Diritti d'uso acquisiti con il leasing	**1.344.472**	**1.803.199**
a) terreni		
b) fabbricati	1.039.910	1.488.899
c) mobili		
d) impianti elettronici		
e) altre	304.562	314.300
Totale	**2.144.184**	**7.825.885**

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. Al 31 dicembre 2020 tale voce ricomprendeva anche l'immobile sede della Società che rinveniva da un contratto di locazione finanziaria risolto consensualmente, per il quale è stata effettuata una transazione che ha previsto, a fronte della restituzione del bene, la completa chiusura del credito verso l'utilizzatore originario. Tale immobile dapprima in suo alla Società, considerata la presenza di spazio disponibile e non utilizzato, è stato nel corso degli anni via via concesso in uso a società terze, restringendo l'ambito di utilizzo diretto della società; vieppiù che nel corso del 2021, anche in reazione ai minori spazi utilizzati, la Società ha deciso di dare mandato per la vendita dell'immobile insieme ai contratti di affitto in essere, con l'obiettivo di stipularne a sua volta uno con il nuovo acquirente non appena perfezionata la vendita. Alla luce di tale diversa destinazione si è ritenuto opportuno classificare tale immobile al 31 dicembre 2021 quale rimanenza di attività materiale destinata alla vendita ex principio IAS 2.

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	31/12/2021	31/12/2020
1. Rimanenze di attività materiali ottenute tramite l'escussione delle garanzie ricevute	**27.489.097**	**32.787.152**
a) terreni	259.547	422.720
b) fabbricati	27.228.088	32.362.970
c) mobili	1.462	1.462
d) impianti elettronici		
e) altri		
2. Altre rimanenze di attività materiali	**-**	**-**
Totale	**27.489.097**	**32.787.152**
di cui: valutate al fair value al netto dei costi di vendita		

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; in tale voce è ricompreso dal 31 dicembre 2021 anche l'immobile sede della Società per il quale, nel corso del 2021, la Società ha conferito mandato per la vendita dello stesso;
- 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 *derecogniton* 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 7.935 mila si riferiscono a tale fattispecie giuridica che va quindi correlata al debito verso Eagle SPV pari al 98% della stessa (Euro 7.777 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
A. Esistenze iniziali lorde		**7.333.600**	**1.535.716**	**-**	**1.879.562**	**10.748.878**
A.1 Riduzioni di valore totali nette		**- 825.101**	**- 755.485**		**- 1.342.409**	**- 2.922.995**
A.2 Esistenze iniziali nette		**6.508.499**	**780.233**	**-**	**537.153**	**7.825.885**
B. Aumenti:	**-**	**53.645**	**20.379**	**-**	**230.846**	**304.870**
B.1Acquisti	-	53.645	20.379		230.846	304.870
B.2 Spese per migliorie capitalizzate						-
B.3 Riprese di valore	-	-	-	-	-	-
B.4 Variazioni positive di *fair value*						-
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						-
C. Diminuzioni:	**-**	**5.522.234**	**208.941**	**-**	**255.395**	**5.986.571**
C.1Vendite	-	-	-	-	341	341
C.2 Ammortamenti	-	516.995	208.941	-	255.054	980.991
C.3 Rettifiche di valore da						-
deterioramento imputate a	-	-	-	-	-	-
a) patrimonio netto	-	-	-	-	-	-
b) conto economico			-	-	-	-
C.4 Variazioni negative di *fair value*						-
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		5.005.239	-	-	-	5.005.239
D. Rimanenze finali nette	**-**	**1.039.910**	**591.671**	**-**	**512.604**	**2.144.184**
D.1 Riduzioni di valore totali nette	**- -**	**854.160**	**- 1.573.186**		**- 908.171**	**- 3.335.517**
D.2 Rimanenze finali lorde	**-**	**1.894.070**	**2.164.857**	**-**	**1.420.774**	**5.479.701**
E. Valutazione al costo		**1.039.910**	**591.671**	**-**	**512.604**	**2.144.184**

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		
A. Esistenze iniziali	422.720	32.362.970	**1.462**	**-**	**-**	**-**	**32.787.152**
B. Aumenti:	**92.400**	**5.367.117**	**-**	**-**	**-**	**-**	**5.459.517**
B.1 Acquisti	92.400	507.719					600.119
B.2 Riprese di valore							-
B.3 Differenze di cambio positive							-
B.4 Altre variazioni		4.859.398					4.859.398
C. Diminuzioni:	**255.572**	**10.502.000**	**-**	**-**	**-**	**-**	**10.757.572**
C.1 Vendite	255.572	10.298.273					10.553.845
C.2 Rettifiche di valore da deterioramento		203.727					203.727
C.3 Differenze di cambio negative							-
C.4 Altre variazioni		-					-
D. Rimanenze finali	**259.548**	**27.228.087**	**1.462**	**-**	**-**	**-**	**27.489.097**

Sezione 9 - Attività immateriali – Voce 90

9.1 Attività immateriali: composizione

Voci/Valutazione	31/12/2021		31/12/2020	
	Attività valutate al costo	Attività valutate al fair value	Attività valutate al costo	Attività valutate al fair value
1. Avviamento	-		-	
2. Altre Attività immateriali	**834.523**		**1.136.184**	
di cui: software	709.795		922.308	
2.1 di proprietà				
- generate internamente				
- altre	834.523		1.136.184	
2.2 diritti d'uso acquisiti con il leasing				
Totale 2	**834.523**		**1.136.184**	
3. Attività riferibili al leasing finanziario				
3.1 beni inoptati	-		-	
3.2 beni ritirati a seguito di risoluzione				
3.3 altri beni				
Totale 3	**-**		**-**	
4. Attività concesse in leasing operativo	-		-	
Totale (1 + 2 + 3+4)	**834.523**		**1.136.184**	
Totale				

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
A. Esistenze iniziali	**1.136.184**
B. Aumenti:	**171.367**
B.1 Acquisti	171.367
B.2 Riprese di valore	-
B.3 Variazioni positive di *fair value*	
a patrimonio netto	-
a conto economico	-
B.4 Altre variazioni	-
C. Diminuzioni:	**473.028**
C.1 Vendite	-
C.2 Ammortamenti	473.028
C.3 Rettifiche di valore	-
a patrimonio netto	-
a conto economico	-
C.4 Variazioni negative di *fair value*	-
a patrimonio netto	-
a conto economico	-
C.5 Altre variazioni	-
D. Rimanenze finali	**834.523**

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

Attività per imposte correnti	31/12/2021	31/12/2020
Acconti d'imposta IRES -IRAP	686.270	683.232
Crediti d'imposta	881	1.844
Attività per imposte correnti lorde	**687.151**	**685.076**
Compensazione con passività fiscali correnti	-	-
Attività per imposte correnti nette	**687.151**	**685.076**

Le "Attività per imposte correnti nette" ammontano ad Euro 687.151 e sono formate da maggiori acconti versati relativamente a IRES nell'esercizio 2018 per Euro 235.244, maggior acconto versato IRAP di 451.026 e per Euro 881 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.

Attività per imposte anticipate	31/12/2021	31/12/2020
Svalutazione crediti	471.568	490.417
Totale	**471.568**	**490.417**

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 38 milioni circa.

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

	31/12/2021	31/12/2020
1. Esistenze iniziale	**490.417**	**511.361**
2. Aumenti	**-**	**-**
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		
3. Diminuzioni	**18.849**	**20.944**
3.1 Imposte anticipate annullate nell'esercizio	18.849	20.944
a) rigiri	18.849	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		
4. Importo finale	**471.568**	**490.417**

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

	31/12/2021	31/12/2020
Depositi cauzionali	184.904	254.246
Crediti ed acconti per imposte indirette	33.447	158.924
Clienti per fatture da emettere	3.865.363	3.914.486
Anticipi a fornitori	190.028	333.389
Anticipi a dipendenti	1.221	1.356
Crediti verso clienti non finanziari	1.314.006	1.985.324
Ratei e risconti non riconducibili a voce propria	262.052	270.073
Debitori diversi	233.093	310.484
Totale	**6.084.113**	**7.228.282**

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	31/12/2021			31/12/2020		
	verso banche	verso società finanziarie	verso clientela	verso banche	verso società finanziarie	verso clientela
1. Finanziamenti	29.464.796			59.677.016		
1.1 Pronti contro termni						
1.2 altri finanziamenti	29.464.796			59.677.016		
2. Debiti per leasing			1.531.932			1.734.452
3. Altri debiti			2.912.584			2.488.472
Totale	**29.464.796**	**-**	**4.444.516**	59.677.016	-	4.222.924
Fair value - livello 1						
Fair value - livello 2						
Fair value - livello 3	29.464.796	-	4.444.516	59.677.016	-	4.222.924
Totale Fair value	29.464.796	-	4.444.516	59.677.016	-	4.222.924

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*", ovverosia 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* (situazione nella quale la Società si trova dall'esercizio 2020) 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 2021 il finanziamento è stato rimborsato per un capitale IAS di Euro 29.934 mila e per interessi IAS pari a Euro 2.256 mila (in base al piano finanziario contrattuale il debito rimborsato ammonta

a Euro 30.359 mila per quota capitale e Euro 1.831 per quota interessi); complessivamente quindi per Euro 32.189 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 1.236.211 da passività per contratti di locazione commerciale di immobili contratti con fornitori non finanziari e per Euro 295.721 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	31/12/2021	31/12/2020
Passività connesse al personale	3.259.315	2.166.164
Debiti verso enti previdenziali	440.160	463.468
Debiti verso l'erario	447.493	499.971
Somme a disposizione della clientela	827.695	851.782
Somme a disposizione della clientela "leasing"	-	-
Debiti verso fornitori	2.322.752	3.068.244
Ratei e risconti non riconducibili a voce propria	-	5.834
Creditori diversi	12.170.867	15.692.030
Totale	**19.468.282**	**22.747.493**

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 2020 realizzati per i portafogli Terzo e Cividale (Euro 3.753 mila) e il debito di tipo "*limited recourse*" sempre verso Eagle SPV per un importo pari a Euro 7.777 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 1.370 mila), fatture da ricevere (Euro 810 mila), debiti verso dipendenti per maturazioni da liquidare (Euro 3.263 mila) e altre minori che non presentano rilevanti scostamenti rispetto al 2020.

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

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

	31/12/2021	31/12/2020
A. Esistenze iniziali	**829.419**	**726.608**
B. Aumenti	**244.697**	**242.317**
B.1 Accantonamento dell'esercizio	214.781	199.931
B.2 Altre variazioni in aumento	29.916	42.387
C. Diminuzioni	**101.818**	**139.506**
C.1 Liquidazioni effettuate	101.818	139.506
C.2 Altre variazioni in diminuzione		-
D. Rimanenze finali	**972.298**	**829.419**

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	0,98%
Tasso annuo di inflazione	1,75%
Tasso annuo incremento TFR	2,81%

- 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 2021
Defined Benefit Obligation 01.01.2021	829.419
Service Cost	223.394
Interest Cost	4.810
Benefits paid	- 101.818
Transfers in (out)	-
Expected DBO 31.12.2021	955.806
Actuarial (Gains)/Losses for experience	9.131
Actuarial (Gains)/Losses for demographics	-
Actuarial (Gains)/Losses for financial assu	7.362
Defined Benefit Obligation 31.12.2021	972.298

SENSITIVITY ANALYSIS OF DBO	DBO al 31.12.2021
Mortality rate + 1 year	973.177
Mortality rate - 1 year	972.212
Annual Discount rate +0.50%	922.492
Annual Discount rate -0.50%	1.026.491
YEARS	**ESTIMATED BENEFIT PAID**
1	79.684
2 - 5	344.286
5 - 10	501.034
10 - oltre	2.413.038
Total	**3.338.043**

Sezione 10 - Fondi per rischi e oneri – Voce 100

10.1 Fondi per rischi e oneri: Composizione

Voci/Valori	31/12/2021	31/12/2020
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	1.574.313	9.157.160
4.1. controversie legali e fiscali	1.574.313	9.157.160
4.2. oneri per il personale		
4.3. altri		
Totale	**1.574.313**	**9.157.160**

La voce "altri fondi per rischi e oneri" è relativa all'accantonamento esistente per controversie legali e fiscali per Euro 1.574.313, di cui Euro 832.974 prevalentemente riferiti a rischi contrattuali. La variazione annua è principalmente riferibile all'utilizzo del fondo per controversie fiscali par a euro 6,5 milioni a

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
A. Esistenze iniziali	**-**	**-**	**9.157.160**	**9.157.160**
B. Aumenti		-	**93.000**	**93.000**
B.1 Accantonamento dell'esercizio		-	93.000	93.000
B.2 Variazioni dovute al passare del tempo		-	-	-
B.3 Variazioni dovute a modifiche del tasso di sconto		-	-	-
B.4 Altre variazioni in aumento		-	-	-
C. Diminuzioni	**-**	**-**	**7.675.847**	**7.675.847**
C.1 Utilizzo nell'esercizio		-	6.590.528	6.590.528
C.2 Variazioni dovute a modifiche del tasso di sconto		-	-	-
C.3 Altre variazioni in diminuzione		-	1.085.319	1.085.319
D. Rimanenze finali	**-**	**-**	**1.574.313**	**1.574.313**

Sezione 11 - Patrimonio – Voci 110, 120, 130, 140, 150, 160 e 170

11.1 Capitale: composizione

Voci/Componenti	31/12/2021
Capitale (euro)	30.408.907
Nazioni ordinarie	30.408.907
Da nominale: Euro cadauna	1

Il capitale sociale è interamente sottoscritto e versato.
Alla data del 31/12/2021 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	31/12/2021	31/12/2020
1. Riserva legale	754.000	754.000
2. Riserva statutaria	-	-
3. Altre (di utili)		-
4. Perdite portate a nuovo	(3.889.225)	(285.702)
5. Altre (di capitale)	12.100.000	3.557.994
Totale	**8.964.775**	**4.026.292**

Al 31.12.2021 oltre alla riserva legale sussistono riserve di capitale per Euro 12.100.000, e perdite portate a nuovo per Euro 3.889.225.

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	31/12/2021	31/12/2020
Riserve da valutazione:		
- Utili (perdite) attuariali relativi a piani previdenziali a benefici definiti	(124.003)	(107.510)
Totale	**(124.003)**	**(107.510)**

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 utilizzazione (*)	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
					per copertura perdite	per altre ragioni
Capitale		**30.408.907**				
Riserve		**8.964.775**				
Riserva legale	754.000					
Riserva statutaria	-					
Altre riserve	-		**C**			
Perdite portate a nuovo	(3.889.225)		**B**			
Altre riserve - Altre	12.100.000		**B**			
Riserve da valutazione		**(124.003)**				
Piani a benefici definiti	(124.003)					
Utile (Perdita) d'esercizio		**(6.250.574)**				
Totale		**32.999.105**				
Quota non distribuibile				**834.523 (1)**		

(*) Legenda:
A: Per aumento di capitale
B: Per copertura perdite
C: Per distribuzione ai soci

(1) La quota non distribuibile rappresenta:
- per 834.523 euro la parte destinata a copertura dei costi pluriennali non ancora ammortizzati.

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	31/12/2021	31/12/2020
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		-	23	23	36
	3.2 Crediti verso società finanziarie		3.000		3.000	
	3.3 Crediti verso clientela		418.083	-	418.083	847.929
4.	Derivati di copertura				-	
5.	Altre attività				-	
6.	Passività finanziarie				-	
	Totale		**421.082**	**23**	**421.105**	**847.965**
	di cui: interessi attivi su attività finanziarie impaired					
	di cui: interessi attivi su leasing					

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 3.2 “Crediti verso società finanziare” include gli interessi attivi del credito relativo al sub-lease di una porzione degli uffici di Milano.

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	31/12/2021	31/12/2020
1. Passività finanziarie valutate al costo ammortizzato					-
1.1 Debiti verso banche	1.977.646			1.977.646	3.191.022
1.2 Debiti verso società finanziarie					
1.3 Debiti verso clientela	56.032			56.032	69.151
1.4 Titoli in circolazione					
2. Passività finanziarie di negoziazione					
3. Passività finanziarie designate al fair value					
4. Altre passività			4.810	4.810	5.232
5. Derivati di copertura					
6. Attività finanziarie					
Totale	**2.033.678**	**-**	**4.810**	**2.038.488**	**3.265.405**
di cui: interessi passivi relativi ai debiti per leasing	56.032				

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 50

2.1 Commissioni attive – composizione

Dettaglio	31/12/2021	31/12/2020
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	8.286.384	7.674.386
h) altre commissioni (da specificare)	1.903.138	1.937.898
Totale	**10.189.522**	**9.612.284**

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/Settori	31/12/2021	31/12/2020
1. garanzie ricevute		
2. distrubuzione di servizi da terzi		
3. servizi di incasso e pagamento	42.776	10.621
4. altre commissioni (da specificare)	-	-
Totale	**42.776**	**10.621**

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	31/12/2021		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	
Totale	-	-	**450.000**	-

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)]
1. Attività finanziarie di negoziazione	-	-	-	-	-
1.1 Titoli di debito					-
1.2 Titoli di capitale					-
1.3 Quote di OICR					
1.4 Finanziamenti					-
1.5 Altre					-
2. Passività finanziarie di negoziazione	-	-	-	-	-
2.1 Titoli di debito					-
2.2 Debiti					-
2.3 Altre					-
3. Attività e passività finanziarie: differenze di cambio	X	X	X	X	- 5.266
4. Derivati finanziari					-
4.1 Derivati finanziari					
4.2 Derivati su crediti					
di cui: coperture naturali connesse con la fair value option					-
Totale	-	-	-	-	- 5.266

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 31/12/2021			Totale 31/12/2020		
	Utili	Perdite	Risultato netto	Utili	Perdite	Risultato netto
A. Attività finanziarie						
1. Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	**9.645**	**631**	**9.014**	**6.059**	**4.480**	**1.579**
1.1 Crediti verso banche			-			-
1.2 Crediti verso clientela	9.645	631	9.014	6.059	4.480	1.579
2. Attività finanziarie valutate al fair value con impatto sulla redditività complessiva	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
2.1 Titoli di debito			-			
2.2 Finanziamenti			-			
Totale attività (A)	**9.645**	**631**	**9.014**	**6.059**	**4.480**	**1.579**
B. Passività finanziarie valutate al costo ammortizzato						
1. Debiti verso banche			-			-
2. Debiti verso società finanziarie						
3. Debiti verso clientela			**-**			**-**
4. Titoli in circolazione			-			-
Totale passività (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

Operazioni/Componenti reddituali	Rettifiche di valore						Riprese di valore				31/12/2021	31/12/2020
	Primo stadio	Secondo stadio	Terzo stadio		Impaired acquisite o originate		Primo stadio	Secondo stadio	Terzo stadio	Impaired acquisite o originate		
			Write-off	Altre	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	- 67.540	- 240.503	- 486.830	- 1.410.270	-	- 149.842	142.192	282.507	6.901.847		4.971.561	8.339.425
Crediti impaired acquisiti o originati												
− per leasing												
− per factoring												
− per credito al consumo												
− altri crediti												
Altri crediti												
− per leasing	- 67.540	- 240.503	- 486.830	- 1.410.270		- 149.842	142.192	282.507	6.901.847		4.971.561	8.339.425
− per factoring												
− per credito al consumo												
− prestiti su pegno												
− altri crediti												
Totale	**- 67.540**	**- 240.503**	**- 486.830**	**- 1.410.270**	**-**	**- 149.842**	**142.192**	**282.507**	**6.901.847**	**-**	**4.971.561**	**8.339.425**

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 stadio	Secondo Stadio	Terzo stadio		Impaired acquisite o originate			
			Write-off	Altre	Write-off	Altre		
1. Finanziamenti oggetto di concessione conforme con le GL								**969.367**
2. Finanziamenti oggetto di misure di moratoria in essere non più conformi alle GL e non valutate come oggetto di concessione								
3. Finanziamenti oggetto di altre misure concessioni	174.380	21.095				38	**195.514**	
4. Nuovi finanziamenti							**-**	
Totale (T)	**174.380**	**21.095**	**-**	**-**	**-**	**38**	**195.514**	
Totale (T-1)	**342.856**	**626.511**		**-**				**969.367**

Sezione 10 – Spese amministrative – Voce 160

10.1 Spese per il personale: composizione

Tipologia di spese/Valori	31/12/2021	31/12/2020
1) Personale dipendente	**16.046.356**	**14.418.939**
a) salari e stipendi	11.364.549	9.758.849
b) oneri sociali	2.825.419	2.943.702
c) indennità di fine rapporto	219.671	201.372
d) spese previdenziali		
e) accantonamento al trattamento di fine rapporto al personale	77.927	96.816
f) accantonamento al fondo trattamento di quiescenza e obblighi simili:		
- a contribuzione definita		
- a benefici definiti		
g) versamenti ai fondi di previdenza complementare esterni:	382.420	317.239
- a contribuzione definita	382.420	317.239
- a benefici definiti		
h) altri benefici a favore dei dipendenti	1.176.370	1.100.961
2) Altro personale in attività		
3) Amministratori e sindaci	**150.907**	**208.403**
4) Personale collocato a riposo		
5) Recuperi di spese per dipendenti distaccati presso altre aziende		**-**
6) Rimborsi di spese per dipendenti di terzi distaccati presso la società		**-**
Totale	**16.197.263**	**14.627.342**

10.2 Numero medio dei dipendenti ripartiti per categoria

Tipologia di spese/Valori	31/12/2021	31/12/2020
1. Personale dipendente	**148**	**146**
a) Dirigenti	20	18
b) Quadri direttivi	55	57
- di cui: 3° e 4° livello	13	7
c) Restante personale dipendente	73	71
2. Altro personale		-
Totale	**148**	**146**

10.3 Altre spese amministrative - composizione

Voci/valori	31/12/2021	31/12/2020
Imposte indirette e tasse	2.910.642	3.680.597
Spese per energia elettrica, gas, acqua	491.828	494.264
Spese telefoniche	77.754	78.955
Canoni passivi servizi diversi	-	-
Spese trasmissione/elab.ne dati/assist.sw hw	1.890.630	1.712.314
Spese di trasporto/noleggio auto	625.848	434.475
Spese per cancelleria e stampati	47.160	42.058
Spese postali	20.040	29.135
Spese per auto di proprietà	4.698	5.071
Spese per recupero crediti	-	-
Spese per legali e notai	1.280.463	1.193.242
Spese per consulenze	238.417	261.890
Spese per altri servizi professionali	2.072.225	1.195.506
Fitti passivi	14.393	40.591
Spese per manutenzione mobili e immobili	605.290	605.541
Premi assicurativi	175.008	219.365
Rimborso spese a dipendenti	377.945	415.175
Rimborso spese a non dipendenti	-	-
Formazione del personale	28.282	18.503
Contributi associativi	17.647	17.660
Spese di rappresentanza	66.652	47.885
Spese per pubblicità	344.415	254.936
Liberalità e beneficienza	9.000	-
Spese condominiali	-	-
Spese per contributi diversi	-	-
Spese per visure e informazioni commerciali	269.134	383.867
Spese per servizio di vigilanza	29.184	117.457
Spese per pulizie locali	729	3.757
Spese per abbonamenti e pubblicazioni	-	-
Altri compensi a terzi	816.254	493.615
Altre spese servizio leasing	2.035.585	3.111.032
Altre spese diverse	286.187	984.054
Totale	**14.735.411**	**15.840.945**

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	31/12/2021	31/12/2020
Accantonamenti	**93.000**	**6.522.001**
Fondo controversie legali	93.000	6.522.001
Altri rischi e oneri	-	-
Riattribuzioni	**- 1.085.319**	**- 881.503**
Fondo controversie legali	- 1.085.319	- 881.503
Altri rischi e oneri	-	-
Totale	**- 992.319**	**5.640.498**

Sezione 12 – Rettifiche/riprese di valore nette su attività materiali – Voce 180

12.1 Rettifiche/riprese di valore nette su attività materiali: composizione

Attività/Componenti reddiutuali	Ammortamento	Rettifiche di valore per deterioramento	Riprese di valore	Risultato netto
	(a)	(b)	(c)	(a + b - c)
A. Attività materiali	**980.989**	**-**		**980.989**
A.1 Ad uso funzionale	980.989	-		**980.989**
- Di proprietà	441.172			**441.172**
- Diritti d'uso acquisiti con il leasing	539.818			**539.818**
A.2 Detenute a scopo d'investimento				**-**
- Di proprietà				**-**
- Diritti d'uso acquisiti con il leasing				**-**
A.3 Rimanenze		**203.727**		**203.727**
Totale	**980.989**	**203.727**	**-**	**1.184.717**

Sezione 13 – Rettifiche/riprese di valore nette su attività immateriali – Voce 190

13.1 Rettifiche/riprese di valore nette su attività immateriali: composizione

Attività/Componente reddituale	Ammortamento (a)	Rettifiche di valore per deterioramento (b)	Riprese di valore (c)	Risultato netto (a + b - c)
1. Attività immateriali diverse dall'avviamento	473.028	-	-	473.028
di cui: software	*383.881*			
1.1 di proprietà	473.028			473.028
1.2 acquisite in leasing finanziario				-
2. Attività riferibili al leasing finanziario				-
3. Attività concesse in leasing operativo				-
Totale	**473.028**	**-**	**-**	**473.028**

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

14.1 Altri oneri di gestione: composizione

Composizione altri oneri di gestione	**31/12/2021**	**31/12/2020**
1. Per attività di leasing finanziario	119.040	34.047
2. Altri oneri	1.491.677	2.228.455
Totale	1.610.717	2.262.502

14.2 Altri proventi di gestione: composizione

Composizione altri proventi di gestione	**31/12/2021**	**31/12/2020**
1. Per attività di leasing finanziariao	96.637	107.702
2. Altri proventi	8.209.948	11.215.651
Totale	8.306.586	11.323.353
Totale voce 200	6.695.868	9.060.851

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

Voci	31/12/2021	31/12/2020
1. Proventi	**42.200**	**-**
1.1 Rivalutazioni		
1.2 Utili da cessione	42.200	
1.3 Riprese di valore		
1.4 Altri proventi		
2. Oneri	**- 275.000**	**-**
2.1 Svalutazioni	- 275.000	-
2.2 Perdite da cessione		
2.3 Rettifiche di valore da deterioramento		
2.4 Altri oneri		
Totale	- 232.800	-

Sezione 18 - Utili (Perdite) da cessione di investimenti - Voce 250

18.1 Utili (Perdite) da cessione di investimenti: composizione

Componente reddituale/Valori	31/12/2021	31/12/2020
A. Immobili	**5.392.006**	**1.248.557**
- Utili da cessione	5.513.357	1.395.240
- Perdite da cessione	121.351	146.682
B. Altre attività	**- 3.904**	**- 333.095**
- Utili da cessione	156	176.327
- Perdite da cessione	4.060	509.421
Risultato netto	**5.388.103**	**915.462**

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	31/12/2021	31/12/2020
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	- 18.850	- 20.944
5. Variazione delle imposte differite		
6. Imposte di competenza dell'esercizio (-) (-1+/-2+3+ 3 bis+/-4+/-5)	**- 18.850**	**- 20.944**

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 2021 non vi sono imposte correnti da versare.

Le imposte differite per l'anno 2021 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 19 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.

Sezione 21 – Conto economico: altre informazioni

21.1 Composizione analitica degli interessi attivi e delle commissioni attive

Voci/Controparte	Interessi attivi			Commissioni attive			31/12/2021	31/12/2020
	Banche	Enti finanziari	Clientela	Banche	Enti finanziari	Clientela		
1. Leasing finanziario	-	-	418.541	-	-	-	418.541	846.319
- beni immobili			397.927				397.927	827.982
- beni mobili			-				-	
- beni strumentali			20.614				20.614	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	-	-	-	-	-	-	-	
- presiti personali							-	
- prestiti finalizzati							-	
- cessione del quinto							-	
4. Garanzie e impegni	-	-	-	-	-	-	-	
- di natura commerciale							-	
- di natura finanziaria							-	
Totale	**-**	**-**	**418.541**	**-**	**-**	**-**	**418.541**	**846.319**

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 435 non è riconducibile alla classificazione per tipologia di cui alla tabella sopraesposta.
Le commissioni attive non sono indicate in quanto non sono riferibili alle voci della tabella ma sono frutto di Servicing ed altre commissioni

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	31/12/2021			31/12/2020		
	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	
Fino a 1 anno	14.675.366	10.318	14.685.685		1.280.597	
Da oltre 1 anno fino a 2 anni	792.016	179.451	971.466	641.620		641.620
Da oltre 2 anno fino a 3 anni	867.148	41.380	908.528	2.010.880	194.131	2.010.880
Da oltre 3 anno fino a 4 anni	83.945	201.134	285.079	4.280.125	42.948	5.798.816
Da oltre 4 anno fino a 5 anni	4.486.271	102.017	4.588.288	14.654.020	270.119	17.710.538
Da oltre 5 anni	5.836.123	1.835.018	7.671.142	14.084.114	2.787.433	14.084.131
Totale pagamenti da ricevere	**26.740.870**	**2.369.319**	**29.110.188**	**35.670.759**	**4.575.227**	**40.245.985**
RICONCILIAZIONE						
Utili finanziari non maturati (-)						
Valore residuo non garantito (-)						
Finanziamenti per leasing	**26.740.870**	**2.369.319**	**29.110.188**	**35.670.759**	**4.575.227**	**40.245.985**

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

	Finanziamenti per il leasing			
	Esposizioni non deteriorate		Esposizione Deteriorate	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
A. Beni immobili:	**2.369.319**	**4.575.227**	**26.723.593**	**35.649.642**
- Terreni	-	-	-	-
- Fabbricati	2.369.319	4.575.227	26.723.593	35.649.642
B. Beni strumentali	**-**	**-**	**13.863**	**13.626**
C. Beni mobili:	**-**	**-**	**3.413**	**7.491**
- Autoveicoli			2.542	6.643
- Aeronavale e ferroviario		-	871	848
- Altri			-	
D. Beni immateriali:				
- Marchi				
- Software				
- Altri				
Totale	**2.369.319**	**4.575.227**	**26.740.870**	**35.670.759**

A.2.3 – Classificazione dei beni riferibili al leasing finanziario

	Beni inoptati		Beni ritirati a seguito di risoluzione		Altri beni	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
A. Beni immobili:			**25.385.417**	**30.201.218**		
- Terreni						
- Fabbricati			25.385.417	30.201.218		
B. Beni strumentali			**-**	**-**		
C. Beni mobili:			**1.462**	**5.384**		
- Autoveicoli						
- Aeronavale e ferroviario						
- Altri			1.462	5.384		
D. Beni immateriali:						
- Marchi						
- Software						
- Altri						
Totale	**0**	**0**	**25.386.879**	**30.206.602**	**0**	**0**

La presente tabella si riferisce alle attività materiali oggetto di contratti di locazione finanziaria che sono stati risoli 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 2021 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	795.344
immobiliare	Deteriorate + UTP	518.020
immobiliare	sofferenza	4.936.200
strumentale	non deteriorato	-
strumentale	Deteriorate + UTP	1.569
strumentale	sofferenza	2.065
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 31/12/2021 ammontano ad euro 27 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. 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 sono state anche incluse valutazioni prospettiche, e successivamente monitoraggi puntualisulla capacità di rimborso dei clienti performing che nel 2020 hanno fatto richiesta per la moratoria dei pagamenti (decreto cosiddetto Cura Italia) e che hanno ripreso il pagamento del proprio debito nel 2021 e nel 2022 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, a 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 e 2021 della moratoria dei pagamenti (pertanto evidenziando una almeno temporanea difficoltà).

Inoltre, per i clienti che non hanno richiesto l'ultima proroga della moratoria legislativa è stato valutato l'incremento significativo del rischio in accordo con le policy aziendali, quindi con riferimento a eventuali impagati o dilazioni successivi alla scadenza della moratoria. Per tutti i clienti che hanno richiesto invece la proroga della moratoria ACS, ha invece valutato tali casistiche, in linea con le GL EBA, identificandole tutte come concessioni e in linea generale come incremento significativo del rischio (sempre in accordo con le policy aziendali), con relativo aumento del fondo di svalutazione.

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, ACS ha implementato 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, ogniqualvolta 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 attività finanziarie per portafogli di appartenenza e per qualità creditizia (valori di bilancio)*

Portafogli/qualità	Sofferenze	Inadempienze probabili	Esposizioni scadute deteriorate	Esposizioni scadute non deteriorate	Altre esposizioni non deteriorate	Totale
1. Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato 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 finanziare in corso di dismissione	28.239.740	463.636	407.937	266.800	18.062.008	**47.440.122**
Totale 31/12/2021	**28.239.740**	**463.636**	**407.937**	**266.800**	**18.062.008**	**47.440.122**
Totale 31/12/2020	**37.697.642**	**526.037**	**164.716**	**1.194.548**	**29.043.500**	**68.626.443**

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	212.016.156	182.904.843	29.111.313	1.494.466	19.244.939	916.130	18.328.808	47.440.122
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								
Totale 31/12/2021	**212.016.156**	**182.904.843**	**29.111.313**	**1.494.466**	**19.244.939**	**916.130**	**18.328.808**	**47.440.122**
Totale 31/12/2020	**260.486.625**	**222.098.230**	**38.388.395**	**2.437.154**	**31.575.790**	**1.337.741**	**30.238.049**	**68.626.443**

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

	Primo stadio			Secondo stadio			Terzo stadio			Impaired acquisite o originate		
Portafogli/stadi di rischio	**Da 1giorno a 30 giorni**	**Da oltre 30 giorni fino a 90 giorni**	**Oltre 90 giorni**	**Da 1giorno a 30 giorni**	**Da oltre 30 giorni fino a 90 giorni**	**Oltre 90 giorni**	**Da 1giorno a 30 giorni**	**Da oltre 30 giorni fino a 90 giorni**	**Oltre 90 giorni**	**Da 1giorno a 30 giorni**	**Da oltre 30 giorni fino a 90 giorni**	**Oltre 90 giorni**
1. Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato					105.218	161.582	164.489	62.692	28.279.227	2.226	2.453	599.736
2. Attività finanziarie valutate al fair value con impatto sulla redditività complessiva												
3. Attività finanziarie in corso di dismissione												
Totale 31/12/2021					**105.218**	**161.582**	**164.489**	**62.692**	**28.279.227**	**2.226**	**2.453**	**599.736**
Totale 31/12/2020				**194.070**	**332.927**	**667.551**	**1.334**	**58.759**	**37.396.081**	**11.445**	**2.585**	**918.190**

4. Attività finanziarie, impegni a erogare fondi e garanzie finanziarie rilasciate: dinamica delle rettifiche di valore complessive e degli accantonamenti complessivi

Causali/stadi di rischio	Rettifiche di valore complessive																		Totale
	Attività rientranti nel primo stadio				Attività rientranti nel secondo stadio				Attività rientranti nel terzo stadio				Attività finanziarie impaired acquisite o originate			Accantonamenti complessivi su impegni a erogare fondi e garanzie finanziarie rilasciate			
	Crediti verso banche a vista	Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	di cui: svalutazioni individuali	di cui: svalutazioni collettive	Crediti verso banche a vista	Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	di cui: svalutazioni individuali	di cui: svalutazioni collettive	Crediti verso banche a vista	Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	di cui: svalutazioni individuali	di cui: svalutazioni collettive	Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	di cui: svalutazioni individuali	di cui: svalutazioni collettive	Primo stadio	Secondo stadio	Terzo stadio	
Rettifiche complessive iniziali		**369.965**				**967.776**				**222.098.230**									**223.435.972**
Variazioni in aumento da attività finanziarie acquisite o originate													X	X	X				
Cancellazioni diverse dai write-off										(536.012)									(536.012)
Rettifiche/riprese di valore nette per rischio di credito (+/-)		(142.192)				(42.004)				(5.065.156)									(5.249.352)
Modifiche contrattuali senza cancellazioni																			
Cambiamenti della metodologia di stima																			
Write-off non rilevati direttamente a conto economico		(55.357)				(140.654)				(33.682.806)									(33.878.817)
Altre variazioni		(77.545)				36.141				90.586									49.182
Rettifiche complessive finali		**94.872**				**821.259**				**182.904.843**									**183.820.973**
Recuperi da incasso su attività finanziarie oggetto di write-off																			
Write-off rilevati direttamente a conto economico										63.005									**63.005**

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	1.357.694	600.886	76.088	105.510	716.271	
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						
Totale 31/12/2021	**1.357.694**	**600.886**	**76.088**	**105.510**	**716.271**	
Totale 31/12/2020	**1.394.514**	**170.084**	**585.498**	**390.583**	**1.506.106**	

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
A. Finanziamenti valutati al costo ammortizzato	963.051		76.089			
A.1 oggetto di concessione conforme con le GL	963.051		76.089			
A.2 oggetto di misure di moratoria in essere non più conformi alle GL e non valutate come oggetto di concessione						
A.3 oggetto di altre misure di concessione						
A.4 nuovi finanziamenti						
B. Finanziamenti valutati al fair value con impatto sulla redditività complessiva						
B.1 oggetto di concessione conforme con le GL						
B.2 oggetto di misure di moratoria in essere non più conformi alle GL e non valutate come oggetto di concessione						
B.3 oggetto di altre misure di concessione						
B.4 nuovi finanziamenti						
Totale 31/12/2021	**963.051**		**76.089**			
Totale 31/12/2020	**913.395**	**171.056**		**134.062**		

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*
		Primo stadio	Secondo stadio	Terzo stadio	Impaired acquisite o originate		Primo stadio	Secondo stadio	Terzo stadio	Impaired acquisite o originate		
A. Esposizioni creditizie per cassa												
A.1 A vista												
a) Deteriorate		X					X					
b) Non deteriorate	3.761.759	3.761.759		X					X		3.761.759	
A.2 Altre												
- Sofferenze		X					X				-	
- di cui: esposizioni oggetto di concessioni		X					X					
- Inadempienze probabili		X					X					
- di cui: esposizioni oggetto di concessioni		X					X					
- Esposizioni scadute deteriorate		X					X					
- di cui: esposizioni oggetto di concessioni		X					X					
- Esposizioni scadute non deteriorate				X					X		-	
- di cui: esposizioni oggetto di concessioni				X					X		-	
- Altre esposizioni non deteriorate	15.961.988	15.959.308		X	2.680				X		15.961.988	
- di cui: esposizioni oggetto di concessioni				X					X		-	
Totale A	**19.723.747**	**19.721.067**			**2.680**						**19.723.747**	
B. Esposizioni creditizie fuori bilancio												
a) Deteriorate		X					X					
b) Non deteriorate				X					X			
Totale B												
Totale A + B	**19.723.747**	**19.721.067**			**2.680**						**19.723.747**	

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

Causali/Categorie	Sofferenze	Inadempienze probabili	Esposizioni scadute deteriorate
A. Esposizione lorda iniziale - di cui: esposizioni cedute non cancellate	**180.663**	**3.240**	
B. Variazioni in aumento 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 B.4 modifiche contrattuali senza cancellazioni B.5 altre variazioni in aumento			
C. Variazioni in diminuzione C.1 uscite verso esposizioni non deteriorate C.2 write-off C.3 incassi C.4 realizzi per cessioni C.5 perdite da cessione C.6 trasferimenti ad altre categorie di esposizioni deteriorate C.7 modifiche contrattuali senza cancellazioni C.8 altre variazioni in diminuzione	**180.663** 180.663	**3.240** 3.240	
D. Esposizione lorda finale - di cui: esposizioni cedute non cancellate			

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
A. Rettifiche complessive iniziali - di cui: esposizioni cedute non cancellate	**180.663**					
B. Variazioni in aumento 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
C. Variazioni in diminuzione 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	**180.663** 180.663					
D. Rettifiche complessive finali - di cui: esposizioni cedute non cancellate						

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*
		Primo stadio	Secondo stadio	Terzo stadio	Impaired acquisite o originate		Primo stadio	Secondo stadio	Terzo stadio	Impaired acquisite o originate		
Esposizioni creditizie per cassa												
- Sofferenze	208.784.886	X		208.212.558	572.328	180.545.145	X		180.545.145		28.239.740	1.494.466
- di cui: esposizioni oggetto di concessioni	21.789.587	X		21.781.422	8.164	19.835.107	X		19.835.107		1.954.480	25.646
- Inadempienze probabili	2.137.657	X		2.106.266	31.391	1.674.020	X		1.674.020		463.636	
- di cui: esposizioni oggetto di concessioni	1.068.406	X		1.061.945	6.461	666.880	X		666.880		401.525	
- Esposizioni scadute deteriorate	1.093.614	X		1.092.427	1.187	685.677	X		685.677		407.937	
- di cui: esposizioni oggetto di concessioni	147.259	X		147.259		89.734	X		89.734		57.525	
- Esposizioni scadute non deteriorate	441.056		441.056	X		126.260		126.260	X		314.796	
- di cui: esposizioni oggetto di concessioni	277.411		277.411	X		75.554		75.554	X		201.857	
- Altre esposizioni non deteriorate	2.841.895	734.651	2.104.717	X	2.527	789.871	94.872	694.999	X		2.052.025	43.154
- di cui: esposizioni oggetto di concessioni	1.477.448		1.477.267	X	182	491.400		491.400	X		986.048	43.154
Totale A	**215.299.107**	**734.651**	**2.545.772**	**211.411.250**	**607.433**	**183.820.973**	**94.872**	**821.259**	**182.904.843**		**31.478.134**	**1.537.620**
Esposizioni creditizie fuori bilancio												
a) Deteriorate		X					X					
b) Non deteriorate				X					X			
Totale B												
Totale A + B	**215.299.107**	**734.651**	**2.545.772**	**211.411.250**	**607.433**	**183.820.973**	**94.872**	**821.259**	**182.904.843**		**31.478.134**	**1.537.620**

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

Tipologia esposizioni/valori	Esposizione lorda					Rettifiche di valore complessive e accantonamenti complessivi					Esposizione netta	Write-off parziali complessivi*
		Primo stadio	Secondo stadio	Terzo stadio	Impaired acquisite o originate		Primo stadio	Secondo stadio	Terzo stadio	Impaired acquisite o originate		
A. Finanziamenti in sofferenza:												
a) Oggetto di concessione conforme con le GL		X					X					
b) Oggetto di misure di moratoria in essere non più conformi alle GL e non valutate come oggetto di concessione		X					X					
c) Oggetto di altre misure di concessione		X					X					
d) Nuovi finanziamenti		X					X					
B. Finanziamenti in indampienze probabili:	***72.113***			***72.113***		***- 45.271***			***- 45.271***		***117.384***	
a) Oggetto di concessione conforme con le GL	72.113	X		72.113		- 45.271	X		- 45.271		117.384	
b) Oggetto di misure di moratoria in essere non più conformi alle GL e non valutate come oggetto di concessione		X					X					
c) Oggetto di altre misure di concessione		X					X					
d) Nuovi finanziamenti		X					X					
C. Finanziamenti scaduti deteriorati:												
a) Oggetto di concessione conforme con le GL		X					X					
b) Oggetto di misure di moratoria in essere non più conformi alle GL e non valutate come oggetto di concessione		X					X					
c) Oggetto di altre misure di concessione		X					X					
d) Nuovi finanziamenti		X					X					
D. Altri finanziamenti scaduti non deteriorati:	***277.411***		***277.411***			***89.057***		***89.057***			***188.354***	
a) Oggetto di concessione conforme con le GL	277.411		277.411	X		89.057		89.057	X		188.354	
b) Oggetto di misure di moratoria in essere non più conformi alle GL e non valutate come oggetto di concessione				X					X			
c) Oggetto di altre misure di concessione				X					X			
d) Nuovi finanziamenti				X					X			
E. Altri finanziamenti non deteriorati:	***1.400.971***		***1.400.789***		***182***	***450.040***		***450.040***			***950.931***	
a) Oggetto di concessione conforme con le GL	1.400.789		1.400.789	X		450.040		450.040	X		950.749	
b) Oggetto di misure di moratoria in essere non più conformi alle GL e non valutate come oggetto di concessione	182			X	182				X		182	
c) Oggetto di altre misure di concessione				X					X			
d) Nuovi finanziamenti				X					X			
Totale (A+B+C+D+E)	**1.750.495**		**1.678.200**	**72.113**	**182**	**493.825**		**539.096**	**- 45.271**		**1.256.669**	**-**

6.5 Esposizioni creditizie verso clientela: dinamica delle esposizioni deteriorate lorde

Causali/Categorie	Sofferenze	Inadempienze probabili	Esposizioni scadute deteriorate
A. Esposizione lorda iniziale	**256.018.054**	**2.312.179**	**1.972.489**
- di cui: esposizioni cedute non cancellate			
B. Variazioni in aumento	**825.012**	**150.028**	**733.354**
B.1 ingressi da esposizioni non deteriorate		79.040	716.290
B.2 ingressi da attività finanziarie impaired acquisite o originate			
B.3 trasferimenti da altre categorie di esposizioni deteriorate	1.003		
B.4 modifiche contrattuali senza cancellazioni			
B.5 altre variazioni in aumento	824.009	70.988	17.065
C. Variazioni in diminuzione	**48.058.181**	**324.550**	**1.612.230**
C.1 uscite verso esposizioni non deteriorate	550.190	109.053	1.534.200
C.2 write-off	32.016.590	80	
C.3 incassi	14.356.267	172.451	44.123
C.4 realizzi per cessioni	18.707		
C.5 perdite da cessione	631		
C.6 trasferimenti ad altre categorie di esposizioni deteriorate		1.003	
C.7 modifiche contrattuali senza cancellazioni			
C.8 altre variazioni in diminuzione	1.115.795	41.963	33.907
D. Esposizione lorda finale	**208.784.886**	**2.137.657**	**1.093.614**
- di cui: esposizioni cedute non cancellate			

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
A. Esposizione lorda iniziale	**25.068.281**	**322.569**
- di cui: esposizioni cedute non cancellate		
B. Variazioni in aumento	**922.005**	**2.401.770**
concessioni		2.214.235
B.2 ingressi da esposizioni non deteriorate oggetto di concessioni	79.041	X
B.3 ingressi da esposizioni oggetto di concessioni deteriorate	X	105.510
B.4 ingressi da esposizioni deteriorate non oggetto di concessione	185.678	
B.5 altre variazioni in aumento	657.286	82.025
C. Variazioni in diminuzione	**2.985.035**	**969.661**
concessioni	X	
C.2 uscite verso esposizioni non deteriorate oggetto di concessioni	105.510	X
C.3 uscite verso esposizioni oggetto di concessioni deteriorate	X	79.041
C.4 write-off	482.841	133.224
C.5 incassi	2.287.101	710.954
C.6 realizzi per cessioni		
C.7 perdite da cessione		
C.8 altre variazioni in diminuzione	109.583	46.443
D. Esposizione lorda finale	**23.005.251**	**1.754.677**
- di cui: esposizioni cedute non cancellate		

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
A. Rettifiche complessive iniziali	**218.320.412**	**21.255.008**	**1.789.382**	**779.466**	**1.807.773**	
- di cui: esposizioni cedute non cancellate						
B. Variazioni in aumento	**1.456.272**	**50.463**	**45.287**	**45.271**	**451.986**	**109.526**
B.1 rettifiche di valore da attività finanziarie impaired acquisite o originate		X		X		X
B.2 altre rettifiche di valore	1.456.272	50.463	21.111	21.095	359.308	
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			24.176	24.176	92.678	109.526
C. Variazioni in diminuzione	**39.231.539**	**1.470.365**	**160.649**	**157.857**	**1.574.082**	**19.792**
C.1. riprese di valore da valutazione						
C.2 riprese di valore da incasso	6.721.189	987.524	85.199	82.407	39.882	12.522
C.3 utili da cessione						
C.4 write-off	31.963.520	482.841				
C.5 trasferimenti ad altre categorie di esposizioni deteriorate						
C.6 modifiche contrattuali senza cancellazioni						
C.7 altre variazioni in diminuzione	546.830		75.449	75.449	1.534.200	7.270
D. Rettifiche complessive finali	**180.545.145**	**19.835.107**	**1.674.020**	**666.880**	**685.677**	**89.734**
- di cui: esposizioni cedute non cancellate						

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
A. Attività materiali	**7.001.888**	**1.902.192**	**- 40.000**	**1.862.192**	**38.252**
A.1. Ad uso funzionale					
A.2. A scopo di investimento					
A.3. Rimanenze	7.001.888	1.902.192	- 40.000	1.862.192	38.252
B. Titoli di capitale e titoli di debito					
C. Altre attività					
D. Attività non correnti e gruppi di attività in via di dismissione					
D.1. Attività materiali					
D.2. Altre attività					
Totale 31/12/2021	**7.001.888**	**1.902.192**	**- 40.000**	**1.862.192**	**38.252**
Totale 31/12/2020	**5.849.308**	**2.289.610**	**- 114.779**	**2.174.830**	**357.822**

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 è risultato 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	
A.	***Esposizioni per cassa***															
A.1	*Sofferenze*								27.086.318	122.883.679	50.631.043		1.153.423	4.735.575	2.294.848	
A.2	*Inadempienze probabili*								418.502	-	1.483.340		45.135	-	190.680	
A.4	*Esposizioni scadute*				114.864	-	192.495		293.072	-	493.182					
A.5	*Altre esposizioni*	873.792			2.020.503	-	835.006		346.317	-	81.125					
TOTALE A		873.792		0					29.640.187	122.883.679	53.141.884		1.837.947	4.735.575	3.059.835	
B.	***Esposizioni "fuori bilancio"***															
B.1	*Sofferenze*															
B.2	*Inadempienze probabili*															
B.3	*Altre attività deteriorate*															
B.4	*Altre esposizioni*															
TOTALE B		-							-	-	-		-	-	-	
	TOTALE (A + B) 31/12/2021	873.792		0					29.640.187	122.883.679	53.141.884		1.837.947	4.735.575	3.059.835	
	TOTALE (A + B) 31/12/2020	980.635		180.663					40.705.546	146.739.126	64.511.847		2.455.014	5.686.497	6.317.839	

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
A.	***Esposizioni per cassa***									
A.1 *Sofferenze*	27.912.199	178.403.949	327.541	2.141.196					2	
A.2 *Inadempienze probabili*	463.635	1.674.020								
A.4 *Esposizioni scadute*	407.937	685.677	-	-						
A.5 *Altre esposizioni*	3.240.615	916.130	-	-						
TOTALE A	**32.024.386**	**181.679.777**	**327.541**	**2.141.196**	**-**	**-**	**-**	**-**	**2**	**-**
B.	***Esposizioni "fuori bilancio"***									
B.1 *Sofferenze*										
B.2 *Esposizioni ristrutturate*										
B.3 *Altre attività deteriorate*										
B.4 *Altre esposizioni*										
TOTALE B	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
TOTALE 31/12/2021	**32.024.386**	**181.679.777**	**327.541**	**2.141.196**	**-**	**-**	**-**	**-**	**2**	**-**
TOTALE 31/12/2020	**43.818.528**	**221.289.841**	**322.655**	**2.146.131**	**-**	**-**	**-**	**-**	**12**	**-**

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 31.12.2021 risultano classificabili come grandi rischi due posizioni, riferite ad istituti bancari; per nessuna di esse è presente uno sconfino dei limiti regolamentari.

Al 31.12.2021 risulta invece ampiamente rispettato il limite generale per l'assunzione di partecipazioni e la detenzione di immobili (margine disponibile), in seguito a patrimonializzazioni (versamenti in conto capitale) realizzate nel corso del 2021 ed alla vendita nel corso del 2021 di un *asset* rilevante fra gli immobili (beni transati, acquisti in asta) detenuti dalla Società – 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.

Le politiche di investimento immobiliare della Società 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 superamenti del limite (tali monitoraggi sono inoltre espressi da apposito indicatore monitorato dalla Funzione Risk Control). In caso di sforamento 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 è risultato 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).

Con riferimento alla riforma degli indici di riferimento per la determinazione dei tassi di interesse, si segnala che ACS ha effettuato un'analisi nel corso del 2021 per valutare la propria esposizione agli impatti di tale riforma, derivanti dalla presenza di contratti indicizzati a tassi in valuta. L'analisi ha permesso di escludere possibili impatti, circoscritti a un unico contratto indicizzato in Franchi Svizzeri, tuttavia in chiusura nel corso dell'anno. Pertanto, ACS non è risultata impattata dalla riforma, né esposta in modo rilevante a tale tipo di rischio, né ha dovuto predisporre attività di transizione verso tassi di riferimento alternativi o variazioni nella propria strategia di gestione del rischio del tasso di interesse.

Informazioni di natura quantitativa

1. *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
1. *Attività*	**15.088.195**	**757.949**	**72.936**	**1.331.423**	**6.891.446**	**6.934.186**	**742.277**	**15.621.709**
1.1 Titoli di debito	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2 Crediti	15.088.195	757.949	72.936	1.331.423	6.891.446	6.934.186	742.277	15.621.709
1.3 Altre attività	-	-	-	-	-	-	-	-
2. *Passività*	**-**	**-**	**-**	**29.464.796**	**-**	**-**	**-**	**-**
2.1 Debiti		-	-	29.464.796	-	-	-	-
2.2 Titoli di debito	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3 Altre passività								
3. *Derivati finanziari*	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Opzioni	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1 Posizioni lunghe	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2 Posizioni corte	-	-	-	-	-	-	-	-
Altri derivati	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
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 non risulta presente.

Infatti, risulta assente l'esposizione netta in cambi, non pareggiata da passività in valuta, in quanto i contratti residui indicizzati in valuta si sono tutti chiusi nel corso del 2021.

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

Non Vi sono contratti indicizzati in valuta.

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 periodica verifica degli stessi con i referenti aziendali (*Risk Assessment*) – l'ultimo aggiornamento dell'attività è stato eseguito nel 2021.

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 su base mensile simulazioni dei flussi e deflussi di cassa attesi, includendo i vincoli alle collection previsti dal Facility Agreement e future eventuali variazioni del contesto operativo con potenziali impatti sulla liquidità, per verificare la rilevanza e la conseguente sostenibiltà in termini di liquidità;
- sulla base dei risultati verifica e determina:
    - il rispetto del piano di rimborso delle linee di finanziamento entro le scadenze concordate;
    - la capienza della liquidità residua non vincolata;
    - le esigenze di liquidità prospettiche della Società per una loro pronta gestione.

Inoltre, la Società monitora gli indicatori del rischio di liquidità identificati tempo per tempo all'interno delle Politiche di Governo del Rischio, principalmente legati:

- all'attivazione di eventi di cash sweep e default ai sensi del Facility Agreement;
- alla disponibilità, anche prospettica, di liquidità detenuta sui conti correnti non pegnati (ovvero diversi da quelli su cui giacciono le somme vincolate al rimborso degli eventuali finanziamenti verso terzi).

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

Della situazione attuale e prospettica della liquidità viene inoltre data evidenza all'interno del processo annuale di auto-valutazione dell'adeguatezza della Società.

Informazioni di natura quantitativa

1. Distribuzione temporale per durata residua contrattuale delle attività e passività finanziarie

Voci / Scaglioni temporali	A vista	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
Attività per cassa	**15.088.195**	**-**	**-**	**-**	**757.949**	**72.936**	**1.331.423**	**972.480**	**5.918.966**	**7.676.463**	**15.621.709**
A.1 Titoli di Stato											
A.2 Altri titoli di debito											
A.3 Finanziamenti	15.088.195	-	-	-	757.949	72.936	1.331.423	972.480	5.918.966	7.676.463	15.621.709
A.4 Altre attivita											
Passività per cassa	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**29.464.796**	**-**	**-**	**-**	**-**
B.1 Debiti verso:	-	-	-	-	-	-	29.464.796	-	-	-	-
- Banche	-						29.464.796	-			
- Enti finanziari											
- Clientela											
B.2 Titoli di debito											
B.3 Altre passività											
Operazioni "fuori bilancio"	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
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											
C.6 Garanzie finanziarie ricevute											

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 dicembre 2021 risulta positivo per un importo pari ad euro 32.593.519, inclusa la perdita d'esercizio: i requisiti minimi di capitale alla data del 31 dicembre 2021 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 quantitativa

4.1.2.1 Patrimonio dell'impresa: composizione

Voci/Valori	31/12/2021	31/12/2020
1. Capitale	**30.408.907**	**30.408.907**
2. Sovrapprezzi di emissione	0	0
3. Riserve	8.964.776	4.026.292
- di utili		
a) legale	*754.000*	*754.000*
b) statutaria		
c) azioni proprie		
d) altre	-	-
- altre	8.210.776	3.272.292
4. (Azioni proprie)	0	0
5. Riserve da valutazione	- 124.003	- 107.510
- 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	- 124.003	- 107.510
- Quota delle riserve da valutazione relative a partecipazioni valutate al patrimonio netto	-	-
6. Strumenti di capitale		
7. Utile (Perdita) d'esercizio	**- 6.250.574**	**- 12.161.517**
Totale	**32.999.106**	**22.166.172**

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	31/12/2021	31/12/2020
10.	**Utile (Perdita) d'esercizio**	**(6.250.574)**	**(12.161.517)**
	Altre componenti reddituali al netto delle imposte senza rigiro a conto economico	**(16.493)**	**(11.985)**
70.	Piani a benefici definiti	(16.493)	(11.985)
170.	**Totale altre componenti reddituali al netto delle imposte**	(16.493)	(11.985)
180.	**Redditività complessiva (Voce 10+170)**	**(6.267.067)**	**(12.173.502)**

SEZIONE 6 – OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE

6.1 *Informazioni sui compensi dei dirigenti con responsabilità strategica*

	31/12/2021	31/12/2020
Amministratori	60.824	114.720
Sindaci	79.889	70.233
Dirigenti strategici	1.503.082	1.071.753

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
a) Società controllate						
Lazise Gestioni Srl		153.306				
b) Società del gruppo BAIN CAPITAL						
BAIN CAPITAL CREDIT		92.500				
EAGLE SPV S.R.L.		2.003.049		- 11.532.406		
SPICE SPV S.R.L.		184.126				
MORGANA 1 S.R.L.		295.608				
MERLIN SPV S.R.L.		35.667				
ACTARUS REOCO S.R.L.		10.270				
ISABELLA REOCO 2 S.R.L.		6.250				
ISABELLA REOCO 3 S.R.L.		86.107				
ISABELLA REOCO 4 S.R.L.		186.634				
ISABELLA REOCO S.R.L.		8.995				
TERZO REOCO S.R.L.		4.689				
TIEPOLO REOCO S.R.L.		1.063				
VALERY REOCO 2 S.R.L.		142.525				
VALERY REOCO 3 S.R.L.		56.846				
VALERY REOCO 4 S.R.L.		15.000				
VALERY REOCO S.R.L.		3.750				
VENUSIA REOCO S.R.L.		2.500				
NATISSA GESTIONI SRL		204.723				
IMMOBILIARE STAMPA SPA		2.715				
Totale	**-**	**3.496.323**	**-**	**- 11.532.406**	**-**	**-**

Denominazione sociale	Interessi attivi su finanziamenti concessi	Commissioni attive e altri ricavi	Interessi passivi su finanziamenti ricevuti	Commissioni passive e altri costi
a) Società controllate				
Malpensa Gestioni Srl.		42.200		
Lazise Gestioni Srl		604.143		
b) Società del gruppo BAIN CAPITAL				
BAIN CAPITAL CREDIT		888.338		-
EAGLE SPV S.R.L.		8.469.975		
SPICE SPV S.R.L.		724.548		
MORGANA 1 S.R.L.		925.025		-
MERLIN SPV S.R.L.		154.249		-
ACTARUS REOCO S.R.L.		667.103		
ISABELLA REOCO 2 S.R.L.		25.000		-
ISABELLA REOCO 3 S.R.L.		111.508		
ISABELLA REOCO 4 S.R.L.		214.400		
ISABELLA REOCO S.R.L.		71.665		
TERZO REOCO S.R.L.		178.534		
TIEPOLO REOCO S.R.L.		24.984		
VALERY REOCO 2 S.R.L.		251.424		
VALERY REOCO 3 S.R.L.		86.013		
VALERY REOCO 4 S.R.L.		117.643		
VALERY REOCO S.R.L.		15.546		
VENUSIA REOCO S.R.L.		30.000		
NATISSA GESTIONI SRL		70.500		
IMMOBILIARE STAMPA SPA		914.442		
Totale	**0**	**14.587.238**	**0**	**0**

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 2020, 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 2020, 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 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	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Quota ammortamento diritti d'uso	539.818	477.300	62.517
Interessi passivi su debiti per leasing	56.032	69.151	- 13.119
Costi relativi ai leasing a breve termine e ai leasing di attività di modesto valore	154.022	79.786	74.236
Interessi attivi sub-leasing	3.000	-	3.000
Valore dei diritti d'uso, di cui:	1.344.472	1.803.199	- 458.727
- Immobili	*1.039.910*	*1.488.900*	*- 448.990*
- Autoveicoli	*304.563*	*314.300*	*- 9.737*
Debiti verso Lessor	1.531.932	1.734.452	- 202.520
Credito verso Sub-Lessee	136.411	-	136.411

(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 2021 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". Si segnala che nel corso dell'esercizio 2021 è stato parzialmente concesso in sub-leasing un locale a sua volta utilizzato in leasing operativo da parte della Società. Il diritto d'uso legato a tale leasing e, quindi, stato parzialmente cancellato mentre è stato rilevato il credito verso il conduttore in sub-leasing in analogia al trattamento contabile utilizzato per il leasing principale.

In merito ai dati economici dell'esercizio 2021, 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 56 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 540 mila;
- interessi attivi da sub-leasing per Euro 3 mila;
- i costi relativi a leasing a breve termine o ai leasing di attività di modesto valore, che sommano complessivamente per euro 154 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 PricewaterhouseCoopers 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.

PricewaterhouseCoopers S.p.A.

Descrizione dell'incarico	Importo
Revisione bilancio 2021	33.500
Revisione contabile trimestrale/semestrale 2021	0
	33.500

Tavagnacco lì 29 marzo 2022

Per il Consiglio di Amministrazione

Ing. Danilo Augugliaro

Firmato digitalmente da:
AUGUGLIARO DANILO
Firmato il 28/04/2022 15:22
Seriale Certificato: 428488
Valido dal 13/05/2021 al 13/05/2024
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA