

Bilancio d'esercizio
al 31 Dicembre 2016

CARICHE SOCIALI (*)

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Presidente *Sergio Schisani*

Consiglieri *Sergio Schisani*
Claudio Vernuccio
Eleonora Ambrosetti

COLLEGIO SINDACALE

Presidente *Francesco Mariano Bonifacio*

Sindaci Effettivi *Nicola Lorito*
Massimo Fulvio Campanelli

Sindaci Supplenti *Giovanni Parisi*
Maurizio de Magistris

(*) Alla data di approvazione del bilancio

RELAZIONE SULLA GESTIONE

INFORMAZIONI GENERALI

doRealEstate S.p.A. è una società appartenente al Gruppo Bancario doBank.

In seguito all'acquisizione avvenuta con efficacia 31 ottobre 2015 da parte di Avio S.à r.l., affiliata in maniera paritetica al Gruppo americano Fortress Investment Group LLC. ed Eurocastle Investment Limited, di UniCredit Credit Management Bank S.p.A. (ora doBank S.p.A.), che deteneva il controllo totalitario della società UniCredit Credit Management Immobiliare S.p.A., quest'ultima è stata ridenominata doRealEstate S.p.A..

DoRealEstate S.p.A. (nel seguito anche doReal o Società) si occupa di tutte le attività a supporto del recupero dei crediti assistiti da garanzia immobiliare in proprietà o in mandato alla propria controllante doBank S.p.A. (nel seguito anche doBank), nonché della gestione e della commercializzazione di immobili acquisiti in seguito ad aggiudicazioni per intervento in Aste Immobiliari, operando su tutto il territorio nazionale direttamente ed anche grazie a collaboratori esterni.

La Società ha in portafoglio diverse tipologie di cespiti immobiliari (residenziali, commerciali, artigianali/industriali), che ammontano al 31 dicembre 2016 a 30 immobili. Nel corso dell'esercizio 2016 la Società ha venduto 4 immobili.

L'ATTIVITA' DELLA SOCIETA'

Nel corso del 2016 la Società ha dato avvio anche attraverso il supporto di broker di propria fiducia, alla commercializzazione dei restanti immobili di proprietà facenti parte del portafoglio ex UCCMI (per i quali la Società aveva provveduto a elaborare perizie di stima aggiornate).

Nel corso del primo semestre 2016 l'attività svolta ha portato alla vendita di 3 immobili in Anagni - loc. San Bartolomeo per un importo totale di Euro 132.000.

Nel corso del secondo semestre 2016 la società ha proseguito nella commercializzazione ponendo in essere le seguenti attività:

- in data 26 luglio 2016 è stato venduto l'immobile sito in Cesate (MI) identificato dall'ID 60050 per un prezzo pari ad euro 200.000;
- in data 18 ottobre 2016 è stata raccolta una manifestazione di interesse pari ad euro 70.000 per l'acquisto dell'immobile sito in Aglientu (OT) identificato dall'ID 60108 (compravendita prevista entro il primo trimestre 2017);
- in data 30 agosto 2016 è stata raccolta una manifestazione di interesse pari ad euro 50.000 per l'acquisto di una delle unità immobiliari site in Anagni (FR) identificata dall'ID 60038.

Si evidenzia infine che sono in corso una serie di trattative per la vendita di altri immobili, anche essi siti in Anagni - loc. San Bartolomeo.

Con riferimento alla attività di supporto alla Controllante doBank per quanto riguarda il portafoglio IMMOBILIARE VERONICA 84 in liquidazione, sono state svolte, sino alla cessione dello stesso avvenuta in data 30 settembre 2016, le seguenti attività:

- elaborazione di perizie di stima aggiornate;
- supporto operativo finalizzato alla conclusione della trattativa già in essere per l'immobile "ex cinema Ariston " di Firenze;
- supporto operativo finalizzato alla conclusione della trattativa per la vendita dell'immobile "ex cinema Eolo " di Firenze;
- raccolta di proposta di acquisto a Euro 115.000 per l'immobile sito in Firenze Via Mugello e (rogito 10 novembre 2016);
- raccolta e presentazione alla Capogruppo per approvazione di proposte di acquisto relativamente agli ex cinema Principe e Fiamma di Firenze (rogiti di compravendita previsti entro il primo trimestre 2017);
- raccolta e presentazione alla Capogruppo per approvazione di una proposta d'acquisto pari ad euro 630.000 per l'ex cinema Odeon di Bari. Il rogito di compravendita si è tenuto a dicembre 2016. Per tale posizione doReal ha, inoltre, fornito supporto tecnico per la risoluzione dei problemi urbanistici ostativi alla compravendita e per la redazione di una perizia tecnica, coordinando e supervisionando l'operato dei tecnici esterni incaricati.
- raccolta e presentazione alla Capogruppo per approvazione di una proposta di acquisto pari ad Euro 205.000 per l'immobile sito in Roma Via Fusinato (la trattativa seppur avanzata non si è però conclusa nell'anno a causa di problemi legati alle iscrizioni ipotecarie). Per tale posizione doReal ha altresì provveduto al coordinamento e alla supervisione dell'operato di tecnici esterni incaricati per la risoluzione di problematiche di tipo urbanistico.
- doReal ha, altresì, fornito alla Capogruppo due broker opinion commerciali rispettivamente riferite all'ex cinema Ariston di Pisa e all'immobile denominato "Grattacielo" di Genova, attualmente in locazione con regolare contratto ad uso sala bingo.

Nel corso del primo semestre 2016 sono state inoltre elaborate, avvalendosi di fornitori esterni, n. 60 perizie di stima relative a immobili connessi ai portafogli NPLs in gestione della Capogruppo doBank, per valore un totale del perimetro immobiliare interessato nell'ordine dei 40 ml di Euro. Nel secondo semestre si è dato seguito e impulso, avvalendosi di una rete di fornitori esterni opportunamente selezionati e contrattualizzati, alla attività di valutazione immobiliare, in particolare relativamente a immobili oggetto di transazioni con i debitori, al fine di favorire quanto più possibile l'attività di recupero della Controllante. In particolare sono state effettuate:

- n. 152 valutazioni per transazione con debitori/terzi, per elaborazione di business plan o per cessioni;
- n. 116 valutazioni finalizzate alla individuazione di un perimetro oggetto di possibile di intervento entro la fine dell'anno per un valore (quick sale value) pari a circa 62 mln di euro.

Nell'ambito della più ampia operazione societaria avviata dalla Controllante nella prospettiva di percorrere le preferibili iniziative funzionali ad attuare soluzioni operative efficaci ed efficienti delle Società a se ricondotte, è proseguita nella seconda metà del 2016 l'attività amministrativa e gestionale funzionale al perfezionamento della integrazione societaria delle due entità doRealEstate S.p.A. e Italfondario RE S.r.l. (interamente di proprietà di doBank), entrambe specializzate nella fornitura di servizi tecnico-specialistici in ambito immobiliare a supporto della azione di recupero del credito.

CONTINUITÀ AZIENDALE

Nella fase di predisposizione del presente Bilancio, è stata effettuata una valutazione della capacità dell'entità di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. Nel determinare se tale presupposto sia applicabile, si è tenuto conto delle risultanze del piano industriale 2016 – 2020 approvato dagli Amministratori e sottoposto all'attenzione della controllante doBank S.p.A., e pertanto non si ravvisano dubbi circa il presupposto della continuità aziendale cui si ispira la redazione della presente Relazione.

INFORMAZIONI SUI RISCHI FINANZIARI E SULLE RELATIVE POLITICHE DI COPERTURA

Considerando l'attività svolta dalla Società, si ritiene che la stessa non sia soggetta a esposizione del rischio di prezzo relativo alle possibili fluttuazioni del valore degli strumenti finanziari a seguito delle variazioni dei prezzi di mercato.

La Società non presenta particolari rischi di credito in quanto le principali controparti dei crediti commerciali iscritti in bilancio sono rappresentate da doBank S.p.A..

La Società, inoltre, ritiene di avere disponibilità liquide sufficienti a far fronte ai propri impegni finanziari e quindi di non avere esposizioni significative a rischio di liquidità. A tale riguardo si sottolinea che la liquidità è garantita dai finanziamenti in essere con UniCredit S.p.A., che la Società utilizza per strutturare la propria posizione economico-finanziaria e per realizzare efficacemente la sua attività.

La Società ritiene di non essere esposta a significativi rischi di variazione dei flussi finanziari.

Infine, la Società in base alla tipologia del business evidenzia un rischio di mercato dovuto, come meglio specificato nella prevedibile evoluzione della gestione, da un trend di stagnazione del settore immobiliare con dinamiche e tempi di realizzo di difficile prevedibilità.

SITUAZIONE PATRIMONIALE E ANDAMENTO ECONOMICO

Di seguito si presenta il Bilancio d'Esercizio al 31 dicembre 2016, che chiude con un utile di periodo di Euro 386.460 ed un Patrimonio Netto pari ad Euro 593.405.

I valori patrimoniali ed economici sono raffrontati con i dati al 31/12/2015; le variazioni sono presentate rispetto ai dati citati e tutti i dati sono espressi in unità di Euro.

La Società presenta al 31/12/2016 la seguente situazione patrimoniale-finanziaria:

ATTIVITA' (importi in Euro)	31/12/2016	31/12/2015	Variazione	
ATTIVITA' NON CORRENTI				
Immobilizzazioni immateriali	2.069	6.047	(3.978)	-66%
Immobilizzazioni materiali	185	250	(65)	-26%
Attività fiscali per imposte differite	530.161	754.792	(224.631)	-30%
Totale attività non correnti	532.415	761.089	(228.674)	-30%
ATTIVITA' CORRENTI				
Rimanenze	1.138.246	1.415.246	(277.000)	-20%
Crediti commerciali	810.190	577.708	232.482	40%
Crediti tributari	273.382	358.380	(84.998)	-24%
Altri crediti	87.318	78.176	9.142	12%
Disponibilità liquide	1.655.830	337.762	1.318.068	N.S.
Totale attività correnti	3.964.966	2.767.272	1.197.694	43%
Totale attività	4.497.381	3.528.361	969.020	27%

PATRIMONIO NETTO (importi in Euro)	31/12/2016	31/12/2015	Variazione	
Capitale sociale	150.000	150.000	-	0%
Altre riserve e Utili (perdite) portati a nuovo	56.945	945.551	(888.606)	-94%
Risultato del periodo	386.460	(1.188.060)	1.574.520	133%
Totale patrimonio netto	593.405	(92.509)	685.914	N.S

PASSIVITA' (importi in Euro)	31/12/2016	31/12/2015	Variazione	
PASSIVITA' NON CORRENTI				
Passività finanziarie (non correnti)	2.998.740	2.953.398	45.342	2%
Benefici a dipendenti	21.283	-	21.283	N.A
Fondi rischi ed oneri	152.668	180.405	(27.737)	-15%
Totale passività non correnti	3.172.691	3.133.803	38.888	1%
PASSIVITA' CORRENTI				
Debiti commerciali	637.454	304.984	332.470	109%
Debiti tributari	50.433	1.242	49.191	N.S.
Altri debiti	43.398	180.841	(137.443)	-76%
Totale passività correnti	731.285	487.067	244.218	50%
Totale passività	3.903.976	3.620.870	283.106	8%
Totale passività e patrimonio netto	4.497.381	3.528.361	969.020	27%

Tra le **Attività Non Correnti**, la voce **Immobilizzazioni immateriali** diminuisce per effetto dell'ammortamento di competenza del periodo. Il decremento della voce **Attività fiscali per imposte differite** rispetto al 31/12/2015, è dovuto principalmente al ricalcolo effettuato per il cambio dell'aliquota IRES e al reversal della fiscalità anticipata a suo tempo calcolata sulle svalutazioni effettuate sugli immobili venduti nel corso del 2016 e sulle perdite fiscali degli anni precedenti. Nella voce sono iscritte le imposte calcolate sulle svalutazioni effettuate sugli immobili, sugli accantonamenti al Fondo Rischi e Oneri e infine sulle perdite fiscali conseguite negli esercizi precedenti.

Passando a commentare le principali variazioni nella composizione delle **Attività Correnti**, la voce **Rimanenze** rileva un decremento dovuto alle quattro vendite effettuate nel corso dell'esercizio.

La variazione in aumento della voce **Crediti commerciali** è dovuta ai maggiori crediti vantati verso la controllante diretta doBank S.p.A. per il servizio di gestione delle valutazioni immobiliari relative ad immobili costituiti a garanzia di crediti non performing gestiti o di proprietà della controllante, per il servizio di vivacizzazione delle aste e per il servizio di mandato a vendere.

La voce **Crediti Tributari** è principalmente composta dagli acconti delle imposte versati nel corso del 2016 e dai crediti rivenienti dalla dichiarazione fiscale del 2016. La variazione in diminuzione è dovuta principalmente all'utilizzo in compensazione del credito IVA maturato nel 2015 ed al minor acconto IRAP versato nell'esercizio.

La voce **Disponibilità liquide** rappresenta il saldo dei conti correnti della Società.

Il **Patrimonio Netto**, alla fine del 2016, ammonta complessivamente a Euro 593.405 e comprende il risultato economico positivo maturato nell'esercizio in corso, pari a Euro 386.460. La variazione rispetto al 31/12/2015 è dovuta al ripianamento della perdita di Euro 1.188.060 risultante dal Bilancio chiuso al 31 dicembre 2015. Tale perdita ha determinato l'evidenza di un Patrimonio Netto negativo pari ad Euro 92.509, configurando pertanto le condizioni individuate agli artt. 2446 e 2447 del c.c. (riduzione del capitale sociale al di sotto del limite legale). L'Assemblea Straordinaria dei soci, in data 30 marzo 2016, ha deliberato di coprire la perdita, mediante l'utilizzo totale della riserva esistente, iscritta nella voce "altre riserve", per Euro 945.551 e per la parte residuale di Euro 242.509

mediante l'azzeramento del capitale sociale di Euro 150.000 e il versamento da parte dell'unico socio doBank S.p.A. della somma di Euro 300.000 da destinare a copertura della residua perdita di Euro 92.509 e, ripianata così l'intera perdita, alla ricostituzione del capitale sociale ad Euro 150.000, allocando i residui Euro 57.491 a costituzione di una "riserva disponibile".

Passando alle voci del Passivo di Stato Patrimoniale, con riferimento alle **Passività Non Correnti**, la voce **Passività finanziarie non correnti**, costituita dall'utilizzo della linea di credito concessa da UniCredit S.p.A. per le operazioni di Repossess e di Friendly Repossess, non rileva variazioni significative.

Si rileva l'incremento della voce **Benefici a dipendenti** che accoglie il fondo trattamento fine rapporto per il personale dipendente della Società, entrato in servizio all'inizio del 2016.

Il decremento della voce **Fondo rischi e oneri** è dovuto principalmente agli utilizzi effettuati nel periodo.

Nell'ambito delle **Passività Correnti**, l'incremento della voce **Debiti Commerciali**, è riferito all'esposizione nei confronti dei fornitori terzi e della Capogruppo doBank, per fatture emesse a carico della società e non ancora liquidate e per fatture da ricevere di competenza del periodo. In particolare i debiti verso la Capogruppo (pari a Euro 166.821) afferiscono ai contratti di servicing amministrativo, di global servicing e di internal audit, mentre i debiti verso i fornitori terzi si riferiscono principalmente ai professionisti o alle società esterne che supportano doRealEstate nell'attività di vivacizzazione delle Aste.

La variazione della voce **Debiti tributari** è imputabile al debito per ritenute da versare.

La diminuzione della voce **Altri debiti** è dovuta principalmente alla chiusura del debito relativo al personale distaccato, riferito al quarto trimestre 2015.

La Società al 31/12/2016 presenta la seguente situazione economica:

CONTO ECONOMICO (importi in Euro)	31/12/2016	31/12/2015	Variazione	
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.475.022	1.638.889	836.133	51%
Altri ricavi e proventi	32.756	82.713	(49.957)	-60%
Totale ricavi	2.507.778	1.721.602	786.176	46%
Materie prime e materiali di consumo utilizzati	(727)	(1.637)	910	-56%
Costi per servizi	(1.048.881)	(2.000.754)	951.873	-48%
Per il personale	(334.401)	(4.802)	(329.599)	N.S.
Ammortamenti e svalutazioni	(16.532)	(11.595)	(4.937)	43%
Var. delle rimanenze di prodotti finiti	(277.000)	(1.062.585)	785.585	-74%
Accantonamenti per rischi e oneri	(23.000)	(142.339)	119.339	-84%
Oneri diversi di gestione	(53.350)	(50.206)	(3.144)	6%
Totale costi della produzione	(1.753.891)	(3.273.918)	1.520.027	-46%
Risultato operativo	753.887	(1.552.316)	2.306.203	149%
Proventi finanziari	11	7	4	57%
Oneri finanziari	(62.824)	(80.304)	17.480	-22%
Totale proventi e oneri finanziari	(62.813)	(80.297)	17.484	-22%
Imposte sul reddito dell'esercizio	(304.614)	444.553	(749.167)	-169%
Utile (perdita) dell'esercizio	386.460	(1.188.060)	1.574.520	133%

Nell'ambito dei **Ricavi**, si rileva l'aumento della voce **Ricavi delle vendite e delle prestazioni**, che comprende i ricavi rivenienti dalle vendite di quattro immobili (Euro 332.000) e i ricavi rivenienti dai servizi di advisory, svolti per la controllante doBank (Euro 2.143.022), che ricomprendono il servizio di gestione delle valutazioni immobiliari relative ad immobili costituiti a garanzia di crediti non

performing gestiti o di proprietà della controllante, il servizio di vivacizzazione delle aste, il servizio di mandato a vendere e il servizio di mutuo in asta.

La diminuzione della voce Altri ricavi e proventi, rispetto all'esercizio precedente è dovuta principalmente al venir meno del recupero di quota parte di costi software che, in base a nuovi accordi contrattuali, sono ora a totale carico della società UBIS.

Le principali variazioni intervenute nelle voci afferenti i Costi della produzione si riferiscono a:

- Costi per servizi (che diminuiscono per Euro 951.873): il decremento della voce, rispetto all'esercizio precedente, è riferibile principalmente ai minori costi per il personale distaccato, per consulenze tecniche, per manutenzioni, per software e per il contratto di Global Servicing stipulato con la controllante doBank S.p.A..
- Costi per il personale (che aumentano per Euro 329.599): la variazione è riferibile all'ingresso di quattro nuovi dipendenti avvenuto all'inizio del 2016;
- Variazioni delle rimanenze di prodotti finiti (che diminuiscono per Euro 785.585): la diminuzione è dovuta principalmente sia alla vendita di quattro unità immobiliari sia all'assenza di svalutazioni del patrimonio immobiliare nell'esercizio 2016;
- Accantonamenti per rischi e oneri: (che diminuiscono per Euro 119.339): la diminuzione è riferibile ai minori accantonamenti effettuati nel periodo;

Per quanto attiene la gestione finanziaria si rileva un decremento degli oneri finanziari, dovuto ai minori interessi passivi applicati sullo scoperto di c/c concesso da UniCredit S.p.A., per effetto di un minor utilizzo medio nel periodo.

Infine la voce Imposte sul reddito di esercizio diminuisce per Euro 749.167 principalmente a fronte di variazioni delle imposte anticipate rilevate nel periodo. Oltre ai minori accantonamenti, generano un effetto negativo il cambio dell'aliquota IRES e il reversal della fiscalità anticipata a suo tempo calcolata sulle svalutazioni effettuate sugli immobili venduti nel corso dell'esercizio e sulle perdite fiscali rilevate negli esercizi precedenti. La voce comprende inoltre l'onere per le imposte correnti (Euro 90.000)

In sintesi, la Società rileva al 31 dicembre 2016 un utile di Euro 386.460.

ATTIVITA' DI DIREZIONE E COORDINAMENTO DELLA SOCIETA'

Come previsto dall'art. 2497 bis del Codice Civile, si segnala che la società doBank S.p.A. in qualità di holding ha la funzione di coordinamento e controllo e in capo ad essa viene eseguito il consolidamento. Nella parte D – Altri dettagli informativi, vengono esposti i principali dati economici e patrimoniali della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento.

ATTIVITA' DI RICERCA E SVILUPPO

La funzione tipica di doRealEstate non prevede lo svolgimento di attività di ricerca e sviluppo.

RAPPORTI CON PARTI CORRELATE

Nel seguito sono rappresentati, in una tabella di sintesi, i principali rapporti attivi e passivi intercorsi nel periodo con la controllante doBank S.p.A. che esercita l'attività di direzione e coordinamento e con le altre società del Gruppo.

Stato patrimoniale	31/12/2016	
	Crediti	Debiti
1) doBank Crediti verso controllante Fatture da emettere per servizi vari Debiti vari per servizi	48.865 769.287	166.821
2) Italfondiaro S.p.A. Debito per personale distaccato		2.571
3) Italfondiaro RE S.r.l. Credito per personale distaccato Debito per personale distaccato	7.200	857

Conto economico	31/12/2016	
	Costi	Ricavi
1) doBank S.p.A. Servizi amministrativi - Global Servicing- Audit Ricavi per servizi Altri ricavi	169.988	2.046.953 109.959
2) Italfondiaro S.p.A. Costi per personale distaccato	1.714	
3) Italfondiaro RE S.r.l. Costi per personale distaccato	857	

NUMERO E VALORE DI AZIONI PROPRIE O DI CONTROLLANTI

Si informa che doRealEstate S.p.A. alla data del 31 dicembre 2016, non detiene azioni proprie o della società controllante né direttamente né tramite società fiduciarie o interposta persona.

FATTI DI RILIEVO INTERVENUTI DOPO LA CHIUSURA DEL PERIODO

Si informa che, in seguito all'acquisto del Gruppo Italfondiaro perfezionato nel mese di dicembre 2016, il Gruppo doBank ha avviato una rivisitazione del suo modello organizzativo ed operativo, finalizzata a realizzare un player di eccellenza nell'erogazione di una pluralità di servizi per la gestione dei crediti non performing e a consolidare la posizione del Gruppo quale leader di mercato.

A tal fine, la Controllante doBank, ha deciso la fusione per incorporazione di Italfondiaro Re S.r.l. in doRealEstate S.p.A. (entrambe interamente di proprietà di doBank). Tale operazione consentirà al Gruppo di accentrare in un'unica società tutte le attività dedicate al repossession e alla fornitura di servizi amministrativi, gestionali e di commercializzazione del patrimonio immobiliare connesso ai portafogli NPLs in gestione. Si è dato corso all'operazione d'integrazione del personale, dei processi e delle strategie, con efficacia e avvio operativo il 1/3/2017.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Nel corso del 2017, a valle della sopracitata fusione, sarà dato impulso alla attività operativa, garantendo, al tempo stesso, la massima efficienza e snellezza operativa, in stretta sinergia con le aree che operano nell'ambito della gestione del credito in seno alla Controllante doBank, finalizzata a massimizzare i risultati ottenibili, al fine di garantire, già nel breve periodo, il raggiungimento degli obiettivi di budget che saranno per tempo fissati.

PROPOSTA DI DESTINAZIONE DEL RISULTATO D'ESERCIZIO

Signori Azionisti,

Vi invitiamo ad approvare il Bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, composto dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico, dal Prospetto della Redditività Complessiva, dal Prospetto delle Variazioni del Patrimonio Netto, dal Rendiconto Finanziario e dalle Note Esplicative e corredato dalla Relazione sulla Gestione, così come presentato dal Consiglio di Amministrazione, nel suo complesso e nelle singole appostazioni.

Come già ricordato l'esercizio 2016 si chiude con un utile netto di Euro 386.460, che si propone di destinare alla costituzione della Riserva Legale per Euro 19.323 (ai sensi dell'art. 2430, comma 1, c.c.) e alla distribuzione quale dividendo per la parte residua, pari ad Euro 367.137.

Verona, 01 marzo 2017

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE



SCHEMI DEL BILANCIO DELL'IMPRESA

STATO PATRIMONIALE

ATTIVITÀ

Nota	ATTIVITA' (importi in Euro)	31/12/2016	31/12/2015
	ATTIVITA' NON CORRENTI		
1	Immobilizzazioni immateriali	2.069	6.047
2	Immobilizzazioni materiali	185	250
3	Attività fiscali per imposte differite	530.161	754.792
	Totale attività non correnti	532.415	761.089
	ATTIVITA' CORRENTI		
4	Rimanenze	1.138.246	1.415.246
5	Crediti commerciali	810.190	577.708
6	Crediti tributari	273.382	358.380
7	Altri crediti	87.318	78.176
8	Disponibilità liquide	1.655.830	337.762
	Totale attività correnti	3.964.966	2.767.272
	Totale attività	4.497.381	3.528.361

PATRIMONIO NETTO

Nota	PATRIMONIO NETTO (importi in Euro)	31/12/2016	31/12/2015
	Capitale sociale	150.000	150.000
	Altre riserve e Utili (perdite) portati a nuovo	56.945	945.551
	Risultato del periodo	386.460	(1.188.060)
9	Totale patrimonio netto	593.405	(92.509)

PASSIVITÀ

Nota	PASSIVITA' (importi in Euro)	31/12/2016	31/12/2015
	PASSIVITA' NON CORRENTI		
10	Passività finanziarie (non correnti)	2.998.740	2.953.398
11	Benefici a dipendenti	21.283	-
12	Fondi rischi ed oneri	152.668	180.405
	Totale passività non correnti	3.172.691	3.133.803
	PASSIVITA' CORRENTI		
13	Debiti commerciali	637.454	304.984
14	Debiti tributari	50.433	1.242
15	Altri debiti	43.398	180.841
	Totale passività correnti	731.285	487.067
	Totale passività	3.903.976	3.620.870
	Totale passività e patrimonio netto	4.497.381	3.528.361

CONTO ECONOMICO

Nota	CONTO ECONOMICO (importi in Euro)	31/12/2016	31/12/2015
16	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.475.022	1.638.889
17	Altri ricavi e proventi	32.756	82.713
	Totale ricavi	2.507.778	1.721.602
18	Materie prime e materiali di consumo utilizzati	(727)	(1.637)
19	Costi per servizi	(1.048.881)	(2.000.754)
20	Per il personale	(334.401)	(4.802)
21	Ammortamenti	(16.532)	(11.595)
22	Var. delle rimanenze di prodotti finiti	(277.000)	(1.062.585)
23	Accantonamenti per rischi e oneri	(23.000)	(142.339)
24	Oneri diversi di gestione	(53.350)	(50.206)
	Totale costi della produzione	(1.753.891)	(3.273.918)
	Risultato operativo	753.887	(1.552.316)
25	Proventi finanziari	11	7
26	Oneri finanziari	(62.824)	(80.304)
	Totale proventi e oneri finanziari	(62.813)	(80.297)
27	Imposte sul reddito dell'esercizio	(304.614)	444.553
	Utile (perdita) dell'esercizio	386.460	(1.188.060)

PROSPETTO DELLA REDDITIVITÀ COMPLESSIVA

CONTO ECONOMICO (importi in Euro)	31/12/2016	31/12/2015
Utile (perdita) dell'esercizio	386.460	(1.188.060)
Altre componenti reddituali al netto delle imposte senza rigiro a conto economico		
- Piani a benefici definiti	(546)	-
Utile Complessivo	385.914	(1.188.060)

RENDICONTO FINANZIARIO DI FLUSSI DI DISPONIBILITÀ LIQUIDE

Redatto con il metodo indiretto

RENDICONTO FINANZIARIO (importi in Euro)	31/12/2016	31/12/2015
FLUSSI FINANZIARI DELLA GESTIONE OPERATIVA		
- Utile (perdita) d'esercizio	386.460	(1.188.060)
- Ammortamenti (+)	4.043	11.595
- Svalutazione delle Rimanenze (+)	20.530	1.109.801
- Riprese di valore delle Rimanenze (-)	-	(47.216)
- Variazione delle Rimanenze (+/-)	277.000	-
- Variazione dei Crediti commerciali (+/-)	(232.482)	324.524
- Variazione dei Debiti commerciali (+/-)	332.470	(251.713)
- Aumento dei Crediti tributari (-)	309.836	(324.475)
- Variazione dei Debiti tributari (+/-)	49.191	(14.407)
- Variazione degli Altri Debiti (+/-)	(137.443)	(123.644)
- Variazione del Fondo Rischi ed oneri	(27.737)	73.581
- Altre Variazioni	(9.142)	866.499
Liquidità generata/(assorbita) dalla gestione operativa	972.726	436.484
FLUSSI FINANZIARI DELLA GESTIONE DI INVESTIMENTO		
- Acquisto/vendita attività materiali (-/+)	-	-
- Acquisto/vendita attività immateriali (-/+)	-	(3.352)
- Acquisto/vendita partecipazioni (-/+)	-	-
Liquidità generata/(assorbita) dalla attività di investimento	-	(3.352)
FLUSSI FINANZIARI DELLA GESTIONE FINANZIARIA		
- Erogazione finanziamenti	47.442	70.757
- Rimborsi finanziamenti	(2.100)	(194.241)
- Aumento di capitale	300.000	-
Liquidità generata/(assorbita) dalla attività di finanziamento	345.342	(123.484)
LIQUIDITA' NETTA GENERATA/(ASSORBITA) NEL PERIODO	1.318.068	309.648
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DEL PERIODO (+)	337.762	28.114
DISPONIBILITA' LIQUIDE A FINE PERIODO	1.655.830	337.762

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL PATRIMONIO NETTO

	Capitale Sociale	Riserva Legale	Riserve statutarie	Altre Riserve	Riserva a Copertura future perdite esercizio	Utili/Perdite portati a nuovo	Riserve da valutazione	Risultato dell'es.	Totale
Saldo al 31/12/2014	1.000.000	200.000	288.115	5.770.120	-	1.829.381	-	- 821.927	8.266.689
Destinazione-copertura risultato esercizi precedenti:									
- dividendi erogati									-
- riporto a "nuovo"						(821.927)	-	821.927	-
- Riserva da rivalutazione fondo Tfr									-
Altre variazioni in diminuzione - scissione vs UC1			(288.115)	(5.771.154)		(1.110.868)			(7.170.137)
Destinazione ad Altre riserve	(850.000)	(200.000)		1.034	945.551	103.415			-
Arrotondamenti									-
Risultato al 31/12/2015								(1.188.060)	(1.188.060)
Saldo al 31/12/2015	150.000	-	-	-	945.551	-	-	(1.188.060)	92.509

	Capitale Sociale	Riserva Legale	Riserve statutarie	Altre Riserve	Riserva a Copertura future perdite esercizio	Utili/Perdite portati a nuovo	Riserve da valutazione	Risultato dell'es.	Totale
Saldo al 31/12/2015	150.000	-	-	-	945.551	-	-	- 1.188.060	92.509
Destinazione-copertura risultato esercizi precedenti:									
- dividendi erogati									-
- riporto a "nuovo"				-	(945.551)	(242.509)		1.188.060	-
- Riserva da rivalutazione fondo Tfr									-
Altre variazioni in diminuzione del capitale	(150.000)					150.000			-
Destinazione ad Altre riserve									-
Versamento soci	150.000			57.491		92.509			300.000
Arrotondamenti									-
Riserva da rivalutazione fondo Tfr							(546)		(546)
Risultato al 31/12/2016								386.460	386.460
Saldo al 31/12/2016	150.000	-	-	57.491	-	-	546	386.460	593.405

NOTE ESPLICATIVE

Le presenti Note Esplicative sono suddivise nelle seguenti parti:

Parte A – Principi contabili e criteri di valutazione di riferimento

Parte B – Informazioni sullo Stato Patrimoniale

Parte C – Informazioni sul Conto Economico

Parte D – Altre Informazioni

PARTE A – PRINCIPI CONTABILI E CRITERI DI VALUTAZIONE DI RIFERIMENTO

A.1 – Parte generale

1 – Dichiarazione di conformità ai principi contabili internazionali

La Società, a far data dal 1° gennaio 2010, ha ritenuto opportuno, anche in accordo con le competenti funzioni contabili dell'ex Capogruppo UniCredit S.p.A., in considerazione dello start up della nuova attività di Repossess, procedere alla transizione volontaria ai Principi Contabili Internazionali International Accounting Standards (IAS)/International Financial Reporting Standards (IFRS) quale società controllata (in via indiretta) di società quotata.

Il presente Bilancio è redatto pertanto in conformità dei Principi Contabili Internazionali (IAS/IFRS) emanati dall'International Accounting Standard Board (IASB) e le interpretazioni emanate dall'International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) e dallo Standing Interpretation Committee (SIC), omologati dalla Commissione Europea, secondo quanto previsto dal D. Lgs 38/2005, fino al 31 dicembre 2016.

Il presente Bilancio è costituito, in conformità a quanto previsto dallo IAS 1, dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico, dal Prospetto della Redditività Complessiva, dal Prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal Rendiconto finanziario e dalle presenti Note Esplicative, ed è redatto in Euro.

Il Bilancio della Società è sottoposto a revisione contabile da parte della società Ernst & Young S.p.A. ai sensi del D. Lgs. n. 39/2010.

Di seguito sono descritti i principi contabili che sono stati adottati per la redazione della situazione semestrale con riferimento alle voci patrimoniali ed economiche presenti negli schemi.

2 – Principi generali di redazione

La redazione del Bilancio è avvenuta, come detto sopra, in base ai principi contabili internazionali omologati dalla Commissione Europea. A livello interpretativo e di supporto nell'applicazione, sono stati utilizzati i seguenti documenti, seppure non tutti omologati dalla Commissione Europea:

- The Conceptual Framework for Financial Reporting;
- Implementation Guidance, Basis for Conclusions, IFRIC ed eventuali altri documenti predisposti dallo IASB o dall'IFRIC (International Financial Reporting Interpretations Committee) a complemento dei principi contabili emanati;
- i documenti interpretativi sull'applicazione degli IAS/IFRS in Italia predisposti dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC).

Il Bilancio è costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico, dal Prospetto della redditività complessiva, dal Prospetto delle Variazioni del Patrimonio Netto, dal Rendiconto finanziario (elaborato applicando il "metodo indiretto") e dalle Note Esplicative - redatti in unità di Euro - ed è corredato della Relazione degli Amministratori sull'andamento della gestione.

Come ricordato nella Relazione sulla gestione, i criteri di valutazione sono adottati nel presupposto della continuità dell'attività aziendale in conformità a quanto previsto dal principio contabile IAS 1, non sussistendo incertezze circa la capacità dell'impresa di proseguire la propria attività.

I criteri di valutazione adottati sono pertanto coerenti con tale presupposto e rispondono ai principi di competenza, di rilevanza e significatività dell'informazione contabile e di prevalenza della sostanza economica sulla forma giuridica. Tali criteri non hanno subito modifiche rispetto all'esercizio precedente ad eccezione di quanto evidenziato nella successiva parte A.2 "Parte relativa alle principali voci di bilancio", con riferimento all'entrata in vigore di nuovi principi ed interpretazioni.

3 – Eventi successivi alla data di riferimento del bilancio

Dopo la data di chiusura del periodo non si sono verificati eventi che inducano a rettificare le risultanze esposte nel bilancio al 31/12/2016. Per una descrizione dei fatti di rilievo più significativi avvenuti dopo la chiusura del periodo si rimanda allo specifico paragrafo della Relazione sulla gestione.

4 – Altri aspetti

Nel corso del 2016 sono entrati in vigore i seguenti principi emendamenti e interpretazioni contabili, applicabili dai bilanci relativi ai periodi che decorrono dal 1° gennaio 2016:

- Ciclo annuale di miglioramenti 2010-2012 dei principi contabili internazionali (Reg. UE 28/2015);
- Ciclo annuale di miglioramenti 2012-2014 dei principi contabili internazionali (Reg. UE 2343/2015);
- Modifiche allo IAS 19 – Piani a benefici definiti: contributi a dipendenti (Reg. UE 29/2015).
- Modifiche allo IAS 16 e allo IAS 41: Agricoltura: Piante fruttifere (Reg. UE 2113/2015);

- Modifiche all'IFRS 11: Contabilizzazione dell'acquisto delle partecipazioni in attività a controllo congiunto (Reg. UE 2173/2015);
- Modifiche allo IAS 16 e allo IAS 38: Chiarimenti circa i metodi consentiti di svalutazione e ammortamento (Reg. UE 2231/2015);
- Modifiche allo IAS 1: Disclosure Initiative (Reg. UE 2406/2015);
- Modifiche allo IAS 27: Il metodo del patrimonio netto nel bilancio separato (Reg. UE 2441/2015).
- Modifiche a IFRS 10, IFRS 12 e IAS 28: applicazione dell'eccezione relativa alle entità di investimento (Reg. UE 1703/2016)

La Commissione Europea ha omologato inoltre i seguenti principi contabili che non trovano applicazione nel presente Bilancio:

- IFRS 9 – Strumenti finanziari (luglio 2014);
- IFRS 15 - Proventi da contratti con la clientela (aprile 2016);

Al 31 dicembre 2016, infine, lo IASB ha emanato i seguenti principi e interpretazioni contabili o revisioni degli stessi, la cui applicazione è tuttavia subordinata al completamento del processo di omologazione da parte degli organi competenti dell'Unione Europea non ancora conclusosi:

- IFRS 14 – Attività con regolazione tariffaria (gennaio 2014);
Modifiche all'IFRS 10 e allo IAS 28: Cessione o conferimento di un asset ad una joint venture o collegata (settembre 2014);
- Modifiche allo IAS 12: contabilizzazione delle attività fiscali differite relative a strumenti di debito misurati al fair value (gennaio 2016);
- IFRS 16 – Leasing (gennaio 2016);
- Modifiche allo IAS 7 – Rendiconto finanziario (gennaio 2016);
- Modifiche all'IFRS 2 – Pagamenti basati su azioni (giugno 2016);
- Modifiche all'IFRS 4 – Contratti assicurativi (settembre 2016)
- Ciclo annuale di miglioramenti 2014-2016 dei principi contabili internazionali (dicembre 2016);
- IFRIC 22 – Transazioni in valuta estera (dicembre 2016);
- Modifiche allo IAS 40 – Investimenti immobiliari (dicembre 2016);

A.2 – Parte relativa alle principali voci di bilancio

1 – Immobilizzazioni immateriali

In conformità a quanto previsto dallo IAS 38, le attività immateriali sono attività non monetarie, identificabili pur se prive di consistenza fisica, controllate dalla Società e dalle quali è probabile che affluiranno benefici economici futuri.

Tali attività sono iscritte nell'attivo al costo di acquisto, comprensivo di qualunque costo diretto sostenuto per predisporre l'attività all'utilizzo, quando è probabile che l'uso dell'attività generi benefici economici futuri e quando il costo dell'attività possa essere determinato in modo attendibile.

Le attività immateriali a vita utile definita dopo la rilevazione iniziale sono valutate al costo, al netto del fondo ammortamento e di eventuali perdite di valore accumulate.

L'ammortamento è calcolato a quote costanti in base alla vita utile stimata, che è riesaminata con periodicità annuale. L'ammortamento ha inizio quando l'attività immateriale è disponibile all'uso.

L'aliquota di ammortamento che rispecchia la vita utile attribuita alle attività immateriali a vita utile definita è la seguente:

Immobilizzazione immateriale a vita utile definita	Aliquota
Software	Quota costante in 3 esercizi
Marchi	5,56%

Le attività immateriali a vita utile definita, oltre ad essere sottoposte al sistematico processo di ammortamento, basato sulla durata della loro vita utile, sono altresì sottoposte a verifica di riduzione di valore (c.d. impairment test) nel caso esistano indicatori di riduzioni durevoli di valore.

La Società non dispone di attività immateriali a vita utile indefinita.

2 – Immobilizzazioni materiali

In conformità a quanto previsto dallo IAS 16, le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo, comprensivo di tutti gli oneri direttamente imputabili alla "messa in funzione" del bene (costi di transazione, onorari professionali, costi diretti di trasporto del bene nella località assegnata, costi di installazione, costi di smantellamento).

Le immobilizzazioni materiali sono esposte al netto dei relativi fondi di ammortamento e delle eventuali perdite durevoli di valore cumulate.

Le spese sostenute successivamente sono aggiunte al valore contabile del bene o rilevate come attività separate se è probabile che si godano benefici economici futuri eccedenti quelli inizialmente stimati ed il costo possa essere attendibilmente rilevato.

Il costo delle immobilizzazioni la cui utilizzazione è limitata nel tempo è sistematicamente ammortizzato in ogni esercizio sulla base di aliquote economico-tecniche determinate in relazione alla residua possibilità di utilizzazione.

L'aliquota di ammortamento che rispecchia la vita utile attribuita alle attività materiali è la seguente:

Immobilizzazione materiali	Aliquota
Mobili	12%

Le aliquote di ammortamento sono riesaminate con periodicità annuale.

Le immobilizzazioni materiali, oltre ad essere sottoposte al sistematico processo di ammortamento, basato sulla durata della loro vita utile, sono altresì sottoposte a verifica di riduzione di valore (c.d. impairment test) nel caso esistano indicatori di riduzioni durevoli di valore.

Al momento della vendita o quando non sussistono benefici economici futuri attesi dal loro uso o dismissione, le immobilizzazioni materiali vengono eliminate dal bilancio, ed eventuali perdite o utili (calcolati come differenza tra i proventi netti della vendita e il valore contabile) sono immediatamente imputati a conto economico.

3 – Fiscalità corrente e differita

In conformità a quanto previsto dallo IAS 12, le imposte sul reddito, calcolate nel rispetto delle legislazioni fiscali nazionali, hanno la stessa competenza economica delle componenti di reddito che le hanno originate.

Per tutte le differenze temporanee deducibili è rilevata un'attività fiscale anticipata se si ritiene probabile che in futuro si realizzerà un reddito imponibile. L'attività fiscale anticipata non viene rilevata qualora derivi dalla contabilizzazione iniziale di un'attività o di una passività in un'operazione che:

- non rappresenta un'aggregazione aziendale; e
- al momento dell'operazione non influenza né l'utile contabile né il reddito imponibile.

Per tutte le differenze temporanee imponibili, è rilevata una passività fiscale differita.

4 – Rimanenze

In conformità a quanto previsto dallo IAS 2, le rimanenze sono costituite principalmente da immobili da ristrutturare e/o in ristrutturazione e immobili di trading.

Gli immobili in corso di ristrutturazione sono valutati al minore tra il costo, aumentato delle spese incrementative del loro valore e degli oneri finanziari capitalizzabili, ed il corrispondente presunto valore di realizzo al netto dei costi diretti di vendita.

Gli immobili di trading sono valutati al minore tra il costo e il valore di presunto realizzo che di norma è rappresentato dal valore di mercato, desunto da transazioni immobiliari similari per zona e tipologia. Il presunto valore di realizzo e il valore di mercato sono determinati sulla base di perizie indipendenti ovvero di valori inferiori cui la Direzione aziendale è disposta a vendere in forza di situazioni urbanistico/catastali non corrispondenti allo stato effettivo dei luoghi e problematiche di natura legale (quali l'occupazione abusiva dei beni).

Le eventuali svalutazioni, derivanti dalla valutazione sopra descritta, sono imputate alla relativa voce di conto economico.

Se vengono meno le ragioni che hanno comportato la svalutazione delle rimanenze, le svalutazioni iscritte in periodi precedenti sono ripristinate attraverso accredito al conto economico fino a concorrenza del minore tra il costo e il valore di presunto realizzo.

5 – Crediti commerciali e Altri Crediti

In conformità a quanto previsto dai principi contabili di riferimento, i crediti sono inizialmente iscritti al loro fair value, rappresentato normalmente dal corrispettivo pattuito ovvero dal valore attuale dell'ammontare che sarà incassato.

Le perdite di valore dei crediti sono calcolate sulla base del rischio di inadempienza della controparte, determinato considerando le informazioni disponibili sulla solvibilità della controparte ed i dati

storici, e imputate a conto economico.

Le singole posizioni significative, per le quali si rileva un'oggettiva condizione di inesigibilità parziale o totale, sono oggetto di svalutazione individuale. L'ammontare della svalutazione tiene conto di una stima dei flussi futuri recuperabili e della relativa data di incasso, degli oneri e spese di recupero e dell'eventuale fair value delle garanzie.

Se vengono meno le ragioni che hanno comportato la svalutazione dei crediti, le perdite di valore iscritte in periodi precedenti sono ripristinate attraverso accredito al conto economico fino a concorrenza del costo ammortizzato che risulterebbe se non fosse stata rilevata la perdita di valore.

I crediti sono cancellati allorché è estinto il diritto a ricevere i flussi di cassa, quando sono stati trasferiti in maniera sostanziale.

6 – Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide formate da depositi bancari sono esposte al loro valore nominale.

7 – Benefici ai dipendenti

In conformità a quanto previsto dallo IAS 19, il trattamento di fine rapporto (TFR) è da intendersi come una prestazione a benefici definiti; per ciascun dipendente occorre calcolare il valore attuale della passività con il metodo della proiezione unitaria del credito". Il metodo della proiezione unitaria del reddito distribuisce il costo del beneficio uniformemente durante la vita lavorativa del dipendente. L'obbligazione è determinata come il valore attualizzato delle erogazioni medie future riproporzionata in base al rapporto tra gli anni di servizio maturati e l'anzianità di servizio complessiva raggiunta al momento dell'erogazione del beneficio.

A seguito della riforma di previdenza complementare di cui al Decreto Legislativo 3 dicembre 2005 n. 352, le quote del TFR maturate fino al 31/12/2006 rimangono in azienda e continuano ad essere considerate come una "prestazione successiva al rapporto di lavoro a benefici definiti" e pertanto sottoposte a valutazione attuariale, seppur con una semplificazione che non tengono conto delle previsioni sugli aumenti retributivi futuri.

Le quote di TFR maturate a partire dal 1° gennaio 2007 (data di applicazione del D. Lgs. n. 252) possono essere destinate, a scelta del dipendente, in azienda o a forme di previdenza complementare.

I costi relativi al TFR maturato nell'anno sono iscritti al Conto Economico alla voce "Spese per il personale".

Gli utili e le perdite attuariali, definiti quali differenza tra il valore di bilancio della passività e il valore attuale dell'obbligazione a fine periodo, sono rilevati nel Prospetto della redditività complessiva ed esposte nella voce Riserve da valutazione in applicazione delle previsioni dello IAS 19 Revised.

8 – Fondi per rischi ed oneri

In conformità a quanto previsto dallo IAS 37, i Fondi per rischi ed oneri sono costituiti da passività rilevate quando:

- 1) l'impresa ha un'obbligazione attuale (legale o implicita) quale risultato di un evento passato;
- 2) è probabile che sarà necessario l'esborso di risorse atte a produrre benefici economici per adempiere l'obbligazione;

3) può essere effettuata una stima attendibile dell'ammontare dell'obbligazione.

Se queste condizioni non sono soddisfatte, non viene rilevata alcuna passività.

Criteri di valutazione

Gli importi accantonati sono determinati in modo che rappresentino la migliore stima della spesa richiesta per adempiere alle obbligazioni. Nel determinare tale stima si considerano i rischi e le incertezze che attengono ai fatti e alle circostanze in esame.

In particolare, laddove l'effetto del differimento temporale nel sostenimento dell'onere sia significativo, l'ammontare dell'accantonamento è determinato come il valore attuale della miglior stima del costo che si suppone sarà necessario per estinguere l'obbligazione. Viene in tal caso utilizzato un tasso di attualizzazione tale da riflettere le valutazioni correnti di mercato.

I fondi accantonati sono periodicamente riesaminati ed eventualmente rettificati per riflettere la migliore stima corrente.

Criteri di cancellazione

Un accantonamento è utilizzato solo a fronte degli oneri per i quali è stato originariamente iscritto. Quando, a seguito del riesame, il sostenimento dell'onere diviene improbabile, l'accantonamento viene stornato.

9 – Passività Finanziarie

In conformità a quanto previsto dallo IAS 32 e dallo IAS 39, le Passività Finanziarie sono rappresentate dai debiti verso banche per finanziamenti concessi e sono indicate tra le passività in base al loro valore nominale che corrisponde a quello di estinzione.

10 – Debiti commerciali

In conformità a quanto previsto dallo IAS 32 e dallo IAS 39, i debiti sono indicati tra le passività in base al loro valore nominale che corrisponde a quello di estinzione.

11 – Altri debiti

In conformità a quanto previsto dai principi contabili di riferimento, i debiti sono indicati tra le passività in base al loro valore nominale che corrisponde a quello di estinzione.

12 – Ricavi e costi

I valori sono esposti in base al criterio della competenza.

I ricavi sono rilevati secondo quanto disciplinato dallo IAS 18 che contiene le regole di contabilizzazione dei ricavi derivanti, tra l'altro, dalle vendite di beni. In particolare il paragrafo 14 del principio in questione dispone che i ricavi dalla vendita di merci devono essere rilevati quando sono soddisfatte tutte le seguenti condizioni:

- a) l'impresa ha trasferito all'acquirente i rischi significativi e i benefici connessi alla proprietà dei beni;
- b) l'impresa smette di esercitare il solito livello continuativo di attività associate con la proprietà nonché l'effettivo controllo sulla merce venduta;
- c) il valore dei ricavi può essere determinato attendibilmente;
- d) è probabile che i benefici economici derivanti dall'operazione saranno fruiti dall'impresa;
- e
- e) i costi sostenuti, o da sostenere, riguardo all'operazione possono essere attendibilmente determinati.

13 – Proventi ed oneri finanziari

I proventi finanziari e gli interessi ed oneri finanziari sono relativi alle disponibilità liquide e alle passività finanziarie correnti e non correnti.

14 – Imposte

In conformità a quanto previsto dallo IAS 12, le imposte sul reddito sono contabilizzate per competenza sulla base di una realistica previsione degli oneri di imposta da assolvere in applicazione della vigente normativa fiscale.

In ottemperanza al criterio di competenza economica, viene preso in considerazione l'effetto contabile delle differenze temporanee rivenienti dalla fiscalità anticipata e/o differita, originate dalla diversità delle norme civilistiche, che presiedono alla redazione del bilancio d'esercizio, da quelle che determinano il reddito imponibile. Si procede, pertanto, all'iscrizione di attività a fronte di imposte anticipate/passività per imposte differite; in particolare le attività per imposte anticipate, nel rispetto del principio generale della prudenza, vengono iscritte in quanto sussiste la ragionevole certezza del loro recupero sulla base delle previsioni circa l'andamento dei futuri redditi imponibili della società. Tale valutazione viene effettuata alla fine di ogni esercizio per verificare la permanenza delle condizioni di recuperabilità.

PARTE B – INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE

1. Immobilizzazioni immateriali

La voce Immobilizzazioni immateriali ammonta al 31/12/2016 a Euro 2.069 e risulta così composta:

Immobilizzazioni immateriali	31/12/2016			31/12/2015		
	Costo Storico	Fondo Amm.to	Valore Netto	Costo Storico	Fondo Amm.to	Valore Netto
Software	150.200	(149.267)	933	150.200	(145.359)	4.841
Marchi	1.252	(116)	1.136	1.252	(46)	1.206
Totale valore di bilancio	150.200	(149.383)	2.069	150.200	(145.405)	6.047

Di seguito la movimentazione della voce Immobilizzazioni immateriali nel corso del 2016:

Immobilizzazioni immateriali	Saldo Iniziale	Acquisti	Amm.to	Saldo Finale
Software	4.841	-	(3.908)	933
Marchi	1.206	-	(70)	1.136
Totale valore di bilancio	6.047	-	(3.978)	2.069

La voce immobilizzazioni immateriali ha subito variazioni rispetto al periodo precedente per effetto degli ammortamenti calcolati.

Alla data di redazione del Bilancio, la Società non ha rilevato elementi o fattori che possano indicare riduzioni durevoli di valore.

2. Immobilizzazioni materiali

La voce Immobilizzazioni materiali ammonta al 31/12/2016 a Euro 185 e risulta così composta:

Immobilizzazioni materiali	31/12/2016			31/12/2015		
	Costo Storico	Fondo Amm.to	Valore Netto	Costo Storico	Fondo Amm.to	Valore Netto
Mobili	1.224	(1.039)	185	1.224	(974)	250
Totale valore di bilancio	1.224	(1.039)	185	1.224	(974)	250

Di seguito la movimentazione della voce Immobilizzazioni materiali nel corso del 2016:

Immobilizzazioni materiali	Saldo Iniziale	Acquisti	Amm.to	Saldo Finale
Mobili	250	-	(65)	185
Totale valore di bilancio	250	-	(65)	185

La voce Immobilizzazioni materiali ha subito una variazione rispetto al periodo precedente per effetto degli ammortamenti calcolati.

Alla data di redazione del Bilancio, la Società non ha rilevato elementi o fattori che possano indicare riduzioni durevoli di valore.

3. Attività fiscali per imposte differite

La voce Attività fiscali per imposte differite ammonta al 31/12/2016 a Euro 530.161 e risulta così composta:

Attività fiscali per imposte differite	31/12/2016	31/12/2015	Differenza
Imposte su differenze temporanee:			
Svalutazione Rimanenze	337.924	432.635	(94.711)
Fondo Rischi e Oneri	43.999	58.307	(14.308)
Perdita Fiscale	146.006	263.850	(117.844)
Svalutazione crediti	2.025	-	2.025
Altre poste - in contropartita P.N.	207	-	207
Totale valore di bilancio	530.161	754.792	(224.631)

La fiscalità differita attiva è stata rilevata a fronte delle differenze temporanee generate nel periodo, dettagliate nella tabella di cui sopra e riferite, in particolare, alle svalutazioni effettuate sugli immobili, agli accantonamenti al Fondo rischi e oneri ed alla perdita fiscale.

Nella determinazione delle attività per imposte anticipate iscritte è stata applicata l'aliquota del 24,00% per l'IRES e del 4,82% per l'IRAP. Le Attività fiscali per imposte differite ammontano a Euro 530.161, di cui Euro 466.287 per IRES e Euro 63.874 per IRAP.

Di seguito la movimentazione della voce Attività Fiscali per imposte differite nel corso degli esercizi 2016 e 2015:

Movimentazione	31/12/2016	31/12/2015
Saldo iniziale	754.792	292.219
Aumenti		
Imposte anticipate sorte nell'esercizio	29.279	495.890
Diminuzioni		
Imposte anticipate annullate nell'esercizio	(253.910)	(33.317)
Saldo finale	530.161	754.792

Alla data di redazione del Bilancio, le attività fiscali differite sono valutate sulla base delle aliquote fiscali (e della normativa fiscale) stabilite da provvedimenti in vigore o sostanzialmente in vigore alla data di riferimento del bilancio.

La Società, alla data di redazione del Bilancio, ha rivisto il valore contabile dell'attività e a tale riguardo la Società ritiene che sia realizzabile un reddito imponibile sufficiente per consentire l'utilizzo del beneficio dell'attività stessa.

4. Rimanenze

La voce Rimanenze accoglie il valore del patrimonio immobiliare di doRealEstate, che al 31/12/2016 è pari a Euro 1.138.246:

Rimanenze	31/12/2016	31/12/2015	Differenza
Immobili di trading	1.138.246	1.415.246	(277.000)
Totale valore di bilancio	1.138.246	1.415.246	(277.000)

La principale variazione intervenuta nel corso del 2016 è riferita alla vendita di quattro immobili.

Di seguito la movimentazione della voce Rimanenze nel corso degli esercizi 2016 e 2015:

Movimentazione	31/12/2016	31/12/2015
Saldo iniziale	1.415.246	2.477.832
Aumenti		
Acquisti	-	-
Rivalutazioni immobili	-	47.216
Diminuzioni		
Vendite	(277.000)	-
Svalutazioni immobili	-	(1.109.802)
Saldo finale	1.138.246	1.415.246

Di seguito si riporta la composizione degli immobili di proprietà al 31/12/2016, per area territoriale e per categoria merceologica:

Regione	N. Immobili	Valore al 31/12/2016
Emilia Romagna	1	40.701
Lazio	16	452.545
Lombardia	7	231.000
Piemonte	1	100.000
Sardegna	3	161.000
Veneto	2	153.000
Totale	30	1.138.246

Categoria merceologica	N. Immobili	Valore al 31/12/2016
Residenziale	25	903.545
Commerciale	1	38.000
Altro	4	196.701
Totale	30	1.138.246

5. Crediti commerciali

La voce Crediti commerciali ammonta al 31/12/2016 a Euro 810.190 e risulta così composta:

Crediti commerciali	31/12/2016	31/12/2015	Differenza
Crediti verso controllante	810.190	577.708	232.482
Totale valore di bilancio	810.190	577.708	232.482

La voce accoglie le fatture emesse e lo stanziamento a fatture da emettere verso la controllante diretta doBank S.p.A., a fronte dei servizi di "Gestione delle valutazioni immobiliari" relative ad

immobili costituiti a garanzia di crediti non performing, di "Vivacizzazione delle aste", di "Mandato a vendere" e di "Mutuo in asta", disciplinati dall'Accordo di Advisory sottoscritto il 19 settembre 2013 con UniCredit Credit Management Bank S.p.A., ora doBank S.p.A. e dai successivi Addenda del 5 novembre 2013 e del 24 giugno 2014, che sono parte integrante dell'Accordo.

6. Crediti tributari

La voce Crediti tributari ammonta al 31/12/2016 a Euro 273.382 e risulta così composta:

Crediti tributari	31/12/2016	31/12/2015	Differenza
Acconto Irap	22.753	61.045	(38.292)
Iva a credito in Compensazione	-	10.215	(10.215)
Acconto IVA	4.990	-	4.990
Crediti per ritenute su interessi attivi	5	2	3
Credito IRES	240.892	270.892	(30.000)
Credito IRAP	4.742	16.226	(11.484)
Totale valore di bilancio	273.382	358.380	(84.998)

La voce Crediti tributari è composta principalmente dagli acconti d'imposta versati nel corso del 2016 e dai crediti IRES e IRAP da dichiarazione.

7. Altri crediti

La voce Altri crediti ammonta al 31/12/2016 a Euro 87.318 e risulta così composta:

Altri crediti	31/12/2016	31/12/2015	Differenza
Somme in attesa di restituzione	18.119	18.119	-
Crediti diversi	51.339	51.339	-
Risconti attivi	2.224	-	2.224
Altri crediti	15.636	8.718	6.918
Totale valore di bilancio	87.318	78.176	9.142

La voce Altri crediti viene esposta al netto del Fondo rettificativo pari ad Euro 12.489

8. Disponibilità liquide

La voce Disponibilità liquide ammonta al 31/12/2016 ad Euro 1.655.830 e risulta così composta:

Disponibilità liquide	31/12/2016	31/12/2015	Differenza
Conti correnti	1.655.830	337.762	1.318.068
Totale valore di bilancio	1.655.830	337.762	1.318.068

La voce Disponibilità liquide è composta dal saldo dei conti correnti accesi presso UniCredit S.p.A..

9. Patrimonio Netto

Il Patrimonio Netto della Società alla fine dell'esercizio 2016 ammonta complessivamente a Euro 593.405 e risulta così composto:

Patrimonio Netto	31/12/2016	31/12/2015	Differenza
Capitale sociale	150.000	150.000	-
Altre riserve e Utili (perdite) portati a nuovo:	56.945	945.551	(888.606)
d) Riserve da valutazione	(546)	-	(546)
f) Riserva a copertura future perdite d'esercizio	-	945.551	(945.551)
g) Riserva disponibile	57.491	-	57.491
Utile (Perdita) dell'esercizio	386.460	(1.188.060)	1.574.520
Totale valore di bilancio	593.405	(92.509)	685.914

La variazione rispetto al 31/12/2015 è dovuta al ripianamento della perdita di Euro 1.188.060 risultante dal Bilancio chiuso al 31 dicembre 2015. Tale perdita ha determinato l'evidenza di un Patrimonio Netto negativo pari ad Euro 92.509, configurando pertanto le condizioni individuate agli artt. 2446 e 2447 del c.c. (riduzione del capitale sociale al di sotto del limite legale). L'Assemblea Straordinaria dei soci, in data 30 marzo 2016, ha deliberato di coprire la perdita, mediante l'utilizzo totale della riserva esistente, iscritta nella voce "altre riserve", per Euro 945.551 e per la parte residuale di Euro 242.509 mediante l'azzeramento del capitale sociale di Euro 150.000 e il versamento da parte dell'unico socio doBank S.p.A. della somma di Euro 300.000 da destinare a copertura della residua perdita di Euro 92.509 e, ripianata così l'intera perdita, alla ricostituzione del capitale sociale ad Euro 150.000, allocando i residui Euro 57.491 a costituzione di una "riserva disponibile".

10. Passività Finanziarie non correnti

La voce Passività Finanziarie Non correnti ammonta al 31/12/2016 a Euro 2.998.740 e risulta così composta:

	31/12/2016	31/12/2015	Differenza
Passività Finanziarie	Non correnti	Non correnti	Non correnti
Fin.to Repossess	2.225.011	2.183.618	41.393
Fin.to Friendly Repossess	773.729	769.780	3.949
Totale valore di bilancio	2.998.740	2.953.398	45.342

La voce Passività Finanziarie è composta dal debito verso banche per l'utilizzo della linea di credito concessa per il finanziamento dell'attività tipica della Società. Le Passività sono classificate tra non correnti e correnti in relazione principalmente alla data prevista di estinzione (entro o oltre i dodici mesi).

Le Passività Finanziarie non correnti, in particolare, sono rappresentate dall'utilizzo della linea di credito per complessivi Euro 7 milioni, concessa da UniCredit S.p.A. e dedicata nello specifico all'attività di Repossess e di Friendly Repossess.

Di seguito la movimentazione della voce Passività Finanziarie non correnti nel corso degli esercizi 2016 e 2015:

Movimentazione	31/12/2016	31/12/2015
Saldo iniziale	2.953.398	3.076.883
Aumenti		
Utilizzo Fin.to Repossess	41.393	59.941
Utilizzo Fin.to Friendly Repossess	6.049	10.815
Diminuzioni		
Rimborsi	(2.100)	(194.241)
Saldo finale	2.998.740	2.953.398

11. Benefici a dipendenti

La voce Benefici a dipendenti, che accoglie il fondo trattamento fine rapporto per il personale dipendente della Società, ammonta al 31/12/2016 a Euro 21.283.

Di seguito si riporta la movimentazione della voce Benefici a dipendenti nel corso degli esercizi 2016 e 2015:

Movimentazione	31/12/2016	31/12/2015
Saldo iniziale	-	-
Aumenti		
Accantonamento dell'esercizio	21.902	-
Diminuzioni		
Rett per Utili attuariali su TFR (IAS19R)	(619)	-
Saldo finale	21.283	-

12. Fondo rischi e oneri

La voce Fondo rischi e oneri ammonta al 31/12/2016 a Euro 152.668 e risulta così composta:

Fondo rischi e oneri	31/12/2016	31/12/2015	Differenza
FRO - Immobili	129.668	145.213	(15.545)
FRO - Personale dipendente	23.000	-	23.000
FRO - Personale distaccato	-	35.192	(35.192)
Totale valore di bilancio	152.668	180.405	(27.737)

La voce è composta dal fondo destinato alla copertura dei costi da sostenere per la regolarizzazione catastale e per la liberazione dalle occupazioni abusive degli immobili di proprietà di doRealEstate e dal fondo oneri per il personale che accoglie gli stanziamenti necessari a finanziare eventuali premi che non rispondono ad accordi preesistenti o a meccanismi di quantificazione determinabili e premi MBO.

Di seguito la movimentazione del Fondo intervenuta nel corso degli esercizi 2016 e 2015:

Movimentazione	31/12/2016	31/12/2015
Saldo iniziale	180.405	106.824
Aumenti		
Accantonamento dell'esercizio FRO - Immobili	-	107.147
Accantonamento dell'esercizio FRO - Personale dipendente	23.000	-
Accantonamento dell'esercizio FRO - Personale distaccato	-	35.192
Diminuzioni		
Utilizzi	(44.984)	(60.815)
Rilascio eccedenze	(5.753)	(7.943)
Saldo finale	152.668	180.405

13. Debiti commerciali

La voce Debiti commerciali si riferisce principalmente alle fatture emesse a carico della società e non ancora liquidate e a fatture da ricevere di competenza del periodo. Si espone di seguito la tabella che evidenzia la composizione della voce Debiti commerciali al fine di comparare i valori rispetto all'esercizio precedente.

Debiti commerciali	31/12/2016	31/12/2015	Differenza
<i>Debiti verso terzi:</i>			
Fee per gestione amministrativa immobili	139.030	139.030	-
Altri debiti	331.603	107.084	224.519
<i>Debiti verso Società del Gruppo:</i>			
Servizio di Global servicing	72.000	37.362	34.638
Servicing Amministrativo	70.000	21.350	48.650
Compenso per Audit	24.400	-	24.400
Altri debiti	421	158	263
Totale valore di bilancio	637.454	304.984	332.470

Per quanto concerne i Debiti verso terzi, l'importo riferito alle Fee per gestione amministrativa immobili attiene in particolare alla pretesa creditoria residua di Pirelli RE (oggi Prelios S.p.A.), nei confronti della Società successiva alla disdetta al contratto avente ad oggetto l'esecuzione di servizi immobiliari avvenuta nello corso del 2011.

La voce Debiti verso società del Gruppo si riferisce in particolare ai corrispettivi dovuti alla controllante doBank per i contratti di Global Servicing, di Servicing Amministrativo e di Internal Audit.

Al 31/12/2016 la voce rileva un incremento dovuto principalmente alle fatture ricevute o da ricevere dei fornitori terzi che supportano doRealEstate nello svolgimento delle attività di advisory e di vivacizzazione delle aste.

14. Debiti tributari

La voce Debiti tributari ammonta al 31/12/2016 a Euro 50.433 e comprende le ritenute da versare su redditi da lavoro subordinato e da lavoro autonomo e il debito per IVA.

Si riporta di seguito la tabella di confronto con l'esercizio precedente:

Debiti tributari	31/12/2016	31/12/2015	Differenza
Erario ritenute lavoro subordinato	32.276	742	31.534
Erario ritenute lavoro autonomo	777	500	277
Iva a debito	17.380	-	17.380
Totale valore di bilancio	50.433	1.242	49.191

15. Altri debiti

La voce Altri debiti al 31/12/2016 ammonta a Euro 43.398. Si espone di seguito la tabella che evidenzia la composizione della voce e il confronto con i dati al 31/12/2015:

Altri debiti	31/12/2016	31/12/2015	Differenza
Debito verso DoBank S.p.A per pers. distaccato	-	164.751	(164.751)
Affitti Anticipati	3.479	7.754	(4.275)
Debiti verso Istituti di previdenza	5.054	-	5.054
Altri debiti - altri	34.865	8.336	26.529
Totale valore di bilancio	43.398	180.841	(137.443)

Il decremento della voce è dovuto principalmente alla chiusura del debito relativo al personale distaccato, riferito al quarto trimestre 2015.

PARTE C – INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO

16. Ricavi delle vendite e delle prestazioni

La voce Ricavi delle vendite e delle prestazioni ammonta al 31/12/2016 a Euro 2.475.022 e risulta così composta:

Ricavi delle vendite e delle prestazioni	31/12/2016	31/12/2015	Differenza
Ricavi vendita immobili	332.000	-	332.000
Ricavi per attività advisory:	2.143.022	1.638.889	504.133
- Ricavi da servizi di valutazione immobiliare ed Advisory	98.869	166.420	(67.551)
- Ricavi da servizi gestione dati immobiliari	-	300.000	300.000
- Ricavi da attività vivacizzazione aste	2.020.158	1.122.159	897.999
- Ricavi da servizio di mandato a vendere	21.295	46.410	25.115
- Ricavi da servizio valutazioni immobili Mutuo in asta	2.700	3.900	1.200
Totale valore di bilancio	2.475.022	1.638.889	836.133

I Ricavi delle vendite e delle prestazioni si riferiscono ai corrispettivi rivenienti dalla cessione di n. 4 immobili e ai corrispettivi ricevuti per i servizi di advisory prestati alla controllante doBank, disciplinati dall'Accordo di Advisory sottoscritto il 19 settembre 2013 con UniCredit Credit Management Bank S.p.A., ora doBank S.p.A. e dai successivi Addenda del 5 novembre 2013 e del 24 giugno 2014, che sono parte integrante dell'Accordo.

17. Altri ricavi e proventi

La voce Altri ricavi e proventi al 31/12/2016 ammonta a Euro 32.756 e risulta così composta:

Altri ricavi e proventi	31/12/2016	31/12/2015	Differenza
Proventi per canoni di locazione	13.110	13.112	(2)
Rilascio fondo rischi e oneri	5.753	7.943	(2.190)
Altri ricavi	13.893	61.658	(47.765)
Totale valore di bilancio	32.756	82.713	(49.957)

La diminuzione della voce Altri ricavi e proventi, rispetto all'esercizio precedente è dovuta principalmente al venir meno del recupero di quota parte di costi software che, in base ai nuovi accordi contrattuali, sono ora a totale carico della società UBIS.

18. Materie prime e materiali di consumo utilizzati

La voce Materie prime e materiali di consumo utilizzati al 31/12/2016 ammonta a Euro 727 e risulta così composta:

Materie prime e mat consumo	31/12/2016	31/12/2015	Differenza
Altri costi	727	1.637	(910)
Totale valore di bilancio	727	1.637	(910)

19. Costi per servizi

La voce Costi per servizi al 31/12/2016 ammonta a Euro 1.048.881 e risulta così composta:

Costi per servizi	31/12/2016	31/12/2015	Differenza
Personale distaccato	25.118	990.775	(965.657)
Servizi e consulenze tecniche	752.016	538.548	213.468
Spese per Global Servicing	72.000	122.500	(50.500)
Spese per software	46.070	91.070	(45.000)
Spese di manutenzione e riparazione	-	13.115	(13.115)
Spese per Servicing Amministrativo	70.000	70.140	(140)
Compensi e spese organi sociali	46.400	104.455	(58.055)
Oneri condominiali	6.827	7.811	(984)
Spese di viaggio e trasferta	2.923	1.175	1.748
Polizza D & O	-	13.685	(13.685)
Assicurazioni	3.390	2.594	796
Compensi società di revisione	9.328	13.724	(4.396)
Spese bancarie	5.563	7.273	(1.710)
Spese telefoniche	1.729	2.432	(703)
Spese di rappresentanza	-	1.907	(1.907)
Altri	7.517	19.550	(12.033)
Totale valore di bilancio	1.048.881	2.000.754	(951.873)

La voce Costi per servizi è principalmente composta dai costi sostenuti dalla Società per la gestione e la commercializzazione del patrimonio immobiliare, comprese le spese per il software dedicato alla gestione amministrativa degli immobili.

Il decremento della voce rispetto all'esercizio è riferibile principalmente ai minori costi per il personale distaccato, per manutenzioni, per software e per il contratto di Global Servicing stipulato con la controllante doBank S.p.A..

20. Costi per il personale

La voce Costi per il personale al 31/12/2016 ammonta a Euro 334.401 e risulta così composta:

Costi per il personale	31/12/2016	31/12/2015	Differenza
Salari e stipendi	275.977	3.317	272.660
Oneri sociali	37.894	1.485	36.409
Trattamento di fine rapporto	20.530	-	20.530
Totale valore di bilancio	334.401	4.802	329.599

La voce, che comprende il costo maturato nell'esercizio nei confronti dei lavoratori dipendenti della società, rileva un incremento dovuto all'ingresso dei nuovi dipendenti.

Di seguito si riportano le informazioni concernenti il numero di dipendenti per categoria:

Descrizione	Numero dipendenti	Assunzioni nell'esercizio	Dimiss./licenz. /cessioni Nell'esercizio	Numero dipendenti finali
Dirigenti	-	1	-	1
Quadri	-	-	-	-
Impiegati	-	3	-	3

21. Ammortamenti e svalutazioni

La voce Ammortamenti e svalutazioni al 31/12/2016 ammonta a Euro 16.532 e risulta così composta:

Ammortamenti e svalutazioni	31/12/2016	31/12/2015	Differenza
Amm.ti immob. immateriali	3.978	11.530	(7.552)
Amm.ti immob. materiali	65	65	-
Svalutazioni crediti	12.489	-	12.489
Totale valore di bilancio	16.532	11.595	4.937

Nella voce Ammortamenti sono compresi gli ammortamenti effettuati su attività immateriali e materiali.

Gli ammortamenti sono calcolati in base alla vita utile residua stimata dei beni, secondo quanto illustrato nella Parte A delle presenti Note Esplicative.

Nella voce svalutazioni è stata iscritta la svalutazione effettuata a fronte di crediti per canoni di locazione non pagati, per il venir meno delle possibilità di recupero.

22. Variazione delle rimanenze di prodotti finiti

La voce Variazione delle rimanenze al 31/12/2016 ammonta a Euro 277.000 e registra un decremento di Euro 785.585 rispetto al periodo precedente, per l'assenza di svalutazioni sul patrimonio immobiliare nel periodo.

23. Accantonamento per rischi e oneri

La voce, che ammonta a Euro 23.000, accoglie gli accantonamenti relativi alla copertura degli oneri del personale per il sistema incentivante (MBO).

Accantonamento Fondo rischi e oneri	31/12/2016	31/12/2015	Differenza
Accantonamenti FRO - immobili	-	107.147	(107.147)
Accantonamenti FRO - personale distaccato	-	35.192	(35.192)
Accantonamenti FRO - personale	23.000	-	23.000
Totale valore di bilancio	23.000	142.339	(119.339)

24. Oneri diversi di gestione

La voce Oneri diversi di gestione al 31/12/2016 ammonta a Euro 53.350 e risulta così composta:

Oneri diversi di gestione	31/12/2016	31/12/2015	Differenza
ICI/IMU/TASI	24.302	24.222	80
Abbonamenti, riviste, giornali	672	4.065	(3.393)
IVA prorata ineducabile	22.519	74	22.445
Multe/oblazioni	1.994	734	1.260
Godimento beni di terzi	-	1.843	(1.843)
Altri oneri di gestione	3.863	19.268	(15.405)
Totale valore di bilancio	53.350	50.206	3.144

25. Proventi finanziari

La voce Proventi finanziari al 31/12/2016 ammonta a Euro 11 e comprende gli interessi attivi su conti correnti bancari.

26. Oneri finanziari

La voce Oneri finanziari al 31/12/2016 ammonta a Euro 62.824 e risulta così composta:

Oneri finanziari	31/12/2016	31/12/2015	Differenza
Interessi passivi bancari	-	12.249	(12.249)
Interessi passivi bancari Repossess	55.107	57.656	(2.549)
Interessi passivi bancari Friendly	7.717	10.399	(2.682)
Totale valore di bilancio	62.824	80.304	(17.480)

La voce Oneri finanziari accoglie gli interessi passivi calcolati sull'utilizzo della linea di credito concessa da UniCredit S.p.A., specificatamente dedicata all'attività di Repossess e di Friendly Repossess.

Il decremento della voce, rispetto al 31/12/2015, è dovuto al minor utilizzo della linea di credito effettuato nel periodo.

27. Imposte sul reddito dell'esercizio

La voce Imposte sul reddito dell'esercizio al 31/12/2016 ammonta a Euro 304.614 e risulta così composta:

Imposte sul reddito dell'esercizio	31/12/2016	31/12/2015	Differenza
Imposte correnti	(79.776)	(18.020)	(61.756)
Imposte differite attive	(224.838)	462.573	(687.411)
Totale valore di bilancio	(304.614)	444.553	(749.167)

Di seguito si presenta la riconciliazione tra onere fiscale teorico e onere fiscale effettivo di bilancio, utilizzando l'aliquota IRES pari al 27,5%:

	31/12/2016	31/12/2015
Utile (perdita) dell'operatività corrente al lordo delle imposte	691.074	(1.632.613)
Tasso teorico applicabile	27,5%	27,5%
Imposte teoriche	(190.045)	448.969
1. Costi fiscalmente non deducibili - differenze permanenti	(10.864)	(32.340)
2. IRAP	(59.117)	2.098
3. Anni precedenti e cambiamenti di aliquote		
- b) effetto sulle imposte differite		
- cambiamenti del tax rate	(64.992)	
3. Altre differenze	20.405	25.826
Imposte sul reddito registrate a Conto Economico	(304.614)	444.553

PARTE D – ALTRE INFORMAZIONI

COMPENSI AGLI ORGANI SOCIALI

Di seguito si riportano le informazioni concernenti i compensi erogati agli Amministratori ed i Sindaci:

Compensi agli organi sociali	31/12/2016
Amministratori	10.000
Collegio Sindacale	36.400

COMPENSI SPETTANTI ALLA SOCIETA' DI REVISIONE

Pubblicità dei corrispettivi - Società doRealEstate S.p.A. competenza esercizio 2016				
Servizi di revisione	Soggetto che fornisce il servizio	Soggetto che riceve il servizio	Descrizione dei lavori	Onorari in € o controvalore in € (IVA e spese escluse)
	Denominazione	Denominazione		
Revisore	Ernst & Young S.p.A.	doRealEstate S.p.A.	Revisione legale del Bilancio	8.000
Revisore	Deloitte S.p.A.	doRealEstate S.p.A.	Verifiche per sottoscrizione dichiarazioni fiscali	1.320
Totale servizi di Revisione				9.320
Totale generale				9.320

GESTIONE DEL RISCHIO FINANZIARIO: OBIETTIVI E CRITERI

Le passività finanziarie della Società sono rappresentate dai debiti verso banche per finanziamenti. Le attività finanziarie della Società sono rappresentate dai crediti e dalle disponibilità liquide generate anch'esse dall'attività operativa.

Non si ritiene che la Società sia esposta al rischio di prezzo, al rischio di credito, al rischio di liquidità e al rischio di variazione dei flussi finanziari.

Per maggiori dettagli a riguardo, si rimanda al relativo paragrafo della Relazione sulla Gestione a corredo del presente Bilancio.

ALTRI DETTAGLI INFORMATIVI

La Società appartiene al Gruppo Bancario doBank, iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari cod. 10639. Di seguito si riportano i dati essenziali del bilancio al 31 dicembre 2015 della Capogruppo doBank S.p.A., che esercita l'attività di direzione e coordinamento.

STATO PATRIMONIALE al 31.12.2015

(importi all'€)	
Attivo	
CASSA E DISPONIBILITA' LIQUIDE	483
ATTIVITA' FINANZIARIE DISPONIBILI PER LA VENDITA	1.878.431
CREDITI VERSO BANCHE	16.128.660
CREDITI VERSO CLIENTELA	176.501.686
PARTECIPAZIONI	2
ATTIVITA' MATERIALI	23.396
ATTIVITA' IMMATERIALI	41.416
ATTIVITA' FISCALI	188.240.533
a) correnti	8.154.692
b) anticipate	180.085.841
di cui alla L.214/2011	117.975.704
ALTRE ATTIVITA'	31.168.140
TOTALE DELL'ATTIVO	413.982.747
Passivo e Patrimonio netto	
DEBITI VERSO CLIENTELA	181.760.423
PASSIVITA' FISCALI	316.780
b) differite	316.780
ALTRE PASSIVITA'	30.687.373
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DEL PERSONALE	4.628.661
FONDI RISCHI E ONERI	29.604.381
b) altri fondi	29.604.381
RISERVE DA VALUTAZIONE	1.027.062
RISERVE	313.528.105
CAPITALE	41.280.000
AZIONI PROPRIE (-)	(277.165)
UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO (+/-)	(188.572.873)
TOTALE DEL PASSIVO E DEL PATRIMONIO NETTO	413.982.747

CONTO ECONOMICO - Esercizio 2015

(importi all'€)	
INTERESSI ATTIVI E PROVENTI ASSIMILATI	1.036.824
INTERESSI PASSIVI E ONERI ASSIMILATI	(76.222)
MARGINE DI INTERESSE	960.602
COMMISSIONI ATTIVE	80.893.512
COMMISSIONI PASSIVE	(12.102.981)
COMMISSIONI NETTE	68.790.531
UTILI (PERDITE) DA CESSIONE O RIACQUISTO DI:	(18.968)
MARGINE DI INTERMEDIAZIONE	69.732.165
RETTIFICHE / RIPRESE DI VALORE NETTE PER DETERIORAMENTO D	(251.712.015)
a) CREDITI	(251.712.015)
RISULTATO NETTO DELLA GESTIONE FINANZIARIA	(181.979.850)
SPESE AMMINISTRATIVE:	(91.409.406)
a) SPESE PER IL PERSONALE	(45.397.020)
b) ALTRE SPESE AMMINISTRATIVE	(46.012.386)
ACCANTONAMENTI NETTI AI FONDI PER RISCHI E ONERI	(4.074.712)
RETTIFICHE / RIPRESE DI VALORE NETTE SU ATTIVITA' MATERIALI	(4.053)
RETTIFICHE / RIPRESE DI VALORE NETTE SU ATTIVITA' IMMATERI	(25.709)
ALTRI ONERI / PROVENTI DI GESTIONE	14.128.117
COSTI OPERATIVI	(81.385.763)
UTILI (PERDITE) DELLE PARTECIPAZIONI	(664.590)
UTILE (PERDITA) DELLA OPERATIVITA' CORRENTE AL LORDO DELLE IMPOSTE	(264.030.203)
IMPOSTE SUL REDDITO DELL' ESERCIZIO DELL' OPERATIVITA' CORRENTE	75.457.330
UTILE (PERDITA) DELLA OPERATIVITA' CORRENTE AL NETTO DELLE IMPOSTE	(188.572.873)
UTILE (PERDITA) D' ESERCIZIO	(188.572.873)

doRealEstate S.p.A.

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2016

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

RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE INDIPENDENTE AI SENSI DELL' ART. 14 DEL D.LGS. 27 GENNAIO 2010, n.39

All'Azionista Unico di doRealEstate S.p.A.

Relazione sul bilancio d'esercizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio di doRealEstate S.p.A., costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2016, dal conto economico, dal prospetto della redditività complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note esplicative.

Responsabilità degli amministratori per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea.

Responsabilità della società di revisione

E' nostra la responsabilità di esprimere un giudizio sul bilancio d'esercizio sulla base della revisione contabile. Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'art. 11 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39. Tali principi richiedono il rispetto di principi etici, nonché la pianificazione e lo svolgimento della revisione contabile al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio non contenga errori significativi.

La revisione contabile comporta lo svolgimento di procedure volte ad acquisire elementi probativi a supporto degli importi e delle informazioni contenuti nel bilancio d'esercizio. Le procedure scelte dipendono dal giudizio professionale del revisore, inclusa la valutazione dei rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali. Nell'effettuare tali valutazioni del rischio, il revisore considera il controllo interno relativo alla redazione del bilancio d'esercizio dell'impresa che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta al fine di definire procedure di revisione appropriate alle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'impresa. La revisione contabile comprende altresì la valutazione dell'appropriatezza dei principi contabili adottati, della ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, nonché la valutazione della presentazione del bilancio d'esercizio nel suo complesso.

Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Giudizio

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria di doRealEstate S.p.A. al 31 dicembre 2016, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea.

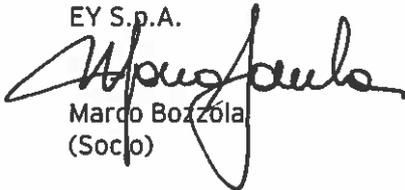
Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere, come richiesto dalle norme di legge, un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione, la cui responsabilità compete agli amministratori di doRealEstate S.p.A., con il bilancio d'esercizio di doRealEstate S.p.A. al 31 dicembre 2016. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio di doRealEstate S.p.A. al 31 dicembre 2016.

Verona, 22 marzo 2017

EY S.p.A.



Marco Bozzola
(Soc.p)

DoRealEstate Spa

“RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE
AL BILANCIO DI ESERCIZIO 31 DICEMBRE 2016
AI SENSI DELL'ART. 2429, COMMA 2, C.C.

All' Azionista Unico.

Il Collegio Sindacale con la presente relazione ottempera all'obbligo di riferire all'assemblea degli azionisti sui risultati dell'esercizio sociale e sull'attività svolta.

L'attività del Collegio è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del Collegio Sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

▪ ***Attività di vigilanza***

Il Collegio:

- ha vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.
- ha partecipato alle riunioni del consiglio di amministrazione, in relazione alle quali, sulla base delle informazioni disponibili, non sono state rilevate violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale. Il Collegio ha acquisito dagli amministratori durante le riunioni svoltesi, informazioni in merito all'andamento delle operazioni sociali legate alla gestione degli immobili e degli eventuali contenziosi in essere.
- ha acquisito dall'amministratore delegato, durante le riunioni svolte informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società. In particolare, il Collegio ha vigilato sul processo di fusione per incorporazione di Italfondario Real Estate.
- ha incontrato il soggetto incaricato della revisione legale dei conti, la società Reconta



Ernst & Young, la quale ha confermato quanto richiesto dall'art. 10 del DLgs 39/2010 in merito alla propria indipendenza. Lo scambio informativo con il revisore legale non ha evidenziato dati ed informazioni rilevanti che debbano essere indicati nella presente relazione.

- ha incontrato la funzione di Internal Audit di Gruppo e non sono emersi dati ed informazioni rilevanti che debbano essere evidenziate nella presente relazione.
- ha acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo della società, oggetto di una revisione ancora in essere alla data di chiusura dell'esercizio 2016.
- ha acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni, dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo non vi sono osservazioni particolari da riferire.
- nelle funzioni di Organismo di Vigilanza ex D. Lgs. 231/01 ha partecipato al processo di adeguamento del pertinente Modello Organizzativo nella nuova prospettiva di appartenenza della Società al Gruppo Bancario doBank.

Diamo atto che non sono pervenute denunce *ex art.* 2408 del Codice Civile.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

▪ ***Bilancio d'esercizio***

Abbiamo esaminato il progetto di bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, in merito al quale riferiamo quanto segue.

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



osservazioni particolari da riferire.

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

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

La società ha correttamente rilevato di essere soggetta ad attività di direzione e coordinamento da parte della società DoBank S.p.A. i cui dati di bilancio sono stati riportati in Nota Integrativa così come richiesto dalla normativa di riferimento.

▪ ***Conclusioni***

Considerando anche il contenuto della relazione redatta in data odierna dal revisore legale dei conti Reconta Ernst & Young S.p.A., il Collegio propone all'Assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso il 31 dicembre 2016 di DoRealEstate S.p.A., così come redatto dal Consiglio di Amministrazione concordando con quanto proposto dagli Amministratori in merito alla destinazione dell'utile di esercizio.

Roma 22 marzo 2017

Il Collegio Sindacale

Dott. Francesco Mariano Bonifacio - Presidente

Dott. Massimo Fulvio Campanelli - Sindaco effettivo

Dott. Nicola Lorito - Sindaco effettivo

