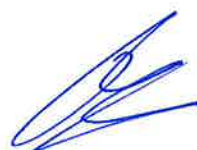


Bilancio semestrale  
abbreviato al 30 giugno 2018





## CARICHE SOCIALI (\*)

### CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

<b>Presidente</b>	<i>Sergio Schisani</i>
<b>Amministratore Delegato</b>	<i>Claudio Vernuccio</i>
<b>Consigliere</b>	<i>Fabio Torriero</i>

### COLLEGIO SINDACALE

<b>Presidente</b>	<i>Francesco Mariano Bonifacio</i>
<b>Sindaci Effettivi</b>	<i>Nicola Lorito</i> <i>Massimo Fulvio Campanelli</i>
<b>Sindaci Supplenti</b>	<i>Giovanni Parisi</i> <i>Maurizio de Magistris</i>

(\*) Alla data di approvazione del bilancio semestrale abbreviato



## 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. (nel seguito anche UCCMI), 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 fornisce inoltre servizi di valutazione di beni e patrimoni immobiliari nonché di assistenza alla loro acquisizione, migioria e commercializzazione, nonché l'erogazione di servizi di asset management e facility management in relazione ai beni immobili.

Nell'ambito della riorganizzazione societaria del Gruppo doBank, con efficacia giuridica 01 marzo 2017 ed efficacia economica 01 gennaio 2017, si è perfezionata l'operazione di fusione per incorporazione di Italfondario RE S.r.l. (nel seguito anche ITF RE) in doRealEstate S.p.A.. Tale operazione è finalizzata ad accentrare in un'unica società tutte le attività dedicate al reposess e alla fornitura di servizi amministrativi, gestionali e di commercializzazione del patrimonio immobiliare connesso ai portafogli non-performing in gestione.

La Società ha in portafoglio diverse tipologie di cespiti immobiliari (residenziali, commerciali, artigianali/industriali), che ammontano al 30 giugno 2018 a 21 immobili.

### L'ATTIVITA' DELLA SOCIETA'

Nel corso del primo semestre 2018 la Società ha continuato anche attraverso il supporto di broker di propria fiducia, alla commercializzazione dei restanti immobili di proprietà facenti parte del portafoglio ex UCCMI, che ha portato alla vendita di 4 immobili.

La società ha continuato a svolgere nel corso dell'esercizio i servizi di Asset Management e Facility Management in relazione agli immobili ai portafogli NPLs in gestione alla CapoGruppo e ad Italfondario S.p.A.. E' inoltre proseguita l'attività di valutazione immobiliare, in particolare relativamente ad immobili oggetto di transazione con i debitori, al fine di favorire quanto più possibile l'attività di recupero del Gruppo doBank.

### CONTINUITÀ AZIENDALE

Nella fase di predisposizione della presente Relazione Semestrale, 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 2018 – 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 che la Società utilizza per strutturare la propria posizione economico-finanziaria e per realizzare efficacemente la sua attività, è stata garantita fino a settembre 2017 dai finanziamenti in essere con UniCredit S.p.A., successivamente sostituiti dal finanziamento concesso dalla controllante doBank.

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 semestrale abbreviato al 30 giugno 2018, che chiude con un utile di periodo di Euro 235.163 ed un Patrimonio Netto pari ad Euro 751.854.

I valori patrimoniali sono raffrontati con i dati al 31/12/2017, mentre i valori economici sono raffrontati con i dati al 30/06/2017; le variazioni sono presentate rispetto ai dati citati e tutti i dati sono espressi in unità di Euro.

#### STATO PATRIMONIALE

ATTIVITA' (importi in Euro)	30/06/2018	31/12/2017	Variazione	
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>				
Immobilizzazioni immateriali	1.789	2.088	(299)	-14%
Immobilizzazioni materiali	352	501	(149)	-30%
Attività fiscali per imposte differite	247.427	359.103	(111.676)	-31%
<b>Totale attività non correnti</b>	<b>249.568</b>	<b>361.692</b>	<b>(112.124)</b>	<b>-31%</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>				
Rimanenze	677.246	953.246	(276.000)	-29%
Crediti commerciali	4.778.521	3.329.424	1.449.097	44%
Crediti tributari	164.842	269.045	(104.203)	-39%
Altri crediti	119.162	132.391	(13.229)	-10%
Disponibilità liquide	288.887	676.741	(387.854)	-57%
<b>Totale attività correnti</b>	<b>6.028.658</b>	<b>5.360.847</b>	<b>667.811</b>	<b>12%</b>
<b>Totale attività</b>	<b>6.278.226</b>	<b>5.722.539</b>	<b>555.687</b>	<b>10%</b>

<b>PATRIMONIO NETTO (importi in Euro)</b>	<b>30/06/2018</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>Variazione</b>	
Capitale sociale	150.000	150.000	-	0%
Altre riserve e Utili (perdite) portati a nuovo	366.691	317.849	48.842	15%
Risultato del periodo	235.163	498.842	(263.679)	53%
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>751.854</b>	<b>966.691</b>	<b>(214.837)</b>	<b>N.S</b>

<b>PASSIVITA' (importi in Euro)</b>	<b>30/06/2018</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>Variazione</b>	
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>				
Passività finanziarie (non correnti)	3.017.017	3.017.051	(34)	0%
Benefici a dipendenti	38.027	34.295	3.732	11%
Fondi rischi ed oneri	162.057	239.607	(77.550)	-32%
<b>Totale passività non correnti</b>	<b>3.217.101</b>	<b>3.290.953</b>	<b>(73.852)</b>	<b>-2%</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>				
Debiti commerciali	2.166.444	1.289.472	876.972	68%
Debiti tributari	39.795	16.930	22.865	N.S.
Altri debiti	103.032	158.493	(55.461)	-35%
<b>Totale passività correnti</b>	<b>2.309.271</b>	<b>1.464.895</b>	<b>844.376</b>	<b>58%</b>
<b>Totale passività</b>	<b>5.526.372</b>	<b>4.755.848</b>	<b>770.524</b>	<b>16%</b>
<b>Totale passività e patrimonio netto</b>	<b>6.278.226</b>	<b>5.722.539</b>	<b>555.687</b>	<b>10%</b>

La principale variazione dell'**Attivo Non Corrente** di Stato Patrimoniale, riguarda la voce Attività fiscali per imposte differite che subisce un decremento rispetto al 31/12/2017, derivante principalmente dal reversal della fiscalità anticipata a suo tempo calcolata sulle svalutazioni effettuate sugli immobili di doReal, venduti nel primo semestre 2018 nonché dal reversal della fiscalità anticipata calcolata sul premio MBO accantonato al 31/12/2017 ed erogato nel semestre.

Passando a commentare le principali variazioni nella composizione delle **Attività Correnti**, la voce Rimanenze, che accoglie il patrimonio immobiliare di doReal, registra un decremento rispetto al 31/12/2017, dovuto alle quattro vendite effettuate nel corso del primo semestre.

L'aumento della voce Crediti commerciali è dovuto ai maggiori crediti vantati verso la controllante diretta doBank S.p.A. e verso le altre società del Gruppo doBank e le controparti terze, a fronte dei servizi immobiliari resi da doRealEstate.

La voce Crediti Tributari è composta principalmente dagli acconti delle imposte versati nel 2017. Il decremento della voce è dovuto all'utilizzo in compensazione del credito Iva risultante al 31/12/2017.

La voce Disponibilità liquide che comprende il saldo dei conti correnti della Società, rileva un decremento rispetto al 2017, dovuto principalmente ai pagamenti effettuati in favore dei fornitori della società ed alla liquidazione dei dividendi alla Capogruppo doBank.

Il Patrimonio Netto, alla fine del primo semestre 2018, ammonta complessivamente a Euro 751.854 e comprende il risultato economico positivo maturato nell'esercizio in corso, pari a Euro 235.163. La variazione del periodo del patrimonio netto risente in particolare della distribuzione dei dividendi deliberati dall'Assemblea dei soci del 17 aprile 2018.

Passando alle voci del Passivo di Stato Patrimoniale, con riferimento alle **Passività Non Correnti**, la principale variazione è riferita alla voce Fondi Rischi e Oneri, che al 30/06/2018 ammonta a Euro 162.057. Il decremento della voce, che accoglie principalmente gli accantonamenti destinati alla regolarizzazione catastale degli immobili di proprietà di doRealEstate, gli accantonamenti per i premi

MBO del personale e gli accantonamenti destinati alle controversie legali, è dovuto all'utilizzo degli accantonamenti per l'erogazione dei premi MBO del personale dipendente, parzialmente compensati dai nuovi accantonamenti di competenza del periodo.

Nell'ambito delle **Passività Correnti**, si rileva l'incremento della voce Debiti tributari, che accoglie principalmente i debiti per le ritenute operate sui compensi corrisposti ai collaboratori e professionisti e per il personale dipendente.

La voce Altri debiti risulta in decremento rispetto all'esercizio precedente, per il pagamento degli oneri riferiti al personale distaccato.

La Società al 30/06/2018 presenta la seguente situazione economica:

<b>CONTO ECONOMICO (importi in Euro)</b>	<b>30/06/2018</b>	<b>30/06/2017</b>	<b>Variazione</b>	
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.223.915	3.090.487	(866.572)	-28%
Altri ricavi e proventi	28.120	18.740	9.380	50%
<b>Totale ricavi</b>	<b>2.252.035</b>	<b>3.109.227</b>	<b>(857.192)</b>	<b>-28%</b>
Materie prime e materiali di consumo utilizzati	-	(1.050)	1.050	-100%
Costi per servizi	(1.082.575)	(1.226.895)	144.320	-12%
Per il personale	(475.767)	(553.398)	77.631	-14%
Ammortamenti e svalutazioni	(448)	(584)	136	-23%
Var. delle rimanenze di prodotti finiti	(276.000)	(83.000)	(193.000)	N.S.
Accantonamenti per rischi e oneri	(18.000)	(51.600)	33.600	-65%
Oneri diversi di gestione	(22.248)	(188.123)	165.875	-88%
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>(1.875.038)</b>	<b>(2.104.650)</b>	<b>229.612</b>	<b>-11%</b>
<b>Risultato operativo</b>	<b>376.997</b>	<b>1.004.577</b>	<b>(627.580)</b>	<b>62%</b>
Proventi finanziari	8	8	-	0%
Oneri finanziari	(30.166)	(31.918)	1.752	-5%
<b>Totale proventi e oneri finanziari</b>	<b>(30.158)</b>	<b>(31.910)</b>	<b>1.752</b>	<b>-5%</b>
Imposte sul reddito dell'esercizio	(111.676)	(330.154)	218.478	-66%
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>235.163</b>	<b>642.513</b>	<b>(407.350)</b>	<b>63%</b>

Nell'ambito dei **Ricavi**, si rileva il decremento della voce Ricavi delle vendite e delle prestazioni, per effetto principalmente dei minori ricavi rivenienti dai servizi di auction facilitation, di valutazioni ordinarie e di Due Diligence, effettuati nel periodo.

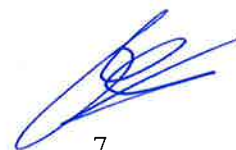
L'incremento della voce Altri ricavi e proventi, rispetto all'esercizio precedente è dovuto principalmente ai ricavi rivenienti dal servizio per la gestione del sito internet di doBank, riconducibile ad avvisi di vendita connessi ad esecuzioni immobiliari e procedure concorsuali.

I Costi della produzione registrano una consistente riduzione rispetto al periodo precedente:

- Costi per servizi (che diminuiscono per Euro 144.320): il decremento della voce, rispetto all'esercizio precedente, è riferibile principalmente ai minori costi sostenuti per i servizi accentrati resi da doSolutions e per i minori costi di business;
- Costi per il personale (che diminuiscono per Euro 77.631): la variazione è riferibile principalmente ai minori costi sostenuti per effetto delle uscite;
- Variazioni delle rimanenze di prodotti finiti (che aumentano per Euro 193.000): l'aumento è dovuto al maggior numero di immobili venduti nel 2018 rispetto al periodo precedente;
- Oneri diversi di gestione (che diminuiscono per Euro 165.875): il decremento è dovuto principalmente ai minori oneri per sanzioni e ai minori costi di prorata.

Infine, la voce Imposte sul reddito di esercizio diminuisce per Euro 218.478 per effetto delle variazioni delle imposte anticipate rilevate nel periodo.

In sintesi, la Società rileva al 30 giugno 2018 un utile di Euro 235.163.



**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.

**NUMERO E VALORE DI AZIONI PROPRIE O DI CONTROLLANTI**

Si informa che doRealEstate S.p.A. alla data del 30 giugno 2018, 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**

Non ci sono fatti di rilievo intervenuti dopo la chiusura del periodo.

**EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE**

Nel corso del secondo semestre 2018 si continuerà a dare impulso all'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.

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE





## SCHEMI DEL BILANCIO DELL'IMPRESA

### STATO PATRIMONIALE

#### ATTIVITÀ

Nota	ATTIVITA' (Importi in Euro)	30/06/2018	31/12/2017
	<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>		
1	Immobilizzazioni immateriali	1.789	2.088
2	Immobilizzazioni materiali	352	501
3	Attività fiscali per imposte differite	247.427	359.103
	<b>Totale attività non correnti</b>	<b>249.568</b>	<b>361.692</b>
	<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>		
4	Rimanenze	677.246	953.246
5	Crediti commerciali	4.778.521	3.329.424
6	Crediti tributari	164.842	269.045
7	Altri crediti	119.162	132.391
8	Disponibilità liquide	288.887	676.741
	<b>Totale attività correnti</b>	<b>6.028.658</b>	<b>5.360.847</b>
	<b>Totale attività</b>	<b>6.278.226</b>	<b>5.722.539</b>

## PATRIMONIO NETTO

Nota	PATRIMONIO NETTO (importi in Euro)	30/06/2018	31/12/2017
	Capitale sociale	150.000	150.000
	Altre riserve e Utili (perdite) portati a nuovo	366.691	317.849
	Risultato del periodo	235.163	498.842
<b>9</b>	<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>751.854</b>	<b>966.691</b>

## PASSIVITÀ

Nota	PASSIVITA' (importi in Euro)	30/06/2018	31/12/2017
	<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>		
10	Passività finanziarie (non correnti)	3.017.017	3.017.051
11	Benefici a dipendenti	38.027	34.295
12	Fondi rischi ed oneri	162.057	239.607
	<b>Totale passività non correnti</b>	<b>3.217.101</b>	<b>3.290.953</b>
	<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>		
13	Debiti commerciali	2.166.444	1.289.472
14	Debiti tributari	39.795	16.930
15	Altri debiti	103.032	158.493
	<b>Totale passività correnti</b>	<b>2.309.271</b>	<b>1.464.895</b>
	<b>Totale passività</b>	<b>5.526.372</b>	<b>4.755.848</b>
	<b>Totale passività e patrimonio netto</b>	<b>6.278.226</b>	<b>5.722.539</b>

## CONTO ECONOMICO

Nota	CONTO ECONOMICO (importi in Euro)	30/06/2018	30/06/2017
16	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.223.915	3.090.487
17	Altri ricavi e proventi	28.120	18.740
	<b>Totale ricavi</b>	<b>2.252.035</b>	<b>3.109.227</b>
18	Materie prime e materiali di consumo utilizzati	-	(1.050)
19	Costi per servizi	(1.082.575)	(1.226.895)
20	Per il personale	(475.767)	(553.398)
21	Ammortamenti	(448)	(584)
22	Var. delle rimanenze di prodotti finiti	(276.000)	(83.000)
23	Accantonamenti per rischi e oneri	(18.000)	(51.600)
24	Oneri diversi di gestione	(22.248)	(188.123)
	<b>Totale costi della produzione</b>	<b>(1.875.038)</b>	<b>(2.104.650)</b>
	<b>Risultato operativo</b>	<b>376.997</b>	<b>1.004.577</b>
25	Proventi finanziari	8	8
26	Oneri finanziari	(30.166)	(31.918)
	<b>Totale proventi e oneri finanziari</b>	<b>(30.158)</b>	<b>(31.910)</b>
27	Imposte sul reddito dell'esercizio	(111.676)	(330.154)
	<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>235.163</b>	<b>642.513</b>

## PROSPETTO DELLA REDDITIVITÀ COMPLESSIVA

	30/06/2018	30/06/2017
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>235.163</b>	<b>642.513</b>
<b>Altre componenti reddituali al netto delle imposte senza rigiro a conto economico</b>		
- Piani a benefici definiti	-	(3.651)
<b>Utile Complessivo</b>	<b>235.163</b>	<b>638.862</b>

## PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL PATRIMONIO NETTO

	Capitale Sociale	Riserva Legale	Riserve da fusione	Altre Riserve	Riserva a Copertura future perdite esercizio	Utili/Perdite portati a nuovo	Riserve da valutazione	Risultato dell'es.	Totale
<b>Saldo al 31/12/2016</b>	<b>150.000</b>	-	-	<b>57.491</b>	-	-	<b>546</b>	<b>386.460</b>	<b>593.405</b>
Effetti derivanti dalla fusione			543.974						543.974
<b>Saldo al 01/01/2017</b>	<b>150.000</b>	-	<b>543.974</b>	<b>57.491</b>	-	-	<b>546</b>	<b>386.460</b>	<b>1.137.379</b>
Destinazione-copertura risultato esercizi precedenti:									
- dividendi erogati			(300.000)					(367.137)	(667.137)
- altre riserve									-
- Riserva legale		19.323						(19.323)	-
- Riserva da rivalutazione fondo Tfr			(1.356)						<b>1.356</b>
Altre variazioni in diminuzione del capitale									-
Destinazione ad Altre riserve									-
Versamento soci									-
Arrotondamenti									-
Riserva da rivalutazione fondo Tfr							(3.651)		(3.651)
Risultato al 30/06/2017								642.513	642.513
<b>Saldo al 30/06/2017</b>	<b>150.000</b>	<b>19.323</b>	<b>242.618</b>	<b>57.491</b>	-	-	<b>4.197</b>	<b>642.513</b>	<b>1.107.748</b>

	Capitale Sociale	Riserva Legale	Riserve da fusione	Altre Riserve	Riserva a Copertura future perdite esercizio	Utili/Perdite portati a nuovo	Riserve da valutazione	Risultato dell'es.	Totale
<b>Saldo al 31/12/2017</b>	<b>150.000</b>	<b>19.323</b>	<b>242.618</b>	<b>57.491</b>	-	-	<b>1.583</b>	<b>498.842</b>	<b>968.691</b>
Destinazione-copertura risultato esercizi precedenti:									
- dividendi erogati								(450.000)	(450.000)
- altre riserve				38.165				(38.165)	-
- Riserva legale		10.677						(10.677)	-
- Riserva da rivalutazione fondo Tfr									-
Altre variazioni in diminuzione del capitale									-
Destinazione ad Altre riserve									-
Versamento soci									-
Arrotondamenti									-
Riserva da rivalutazione fondo Tfr									-
Risultato al 30/06/2018								235.163	235.163
<b>Saldo al 30/06/2018</b>	<b>150.000</b>	<b>30.000</b>	<b>242.618</b>	<b>95.656</b>	-	-	<b>1.583</b>	<b>235.163</b>	<b>751.854</b>

## 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

Il presente Bilancio è redatto in conformità ai principi contabili internazionali IAS/IFRS emanati dall'*International Accounting Standard Board* (IASB) ed alle relative interpretazioni emanate dall'*International Financial Reporting Interpretations Committee* (IFRIC) e dallo *Standing Interpretation Committee* (SIC), omologati dalla Commissione Europea e vigenti al 30 giugno 2018, recepiti nel nostro ordinamento dal D. Lgs. n. 38/2005 che ha esercitato l'opzione prevista dal regolamento comunitario n. 1606/2002 in materia di principi contabili internazionali.

Il Bilancio semestrale abbreviato al 30/06/18 è stato redatto in forma sintetica in conformità allo IAS 34 "bilanci intermedi" pertanto, tale bilancio, non comprende tutte le informazioni richieste dal bilancio annuale.

Come previsto dallo IAS 34, i dati semestrali al 30 giugno 2018 sono stati posti a confronto come di seguito esposto:

1. lo Stato Patrimoniale è stato raffrontato con i dati al 31 dicembre 2017;
2. il Conto Economico e il prospetto della redditività complessiva sono stati raffrontati con i dati del 1° semestre 2017.

Il Bilancio semestrale abbreviato della Società non è sottoposto a revisione contabile ai sensi del D. Lgs. n. 39/2010.

Di seguito sono descritti i principi contabili che sono stati adottati per la redazione del Bilancio 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 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 espresse nel bilancio semestrale abbreviato al 30/06/2018. 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 – Nuovi principi contabili

La società ha adottato per la prima volta alcuni principi contabili e modifiche che sono in vigore per gli esercizi che hanno inizio dal 1° gennaio 2018 dei quali si riporta di seguito una sintesi, evidenziando che tali novità non hanno determinato effetti sostanziali sui valori patrimoniali ed economici esposti.

- *IFRS 9 – Strumenti Finanziari*

Il 29 novembre 2016 è stato pubblicato nella Gazzetta Ufficiale dell'Unione Europea il Regolamento UE 2016/2067, che ha introdotto il nuovo standard internazionale IFRS 9 Strumenti finanziari. Questo principio sostituisce, a partire dal 1° gennaio 2018, lo IAS 39 che, per i bilanci chiusi fino al 31 dicembre 2017, disciplina la classificazione e misurazione degli strumenti finanziari.

L'IFRS 9 si articola in tre diverse aree, il cui impatto per la Società è limitato alle prime due:

- Classificazione e misurazione (C&M) degli strumenti finanziari;
- Impairment;
- Hedge accounting.

In merito alla prima area (C&M), il nuovo standard introduce un modello per cui la classificazione delle attività finanziarie è guidata, da un lato, dalle caratteristiche contrattuali dei flussi di cassa dello strumento medesimo (criterio SPPI – *Solely Payments of Principal and Interests*) e, dall'altro dall'intento gestionale (Business Model) col quale lo strumento è detenuto.

Le nuove disposizioni sulle attività finanziarie sostituiscono le 4 classi previste dallo IAS 39 con le seguenti categorie determinate sulla base dei due driver sopra indicati:

- Attività misurate al costo ammortizzato;
- Attività misurate al fair value con imputazione a conto economico;
- Attività misurate al fair value con imputazione a patrimonio netto.

Le attività finanziarie possono essere iscritte al costo ammortizzato o al fair value con imputazione a patrimonio netto solo se è "superato" il test sulle caratteristiche contrattuali dei flussi di cassa dello strumento (Test SPPI).

I titoli di capitale sono sempre misurati al fair value con imputazione a conto economico a meno che l'entità scelga irrevocabilmente, in sede di iscrizione iniziale, per le azioni non detenute per la negoziazione, di presentare le variazioni di valore in una riserva di patrimonio netto che non verrà mai trasferita a conto economico, nemmeno in caso di cessione dello strumento finanziario (no recycling).

Con riferimento alle disposizioni sull'impairment, viene sostituito il criterio delle perdite subite con quello delle perdite attese (expected losses), anticipando il riconoscimento delle svalutazioni a conto economico dal momento del deterioramento a quello che lo precede, ovvero del significativo incremento del rischio di credito e richiedendo comunque una rettifica di valore corrispondente alla perdita attesa a 12 mesi su tutto il portafoglio in bonis privo di segnali di significativo incremento del rischio. In particolare, l'IFRS 9 richiede di contabilizzare le perdite attese secondo un metodo di riduzione di valore articolato in tre stage di deterioramento:

- Perdita attesa a 12 mesi (stage 1): si applica a tutte le esposizioni in assenza di un incremento significativo del rischio di credito;
- Perdita attesa sulla vita residua (stage 2 e stage 3): si applica quando si è manifestato un incremento significativo del rischio di credito, a prescindere che esso sia rilevato su base individuale o collettiva.

- *IFRS 15 – Ricavi provenienti da contratti con i clienti*

Il 29 ottobre 2017 è stato pubblicato nella Gazzetta Ufficiale dell'Unione Europea il Regolamento UE 2016/1905, che ha introdotto il nuovo standard internazionale IFRS 15 *Revenue from contracts with customers*. Questo principio, a partire dal 1° gennaio 2018 modifica il set di principi contabili internazionali e interpretazioni sul riconoscimento dei ricavi e, in particolare, lo 18 "Ricavi".

L'IFRS 15 stabilisce un nuovo modello di riconoscimento dei ricavi che si applica a tutti i contratti stipulati con i clienti ad eccezione di quelli che rientrano nell'ambito di applicazione di altri principi IAS/IFRS come i leasing, i contratti di assicurazione e gli strumenti finanziari.

Le principali novità dello standard sono:

- un modello di riconoscimento dei ricavi in 5 step (Five steps model) focalizzato sul trasferimento del controllo e sull'allocazione del prezzo di vendita ad ogni distinta obbligazione contrattuale;
- due possibili approcci per la rilevazione dei ricavi (at a point time o over time);

- un chiaro quadro di riferimento per la stima dei corrispettivi variabili (contingent considerations) presenti nel contratto (bonus, penalità, ecc.);
  - la capitalizzazione dei costi di ottenimento e di esecuzione del contratto in presenza di specifiche condizioni;
  - una maggiore informativa richiesta da fornire nelle note illustrative del bilancio.
- 
- *IFRIC Interpretation 22 Foreign Currency Transactions and Advance Consideration;*
  - *Amendments to IAS 40: Transfers of Investment Property;*
  - *Amendments to IFRS 2: Classification and Measurement of Share-based Payment Transactions;*
  - *Annual Improvements to IFRS Standards 2014-2016 Cycle, il ciclo di miglioramenti è volto a chiarire alcune disposizioni relative ai seguenti principi contabili IFRS:*
    - *IFRS 1 First-time Adoption of International Financial Reporting Standards (applicazione 1° gennaio 2018);*
    - *IAS 28 Investments in Associates and Joint Ventures (applicazione 1° gennaio 2018);*
  - *Amendments to IFRS 4: Applying IFRS 9 Financial Instruments with IFRS 4 Insurance Contracts (applicazione 1° gennaio 2018);*
  - *Clarifications to IFRS 15 Revenue from Contracts with Customer (applicazione 1° gennaio 2018).*

La Commissione Europea ha inoltre omologato i seguenti principi contabili che non trovano applicazione al 30 giugno 2018 in quanto il Gruppo non si è avvalso, nei casi eventualmente previsti, dell'applicazione anticipata:

- *IFRS 16 Leases (applicazione dal 1° gennaio 2019, non è consentita l'applicazione anticipata);*
- *Amendments to IFRS 9: Prepayment Features with Negative Compensation (applicazione dal 1° gennaio 2019).*

Al 30 giugno 2018 si rilevano infine i seguenti nuovi principi, emendamenti e interpretazioni contabili emanati dallo IASB, ma non ancora omologati dall'Unione Europea:

- *IFRS 17 Insurance contracts (applicazione dal 1° gennaio 2021, è consentita l'applicazione anticipata);*
- *IFRIC 23 Uncertainty over income tax treatment (applicazione dal 1° gennaio 2019);*
- *Amendments to IAS 28: Long-term Interests in Associates and Joint Ventures (applicazione dal 1° gennaio 2019);*
- *Annual Improvements to IFRS Standards 2015-2017 Cycle il ciclo di miglioramenti è volto a chiarire alcune disposizioni relative ai seguenti principi contabili IFRS (applicazione dal 1° gennaio 2019):*
  - *IFRS 3 Business Combinations;*
  - *IFRS 11 Joint Arrangements;*
  - *IAS 12 Income Taxes;*





- IAS 23 Borrowing Costs.

- *Amendments to IAS 19: Plan Amendment, Curtailment or Settlement (applicazione dal 1° gennaio 2019);*
- *Amendments to References to the Conceptual Framework in IFRS Standards (applicazione dal 1° gennaio 2020).*

## 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 espone 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:

<b>Immobilizzazione materiali</b>	<b>Aliquota</b>
Mobili	12%
Macchine elettroniche	Quota costante in 5 anni
Spese di ristrutturazione	Quota costante in 5 anni

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

Le passività finanziarie sono registrate secondo il principio della data di regolamento e inizialmente iscritte al fair value, che normalmente corrisponde al corrispettivo ricevuto, al netto dei costi di transazione direttamente attribuibili alla passività finanziaria.

Dopo la rilevazione iniziale, le passività finanziarie vengono valutate al costo ammortizzato col metodo del tasso di interesse effettivo.

Fanno eccezione le passività a breve termine, per le quali il fattore temporale risulta trascurabile, che rimangono iscritte per il valore incassato.

Le passività finanziarie sono cancellate dal bilancio quando risultano scadute o estinte. La differenza tra valore contabile della passività e l'ammontare corrisposto per acquistarla viene registrata a Conto Economico.

### 10 – Debiti commerciali

In conformità a quanto previsto dallo IFRS 9, 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 IFRS 15 che contiene le regole di contabilizzazione dei ricavi derivanti, tra l'altro, dalle vendite di beni. In particolare il 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 30/06/2018 a Euro 1.789 e risulta così composta:

Immobilizzazioni immateriali	30/06/2018			31/12/2017		
	Costo Storico	Fondo Amm.to	Valore Netto	Costo Storico	Fondo Amm.to	Valore Netto
Software	150.200	(150.200)	-	150.200	(149.967)	233
Marchi	2.344	(555)	1.789	2.344	(489)	1.855
<b>Totale valore di bilancio</b>	<b>152.544</b>	<b>(150.755)</b>	<b>1.789</b>	<b>152.544</b>	<b>(150.456)</b>	<b>2.088</b>

Di seguito la movimentazione della voce Immobilizzazioni immateriali nel corso del primo semestre del 2018:

Immobilizzazioni immateriali	Saldo Iniziale	Acquisti	Altre variazioni	Amm.to	Saldo Finale
Software	4.841	-	-	(4.841)	-
Marchi	1.855	-	-	(66)	1.789
<b>Totale valore di bilancio</b>	<b>6.696</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(4.907)</b>	<b>1.789</b>

Alla data di redazione del presente 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 30/06/2018 a Euro 352 e risulta così composta:

Immobilizzazioni materiali	30/06/2018			31/12/2017		
	Costo Storico	Fondo Amm.to	Valore Netto	Costo Storico	Fondo Amm.to	Valore Netto
Mobili	1.224	(1.137)	87	1.224	(1.104)	120
Macchine elettroniche	1.165	(1.060)	105	1.165	(944)	221
Spese di ristrutturazione	280	(120)	160	280	(120)	160
<b>Totale valore di bilancio</b>	<b>2.669</b>	<b>(2.317)</b>	<b>352</b>	<b>2.669</b>	<b>(2.168)</b>	<b>501</b>

Di seguito la movimentazione della voce Immobilizzazioni materiali nel primo semestre del 2018:

Immobilizzazioni materiali	Saldo Iniziale	Acquisti	Altre variazioni	Amm.to	Saldo Finale
Mobili	120	-	-	(33)	87
Macchine elettroniche	221	-	-	(116)	105
Spese di ristrutturazione	160	-	-	-	160
<b>Totale valore di bilancio</b>	<b>501</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(149)</b>	<b>352</b>

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 30/06/2018 a Euro 247.427 e risulta così composta:

<b>Attività fiscali per imposte differite</b>	<b>30/06/2018</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>Differenza</b>
Imposte su differenze temporanee:			
Svalutazione Rimanenze	169.165	285.793	(116.628)
Fondo Rischi e Oneri	46.705	70.163	(23.458)
Perdita Fiscale	28.410	-	28.410
Svalutazione crediti	2.025	2.025	-
Altre poste - in contropartita P.N.	1.122	1.122	-
<b>Totale valore di bilancio</b>	<b>247.427</b>	<b>359.103</b>	<b>(111.676)</b>

La fiscalità differita attiva è stata rilevata a fronte delle differenze temporanee generatesi 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 247.427, di cui Euro 211.324 per IRES e Euro 36.103 per IRAP.

Di seguito la movimentazione della voce Attività Fiscali per imposte differite del primo semestre 2018:

<b>Movimentazione</b>	<b>30/06/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
<b>Saldo iniziale</b>	<b>359.103</b>	<b>530.161</b>
<b>Aumenti</b>		
Imposte anticipate sorte nell'esercizio	43.152	87.972
<b>Diminuzioni</b>		
Imposte anticipate annullate nell'esercizio	(154.828)	(259.030)
<b>Saldo finale</b>	<b>247.427</b>	<b>359.103</b>

Alla data di redazione del presente 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 presente 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 30/06/2018 è pari a Euro 677.246:



<b>Rimanenze</b>	<b>30/06/2018</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>Differenza</b>
Immobili di trading	677.246	953.246	(276.000)
<b>Totale valore di bilancio</b>	<b>677.246</b>	<b>953.246</b>	<b>(276.000)</b>

La principale variazione intervenuta nel corso del primo semestre 2018 è riferita alla vendita di quattro immobili.

Di seguito la movimentazione della voce Rimanenze del primo semestre 2018:

<b>Movimentazione</b>	<b>30/06/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
<b>Saldo iniziale</b>	<b>953.246</b>	<b>1.138.246</b>
<b>Aumenti</b>		
Acquisti	-	-
Rivalutazioni immobili	-	-
<b>Diminuzioni</b>		
Vendite	(276.000)	(180.000)
Svalutazioni immobili	-	(5.000)
<b>Saldo finale</b>	<b>677.246</b>	<b>953.246</b>

### 5. Crediti commerciali

La voce Crediti commerciali ammonta al 30/06/2018 a Euro 4.778.521 e risulta così composta:

<b>Crediti commerciali</b>	<b>30/06/2018</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>Differenza</b>
Crediti verso controllante	929.611	516.224	413.387
Crediti verso società del Gruppo	1.813.308	1.309.161	504.147
Crediti verso altri	2.035.602	1.504.039	531.563
<b>Totale valore di bilancio</b>	<b>4.778.521</b>	<b>3.329.424</b>	<b>1.449.097</b>

La voce Crediti commerciali accoglie le fatture emesse e lo stanziamento a fatture da emettere verso la controllante diretta doBank S.p.A. e verso le altre società del Gruppo doBank e le controparti terze, a fronte dei servizi immobiliari resi da doRealEstate.

### 6. Crediti tributari

La voce Crediti tributari ammonta al 30/06/2018 a Euro 164.842 e risulta così composta:

<b>Crediti tributari</b>	<b>30/06/2018</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>Differenza</b>
Acconto Irap	82.160	82.160	-
Acconto Ires	82.674	82.674	-
Credito IVA	-	104.205	(104.205)
Crediti per ritenute su interessi attivi	8	6	2
<b>Totale valore di bilancio</b>	<b>164.842</b>	<b>269.045</b>	<b>(104.203)</b>

### 7. Altri crediti

La voce Altri crediti ammonta al 30/06/2018 a Euro 119.162 e risulta così composta:

<b>Altri crediti</b>	<b>30/06/2018</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>Differenza</b>
Somme in attesa di restituzione	18.119	18.119	-
Crediti diversi	51.339	51.339	-
Risconti attivi	10.191	6.737	3.454
Altri crediti	7.289	27.480	(20.191)
Fornitori conto anticipi	32.224	28.716	3.508
<b>Totale valore di bilancio</b>	<b>119.162</b>	<b>132.391</b>	<b>(13.229)</b>

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 30/06/2018 ad Euro 288.887 e risulta così composta:

<b>Disponibilità liquide</b>	<b>30/06/2018</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>Differenza</b>
Conti correnti e disponibilità liquide	288.887	676.741	(387.854)
<b>Totale valore di bilancio</b>	<b>288.887</b>	<b>676.741</b>	<b>(387.854)</b>

### 9. Patrimonio Netto

Il Patrimonio Netto della Società alla fine del primo semestre 2018 ammonta complessivamente a Euro 751.854. La composizione e la variazione rispetto all'esercizio precedente sono di seguito rappresentate:

<b>Patrimonio Netto</b>	<b>30/06/2018</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>Differenza</b>
Capitale sociale	150.000	150.000	-
Altre riserve e Utili (perdite) portati a nuovo:	366.691	317.849	48.842
a) Riserve da valutazione	(1.583)	(1.583)	-
b) Riserva disponibile	95.656	57.491	38.165
c) Riserva legale	30.000	19.323	10.677
d) Riserva da fusione	242.618	242.618	-
Utile (Perdita) dell'esercizio	235.163	498.842	(263.679)
<b>Totale valore di bilancio</b>	<b>751.854</b>	<b>966.691</b>	<b>(214.837)</b>

Per quanto attiene alle Altre riserve, si rileva un incremento della Riserva disponibile e della Riserva Legale a fronte della destinazione di quota parte del risultato 2017 deliberata in sede assembleare.

### 10. Passività Finanziarie non correnti

La voce Passività Finanziarie Non correnti ammonta al 30/06/2018 a Euro 3.017.017 e risulta così composta:

	30/06/2018	31/12/2017	Differenza
<b>Passività Finanziarie</b>	<b>Non correnti</b>	<b>Non correnti</b>	<b>Non correnti</b>
Fin.to doBank S.p.A	3.017.017	3.017.051	(34)
<b>Totale valore di bilancio</b>	<b>3.017.017</b>	<b>3.017.051</b>	<b>(34)</b>

La voce Passività finanziarie risulta costituita dal finanziamento concesso dalla capogruppo doBank S.p.A..

Di seguito la movimentazione della voce Passività Finanziarie del primo semestre 2018:

Movimentazione	30/06/2018	31/12/2017
<b>Saldo iniziale</b>	<b>3.017.051</b>	<b>2.998.740</b>
<b>Aumenti</b>		
Utilizzo Fin.to Repossess	-	55.909
Utilizzo Fin.to Friendly Repossess	-	8.891
Interessi e competenze fin.to doBank	33.183	3.017.051
<b>Diminuzioni</b>		
Pagamento interessi e competenze fin.to doBank	(33.217)	(3.063.540)
<b>Saldo finale</b>	<b>3.017.017</b>	<b>3.017.051</b>

### 11. Benefici a dipendenti

La voce Benefici a dipendenti, che accoglie il fondo trattamento fine rapporto per il personale dipendente della Società, ammonta al 30/06/2018 a Euro 38.027.

Di seguito si riporta la movimentazione della voce Benefici a dipendenti del primo semestre 2018:

Movimentazione	30/06/2018	31/12/2017
<b>Saldo iniziale</b>	<b>34.295</b>	<b>21.283</b>
<b>Aumenti</b>		
Accantonamento dell'esercizio	18.952	52.988
Altre variazioni: Operazioni di aggregazione aziendale	-	25.416
<b>Diminuzioni</b>		
Altre variazioni in diminuzione	(15.220)	(34.952)
Liquidazioni effettuate	-	(30.439)
<b>Saldo finale</b>	<b>38.027</b>	<b>34.295</b>

### 12. Fondo rischi e oneri

La voce Fondo rischi e oneri ammonta al 30/06/2018 a Euro 162.057 e risulta così composta:

Fondo rischi e oneri	30/06/2018	31/12/2017	Differenza
FRO - Immobili	110.907	110.907	-
FRO - Oneri per il personale	33.150	128.700	(95.550)
FRO - Controversie legali	18.000	-	18.000
<b>Totale valore di bilancio</b>	<b>162.057</b>	<b>239.607</b>	<b>(77.550)</b>

La voce **Immobili** contiene il fondo destinato alla copertura dei costi per la regolarizzazione catastale e per la liberazione dalle occupazioni abusive degli immobili di proprietà di doRealEstate

La voce **Oneri per il personale** accoglie gli stanziamenti necessari a finanziare eventuali premi che non rispondono ad accordi preesistenti o a meccanismi di quantificazione determinabili e premi MBO.

La voce **Controversie legali** contiene il fondo a presidio dei rischi per cause passive rinvenienti dall'attività della Società.

Di seguito la movimentazione del Fondo intervenuta nel corso del primo semestre 2018:

<b>Movimentazione</b>	<b>30/06/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
<b>Saldo iniziale</b>	239.607	152.668
<b>Aumenti</b>		
Accantonamento FRO - Oneri per il personale	33.150	128.700
Accantonamento FRO - controversie legali	18.000	-
<b>Diminuzioni</b>		
Utilizzi	(105.869)	(20.835)
Rilascio eccedenze	(22.831)	(20.926)
<b>Saldo finale</b>	<b>162.057</b>	<b>239.607</b>

### 13. Debiti commerciali

La voce Debiti Commerciali ammonta al 30/06/2018 a Euro 2.166.444 ed è riferita 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.

Si espone di seguito la tabella che evidenzia la composizione della voce Debiti commerciali:

<b>Debiti commerciali</b>	<b>30/06/2018</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>Differenza</b>
<i>Debiti verso terzi:</i>			
Fee per gestione amministrativa immobili	139.030	139.030	-
Altri debiti	977.300	682.934	294.366
<i>Debiti verso Società del Gruppo:</i>			
Servizi corporate e controllo	700.264	224.328	475.936
Servizi accordo quadro doSolutions	336.970	236.864	100.106
Altri debiti	12.880	6.316	6.564
<b>Totale valore di bilancio</b>	<b>2.166.444</b>	<b>1.289.472</b>	<b>876.972</b>

### 14. Debiti tributari

La voce Debiti tributari ammonta al 30/06/2018 a Euro 39.795 e comprende le ritenute da versare su redditi da lavoro subordinato e da lavoro autonomo.

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

<b>Debiti tributari</b>	<b>30/06/2018</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>Differenza</b>
Erario ritenute lavoro subordinato	8.713	15.003	(6.290)
Erario ritenute lavoro autonomo	999	1.927	(928)
Iva a debito	30.083	-	30.083
<b>Totale valore di bilancio</b>	<b>39.795</b>	<b>16.930</b>	<b>22.865</b>

**15. Altri debiti**

La voce Altri debiti al 30/06/2018 ammonta a Euro 103.032. Si espone di seguito la tabella che evidenzia la composizione della voce e il confronto con i dati al 31/12/2017:

<b>Altri debiti</b>	<b>30/06/2018</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>Differenza</b>
Debito per personale distaccato	-	84.089	(84.089)
Debiti verso Istituti di previdenza	15.909	28.542	(12.633)
Altri debiti - altri	2.356	7.069	(4.713)
Altri debiti relativi al personale	84.767	38.793	45.974
<b>Totale valore di bilancio</b>	<b>103.032</b>	<b>158.493</b>	<b>(55.461)</b>

## PARTE C – INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO

### 16. Ricavi delle vendite e delle prestazioni

La voce Ricavi delle vendite e delle prestazioni ammonta al 30/06/2018 a Euro 2.223.915 e risulta così composta:

<b>Ricavi delle vendite e delle prestazioni</b>	<b>30/06/2018</b>	<b>30/06/2017</b>	<b>Differenza</b>
Ricavi vendita immobili	265.000	130.000	135.000
Ricavi per attività advisory:	1.958.915	2.960.487	(1.001.572)
- Ricavi da servizi di valutazione immobiliare ed Advisory	399.600	657.749	(258.149)
- Ricavi da attività vivacizzazione aste	870.481	1.694.721	(824.240)
- Ricavi da servizio di mandato a vendere	750	14.775	(14.025)
- Ricavi da servizi di sopralluogo e reporting	82.000	-	82.000
- Ricavi da gestione e sales mangement	178.342	277.216	- 98.874
- Ricavi da perizie	12.550	13.905	- 1.355
- Ricavi da due diligence	375.192	262.121	113.071
- Ricavi da servizio HD	40.000	40.000	-
<b>Totale valore di bilancio</b>	<b>2.223.915</b>	<b>3.090.487</b>	<b>-866.572</b>

### 17. Altri ricavi e proventi

La voce Altri ricavi e proventi al 30/06/2018 ammonta a Euro 28.120 e risulta così composta:

<b>Altri ricavi e proventi</b>	<b>30/06/2018</b>	<b>30/06/2017</b>	<b>Differenza</b>
Proventi per canoni di locazione	-	2.138	(2.138)
Altri ricavi	5.000	5.000	-
Proventi da pubblicità aste on line	23.120	11.602	11.518
<b>Totale valore di bilancio</b>	<b>28.120</b>	<b>18.740</b>	<b>9.380</b>

### 18. Materie prime e materiali di consumo utilizzati

Si riporta di seguito la composizione della voce Materie prime e materiali di consumo al 30/06/2018:

<b>Materie prime e mat consumo</b>	<b>30/06/2018</b>	<b>30/06/2017</b>	<b>Differenza</b>
Altri costi	-	1.050	(1.050)
<b>Totale valore di bilancio</b>	<b>-</b>	<b>1.050</b>	<b>(1.050)</b>

### 19. Costi per servizi

La voce Costi per servizi al 30/06/2018 ammonta a Euro 1.082.575 e risulta così composta:

<b>Costi per servizi</b>	<b>30/06/2018</b>	<b>30/06/2017</b>	<b>Differenza</b>
Personale distaccato	-	38.008	(38.008)
Servizi e consulenze tecniche	656.836	717.967	(61.131)
Spese per software	-	22.500	(22.500)
Compensi e spese organi sociali	27.300	32.099	(4.799)
Oneri condominiali	3.462	2.242	1.220
Spese di viaggio e trasferta	1.227	23.776	(22.549)
Servizi corporate	209.716	208.679	1.037
Servizi Real Estate	63.046	-	63.046
Servizi generali, organizzazione e ICT	100.106	135.282	(35.176)
Assicurazioni	698	1.105	(407)
Compensi società di revisione	4.400	4.500	(100)
Spese bancarie	4.034	2.422	1.612
Spese telefoniche	1.648	1.557	91
Altri	10.102	36.758	(26.656)
<b>Totale valore di bilancio</b>	<b>1.082.575</b>	<b>1.226.895</b>	<b>(144.320)</b>

La voce Costi per servizi è principalmente composta dai costi sostenuti dalla Società per i servizi immobiliari svolti dalla società e dai costi riferiti ai servizi forniti dalla Capogruppo doBank e da doSolutions per i contratti ICT & Back Office.

## 20. Costi per il personale

La voce Costi per il personale al 30/06/2018 ammonta a Euro 475.767 e risulta così composta:

<b>Costi per il personale</b>	<b>30/06/2018</b>	<b>30/06/2017</b>	<b>Differenza</b>
Salari e stipendi	281.765	433.028	(151.263)
Oneri sociali	89.057	93.284	(4.227)
Trattamento di fine rapporto	23.878	27.086	(3.208)
Altri costi del personale	81.067	-	-
<b>Totale valore di bilancio</b>	<b>475.767</b>	<b>553.398</b>	<b>(77.631)</b>

La voce, che comprende il costo maturato nell'esercizio nei confronti dei lavoratori dipendenti della società, rileva un decremento dovuto al minor numero di dipendenti in forza presso la società, rispetto al periodo precedente.

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

30/06/2018	
Descrizione	Numero dipendenti
1) Personale dipendente	18
a) dirigenti	-
b) quadri direttivi	3
b1. Numeri quadri direttivi di IV livello	-
b2. Numeri quadri direttivi di III livello	1
b3. Numeri quadri direttivi di II livello	-
b4. Numeri quadri direttivi di I livello	2
c) restante personale	15
2) Altro personale	-
a) numero amministratori non dipendenti	-
b) numero lavoratori interinali	-
c) numero lavoratori con contratto a progetto	-
d) numero altri lavoratori con contratti atipici	-
Totale	18

## 21. Ammortamenti e svalutazioni

La voce Ammortamenti e svalutazioni al 30/06/2018 ammonta a Euro 448 e risulta così composta:

<b>Ammortamenti e svalutazioni</b>	<b>30/06/2018</b>	<b>30/06/2017</b>	<b>Differenza</b>
Amm.ti immob. immateriali	299	415	(116)
Amm.ti immob. materiali	149	169	(20)
<b>Totale valore di bilancio</b>	<b>448</b>	<b>584</b>	<b>(136)</b>

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.

## 22. Variazione delle rimanenze di prodotti finiti

La voce Variazione delle rimanenze al 30/06/2018 ammonta a Euro 276.000 e si riferisce alle variazioni registrate sugli immobili di proprietà per effetto delle vendite e delle svalutazioni effettuate nel corso dell'esercizio.

## 23. Accantonamento per rischi e oneri

La voce Accantonamenti al 30/06/2018 ammonta a Euro 18.000 e risulta così composta:

<b>Accantonamento Fondo rischi e oneri</b>	<b>30/06/2018</b>	<b>30/06/2017</b>	<b>Differenza</b>
Accantonamenti FRO	18.000	51.600	(33.600)
<b>Totale valore di bilancio</b>	<b>18.000</b>	<b>51.600</b>	<b>(33.600)</b>

## 24. Oneri diversi di gestione

La voce Oneri diversi di gestione al 30/06/2018 ammonta a Euro 22.248 e risulta così composta:

<b>Oneri diversi di gestione</b>	<b>30/06/2018</b>	<b>30/06/2017</b>	<b>Differenza</b>
IMU/TASI	8.359	11.147	(2.788)
IVA prorata indeducibile	9.777	45.450	(35.673)
Multe/oblazioni	63	53.039	(52.976)
Godimento beni di terzi		6.717	(6.717)
Altri oneri di gestione	4.049	71.770	(67.721)
<b>Totale valore di bilancio</b>	<b>22.248</b>	<b>188.123</b>	<b>(165.875)</b>

## Proventi finanziari

La voce Proventi finanziari al 30/06/2018 ammonta a Euro 8 e comprende gli interessi attivi su conti correnti bancari.



### 25. Oneri finanziari

La voce Oneri finanziari al 30/06/2018 ammonta a Euro 30.166 e risulta così composta:

Oneri finanziari	30/06/2018	30/06/2017	Differenza
Interessi passivi bancari Repossess		27.694	(27.694)
Interessi passivi bancari Friendly		3.842	(3.842)
Interessi Passivi su finanziamenti	30.166		30.166
Interessi Passivi	-	382	(382)
<b>Totale valore di bilancio</b>	<b>30.166</b>	<b>31.918</b>	<b>(1.752)</b>

### 26. Imposte sul reddito dell'esercizio

La voce Imposte sul reddito dell'esercizio al 30/06/2018 ammonta a Euro 111.676 e risulta così composta:

Imposte sul reddito dell'esercizio	30/06/2018	30/06/2017	Differenza
Imposte correnti	-	(129.599)	129.599
Imposte differite attive	(111.676)	(200.555)	88.879
<b>Totale valore di bilancio</b>	<b>(111.676)</b>	<b>(330.154)</b>	<b>218.478</b>

## PARTE D – ALTRE INFORMAZIONI

### 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 2017 della Capogruppo doBank S.p.A., che esercita l'attività di direzione e coordinamento.

(€/000)

Voci dell'attivo		31/12/2017
10	Cassa e disponibilità liquide	21
40	Attività finanziarie disponibili per la vendita	24.001
60	Crediti verso banche	49.449
70	Crediti verso clientela	2.853
100	Partecipazioni	2.879
120	Attività materiali	1.819
130	Attività immateriali	4.506
	di cui: - avviamento	-
140	Attività fiscali	94.187
	a) Correnti	165
	b) Anticipate	94.022
	di cui alla L. 214/2011	55.406
150	Attività non correnti e gruppi di attività in via di dismissione	10
160	Altre attività	117.775
	<b>Totale dell'attivo</b>	<b>297.500</b>

Voci del passivo e del patrimonio netto		31/12/2017
10	Debiti verso banche	-
20	Debiti verso clientela	12.106
80	Passività fiscali	3.852
	a) Correnti	3.405
	b) Differite	447
90	Passività associate ad attività in via di dismissione	-
100	Altre passività	37.906
110	Trattamento di fine rapporto del personale	10.360
120	Fondi rischi e oneri	26.579
	a) Quiescenza e obblighi simili	-
	b) Altri fondi	26.579
140	Riserve da valutazione	1.350
170	Riserve	119.350
190	Capitale	41.280
200	Azioni proprie (-)	(277)
220	Utile (perdita) d'esercizio (+/-)	44.994
	<b>Totale del passivo e del patrimonio netto</b>	<b>297.500</b>

(€/000)

## Voci

31/12/2017

10	Interessi attivi e proventi assimilati	740
20	Interessi passivi e oneri assimilati	(274)
<b>30</b>	<b>Margine di Interesse</b>	<b>466</b>
40	Commissioni attive	195.435
50	Commissioni passive	(18.132)
<b>60</b>	<b>Commissioni nette</b>	<b>177.303</b>
100	Utili (perdite) da cessione o riacquisto di:	-
	b) Attività finanziarie disponibili per la vendita	-
110	Risultato netto delle attività e passività finanziarie valutate al fair value	(1)
<b>120</b>	<b>Margine di Intermediazione</b>	<b>177.768</b>
130	Rettifiche/riprese di valore nette per deterioramento di:	1.601
	a) Crediti	1.601
	d) altre operazioni finanziarie	-
<b>140</b>	<b>Risultato netto della gestione finanziaria</b>	<b>179.369</b>
<b>170</b>	<b>Risultato netto della gestione finanziaria e assicurativa</b>	<b>179.369</b>
180	Spese amministrative:	(127.810)
	a) Spese per il personale	(84.171)
	b) Altre spese amministrative	(43.639)
190	Accantonamenti netti ai fondi per rischi e oneri	(3.243)
200	Rettifiche/riprese di valore nette su attività materiali	(364)
210	Rettifiche/riprese di valore nette su attività immateriali	(1.651)
220	Altri oneri/proventi di gestione	19.044
<b>230</b>	<b>Costi operativi</b>	<b>(114.024)</b>
240	Utili (Perdite) delle partecipazioni	1.271
270	Utili (Perdite) da cessione di investimenti	1.494
<b>280</b>	<b>Utile (perdita) della operatività corrente al lordo delle imposte</b>	<b>68.110</b>
290	Imposte sul reddito dell'esercizio dell'operatività corrente	(22.726)
<b>300</b>	<b>Utile (perdita) della operatività corrente al netto delle imposte</b>	<b>45.384</b>
310	Utile (perdita) dei gruppi di attività in via di dismissione al netto delle imposte	(390)
<b>320</b>	<b>Utile (perdita) d'esercizio</b>	<b>44.994</b>
<b>340</b>	<b>Utile (perdita) d'esercizio di pertinenza della Capogruppo</b>	<b>44.994</b>