

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2017





CARICHE SOCIALI (*)

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Presidente	<i>Sergio Schisani</i>
Amministratore Delegato	<i>Claudio Vernuccio</i>
Consigliere	<i>Eleonora Ambrosetti</i>

COLLEGIO SINDACALE

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

(*) 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. (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, miglioria 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 31 dicembre 2017 a 25 immobili.

L'ATTIVITA' DELLA SOCIETA'

Nel corso del 2017 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 5 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 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 2017 – 2019 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 d’Esercizio al 31 dicembre 2017, che chiude con un utile di periodo di Euro 498.842 ed un Patrimonio Netto pari ad Euro 966.691.

I valori patrimoniali ed economici sono raffrontati con i dati al 31/12/2016; le variazioni sono presentate rispetto ai dati citati e tutti i dati sono espressi in unità di Euro.

Per un confronto più omogeneo, alla luce della sopracitata operazione di fusione, i dati patrimoniali ed economici al 31/12/2016 sono stati riclassificati ed esposti come di seguito illustrato (nelle tabelle indicato con “31/12/2016 *”) i quali sono stati predisposti con l’intento di riflettere retroattivamente gli effetti significativi dell’operazione di fusione avente efficacia giuridica 01 marzo 2017 ed efficacia economica 01 gennaio 2017 e pertanto non riflessa nella situazione contabile al 31 dicembre 2016. Pertanto, le tabelle di seguito riportate espongono la variazione rispetto alla situazione contabile al 31 dicembre 2016 riclassificata.



STATO PATRIMONIALE

ATTIVITA' (importi in Euro)	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2016 (*)	Variazione	
ATTIVITA' NON CORRENTI					
Immobilizzazioni immateriali	2.088	2.069	2.918	(830)	-28%
Immobilizzazioni materiali	501	185	840	(339)	-40%
Attività fiscali per imposte differite	359.103	530.161	568.784	(209.681)	-37%
Totale attività non correnti	361.692	532.415	572.542	(210.850)	-37%
ATTIVITA' CORRENTI					
Rimanenze	953.246	1.138.246	1.138.246	(185.000)	-16%
Crediti commerciali	3.329.424	810.190	2.864.631	464.793	16%
Crediti tributari	269.045	273.382	274.675	(5.630)	-2%
Altri crediti	132.391	87.318	123.971	8.420	7%
Disponibilità liquide	676.741	1.655.830	1.846.060	(1.169.319)	-63%
Totale attività correnti	5.360.847	3.964.966	6.247.583	(886.736)	-14%
Totale attività	5.722.539	4.497.381	6.820.125	(1.097.586)	-16%

PATRIMONIO NETTO (importi in Euro)	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2016 (*)	Variazione	
Capitale sociale	150.000	150.000	250.000	(100.000)	-40%
Altre riserve e Utili (perdite) portati a nuovo	317.849	56.945	182.475	135.374	74%
Risultato del periodo	498.842	386.460	704.904	(206.062)	-29%
Totale patrimonio netto	966.691	593.405	1.137.379	(170.688)	-15%

PASSIVITA' (importi in Euro)	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2016 (*)	Variazione	
PASSIVITA' NON CORRENTI					
Passività finanziarie (non correnti)	3.017.051	2.998.740	2.998.740	18.311	1%
Benefici a dipendenti	34.295	21.283	43.331	(9.036)	-21%
Fondi rischi ed oneri	239.607	152.668	152.668	86.939	57%
Totale passività non correnti	3.290.953	3.172.691	3.194.739	96.214	3%
PASSIVITA' CORRENTI					
Debiti commerciali	1.289.472	637.454	1.720.162	(430.690)	-25%
Debiti tributari	16.930	50.433	532.272	(515.342)	-97%
Altri debiti	158.493	43.398	235.573	(77.080)	-33%
Totale passività correnti	1.464.895	731.285	2.488.007	(1.023.112)	-41%
Totale passività	4.755.848	3.903.976	5.682.746	(926.898)	-16%
Totale passività e patrimonio netto	5.722.539	4.497.381	6.820.125	(1.097.586)	-16%

(*) Importi riclassificati comprensivi dei dati di Italfondario RE

Passando a commentare le voci dell'Attivo Non Corrente di Stato Patrimoniale, le voci Immobilizzazioni immateriali e Immobilizzazioni materiali, che diminuiscono per effetto dell'ammortamento di competenza del periodo, comprendono anche le immobilizzazioni acquisite dalla Società Incorporata Italfondario RE S.r.l., costituite principalmente da marchi e da macchine elettroniche.

Il decremento della voce Attività fiscali per imposte differite rispetto al 31/12/2017, è dovuto principalmente al reversal della fiscalità anticipata a suo tempo calcolata sulle svalutazioni effettuate sugli immobili di doReal, venduti nel corso del 2017 e sulle perdite fiscali degli anni precedenti di doReal nonché al reversal della fiscalità anticipata calcolata sul premio MBO accantonato per il personale di ITF RE.

Passando a commentare le principali variazioni nella composizione delle Attività Correnti, la voce Rimanenze, che accoglie il patrimonio immobiliare di doReal, rileva un decremento dovuto principalmente alle cinque 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. e verso le altre società del Gruppo doBank e le controparti terze, a fronte dei servizi immobiliari resi da doRealEstate.

La voce Crediti Tributarî è composta dagli acconti delle imposte versati nel 2017 e dal credito IVA risultante alla fine dell'esercizio.

La voce Disponibilità liquide rappresenta il saldo dei conti correnti della Società. La riduzione rispetto al 2016 si riconduce principalmente ai pagamenti effettuati, dopo la fusione, in favore dei fornitori della ex ITF RE ed alla liquidazione dei dividendi alla Capogruppo doBank.

Il Patrimonio Netto, alla fine del 2017, ammonta complessivamente a Euro 966.691 e comprende il risultato economico positivo maturato nell'esercizio in corso, pari a Euro 498.842. Il patrimonio netto ricomprende tra le Altre riserve le poste rivenienti dalla fusione con ITF RE.

Passando alle voci del Passivo di Stato Patrimoniale, con riferimento alle Passività Non Correnti, la voce Passività finanziarie non correnti, costituita al 31/12/2016 dall'utilizzo della linea di credito concessa da UniCredit S.p.A. a doReal per le operazioni di Repossess e di Friendly Repossess, accoglie al 31/12/2017 il finanziamento concesso dalla capogruppo doBank S.p.A.. Nell'ambito del processo di riorganizzazione della tesoreria di Gruppo, la capogruppo doBank ha deciso di concedere un finanziamento a doRealEstate che ha permesso alla controllata di estinguere gli utilizzi della linea di credito in essere con UniCredit S.p.A.. Il finanziamento, erogato nel mese di settembre e di durata annuale con possibilità di rinnovo, prevede un ammontare massimo di euro 4 €mln e un tasso di remunerazione commisurato al tasso Euribor a 3 mesi maggiorato di uno spread di 200 b.p. (oltre ad una commissione di mancato utilizzo pari allo 0,60% dell'ammontare del finanziamento disponibile non utilizzato).

La voce Benefici a dipendenti che accoglie il fondo trattamento fine rapporto per il personale dipendente della Società, risulta diminuita per effetto delle uscite avvenute nel corso dell'esercizio.

La voce Fondi Rischi e Oneri, che ammonta a Euro 239.607, accoglie gli accantonamenti destinati alla copertura dei costi da sostenere per la regolarizzazione catastale e per la liberazione dalle occupazioni abusive degli immobili di proprietà di doRealEstate e gli accantonamenti per i premi MBO del personale. L'incremento della voce è dovuto principalmente agli accantonamenti per i premi del personale dipendente effettuati nel 2017, parzialmente compensati dagli utilizzi del periodo.

Nell'ambito delle Passività Correnti, si rileva il decremento della voce Debiti Commerciali, che esprime l'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.

La voce Debiti tributarî, che al 31/12/2016, accoglieva per euro 532.272 i debiti per imposte correnti da versare, per le ritenute operate sui compensi corrisposti ai collaboratori e professionisti e per il debito IVA da versare di competenza ITF RE, risulta in decremento per effetto dei pagamenti effettuati nel corso del 2017.

La voce Altri debiti, che accoglieva al 31/12/2016 principalmente i debiti di ITF RE verso fornitori terzi e verso Italfondiarî S.p.A., risulta in decremento rispetto all'esercizio precedente.

La Società al 31/12/2017 presenta la seguente situazione economica:



CONTO ECONOMICO (importi in Euro)	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2016 (*)	Variazione	
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.427.647	2.475.022	6.364.978	(1.937.331)	-30%
Altri ricavi e proventi	162.985	32.756	117.337	45.648	39%
Totale ricavi	4.590.632	2.507.778	6.482.315	(1.891.683)	-29%
Materie prime e materiali di consumo utilizzati	(1.050)	(727)	(767)	(283)	37%
Costi per servizi	(2.090.860)	(1.048.881)	(3.418.663)	1.327.803	-39%
Per il personale	(1.267.226)	(334.401)	(1.224.940)	(42.286)	3%
Ammortamenti e svalutazioni	(1.169)	(16.532)	(17.760)	16.591	-93%
Var. delle rimanenze di prodotti finiti	(185.000)	(277.000)	(277.000)	92.000	-33%
Accantonamenti per rischi e oneri	-	(23.000)	(23.000)	23.000	N.A.
Oneri diversi di gestione	(141.690)	(53.350)	(181.529)	39.839	-22%
Totale costi della produzione	(3.686.995)	(1.753.891)	(5.143.659)	1.456.664	-28%
Risultato operativo	903.637	753.887	1.338.656	(435.019)	-32%
Proventi finanziari	23	11	17	6	35%
Oneri finanziari	(64.624)	(62.824)	(76.922)	12.298	-16%
Totale proventi e oneri finanziari	(64.601)	(62.813)	(76.905)	12.304	-16%
Imposte sul reddito dell'esercizio	(340.194)	(304.614)	(556.847)	216.653	-39%
Utile (perdita) dell'esercizio	498.842	386.460	704.904	(206.062)	29%

(*) Importi riclassificati comprensivi dei dati di Italfondario RE

Nell'ambito dei **Ricavi**, si rileva il decremento della voce Ricavi delle vendite e delle prestazioni, per effetto principalmente dei minori ricavi per i servizi di auction facilitation e per Due Diligence, realizzati nell'esercizio.

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, gestito da doReal a partire dal 1 marzo 2017.

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

- Costi per servizi (che diminuiscono per Euro 1.327.803): 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 aumentano per Euro 42.286): la variazione è riferibile principalmente ai costi sostenuti per incentivi all'esodo parzialmente compensati dai minor costi sostenuti per effetto delle uscite;
- Variazioni delle rimanenze di prodotti finiti (che diminuiscono per Euro 92.000): la diminuzione è dovuta principalmente minor numero di immobili venduti nel 2017 rispetto al periodo precedente;

Per quanto attiene la gestione finanziaria si rileva un decremento degli oneri finanziari, dovuto ai minori interessi passivi di competenza del periodo.

Infine, la voce Imposte sul reddito di esercizio diminuisce per Euro 216.653 principalmente a fronte di variazioni delle imposte anticipate rilevate nel periodo. Oltre ai minori accantonamenti, generano un effetto negativo i reversal della fiscalità anticipata a suo tempo calcolata sulle svalutazioni effettuate sugli immobili venduti nel corso dell'esercizio, sulle perdite fiscali rilevate negli esercizi precedenti e sull'MBO. La voce comprende inoltre l'onere per le imposte correnti.

In sintesi, la Società rileva al 31 dicembre 2017 un utile di Euro 498.842.

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.



INFORMAZIONI SULLE TRANSAZIONI CON PARTI CORRELATE

Stato patrimoniale	31/12/2017	
	Crediti	Debiti
1) doBank		
Crediti commerciali	538.173	
Debiti commerciali		230.645
Passività non correnti		3.017.050
Altri debiti		84.088
2) Italfondiaro S.p.A.		
Crediti commerciali	1.284.161	
3) doSolutions S.p.A.		
Crediti commerciali	15.000	
Debiti commerciali		236.864
4) Ibis S.r.l.		
Crediti commerciali	10.000	

Conto economico	31/12/2017	
	Costi	Ricavi
1) doBank S.p.A.		
Costi per servizi	547.129	
Oneri finanziari	15.500	
Ricavi delle vendite e delle prestazioni		1.310.648
Altri ricavi e proventi		403.955
2) Italfondiaro S.p.A.		
Costi per servizi	74.136	
Per il personale	5.194	
Oneri finanziari	618	
Ricavi delle vendite e delle prestazioni		1.077.485
Altri ricavi e proventi		1.175
3) doSolutions S.p.A.		
Costi per servizi	158.366	
Altri ricavi e proventi		15.000
4) Ibis S.r.l.		
Altri ricavi e proventi		10.000

NUMERO E VALORE DI AZIONI PROPRIE O DI CONTROLLANTI

Si informa che doRealEstate S.p.A. alla data del 31 dicembre 2017, 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 2018 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 2017, 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 2017 si chiude con un utile netto di Euro 498.842, che si propone di destinare per Euro 10.676 a Riserva Legale (ai sensi dell'art. 2430, comma 1, c.c.), per Euro 38.166 a Riserva Straordinaria e la parte residua pari a Euro 450.000 alla distribuzione quale dividendo.

Roma, 12 marzo 2018

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE



SCHEMI DEL BILANCIO DELL'IMPRESA

STATO PATRIMONIALE

ATTIVITÀ

Nota	ATTIVITA' (importi in Euro)	31/12/2017	31/12/2016
	ATTIVITA' NON CORRENTI		
1	Immobilizzazioni immateriali	2.088	2.069
2	Immobilizzazioni materiali	501	185
3	Attività fiscali per imposte differite	359.103	530.161
	Totale attività non correnti	361.692	532.415
	ATTIVITA' CORRENTI		
4	Rimanenze	953.246	1.138.246
5	Crediti commerciali	3.329.424	810.190
6	Crediti tributari	269.045	273.382
7	Altri crediti	132.391	87.318
8	Disponibilità liquide	676.741	1.655.830
	Totale attività correnti	5.360.847	3.964.966
	Totale attività	5.722.539	4.497.381



PATRIMONIO NETTO

Nota	PATRIMONIO NETTO (importi in Euro)	31/12/2017	31/12/2016
	Capitale sociale	150.000	150.000
	Altre riserve e Utili (perdite) portati a nuovo	317.849	56.945
	Risultato del periodo	498.842	386.460
9	Totale patrimonio netto	966.691	593.405

PASSIVITÀ

Nota	PASSIVITA' (importi in Euro)	31/12/2017	31/12/2015
	PASSIVITA' NON CORRENTI		
10	Passività finanziarie (non correnti)	3.017.051	2.998.740
11	Benefici a dipendenti	34.295	21.283
12	Fondi rischi ed oneri	239.607	152.668
	Totale passività non correnti	3.290.953	3.172.691
	PASSIVITA' CORRENTI		
13	Debiti commerciali	1.289.472	637.454
14	Debiti tributari	16.930	50.433
15	Altri debiti	158.493	43.398
	Totale passività correnti	1.464.895	731.285
	Totale passività	4.755.848	3.903.976
	Totale passività e patrimonio netto	5.722.539	4.497.381



CONTO ECONOMICO

Nota	CONTO ECONOMICO (importi in Euro)	31/12/2017	31/12/2016
16	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.427.647	2.475.022
17	Altri ricavi e proventi	162.985	32.756
	Totale ricavi	4.590.632	2.507.778
18	Materie prime e materiali di consumo utilizzati	(1.050)	(727)
19	Costi per servizi	(2.090.860)	(1.048.881)
20	Per il personale	(1.267.226)	(334.401)
21	Ammortamenti	(1.169)	(16.532)
22	Var. delle rimanenze di prodotti finiti	(185.000)	(277.000)
23	Accantonamenti per rischi e oneri	-	(23.000)
24	Oneri diversi di gestione	(141.690)	(53.350)
	Totale costi della produzione	(3.686.995)	(1.753.891)
	Risultato operativo	903.637	753.887
25	Proventi finanziari	23	11
26	Oneri finanziari	(64.624)	(62.824)
	Totale proventi e oneri finanziari	(64.601)	(62.813)
27	Imposte sul reddito dell'esercizio	(340.194)	(304.614)
	Utile (perdita) dell'esercizio	498.842	386.460

PROSPETTO DELLA REDDITIVITÀ COMPLESSIVA

	31/12/2017	31/12/2016
Utile (perdita) dell'esercizio	498.842	386.460
Altre componenti reddituali al netto delle imposte senza rigiro a conto economico		
- Piani a benefici definiti	(1.037)	(546)
Utile Complessivo	497.805	385.914

RENDICONTO FINANZIARIO DI FLUSSI DI DISPONIBILITÀ LIQUIDE

Redatto con il metodo indiretto

RENDICONTO FINANZIARIO (importi in Euro)	31/12/2017	31/12/2016
FLUSSI FINANZIARI DELLA GESTIONE OPERATIVA		
- Utile (perdita) d'esercizio	498.842	386.460
- Ammortamenti (+)	1.169	4.043
- Svalutazione delle Rimanenze (+)	5.000	20.530
- Riprese di valore delle Rimanenze (-)	-	-
- Variazione delle Rimanenze (+/-)	180.000	277.000
- Variazione dei Crediti commerciali (+/-)	(464.793)	(232.482)
- Variazione dei Debiti commerciali (+/-)	(430.690)	332.470
- Aumento dei Crediti tributari (-)	215.311	309.836
- Variazione dei Debiti tributari (+/-)	(515.342)	49.191
- Variazione degli Altri Debiti (+/-)	(86.116)	(137.443)
- Variazione del Fondo Rischi ed oneri	86.939	(27.737)
- Altre Variazioni	(10.813)	(9.142)
Liquidità generata/(assorbita) dalla gestione operativa	(520.493)	972.726
FLUSSI FINANZIARI DELLA GESTIONE DI INVESTIMENTO		
- Acquisto/vendita attività materiali (-/+)	-	-
- Acquisto/vendita attività immateriali (-/+)	-	-
- Acquisto/vendita partecipazioni (-/+)	-	-
Liquidità generata/(assorbita) dalla attività di investimento	-	-
FLUSSI FINANZIARI DELLA GESTIONE FINANZIARIA		
- Erogazione finanziamenti	3.081.851	47.442
- Rimborsi finanziamenti	(3.063.540)	(2.100)
- Aumento di capitale	-	300.000
- Distribuzione dividendi	(667.137)	-
- Disponibilità liquide ITF RE	190.230	-
Liquidità generata/(assorbita) dalla attività di finanziamento	(458.596)	345.342
LIQUIDITA' NETTA GENERATA/(ASSORBITA) NEL PERIODO	(979.089)	1.318.068
DISPONIBILITÀ LIQUIDE ALL'INIZIO DEL PERIODO (+)	1.655.830	337.762
DISPONIBILITÀ LIQUIDE A FINE PERIODO	676.741	1.655.830



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 31/12/2016	160.000	-	-	-	946.651	-	-	- 1.188.060	- 92.609
Destinazione-copertura risultato esercizi precedenti:									
- dividendi erogati								1.188.060	-
- riporto a "nuovo"					(946.651)	(242.509)			-
- Riserva da rivalutazione fondo Tfr						150.000			-
Altre variazioni in diminuzione del capitale	(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	160.000	-	-	57.491	-	-	-	646	386.460

	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
Saldo al 31/12/2016	160.000	-	-	57.491	-	-	646	386.460	593.406
Effetti derivanti dalla fusione			543.974						543.974
Saldo al 01/01/2017	160.000	-	543.974	57.491	-	-	646	386.460	1.137.379
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)				1.356		-
Altre variazioni in diminuzione del capitale									-
Destinazione ad Altre riserve									-
Versamento soci									-
Arrotondamenti									-
Riserva da rivalutazione fondo Tfr							(2.393)		(2.393)
Risultato al 31/12/2017								498.842	498.842
Saldo al 31/12/2017	160.000	19.323	242.818	57.491	-	-	-	1.583	866.691

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 31 dicembre 2017, 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 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 EY 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 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, 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 31/12/2017. 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

Il Gruppo ha adottato per la prima volta alcuni principi contabili e modifiche che sono in vigore per gli esercizi che hanno inizio dal 1° gennaio 2017 dei quali si riporta di seguito una sintesi, evidenziando che tali novità non hanno determinato effetti sostanziali sui valori patrimoniali ed economici esposti:

- *Amendments to IAS 7: Disclosure Initiative*. Le modifiche richiedono di fornire informazioni circa le variazioni di passività legate ad attività di finanziamento, sia connesse a variazioni di cash flow che ad altre variazioni diverse da queste ultime;
- *Amendments to IAS 12 Recognition of Deferred Tax Assets for Unrealized Losses*. Il documento emanato mira a chiarire come contabilizzare le attività fiscali differite relative a strumenti di debito misurati al fair value.
- *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 12 *Disclosure of Interests in Other Entities* (applicazione dal 1° gennaio 2017);
 - 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).



La Commissione Europea ha inoltre omologato i seguenti principi contabili che non trovano applicazione al 31 dicembre 2017 in quanto la società non si è avvalsa, nei casi eventualmente previsti, dell'applicazione anticipata:

- IFRS 9 – Financial Instruments (applicazione dal 1° gennaio 2018);
- IFRS 15 – Revenue from Contracts with Customers (applicazione dal 1° gennaio 2018);
- IFRS 16 Leases (applicazione dal 1° gennaio 2019, non è consentita l'applicazione anticipata);
- Amendments to IFRS 4: Applying IFRS 9 Financial Instruments with IFRS 4 Insurance Contracts (applicazione dal 1° gennaio 2018);
- Clarifications to IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers (applicazione dal 1° gennaio 2018);

Al 31 dicembre 2017 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 Interpretation 22 Foreign Currency Transactions and Advance Consideration (applicazione dal 1° gennaio 2018);
- IFRIC 23 Uncertainty over income tax treatment (applicazione dal 1° gennaio 2019).
- Amendments to IFRS 2: Classification and Measurement of Share-based Payment Transactions (applicazione dal 1° gennaio 2018);
- Amendments to IAS 40: Transfers of Investment Property (applicazione dal 1° gennaio 2018);
- Amendments to IFRS 9: Prepayment Features with Negative Compensation (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.

Nel corso del 2017 il Gruppo doBank ha intrapreso due progetti legati all'implementazione dei nuovi principi contabili IFRS 9 – Strumenti finanziari e IFRS 15 - Ricavi provenienti da contratti con i clienti, che sono entrati in vigore a partire dal 1° gennaio 2018.

L'impatto quantitativo derivante da questi nuovi standard è non significativo.

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.

Il Gruppo doBank ha intrapreso nel corso del 2017 un apposito progetto con una fase di assessment iniziale per l'identificazione dei principali gap, una fase di design finalizzata ad individuare gli step necessari alla conversione a tale nuovo principio contabile ed infine una fase implementativa che si prevede verrà in gran parte conclusa entro il primo trimestre del 2018.

L'intero progetto è stato sviluppato con il diretto coinvolgimento delle Funzioni di Amministrazione, Finanza e Controllo e Risk Management della Capogruppo per la definizione delle linee guida e le policy propedeutiche all'implementazione dell'IFRS 9.

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.

Al fine di valutare gli impatti qualitativi e quantitativi derivanti dall’introduzione del principio, il Gruppo doBank ha intrapreso nel corso del 2017 un progetto interno che ha coinvolto principalmente la Funzione Amministrazione, Finanza e Controllo, tramite il quale si rileva l’assenza di impatti quantitativi e di processo derivanti dall’applicazione del nuovo principio.

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%
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.

Criteria 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.



25

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 31/12/2017 a Euro 2.088 e risulta così composta:

Immobilizzazioni immateriali	31/12/2017			31/12/2016		
	Costo Storico	Fondo Amm.to	Valore Netto	Costo Storico	Fondo Amm.to	Valore Netto
Software	150.200	(149.967)	233	150.200	(149.267)	933
Marchi	2.344	(489)	1.855	1.252	(116)	1.136
Totale valore di bilancio	150.200	(150.456)	2.088	151.452	(149.383)	2.069

Di seguito la movimentazione della voce Immobilizzazioni immateriali nel corso del 2017:

Immobilizzazioni immateriali	Saldo Iniziale	Acquisti	Altre variazioni	Amm.to	Saldo Finale
Software	933	-	-	(700)	233
Marchi	1.136	-	850	(131)	1.855
Totale valore di bilancio	2.069	-	850	(831)	2.088

La voce immobilizzazioni immateriali ha subito variazioni rispetto al periodo precedente per effetto delle immobilizzazioni acquisite dalla Società Incorporata Italfondario RE S.r.l., costituite essenzialmente da marchi e 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 31/12/2017 a Euro 501 e risulta così composta:

Immobilizzazioni materiali	31/12/2017			31/12/2016		
	Costo Storico	Fondo Amm.to	Valore Netto	Costo Storico	Fondo Amm.to	Valore Netto
Mobili	1.224	(1.104)	120	1.224	(1.039)	185
Macchine elettroniche	1.165	(944)	221			
Spese di ristrutturazione	280	(120)	160			
Totale valore di bilancio	2.669	(2.168)	501	1.224	(1.039)	185

Di seguito la movimentazione della voce Immobilizzazioni materiali nel corso del 2017:



Immobilizzazioni materiali	Saldo Iniziale	Acquisti	Altre variazioni	Amm.to	Saldo Finale
Mobili	185	-		(65)	120
Macchine elettroniche			455	(234)	221
Spese di ristrutturazione			200	(40)	160
Totale valore di bilancio	185	-	655	(339)	501

La voce Immobilizzazioni materiali ha subito una variazione rispetto al periodo precedente per effetto delle immobilizzazioni acquisite dalla Società Incorporata Italfondario RE S.r.l. e 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 31/12/2017 a Euro 359.103 e risulta così composta:

Attività fiscali per imposte differite	31/12/2017	31/12/2016	Differenza
Imposte su differenze temporanee:			
Svalutazione Rimanenze	285.793	337.924	(52.131)
Fondo Rischi e Oneri	70.163	43.999	26.164
Perdita Fiscale	-	146.006	(146.006)
Svalutazione crediti	2.025	2.025	-
Altre poste - in contropartita P.N.	1.122	207	915
Totale valore di bilancio	359.103	530.161	(171.058)

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'IRRES e del 4,82% per l'IRAP. Le Attività fiscali per imposte differite ammontano a Euro 359.103, di cui Euro 298.648 per IRES e Euro 60.455 per IRAP.

Di seguito la movimentazione della voce Attività Fiscali per imposte differite nel corso degli esercizi 2017 e 2016:

Movimentazione	31/12/2017	31/12/2016
Saldo iniziale	530.161	754.792
Aumenti		
Imposte anticipate sorte nell'esercizio	87.972	29.279
Diminuzioni		
Imposte anticipate annullate nell'esercizio	(259.030)	(253.910)
Saldo finale	359.103	530.161

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 31/12/2017 è pari a Euro 953.246:

Rimanenze	31/12/2017	31/12/2016	Differenza
Immobili di trading	953.246	1.138.246	(185.000)
Totale valore di bilancio	953.246	1.138.246	(185.000)

La principale variazione intervenuta nel corso del 2017 è riferita alla vendita di cinque immobili.

Di seguito la movimentazione della voce Rimanenze nel corso degli esercizi 2017 e 2016:

Movimentazione	31/12/2017	31/12/2016
Saldo iniziale	1.138.246	1.415.246
Aumenti		
Acquisti	-	-
Rivalutazioni immobili	-	-
Diminuzioni		
Vendite	(180.000)	(277.000)
Svalutazioni immobili	(5.000)	-
Saldo finale	953.246	1.138.246

Di seguito si riporta la composizione degli immobili di proprietà al 31/12/2017, per area territoriale e per categoria merceologica:

Regione	N. Immobili	Valore al 31/12/2017
Emilia Romagna	1	40.701
Lazio	13	360.545
Lombardia	6	183.000
Piemonte	1	95.000
Sardegna	2	121.000
Veneto	2	153.000
Totale	25	953.246

Categoria merceologica	N. Immobili	Valore al 31/12/2017
Residenziale	20	718.545
Commerciale	1	38.000
Altro	4	196.701
Totale	25	953.246

5. Crediti commerciali

La voce Crediti commerciali ammonta al 31/12/2017 a Euro 3.329.424 e risulta così composta:

Crediti commerciali	31/12/2017	31/12/2016	Differenza
Crediti verso controllante	516.224	810.190	(293.966)
Crediti verso società del Gruppo	1.309.161	-	1.309.161
Crediti verso altri	1.504.039	-	1.504.039
Totale valore di bilancio	3.329.424	810.190	2.519.234

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 31/12/2017 a Euro 269.045 e risulta così composta:

Crediti tributari	31/12/2017	31/12/2016	Differenza
Acconto Irap	82.160	22.753	59.407
Acconto Ires	82.674	-	82.674
Credito IVA	104.205	-	104.205
Acconto IVA	-	4.990	(4.990)
Crediti per ritenute su interessi attivi	6	5	1
Credito IRES	-	240.892	(240.892)
Credito IRAP	-	4.742	(4.742)
Totale valore di bilancio	269.045	273.382	(4.337)

La voce Crediti tributari è composta principalmente dagli acconti d'imposta versati nel corso del 2017 e dal credito IVA risultante alla fine dell'esercizio.

7. Altri crediti

La voce Altri crediti ammonta al 31/12/2017 a Euro 132.391 e risulta così composta:

Altri crediti	31/12/2017	31/12/2016	Differenza
Somme in attesa di restituzione	18.119	18.119	-
Crediti diversi	51.339	51.339	-
Risconti attivi	6.737	2.224	4.513
Altri crediti	27.480	15.636	11.844
Fornitori conto anticipi	28.716	-	28.716
Totale valore di bilancio	132.391	87.318	45.073

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 31/12/2017 ad Euro 676.741 e risulta così composta:

Disponibilità liquide	31/12/2017	31/12/2016	Differenza
Conti correnti	676.741	1.655.830	(979.089)
Totale valore di bilancio	676.741	1.655.830	(979.089)

La voce Disponibilità liquide è composta dal saldo dei conti correnti della Società.

9. Patrimonio Netto

Il Patrimonio Netto della Società alla fine dell'esercizio 2017 ammonta complessivamente a Euro 966.691 e risulta così composto:

Patrimonio Netto	31/12/2017	31/12/2016	Differenza
Capitale sociale	150.000	150.000	-
Altre riserve e Utili (perdite) portati a nuovo:	317.849	56.945	260.904
a) Riserve da valutazione	(1.583)	(546)	(1.037)
b) Riserva disponibile	57.491	57.491	-
c) Riserva legale	19.323	-	19.323
d) Riserva da fusione	242.618	-	242.618
Utile (Perdita) dell'esercizio	498.842	386.460	112.382
Totale valore di bilancio	966.691	593.405	373.286

La voce Riserva da fusione, all'interno delle Altre riserve, accoglie le poste di patrimonio netto della società incorporata Italfondario RE S.r.l..

10. Passività Finanziarie non correnti

La voce Passività Finanziarie Non correnti ammonta al 31/12/2017 a Euro 3.017.051 e risulta così composta:

Passività Finanziarie	31/12/2017	31/12/2016	Differenza
	Non correnti	Non correnti	Non correnti
Fin.to Repossess	-	2.225.011	(2.225.011)
Fin.to Friendly Repossess	-	773.729	(773.729)
Fin.to doBank S.p.A.	3.017.051	-	3.017.051
Totale valore di bilancio	3.017.051	2.998.740	18.311

La voce Passività finanziarie risulta costituita dal finanziamento concesso dalla capogruppo doBank S.p.A.. Nell'ambito del processo di riorganizzazione della tesoreria di Gruppo, la capogruppo doBank ha deciso di concedere un finanziamento a doRealEstate che ha permesso alla controllata di estinguere gli utilizzi della linea di credito in essere con UniCredit S.p.A.. Il finanziamento, erogato nel mese di settembre e di durata annuale con possibilità di rinnovo, prevede un ammontare massimo di euro 4 €mln e un tasso di remunerazione commisurato al tasso Euribor a 3 mesi maggiorato di uno spread di 200 b.p. (oltre ad una commissione di mancato utilizzo pari allo 0,60% dell'ammontare del finanziamento disponibile non utilizzato).

Di seguito la movimentazione della voce Passività Finanziarie non correnti nel corso degli esercizi 2017 e 2016:

Movimentazione	31/12/2017	31/12/2016
Saldo iniziale	2.998.740	2.953.398
Aumenti		
Utilizzo Fin.to Repossess	55.909	41.393
Utilizzo Fin.to Friendly Repossess	8.891	6.049
Finanziamento doBank	3.017.051	-
Diminuzioni		
Rimborsi Fin.ti Repossess e Friendly Repossess	(3.063.540)	(2.100)
Saldo finale	3.017.051	2.998.740

11. Benefici a dipendenti

La voce Benefici a dipendenti, che accoglie il fondo trattamento fine rapporto per il personale dipendente della Società, ammonta al 31/12/2017 a Euro 34.295.

Di seguito si riporta la movimentazione della voce Benefici a dipendenti nel corso degli esercizi 2017 e 2016:

Movimentazione	31/12/2017	31/12/2016
Saldo iniziale	21.283	-
Aumenti		
Accantonamento dell'esercizio	52.988	21.902
Altre variazioni: Operazioni di aggregazione aziendale	25.416	-
Diminuzioni		
Altre variazioni in diminuzione	(34.952)	(619)
Liquidazioni effettuate	(30.439)	-
Saldo finale	34.295	21.283

12. Fondo rischi e oneri

La voce Fondo rischi e oneri ammonta al 31/12/2017 a Euro 239.607 e risulta così composta:

Fondo rischi e oneri	31/12/2017	31/12/2016	Differenza
FRO - Immobili	110.907	129.668	(18.761)
FRO - Personale dipendente	128.700	23.000	105.700
Totale valore di bilancio	239.607	152.668	86.939

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 2017 e 2016:

Movimentazione	31/12/2017	31/12/2016
Saldo iniziale	152.668	180.405
Aumenti		
Accantonamento dell'esercizio FRO - Personale dipende	128.700	23.000
Diminuzioni		
Utilizzi	(20.835)	(44.984)
Rilascio eccedenze	(20.926)	(5.753)
Saldo finale	239.607	152.668

13. Debiti commerciali

La voce Debiti Commerciali ammonta al 31/12/2017 a Euro 1.289.472 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:

Debiti commerciali	31/12/2017	31/12/2016	Differenza
<i>Debiti verso terzi:</i>			
Fee per gestione amministrativa immobili	139.030	139.030	-
Altri debiti	682.934	331.603	351.331
<i>Debiti verso Società del Gruppo:</i>			
Servizio di Global Servicing	-	72.000	(72.000)
Servicing Amministrativo	-	70.000	(70.000)
Compenso per Audit	-	24.400	(24.400)
Servizi corporate e controllo	224.328	-	224.328
Servizi accordo quadro doSolutions	236.864	-	236.864
Altri debiti	6.316	421	5.895
Totale valore di bilancio	1.289.472	637.454	652.018

14. Debiti tributari

La voce Debiti tributari ammonta al 31/12/2017 a Euro 16.930 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:

Debiti tributari	31/12/2017	31/12/2016	Differenza
Erario ritenute lavoro subordinato	15.003	32.276	(17.273)
Erario ritenute lavoro autonomo	1.927	777	1.150
Iva a debito	-	17.380	(17.380)
Totale valore di bilancio	16.930	50.433	(33.503)

15. Altri debiti

La voce Altri debiti al 31/12/2017 ammonta a Euro 158.493. Si espone di seguito la tabella che evidenzia la composizione della voce e il confronto con i dati al 31/12/2016:

Altri debiti	31/12/2017	31/12/2016	Differenza
Debito per personale distaccato	84.089	-	84.089
Affitti Anticipati	-	3.479	(3.479)
Debiti verso Istituti di previdenza	28.542	5.054	23.488
Altri debiti - altri	7.069	34.865	(27.796)
Altri debiti relativi al personale	38.793	-	38.793
Totale valore di bilancio	158.493	43.398	115.095



PARTE C – INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO

16. Ricavi delle vendite e delle prestazioni

La voce Ricavi delle vendite e delle prestazioni ammonta al 31/12/2017 a Euro 4.427.647 e risulta così composta:

Ricavi delle vendite e delle prestazioni	31/12/2017	31/12/2016	Differenza
Ricavi vendita immobili	250.000	332.000	(82.000)
Ricavi per attività advisory:	4.177.647	2.143.022	2.034.625
- Ricavi da servizi di valutazione immobiliare ed Advisory	1.069.200	98.869	970.331
- Ricavi da attività vivacizzazione aste	1.958.978	2.020.158	(61.180)
- Ricavi da servizio di mandato a vendere	18.710	21.295	(2.585)
- Ricavi da servizio valutazioni immobili Mutuo in asta	900	2.700	(1.800)
- Ricavi da gestione e sales mangement	563.480	-	563.480
- Ricavi da perizie	31.024	-	31.024
- Ricavi da due diligence	455.355	-	455.355
- Ricavi da servizio HD	80.000	-	80.000
Totale valore di bilancio	4.427.647	2.475.022	1.952.625

I Ricavi delle vendite e delle prestazioni si riferiscono ai corrispettivi rivenienti dalla cessione di n. 5 immobili e ai corrispettivi ricevuti per i servizi immobiliari prestati nel corso dell'esercizio.

17. Altri ricavi e proventi

La voce Altri ricavi e proventi al 31/12/2017 ammonta a Euro 162.985 e risulta così composta:

Altri ricavi e proventi	31/12/2017	31/12/2016	Differenza
Proventi per canoni di locazione	3.478	13.110	(9.632)
Rilascio fondo rischi e oneri	6.026	5.753	273
Altri ricavi	46.954	13.893	33.061
Proventi da pubblicità aste on line	106.527	-	106.527
Totale valore di bilancio	162.985	32.756	130.229

18. Materie prime e materiali di consumo utilizzati

La voce Materie prime e materiali di consumo utilizzati al 31/12/2017 ammonta a Euro 1.050 e risulta così composta:

Materie prime e mat consumo	31/12/2017	31/12/2016	Differenza
Altri costi	1.050	727	323
Totale valore di bilancio	1.050	727	323

19. Costi per servizi

La voce Costi per servizi al 31/12/2017 ammonta a Euro 2.090.860 e risulta così composta:

Costi per servizi	31/12/2017	31/12/2016	Differenza
Personale distaccato	84.349	25.118	59.231
Servizi e consulenze tecniche	1.126.459	752.016	374.443
Spese per Global Servicing	-	72.000	(72.000)
Spese per software	23.370	46.070	(22.700)
Servizi resi da società del Gruppo	74.266	-	74.266
Spese per Servicing Amministrativo	27.500	70.000	(42.500)
Compensi e spese organi sociali	46.400	46.400	-
Oneri condominiali	5.454	6.827	(1.373)
Spese di viaggio e trasferta	35.370	2.923	32.447
Servizi corporate	307.713	-	307.713
Servizi Real Estate	115.495	-	115.495
Servizi generali, organizzazione e ICT	158.366	-	158.366
Assicurazioni	2.179	3.390	(1.211)
Compensi società di revisione	9.099	9.328	(229)
Spese bancarie	4.882	5.563	(681)
Spese telefoniche	4.643	1.729	2.914
Altri	65.315	7.517	57.798
Totale valore di bilancio	2.090.860	1.048.881	1.041.979

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 31/12/2017 ammonta a Euro 1.267.226 e risulta così composta:

Costi per il personale	31/12/2017	31/12/2016	Differenza
Salari e stipendi	982.774	275.977	706.797
Oneri sociali	197.614	37.894	159.720
Trattamento di fine rapporto	48.331	20.530	27.801
Altri costi del personale	38.507	-	-
Totale valore di bilancio	1.267.226	334.401	932.825

La voce, che comprende il costo maturato nell'esercizio nei confronti dei lavoratori dipendenti della società, rileva un incremento dovuto al maggior numero di dipendenti in forza presso la società a seguito della fusione.

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

31/12/2017	
Descrizione	Numero dipendenti
1) Personale dipendente	21
a) dirigenti	1
b) quadri direttivi	4
b1. Numeri quadri direttivi di IV livello	-
b2. Numeri quadri direttivi di III livello	-
b3. Numeri quadri direttivi di II livello	-
b4. Numeri quadri direttivi di I livello	4
c) restante personale	16
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	21

21. Ammortamenti e svalutazioni

La voce Ammortamenti e svalutazioni al 31/12/2017 ammonta a Euro 1.169 e risulta così composta:

Ammortamenti e svalutazioni	31/12/2017	31/12/2016	Differenza
Amm.ti immob. immateriali	831	3.978	(3.147)
Amm.ti immob. materiali	338	65	273
Svalutazioni crediti	-	12.489	(12.489)
Totale valore di bilancio	1.169	16.532	(15.363)

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 31/12/2017 ammonta a Euro 185.000 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

Al 31/12/2017 non sono stati effettuati nuovi accantonamenti.

Accantonamento Fondo rischi e oneri	31/12/2017	31/12/2016	Differenza
Accantonamenti FRO - personale	-	23.000	(23.000)
Totale valore di bilancio	-	23.000	(23.000)

24. Oneri diversi di gestione

La voce Oneri diversi di gestione al 31/12/2017 ammonta a Euro 141.690 e risulta così composta:

Oneri diversi di gestione	31/12/2017	31/12/2016	Differenza
IMU/TASI	21.137	24.302	(3.165)
Abbonamenti, riviste, giornali	-	672	(672)
IVA prorata indeducibile	37.605	22.519	15.086
Multe/oblazioni	58.054	1.994	56.060
Godimento beni di terzi	9.464	-	9.464
Altri oneri di gestione	15.430	3.863	11.567
Totale valore di bilancio	141.690	53.350	88.340

Proventi finanziari

La voce Proventi finanziari al 31/12/2017 ammonta a Euro 23 e comprende gli interessi attivi su conti correnti bancari.

25. Oneri finanziari

La voce Oneri finanziari al 31/12/2017 ammonta a Euro 64.624 e risulta così composta:

Oneri finanziari	31/12/2017	31/12/2016	Differenza
Interessi passivi bancari Repossess	41.650	55.107	(13.457)
Interessi passivi bancari Friendly	6.669	7.717	(1.048)
Interessi Passivi su finanziamenti	16.118	-	16.118
Interessi Passivi	187	-	187
Totale valore di bilancio	64.624	62.824	1.800

26. Imposte sul reddito dell'esercizio

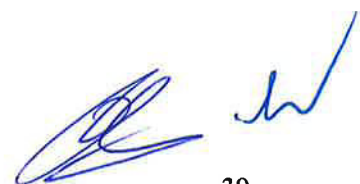
La voce Imposte sul reddito dell'esercizio al 31/12/2017 ammonta a Euro 340.194 e risulta così composta:

Imposte sul reddito dell'esercizio	31/12/2017	31/12/2016	Differenza
Imposte correnti	(129.598)	(79.776)	(49.822)
Imposte differite attive	(210.596)	(224.838)	14.242
Totale valore di bilancio	(340.194)	(304.614)	(35.580)

Di seguito si presenta la riconciliazione tra onere fiscale teorico e onere fiscale effettivo di bilancio, utilizzando l'aliquota IRES pari al 24,0%:



	31/12/2017	31/12/2016
Utile (perdita) dell'operatività corrente al lordo delle imposte	839.036	691.074
Tasso teorico applicabile	24,0%	27,5%
Imposte teoriche	(201.369)	(190.045)
1. Costi fiscalmente non deducibili - differenze permanenti	(58.652)	(10.864)
2. IRAP	(130.420)	(59.117)
3. Anni precedenti e cambiamenti di aliquote		
- b) effetto sulle imposte differite		
- cambiamenti del tax rate	-	(64.992)
3. Altre differenze	50.247	20.405
Imposte sul reddito registrate a Conto Economico	(340.194)	(304.614)



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	31/12/2017
Amministratori	10.000
Collegio Sindacale	36.400
Collegio Sindacale - ODV	18.200

COMPENSI SPETTANTI ALLA SOCIETA' DI REVISIONE

Pubblicità dei corrispettivi - Società doRealEstate S.p.A. competenza esercizio 2017				
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	EY S.p.A.	doRealEstate S.p.A.	Revisione legale del Bilancio	8.088
Revisore	EY S.p.A.	doRealEstate S.p.A.	Verifiche per sottoscrizione dichiarazioni fiscali	1.011
Totale servizi di Revisione				9.099
Totale generale				9.099

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

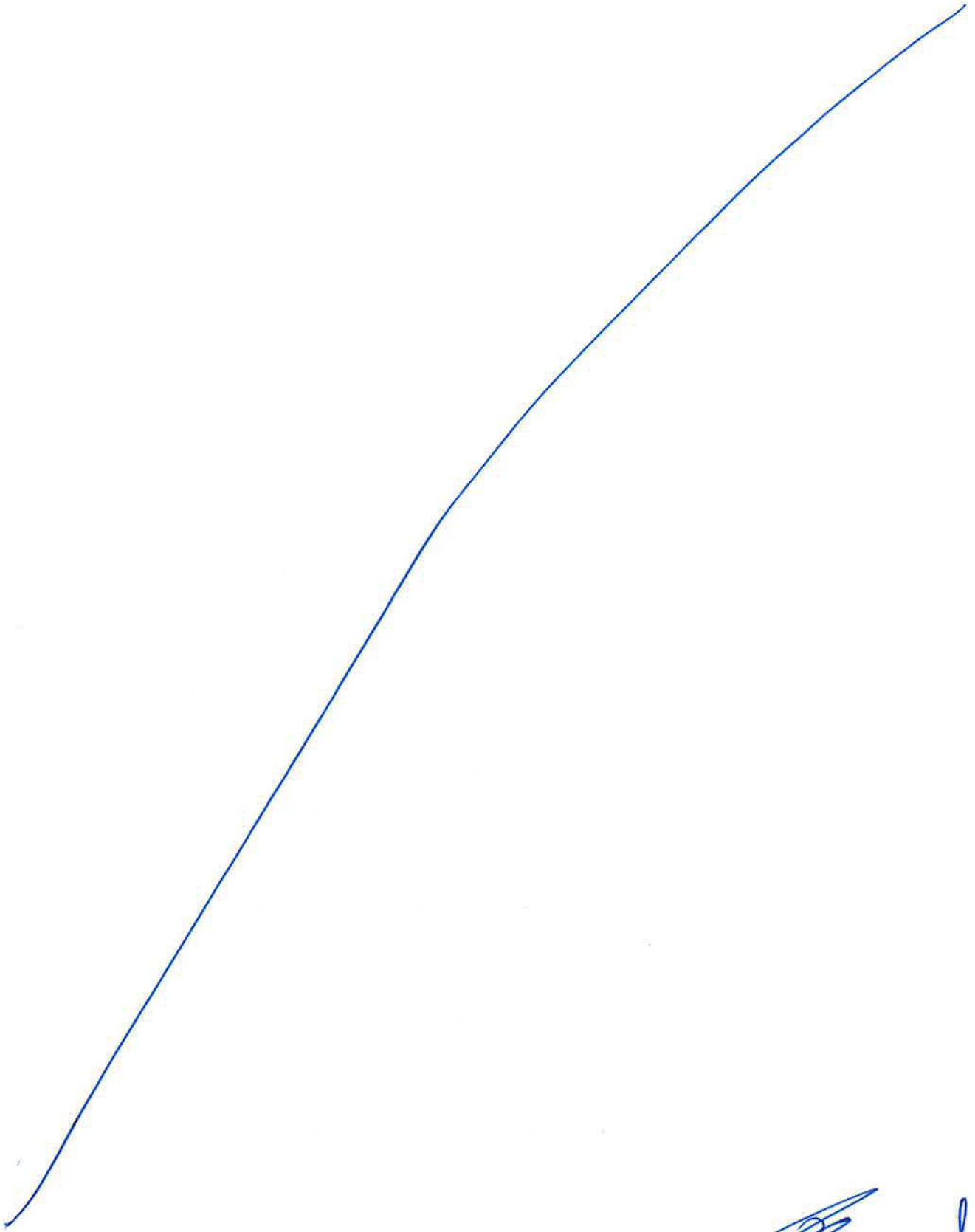
La Società appartiene al Gruppo Bancario doBank, iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari cod. 10639. Di seguito si riportano i dati essenziali del bilancio al 31 dicembre 2016 della Capogruppo doBank S.p.A., che esercita l'attività di direzione e coordinamento.

STATO PATRIMONIALE al 31.12.2016

		(importi all'€)
Attivo		
10	CASSA E DISPONIBILITA' LIQUIDE	297
40	ATTIVITA' FINANZIARIE DISPONIBILI PER LA VENDITA	1.004.575
60	CREDITI VERSO BANCHE	44.809.834
70	CREDITI VERSO CLIENTELA	10.626.206
100	PARTECIPAZIONI	26.702.895
110	ATTIVITA' MATERIALI	23.938
120	ATTIVITA' IMMATERIALI	190.478
130	ATTIVITA' FISCALI	139.524.235
	a) correnti	36.157.059
	b) anticipate	103.367.176
	di cui alla L.214/2011	55.406.398
150	ALTRE ATTIVITA'	67.894.899
TOTALE DELL'ATTIVO		290.777.357
Passivo e Patrimonio netto		
10	DEBITI VERSO BANCHE	10.031.962
20	DEBITI VERSO CLIENTELA	10.849.546
80	PASSIVITA' FISCALI	0
	b) differite	0
100	ALTRE PASSIVITA'	34.840.420
110	TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DEL PERSONALE	4.813.897
120	FONDI RISCHI E ONERI	23.049.536
	b) altri fondi	23.049.536
130	RISERVE DA VALUTAZIONE	216.082
160	RISERVE	124.955.233
180	CAPITALE	41.280.000
190	AZIONI PROPRIE (-)	(277.165)
200	UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO (+/-)	41.017.846
TOTALE DEL PASSIVO E DEL PATRIMONIO NETTO		290.777.357

CONTO ECONOMICO - Esercizio 2016

		(importi all'€)
10	INTERESSI ATTIVI E PROVENTI ASSIMILATI	236.509
20	INTERESSI PASSIVI E ONERI ASSIMILATI	(404.329)
30	MARGINE DI INTERESSE	(167.820)
40	COMMISSIONI ATTIVE	142.146.064
50	COMMISSIONI PASSIVE	(19.119.096)
60	COMMISSIONI NETTE	123.026.968
100	UTILI (PERDITE) DA CESSIONE O RIACQUISTO DI:	241.257
	a) correnti	-
	b) attività finanziarie disponibili per la vendita	241.257
120	MARGINE DI INTERMEDIAZIONE	123.100.405
130	RETTIFICHE / RIPRESE DI VALORE NETTE PER DETERIO	3.332.573
	a) crediti	3.332.573
	b) altre operazioni finanziarie	-
140	RISULTATO NETTO DELLA GESTIONE FINANZIARIA	126.432.978
150	SPESE AMMINISTRATIVE:	(80.512.302)
	a) SPESE PER IL PERSONALE	(45.836.127)
	b) ALTRE SPESE AMMINISTRATIVE	(34.676.175)
160	ACCANTONAMENTI NETTI AI FONDI PER RISCHI E ONE	5.072.391
170	RETTIFICHE / RIPRESE DI VALORE NETTE SU ATTIVITA'	(2.538)
180	RETTIFICHE / RIPRESE DI VALORE NETTE SU ATTIVITA'	(59.697)
190	ALTRI ONERI / PROVENTI DI GESTIONE	11.188.041
200	COSTI OPERATIVI	(64.314.105)
210	UTILI (PERDITE) DELLE PARTECIPAZIONI	(60.835)
250	UTILE (PERDITA) DELLA OPERATIVITA' CORRENTE AL LORDO DELLE IMPOSTE	62.058.038
260	IMPOSTE SUL REDDITO DELL' ESERCIZIO DELL' OPERATIVITA' CORRENTE	(21.040.192)
270	UTILE (PERDITA) DELLA OPERATIVITA' CORRENTE AL NETTO DELLE IMPOSTE	41.017.846
290	UTILE (PERDITA) D' ESERCIZIO	41.017.846



A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and strokes.

W

doRealEstate S.p.A.

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2017

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

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

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

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio di doRealEstate S.p.A. (la Società), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2017, dal conto economico, dal prospetto della redditività complessiva, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note esplicative.

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 2017, 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.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che tuttavia non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche degli utilizzatori prese sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti od eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori e della relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

Gli amministratori di doRealEstate S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione di doRealEstate S.p.A. al 31 dicembre 2017, inclusa la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

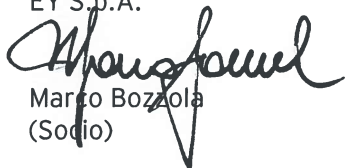
Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio di doRealEstate S.p.A. al 31 dicembre 2017 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio di doRealEstate S.p.A. al 31 dicembre 2017 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, c.2, lettera e), del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Verona, 27 marzo 2018

EY S.p.A.



Marco Bozzola
(Socio)

DoRealEstate Spa

“RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE
AL BILANCIO DI ESERCIZIO 31 DICEMBRE 2017
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.

Preliminarmente è opportuno ricordare che l'incarico di revisione legale dei conti è affidato alla società di Revisione Ernst & Young Spa e che la stessa ha rilasciato in data odierna la propria relazione, dalla quale non emergono né riserve né l'evidenziazione di fatti censurabili.

▪ *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


f

generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla Società;

- ha incontrato il Soggetto incaricato della revisione legale dei conti, la società Ernst & Young Spa. 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 2017;
- 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 Modello Organizzativo nella nuova prospettiva di appartenenza della Società al Gruppo Bancario doBank, effettuando approfondite verifiche dell'impianto 231 in essere, individuando i necessari interventi di rafforzamento e/o adeguamento dello stesso rispetto al mutato contesto societario ed organizzativo.

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 2017, 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 Capogruppo doBank S.p.A. i cui dati di bilancio sono stati riportati in Nota Integrativa così come richiesto dalla normativa di riferimento.

Con riferimento alla Relazione sulla Gestione, il soggetto incaricato della revisione legale dei conti ha rilasciato nella propria relazione un giudizio di coerenza della stessa con il bilancio in esame e di conformità rispetto alle norme di legge.

▪ ***Conclusioni***

Considerando anche il contenuto della relazione redatta in data odierna dal revisore legale dei conti Ernst & Young Spa, il Collegio propone all'Assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso il 31 dicembre 2017 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.

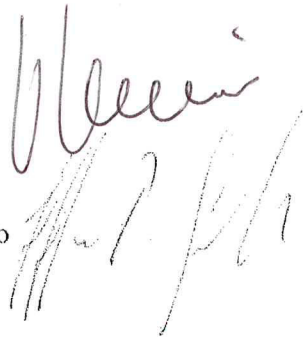
Con l'approvazione del bilancio dell'esercizio 2017 giunge a scadenza il mandato dello scrivente Collegio Sindacale. Vi invitiamo pertanto a deliberare in merito.



Roma 27 marzo 2018

Il Collegio Sindacale

Dott. Francesco Mariano Bonifacio - Presidente



Dott. Massimo Fulvio Campanelli - Sindaco effettivo



Dott. Nicola Lorito - Sindaco effettivo

