

## Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2015



## **CARICHE SOCIALI** (\*)

### **CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

<b>Presidente</b>	<i>Sergio Schisani</i>
<b>Amministratore Delegato</b>	<i>Sergio Schisani</i>
<b>Consiglieri</b>	<i>Sergio Schisani</i> <i>Francesco Colasanti</i> <i>Fabio Balbinot</i>

### **COLLEGIO SINDACALE**

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

(\*) Alla data di approvazione del bilancio

## RELAZIONE SULLA GESTIONE

Signori azionisti,

presentiamo alla Vostra approvazione il Bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 composto dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico, dal Prospetto della Redditività Complessiva, dal Rendiconto Finanziario, dal Prospetto delle Variazioni del Patrimonio Netto e dalle Note Esplicative e corredato dalla presente Relazione sulla Gestione, in cui vengono posti in risalto gli aspetti gestionali dell'esercizio 2015, integrati dalle informazioni previste dall'art. 2428, del codice civile.

### INFORMAZIONI GENERALI

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

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

La Società ha in portafoglio diversi cespiti immobiliari (residenziali, commerciali, artigianali/industriali), che ammontano al 31 dicembre 2015 a 34 immobili. Al 31/12/2014, la Società risultava proprietaria di 104 immobili ma, per effetto dell'operazione di scissione parziale in favore di UniCredit S.p.A., avente efficacia giuridica 01/01/2015, 70 immobili rivenienti rispettivamente da acquisizioni anteriori al 2008 (stock ex Capitalia) nonché gli immobili acquisiti nel 2013 dalle società Salone, sono stati inclusi nel perimetro di scissione come da atto di scissione del 23 dicembre 2014 confermato con atto ricognitivo del 16.02.2015. Inoltre, in data 21/10/2015 con atto ricognitivo – integrativo all'atto di scissione è stata trasferita in favore di Unicredit S.p.a. anche una posizione relativa ad "Altri Crediti" rappresentativa dell'immobile in Fiano Romano risultato di proprietà della Società solo nel corso del 2015, ma avente le caratteristiche per essere scisso in UniCredit S.p.A..

Di seguito si presenta il Bilancio d'Esercizio al 31 dicembre 2015, che chiude con una perdita dell'esercizio di Euro 1.188.060 ed un Patrimonio Netto negativo pari ad Euro 92.509.

I valori patrimoniali ed economici sono raffrontati con i dati al 31/12/2014; le variazioni sono presentate rispetto ai dati citati e tutti i dati sono espressi in unità di Euro.

Si ricorda che, a seguito dell'operazione di scissione parziale in favore di UniCredit S.p.A., giuridicamente avvenuta il 23 dicembre 2014, ma con efficacia economica 01.01.2015, i dati patrimoniali al 31/12/2014 sono stati riclassificati ed esposti, conformemente a quanto disposto dal principio contabile IFRS 5 che disciplina il trattamento in bilancio delle "Attività non correnti possedute per la vendita e attività operative cessate".



Tale rappresentazione, ha previsto l'aggregazione di tutte le attività e passività relative al perimetro definitivo di scissione nelle due voci di bilancio relative a "Attività non correnti e gruppi di attività in via di dismissione" e "Passività associate ad attività in via di dismissione", dimensionando quindi tutte le consuete voci dell'attivo e del passivo in base alla situazione post scissione verso la ex Capogruppo UniCredit S.p.A., come risultante al 1.1.2015.

### SITUAZIONE PATRIMONIALE E ANDAMENTO ECONOMICO

La Società presenta al 31/12/2015 la seguente situazione patrimoniale-finanziaria:

ATTIVITA' (importi in Euro)	31/12/2015	31/12/2014	Variazione	
			Importo	%
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>				
Immobilizzazioni immateriali	6.047	14.225	(8.178)	-57%
Immobilizzazioni materiali	250	315	(65)	-21%
Attività fiscali per imposte differite	754.792	292.218	462.574	N.S.
Partecipazioni	-	-		
<b>Totale attività non correnti</b>	<b>761.089</b>	<b>306.758</b>	<b>454.331</b>	<b>148%</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>				
Rimanenze	1.415.246	2.477.832	(1.062.586)	-43%
Crediti commerciali	577.708	902.232	(324.524)	-36%
Crediti tributari	358.380	496.479	(138.099)	-28%
Altri crediti	78.176	944.675	(866.499)	-92%
Disponibilità liquide	337.762	28.114	309.648	N.S.
<b>Totale attività correnti</b>	<b>2.767.272</b>	<b>4.849.332</b>	<b>(2.082.060)</b>	<b>-43%</b>
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI E GRUPPI DI ATTIVITA' IN VIA DI</b>				
Attività non correnti e gruppi di attività in via di dismissione	-	8.949.225	(8.949.225)	N.A.
<b>Totale attività correnti in via di dismissione</b>	<b>-</b>	<b>8.949.225</b>	<b>(8.949.225)</b>	<b>N.A.</b>
<b>Totale attività</b>	<b>3.528.361</b>	<b>14.105.315</b>	<b>(10.576.954)</b>	<b>-75%</b>

PATRIMONIO NETTO (importi in Euro)	31/12/2015	31/12/2014	Variazione	
			Importo	%
Capitale sociale	150.000	1.000.000	(850.000)	-85%
Altre riserve e Utili (perdite) portati a nuovo	945.551	8.087.616	(7.142.065)	-88%
Risultato del periodo	(1.188.060)	(821.927)	(366.133)	45%
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>(92.509)</b>	<b>8.265.689</b>	<b>(8.358.198)</b>	<b>-101%</b>

PASSIVITA' (importi in Euro)	31/12/2015	31/12/2014	Variazione	
			Importo	%
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>				
Passività finanziarie (non correnti)	2.953.398	3.076.883	(123.485)	-4%
Fondi rischi ed oneri	180.405	106.824	73.581	69%
<b>Totale passività non correnti</b>	<b>3.133.803</b>	<b>3.183.707</b>	<b>(49.904)</b>	<b>-2%</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>				
Debiti commerciali	304.984	556.697	(251.713)	-45%
Debiti tributari	1.242	15.649	(14.407)	-92%
Altri debiti	180.841	304.485	(123.644)	-41%
<b>Totale passività correnti</b>	<b>487.067</b>	<b>876.831</b>	<b>(389.764)</b>	<b>-44%</b>
<b>PASSIVITA' ASSOCIATE AD ATTIVITA' IN VIA DI DISMISSIONE</b>				
Passività associate ad attività in via di dismissione	-	1.779.088	(1.779.088)	N.A.
<b>Totale passività associate ad attività in via di dismissione</b>	<b>-</b>	<b>1.779.088</b>	<b>(1.779.088)</b>	<b>N.A.</b>
<b>Totale passività</b>	<b>3.620.870</b>	<b>5.839.626</b>	<b>(2.218.756)</b>	<b>-38%</b>
<b>Totale passività e patrimonio netto</b>	<b>3.528.361</b>	<b>14.105.315</b>	<b>(10.576.954)</b>	<b>-75%</b>

La principale variazione nella composizione delle **Attività Non Correnti**, riguarda la voce **Attività fiscali per imposte differite**, in aumento rispetto al 31/12/2014, per effetto delle imposte anticipate calcolate sulle svalutazioni effettuate sugli immobili, sui nuovi accantonamenti al Fondo Rischi e Oneri effettuati a copertura degli oneri da sostenere per la regolarizzazione e messa in sicurezza degli immobili e per l'MBO (premio variabile) del personale e infine sulla perdita fiscale.

La variazione delle voci **Immobilizzazioni immateriali e materiali** è dovuta principalmente all'ammortamento di competenza del periodo.

Passando a commentare le principali variazioni nella composizione delle **Attività Correnti**, la voce **Rimanenze** rileva un importante decremento dovuto alle svalutazioni effettuate sugli immobili, sulla base delle perizie fornite da società di valutazione indipendenti esterne. Non ci sono state variazioni per effetto di acquisti e vendite.

La voce **Crediti commerciali** rileva una diminuzione, per l'effetto combinato di minori crediti verso Unicredit S.p.A., a seguito dell'incasso della fattura in essere a dicembre 2014, e dei maggiori crediti per fatture da incassare verso la controllante diretta doBank S.p.A..

La voce **Crediti Tributari** è principalmente composta dagli acconti delle imposte versati nel corso del 2015, dal credito IVA 2015 e dai crediti rivenienti dalla dichiarazione fiscale del 2015.

La variazione in diminuzione della voce **Altri crediti** rispetto al 31/12/2014 è imputabile principalmente al perfezionamento dell'operazione di scissione: la voce, infatti, al 31/12/2014, accoglieva i crediti rivenienti dall'operazione di scissione, regolati nel 2015.

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

La voce **Attività non correnti e gruppi di attività in via di dismissione**, al 31/12/2015, risulta completamente azzerata, a seguito del perfezionamento dell'operazione di scissione parziale verso

UniCredit S.p.A.. Al 31/12/2014 la voce, pari a Euro 8.949.225, accoglieva le attività di bilancio oggetto dell'operazione di scissione parziale, in quanto ritenute non più strategiche per la Società.

Il **Patrimonio Netto** alla fine del 2015 è negativo per Euro 92.509 e comprende la perdita maturata nell'esercizio pari a Euro 1.188.060. La variazione rispetto al 31/12/2014 è dovuta all'operazione di scissione che ha ridotto il patrimonio netto di un importo pari ad Euro 7.170.137 e alla perdita dell'esercizio 2015. Rispetto al 31/12/2014 si rileva la riduzione del capitale sociale in quanto, in data 30/09/2015, l'Assemblea straordinaria dei Soci ha deliberato la copertura della perdita maturata al 30/06/2015 pari ad Euro 559.203. La perdita è stata coperta mediante l'utilizzo totale della riserva esistente per Euro 95.551 e, per la parte residuale, mediante la riduzione del capitale sociale della Società da Euro 1.000.000 ad Euro 150.000, allocando la differenza eccedente residua e pari ad Euro 386.348 a "Riserva a copertura future perdite d'esercizio": la riduzione del Capitale sociale da Euro 1.000.000 ad Euro 150.000 è avvenuta tramite la riduzione del valore nominale da Euro 1,00 a Euro 0,15 di ciascuna delle n. 1.000.000 di azioni, con la conseguente modifica del comma 1 dell'art. 5 dello Statuto Sociale.

Passando alle voci del Passivo di Stato Patrimoniale, con riferimento alle **Passività Non Correnti** si rileva un incremento della voce **Fondo rischi e oneri dovuto** principalmente ai nuovi accantonamenti effettuati nell'esercizio, per far fronte ad ulteriori costi da sostenere per attività finalizzate alla regolarizzazione ed alla liberazione degli immobili (Euro 107.147), parzialmente compensato dagli utilizzi e dal rilascio delle eccedenze di fondi effettuati nel periodo. Inoltre, si è reso necessario accantonare l'MBO (premio variabile per il personale per Euro 35.192) riferito all'anno 2015.

Le **Passività finanziarie non correnti** sono costituite dalle linee di credito utilizzate per le operazioni di Repossess in Asta e per le operazioni di Friendly Repossess. Tali linee di credito, concesse inizialmente dalla controllante doBank S.p.A., per effetto dell'operazione di scissione parziale che ha interessato la controllante stessa, sono rientrate nel perimetro di scissione e quindi sostituite da due nuovi conti aperti presso UniCredit S.p.A.. Il decremento registrato rispetto all'esercizio precedente è dovuto ad un rimborso parziale effettuato nel corso dell'esercizio.

Nell'ambito delle **Passività Correnti**, si rileva una diminuzione della voce **Debiti Commerciali**, dovuta al pagamento delle fatture nei confronti dei fornitori terzi, nonché delle società appartenenti al Gruppo UniCredit.

La diminuzione della voce **Altri debiti** è dovuta principalmente al minore debito riferito al personale distaccato del quarto trimestre 2015, rispetto a quello registrato nell'esercizio precedente.

La voce **Passività associate ad attività in via di dismissione**, al 31/12/2015, risulta completamente azzerata, a seguito del perfezionamento dell'operazione di scissione parziale verso UniCredit S.p.A.. Al 31/12/2014 la voce, pari a Euro 1.779.088, accoglieva le passività di bilancio oggetto dell'operazione di scissione parziale.

La Società al 31/12/2015 presenta la seguente situazione economica:

CONTO ECONOMICO (importi in Euro)	31/12/2015	31/12/2014	Variazione	
			Importo	%
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.638.889	777.383	861.506	111%
Altri ricavi e proventi	82.713	2.472.248	(2.389.535)	-97%
<b>Totale ricavi</b>	<b>1.721.602</b>	<b>3.249.631</b>	<b>(1.528.029)</b>	<b>-47%</b>
Materie prime e materiali di consumo utilizzati	(1.637)	(114.533)	112.896	-99%
Costi per servizi	(2.000.754)	(2.434.990)	434.236	-18%
Per il personale	(4.802)	(173.873)	169.071	-97%
Ammortamenti	(11.595)	(34.909)	23.314	-67%
Var. delle rimanenze di prodotti finiti	(1.062.585)	(906.640)	(155.945)	17%
Accantonamenti per rischi e oneri	(142.339)	(311.561)	169.222	-54%
Oneri diversi di gestione	(50.206)	(197.905)	147.699	-75%
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>(3.273.918)</b>	<b>(4.174.411)</b>	<b>900.493</b>	<b>-22%</b>
<b>Risultato operativo</b>	<b>(1.552.316)</b>	<b>(924.780)</b>	<b>(627.536)</b>	<b>68%</b>
Proventi finanziari	7	7	-	0%
Oneri finanziari	(80.304)	(178.419)	98.115	-55%
<b>Totale proventi e oneri finanziari</b>	<b>(80.297)</b>	<b>(178.412)</b>	<b>98.115</b>	<b>-55%</b>
Proventi straordinari	-	4.579	(4.579)	N.A
<b>Totale proventi e oneri straordinari</b>	<b>-</b>	<b>4.579</b>	<b>(4.579)</b>	<b>N.A</b>
Imposte sul reddito dell'esercizio	444.553	276.686	167.867	61%
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>(1.188.060)</b>	<b>(821.927)</b>	<b>(366.133)</b>	<b>45%</b>

I Ricavi dell'esercizio sono rappresentati dai Ricavi delle vendite e delle prestazioni e dagli Atri ricavi e proventi.

Nell'ambito dei ricavi, si rileva l'aumento della voce Ricavi delle vendite e delle prestazioni (che comprende ricavi rivenienti dalle vendite degli immobili e ricavi per attività di advisory). Nell'esercizio 2015 non ci sono state vendite di immobili e i ricavi, pari a Euro 1.638.889, si riferiscono ai corrispettivi ricevuti per il servizio di "Gestione delle valutazioni immobiliari" relative ad immobili costituiti a garanzia di crediti non performing gestiti o di proprietà della controllante (Euro 166.420), per il servizio di "Gestione dei dati immobiliari" (Euro 300.000), per il servizio di "Vivacizzazione delle aste" (Euro 1.122.159), per il servizio di "Mandato a vendere" (Euro 46.410) e per il servizio "Mutuo in asta" (Euro 3.900), disciplinati dall'Accordo di Advisory sottoscritto il 19 settembre 2013 con UniCredit Credit Management Bank S.p.A., ora doBank S.p.A., e dai successivi Addenda del 5 novembre 2013 e del 24 giugno 2014, che sono parte integrante dell'Accordo.

La diminuzione della voce Altri ricavi e proventi, rispetto all'esercizio precedente, è dovuta principalmente al mancato riaddebito a UniCredit S.p.A. dei costi diretti e indiretti sostenuti per la gestione del patrimonio immobiliare, ceduto nell'ambito dell'operazione di scissione parziale in favore di UniCredit S.p.A..

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

- Materie prime e materiali di consumo utilizzati (che diminuiscono per Euro 112.896): il decremento della voce è imputabile al fatto che non ci sono stati acquisti di immobili nel corso dell'esercizio;
- Costi per servizi (che diminuiscono per Euro 434.236): la diminuzione della voce è riferibile principalmente al venir meno dei costi connessi alla gestione del parco immobiliare scisso in UniCredit S.p.A.;
- Costi per il personale (che diminuiscono per Euro 169.071): la variazione è riferibile alla diminuzione del numero dei dipendenti della Società rispetto allo stesso periodo del 2014;
- Variazioni delle rimanenze di prodotti finiti (che aumentano per Euro 155.945): l'aumento della voce è dovuto alle maggiori svalutazioni effettuate sul patrimonio immobiliare (Euro 1.062.585) e all'assenza di compravendite di immobili nell'esercizio.

- Accantonamenti per rischi e oneri: gli accantonamenti, pari ad Euro 142.339, si riferiscono per Euro 107.147, alla copertura degli oneri da sostenere per la regolarizzazione e la messa in sicurezza degli immobili e per Euro 35.192 agli oneri del personale accantonati per il sistema incentivante (MBO)
- Oneri diversi di gestione (che diminuiscono per Euro 147.699): il decremento della voce è imputabile, principalmente, ai minori costi per imposte e tasse sostenuti su un parco immobiliare ridotto per effetto della scissione, ai minori costi di noleggio ed alla minore incidenza dei costi di pro rata.

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

In sintesi, la Società rileva al 31 Dicembre 2015 una perdita di Euro 1.188.060.

#### **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 nell'esercizio con la controllante doBank S.p.A. che esercita l'attività di direzione e coordinamento.

Stato patrimoniale	31/12/2015	
	Crediti	Debiti
<b>1) doBank S.p.A.</b>		
Crediti verso clienti infragruppo	199.202	
Fatture da emettere per servizi vari	378.506	
Debiti vari per servizi		58.870
Debiti personale distaccato		73.245

Conto economico	31/12/2015	
	Costi	Ricavi
<b>1) doBank S.p.A.</b>		
Servizi amministrativi e di Global Servicing	192.658	
Spese personale distaccato	898.600	
Ricavi per servizi		1.638.889

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

Si informa che doRealEstate S.p.A. alla data del 31 dicembre 2015, non detiene azioni proprie o della società controllante né direttamente né tramite società fiduciarie o interposta persona.

**FATTI DI RILIEVO INTERVENUTI DOPO LA CHIUSURA**

Si segnala che, alla data del 31 dicembre 2015, la Società ha rilevato una perdita di periodo di Euro 1.188.060 e che tale perdita ha determinato l'evidenza di un Patrimonio Netto negativo pari ad Euro 92.509, configurando pertanto le condizioni individuate agli artt. 2446 e 2447 del c.c. (riduzione del capitale sociale al di sotto del limite legale). Si è quindi proceduto a convocare l'Assemblea dei soci per le deliberazioni conseguenti.



## ATTIVITA' DELLA SOCIETA' ED EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Nel corso del 2015 la Società ha consolidato lo sviluppo dei nuovi prodotti e servizi finalizzati a sostenere l'azione di recupero della controllante doBank, con particolare focalizzazione sul completamento del modello di servizio e dei processi correlati alla vivacizzazione delle aste, consistente nella capillare pubblicizzazione presso il mercato delle opportunità di acquisto in asta degli immobili posti a garanzia dei crediti gestiti da doBank e sull'avvio della fase esecutiva del servizio di vendita assistita, effettuato di concerto con la rete di gestione di doBank.

Allo scopo di migliorare il posizionamento della società nel mercato e conseguentemente di incrementare l'attenzione verso gli immobili in asta, è stato ampliato il ventaglio di servizi aggiuntivi messi a disposizione dei potenziali acquirenti tramite specifiche partnership con specialisti di settore.

E' stato dunque affiancato al servizio di consulenza immobiliare e legale per la partecipazione all'asta (accompagnamento in asta), il servizio di ristrutturazione di immobili acquistati in asta - attraverso la pubblicizzazione e l'eventuale realizzazione dei possibili interventi tramite una società partner specializzata - e sviluppato un accordo con un broker assicurativo al fine di fornire alla clientela la possibilità di beneficiare di una copertura assicurativa dei rischi legali non noti connessi alla proprietà dell'immobile acquistato in asta.

Per facilitare inoltre la ricerca di opportunità di investimento, è stato aggiornato il sito web della società, con l'introduzione di una funzionalità che consente alla clientela interessata di ottenere un servizio di ricerca dedicata degli immobili di interesse.

La società ha pertanto messo a punto una proposta commerciale completa (e sinergica con il prodotto "mutuo in asta" di doBank), che è stata associata ad uno specifico ed esclusivo brand, "Asta p€r Te!", creato allo scopo di identificare nel mercato l'offerta distintiva di doBank.

Il servizio di vendita assistita è stato oggetto di un'azione di informazione e promozione presso le filiali di doBank, che ha consentito di avviare l'acquisizione di mandati a vendere gli immobili da parte dei debitori proprietari dei beni a garanzia, secondo un'innovativa modalità di gestione delle operazioni basata sulla valutazione preliminare degli immobili. Considerato che il servizio ha potuto essere avviato soltanto dal secondo trimestre 2015, la raccolta delle operazioni da parte della rete di doBank non ha raggiunto il pieno regime e il pieno sfruttamento delle potenzialità del prodotto.

Inoltre, nell'ambito dei servizi di advisory a beneficio della Controllante, la società ha acquisito i primi incarichi per la valutazione degli immobili oggetto di richiesta di mutuo in asta a doBank.

Con riferimento infine alle iniziative di eventuale repossession, è stato condotto uno studio di possibilità di intervento in asta con finalità di housing sociale da parte della società stessa o di Enti no.profit, interessati a fornire soluzioni abitative a categorie sociali disagiate, con il coinvolgimento di CDP Investimenti SGR S.p.A., Fondazione Cariverona e Comune di Torino.

Nel 2015 la società ha proseguito la gestione dei 34 immobili di proprietà acquisiti a partire dall'esercizio 2009 e comunque collegati alle attività di business svolte di concerto con la controllante doBank.

### **Situazione urbanistico / catastale**

Sono proseguite le attività per la regolarizzazione dei 34 immobili di proprietà, pervenendo alla sanatoria per 5 cespiti; per 19 si è in attesa di rilascio atto di regolarizzazione; per 2 l'attività è sospesa rispettivamente per occupazione abusiva e lavori di ristrutturazione in corso; per 4 - a seguito della presentazione dei progetti in sanatoria - si è in attesa della definizione degli oneri da

pagare da parte dell'Ente competente; per i restanti altri 4, l'attività è in corso, poiché saranno necessarie delle opere edili di ripristino o di adeguamento urbanistico.

### **Messa in sicurezza e bonifica**

A seguito della stipulazione di un contratto con la società GAE Engineering S.r.l. per la gestione di tutte le attività finalizzate alla sicurezza del patrimonio immobiliare di proprietà di doRealEstate, sono stati sottoposti a nuovo sopralluogo 24 immobili al fine di verificare eventuali necessità d'intervento per la messa a norma degli stessi; 20 non hanno rilevato alcuna criticità di natura strutturale o di bonifica di materiali contenenti amianto, mentre per 4 si è in attesa delle risultanze.

Nel corso del periodo di riferimento, in base alle criticità emerse, sono stati effettuati due interventi di urgenza. In relazione ai 2 immobili ove è stata rilevata la presenza di materiale contenente amianto, si rileva che su quello di Castel San Giovanni le attività di bonifica sono state sospese a causa dello stato di occupazione abusiva, mentre per l'immobile di Viarigi sono in corso le attività di progettazione finalizzate alla bonifica e alla messa in sicurezza di impianti e di strutture al fine di migliorarne la commerciabilità.

### **INFORMAZIONI SUI RISCHI FINANZIARI E SULLE RELATIVE POLITICHE DI COPERTURA**

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

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

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

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

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

### **CONTINUITÀ AZIENDALE**

Il perdurare delle incertezze dell'attuale situazione macroeconomica generale e il risultato negativo evidenziato nell'esercizio appena chiuso, non impattano sulle valutazioni ai fini della sostenibilità dell'attuale modello societario.

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

**PROPOSTA DI DESTINAZIONE DEL RISULTATO DI ESERCIZIO**

Il Bilancio di esercizio evidenzia un risultato negativo pari a Euro 1.188.060,20 che, ai sensi e per effetto dell'art. 16, comma 8, lettera A, del D. Lgs. 213/98, è esposto in bilancio arrotondato all'unità di Euro.

Si propone di rinviare a nuovo la perdita di Euro 1.188.060.

Verona, 02 marzo 2016

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE



## SCHEMI DEL BILANCIO DELL'IMPRESA

## STATO PATRIMONIALE

## ATTIVITÀ

Nota	ATTIVITA' (importi in Euro)	31/12/2015	31/12/2014
	<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>		
1	Immobilizzazioni immateriali	6.047	14.225
2	Immobilizzazioni materiali	250	315
3	Attività fiscali per imposte differite	754.792	292.218
	<b>Totale attività non correnti</b>	<b>761.089</b>	<b>306.758</b>
	<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>		
4	Rimanenze	1.415.246	2.477.832
5	Crediti commerciali	577.708	902.232
6	Crediti tributari	358.380	496.479
7	Altri crediti	78.176	944.675
8	Disponibilità liquide	337.762	28.114
	<b>Totale attività correnti</b>	<b>2.767.272</b>	<b>4.849.332</b>
	<b>ATTIVITA' NON CORRENTI E GRUPPI DI ATTIVITA' IN VIA DI</b>		
9	Attività non correnti e gruppi di attività in via di dismissione	-	8.949.225
	<b>Totale attività correnti in via di dismissione</b>	<b>-</b>	<b>8.949.225</b>
	<b>Totale attività</b>	<b>3.528.361</b>	<b>14.105.315</b>



## PATRIMONIO NETTO

Nota	PATRIMONIO NETTO (importi in Euro)	31/12/2015	31/12/2014
	Capitale sociale	150.000	1.000.000
	Altre riserve e Utili (perdite) portati a nuovo	945.551	8.087.616
	Risultato del periodo	(1.188.060)	(821.927)
<b>10</b>	<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>(92.509)</b>	<b>8.265.689</b>

## PASSIVITÀ

Nota	PASSIVITA' (importi in Euro)	31/12/2015	31/12/2014
	<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>		
11	Passività finanziarie (non correnti)	2.953.398	3.076.883
12	Fondi rischi ed oneri	180.405	106.824
	<b>Totale passività non correnti</b>	<b>3.133.803</b>	<b>3.183.707</b>
	<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>		
13	Debiti commerciali	304.984	556.697
14	Debiti tributari	1.242	15.649
15	Altri debiti	180.841	304.485
	<b>Totale passività correnti</b>	<b>487.067</b>	<b>876.831</b>
	<b>PASSIVITA' ASSOCIATE AD ATTIVITA' IN VIA DI DISMISSIONE</b>		
16	Passività associate ad attività in via di dismissione	-	1.779.088
	<b>Totale passività associate ad attività in via di dismissione</b>	<b>-</b>	<b>1.779.088</b>
	<b>Totale passività</b>	<b>3.620.870</b>	<b>5.839.626</b>
	<b>Totale passività e patrimonio netto</b>	<b>3.528.361</b>	<b>14.105.315</b>

## CONTO ECONOMICO

Nota	CONTO ECONOMICO (importi in Euro)	31/12/2015	31/12/2014
17	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.638.889	777.383
18	Altri ricavi e proventi	82.713	2.472.248
	<b>Totale ricavi</b>	<b>1.721.602</b>	<b>3.249.631</b>
19	Materie prime e materiali di consumo utilizzati	(1.637)	(114.533)
20	Costi per servizi	(2.000.754)	(2.434.990)
21	Per il personale	(4.802)	(173.873)
22	Ammortamenti	(11.595)	(34.909)
23	Var. delle rimanenze di prodotti finiti	(1.062.585)	(906.640)
24	Accantonamenti per rischi e oneri	(142.339)	(311.561)
25	Oneri diversi di gestione	(50.206)	(197.905)
	<b>Totale costi della produzione</b>	<b>(3.273.918)</b>	<b>(4.174.411)</b>
	<b>Risultato operativo</b>	<b>(1.552.316)</b>	<b>(924.780)</b>
26	Proventi finanziari	7	7
27	Oneri finanziari	(80.304)	(178.419)
	<b>Totale proventi e oneri finanziari</b>	<b>(80.297)</b>	<b>(178.412)</b>
28	Proventi straordinari	-	4.579
	<b>Totale proventi e oneri straordinari</b>	<b>-</b>	<b>4.579</b>
29	Imposte sul reddito dell'esercizio	444.553	276.686
	<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>(1.188.060)</b>	<b>(821.927)</b>

## PROSPETTO DELLA REDDITIVITÀ COMPLESSIVA

CONTO ECONOMICO (importi in Euro)	31/12/2015	31/12/2014
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>(1.188.060)</b>	<b>(821.927)</b>
<b>Altre componenti reddituali al netto delle imposte senza rigiro a conto economico</b>		
Piani a benefici definiti	-	(887)
<b>Utile Complessivo</b>	<b>(1.188.060)</b>	<b>(822.814)</b>

## RENDICONTO FINANZIARIO DI FLUSSI DI DISPONIBILITÀ LIQUIDE

Redatto con il metodo indiretto

RENDICONTO FINANZIARIO (importi in Euro)	31/12/2015	31/12/2014
<b>FLUSSI FINANZIARI DELLA GESTIONE OPERATIVA</b>		
- Utile (perdita) d'esercizio	(1.188.060)	(821.927)
- Ammortamenti (+)	11.595	34.909
- Accantonamento a fondo TFR (+)	-	6.409
- Svalutazione delle Rimanenze (+)	1.109.801	871.165
- Riprese di valore delle Rimanenze (-)	(47.216)	-
- Variazione delle Rimanenze (+/-)	-	35.475
- Variazione dei Crediti commerciali (+/-)	324.524	1.510.764
- Variazione dei Debiti commerciali (+/-)	(251.713)	(29.809)
- Aumento dei Crediti tributari (-)	(324.475)	(373.860)
- Variazione dei Debiti tributari (+/-)	(14.407)	(48.515)
- Variazione degli Altri Debiti (+/-)	(123.644)	17.717
- Variazione del Fondo Rischi ed oneri	73.581	324.358
- Altre Variazioni	866.499	188.768
<b>Liquidità generata/(assorbita) dalla gestione operativa</b>	<b>436.484</b>	<b>1.715.454</b>
<b>FLUSSI FINANZIARI DELLA GESTIONE DI INVESTIMENTO</b>		
- Acquisto/vendita attività immateriali (-/+)	(3.352)	-
<b>Liquidità generata/(assorbita) dalla attività di investimento</b>	<b>(3.352)</b>	<b>-</b>
<b>FLUSSI FINANZIARI DELLA GESTIONE FINANZIARIA</b>		
- Erogazione finanziamenti	70.757	4.238.390
- Rimborsi finanziamenti	(194.241)	(5.951.430)
<b>Liquidità generata/(assorbita) dalla attività di finanziamento</b>	<b>(123.484)</b>	<b>(1.713.040)</b>
<b>LIQUIDITA' NETTA GENERATA/(ASSORBITA) NEL PERIODO</b>	<b>309.648</b>	<b>2.414</b>
DISPONIBILITÀ LIQUIDE ALL'INIZIO DEL PERIODO (+)	28.114	25.700
<b>DISPONIBILITÀ LIQUIDE A FINE PERIODO</b>	<b>337.762</b>	<b>28.114</b>



## PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL PATRIMONIO NETTO

	Capitale Sociale	Riserva Legale	Riserve statutarie	Altre Riserve	Riserve da valutazione	Utili/Perdite portati a nuovo	Risultato dell'es	Totale
<b>Saldo al 31/12/2013</b>	<b>1.000.000</b>	<b>200.000</b>	<b>288.115</b>	<b>5.771.154</b>	<b>887</b>	<b>1.250.702</b>	<b>578.679</b>	<b>9.089.537</b>
Destinazione-copertura risultato esercizi precedenti:								
- dividendi erogati								-
- riporto a "nuovo"								-
- Riserva da rivalutazione fondo Tfr						578.679	(578.679)	-
Altre variazioni in diminuzione					(1.921)			(1.921)
Destinazione ad Altre riserve				(1.034)	1.034			-
Arrotondamenti								-
Risultato al 31/12/2014							(821.927)	(821.927)
<b>Saldo al 31/12/2014</b>	<b>1.000.000</b>	<b>200.000</b>	<b>288.115</b>	<b>5.770.120</b>	<b>-</b>	<b>1.829.381</b>	<b>(821.927)</b>	<b>8.265.689</b>

	Capitale Sociale	Riserva Legale	Riserve statutarie	Altre Riserve	Riserva a copertura future perdite esercizio	Utili/Perdite portati a nuovo	Risultato dell'es.	Totale
<b>Saldo al 31/12/2014</b>	<b>1.000.000</b>	<b>200.000</b>	<b>288.115</b>	<b>5.770.120</b>	<b>-</b>	<b>1.829.381</b>	<b>(821.927)</b>	<b>8.265.689</b>
Destinazione-copertura risultato esercizi precedenti:								
- dividendi erogati								-
- riporto a "nuovo"						(821.927)	821.927	-
- Riserva da rivalutazione fondo Tfr								-
Altre variazioni in diminuzione - scissione vs UCI			(288.115)	(5.771.154)		(1.110.868)		(7.170.137)
Destinazione ad Altre riserve	(850.000)	(200.000)		1.034	945.551	103.415		1.050.000
Arrotondamenti								-
Risultato al 31/12/2015							(1.188.060)	(1.188.060)
<b>Saldo al 31/12/2015</b>	<b>150.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>945.551</b>	<b>-</b>	<b>(1.188.060)</b>	<b>92.509</b>

## **NOTE ESPLICATIVE**

Le presenti Note Esplicative sono suddivise nelle seguenti parti:

Parte A – Principi contabili e criteri di valutazione di riferimento

Parte B – Informazioni sullo Stato Patrimoniale

Parte C – Informazioni sul Conto Economico

Parte D – Altre Informazioni

### **PARTE A – PRINCIPI CONTABILI E CRITERI DI VALUTAZIONE DI RIFERIMENTO**

#### **A.1 – Parte generale**

##### **1 – Dichiarazione di conformità ai principi contabili internazionali**

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

Il presente Bilancio è redatto pertanto in conformità dei Principi Contabili Internazionali (IAS/IFRS) emanati dall'International Accounting Standard Board (IASB) e le interpretazioni emanate dall'International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) e dallo Standing Interpretation Committee (SIC), omologati dalla Commissione Europea, secondo quanto previsto dal D. Lgs 38/2005, fino al 31 dicembre 2015.

Il Bilancio d'esercizio 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 Deloitte & Touche 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 d'esercizio al 2015 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).
- i documenti ESMA (European Securities and Markets Authority) e Consob che richiamano l'applicazione di specifiche disposizioni negli IFRS.

Come rilevato nel Bilancio al 31 dicembre 2014, alla fine di tale esercizio, con efficacia economica 1.1.2015, è stato stipulato un atto di scissione parziale di poste dell'attivo e del passivo a favore di UniCredit S.p.A..

Si ricorda infatti, in considerazione del fatto che tale operazione di scissione è giuridicamente avvenuta il 23 dicembre 2014 (posticipandone l'efficacia al 1.1.2015), negli schemi di bilancio e nelle note esplicative del fascicolo al 31 dicembre 2014, conformemente a quanto disposto dal principio contabile internazionale IFRS5 – "Attività non correnti possedute per la vendita e attività operative cessate", l'insieme delle attività e passività che hanno costituito il ramo d'azienda oggetto di scissione, confluite in UniCredit S.p.A., è stato qualificato per doRealEstate come "Gruppo di attività in via di dismissione" e in quanto tale è stato rappresentato. Tale configurazione ha previsto l'aggregazione di tutte le attività e passività relative al perimetro definitivo di scissione nelle due voci di bilancio relative a "Attività non correnti e gruppi di attività in via di dismissione" e "Passività associate ad attività in via di dismissione", dimensionando quindi tutte le consuete voci dell'attivo e del passivo in base alla situazione post scissione in UniCredit, come risultante al 1.1.2015.

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 dell'esercizio non si sono verificati eventi che inducano a rettificare le risultanze espresse nel bilancio al 31 dicembre 2015. Per una descrizione dei fatti di rilievo più significativi avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio si rimanda allo specifico paragrafo della Relazione sulla gestione.

### 4 – Altri aspetti

Nel corso del 2015 sono entrati in vigore i seguenti principi emendamenti e interpretazioni contabili, applicabili dai bilanci relativi ai periodi che decorrono dal 1° gennaio 2015:

- IFRIC 21 – Tributi (Reg. UE 634/2014).
- Ciclo annuale di miglioramenti 2011 – 2013 dei principi contabili internazionali (Reg. UE 1361/2014);

la cui adozione ha determinato l'utilizzo dell'interpretazione IFRIC 21 ai fini della definizione del trattamento contabile degli oneri connessi agli schemi di contribuzione relativi a Deposit Guarantee Schemes (DGS) e Single Resolution Fund (SRF), introdotti dalle direttive Europee n. 49 e 59 del 2014 a partire dal 2015.

Le modifiche introdotte a partire dal 1° gennaio 2015 non trovano applicazione nel presente Bilancio in quanto non attinenti.

La Commissione Europea ha omologato i seguenti principi contabili non ancora obbligatoriamente applicabili nella redazione del Bilancio al 31 dicembre 2015 e non applicati in via anticipata dalla Società:

- Ciclo annuale di miglioramenti 2010 – 2012 dei principi contabili internazionali (Reg. UE 28/2015);
- Modifiche allo IAS 19 – Piani a benefici definiti: contributi dei dipendenti (Reg. UE 29/2015);
- Modifiche allo IAS 16 e allo IAS 41: Agricoltura: Piante fruttifere (Reg. UE 2113/2015);
- Modifiche all'IFRS 11: Contabilizzazione dell'acquisto delle partecipazioni in attività a controllo congiunto (Reg. UE 2173/2015);
- Modifiche allo IAS 16 e allo IAS 38: Chiarimenti circa i metodi consentiti di svalutazione e ammortamento (Reg. UE 2231/2015);
- Ciclo annuale di miglioramenti 2012 – 2014 dei principi contabili internazionali (Reg. UE 2343/2015);
- Modifiche allo IAS 1: Disclosure Initiative (Reg. UE 2406/2015);
- Modifiche allo IAS 27: Il metodo del patrimonio netto nel bilancio separato (Reg. UE 2441/2015).

Al 31 dicembre 2015, infine, lo IASB risulta aver emanato i seguenti principi e interpretazioni contabili o revisioni degli stessi, la cui applicazione è tuttavia subordinata al completamento del processo di omologazione da parte degli organi competenti dell'Unione Europea non ancora conclusosi:

- IFRS 9 – Strumenti finanziari (luglio 2014);

- IFRS 14 - Attività con regolazione tariffaria (gennaio 2014);
- IFRS 15 - Proventi da contratti con la clientela (maggio 2014);
- Modifiche all'IFRS 10 e allo IAS 28: Cessione o conferimento di un asset ad una joint venture o collegata (settembre 2014);
- Modifiche agli IFRS 10, IFRS 12 e allo IAS 28: Applicazione della consolidation exception alle investment entities (dicembre 2014).

Nel mese di luglio 2014, lo IASB ha emanato il nuovo principio contabile IFRS 9 Strumenti finanziari, da applicare obbligatoriamente a partire dal 1° gennaio 2018 in sostituzione dello IAS 39 Strumenti finanziari: rilevazione e valutazione. L'omologazione da parte delle autorità europee è attesa entro la data di prima adozione.

Il presente bilancio è sottoposto a revisione contabile da parte della Società di revisione Deloitte & Touche S.p.A. ai sensi del D. Lgs. 27 gennaio 2010 n. 39.

## 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:

<b>Immobilizzazione materiali</b>	<b>Aliquota</b>
Mobili	12%

Le aliquote di ammortamento sono riesaminate con periodicità annuale.

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

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

## 3 – Fiscalità corrente e differita

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

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

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

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

#### **4 – Rimanenze**

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

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

Gli immobili di trading sono valutati al minore tra il costo e il valore di presunto realizzo che di norma è rappresentato dal valore di mercato, desunto da transazioni immobiliari simili 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 – Attività non correnti e gruppi di attività in via di dismissione

Rientrano in tali categorie le singole attività (materiali, immateriali e finanziarie) non correnti o gruppi di attività in via di dismissione, con le relative passività associate, come disciplinati dall'IFRS 5 e derivanti dall'operazione di scissione parziale in UniCredit S.p.A., finalizzata a dicembre 2014.

Le singole attività (o i gruppi di attività in via di dismissione), sono iscritte rispettivamente alle voci 9 "Attività non correnti e gruppi di attività in via di dismissione" e 18. "Passività associate ad attività in via di dismissione" al minore tra il valore contabile ed il fair value al netto dei costi di cessione.

Nel caso di specie, poiché l'operazione di scissione è avvenuta ai valori di libro, essa non ha generato alcun impatto a Conto Economico.

L'operazione è avvenuta con efficacia economica 01/01/2015, pertanto, al 31/12/2015, non ci sono attività e passività che debbano essere classificate come "possedute per la vendita".

## 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.

### Criteria 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 (di regola quando si prevede che l'esborso si verificherà oltre 18 mesi dalla data di rilevazione), 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.

### **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 31/12/2015 a Euro 6.047 e risulta così composta:

Immobilizzazioni immateriali	31/12/2015			31/12/2014		
	Costo Storico	Fondo Amm.to	Valore Netto	Costo Storico	Fondo Amm.to	Valore Netto
Software	150.200	(145.359)	4.841	148.100	(133.875)	14.225
Marchi	1.252	(46)	1.206	-	-	-
<b>Totale valore di bilancio</b>	<b>150.200</b>	<b>(145.405)</b>	<b>6.047</b>	<b>148.100</b>	<b>(133.875)</b>	<b>14.225</b>

Di seguito la movimentazione della voce Immobilizzazioni immateriali nel corso del 2015:

Immobilizzazioni immateriali	Saldo Iniziale	Acquisti	Amm.to	Saldo Finale
Software	14.225	2.101	(11.484)	4.842
Marchi	-	1.251	(46)	1.205
<b>Totale valore di bilancio</b>	<b>14.225</b>	<b>3.352</b>	<b>(11.530)</b>	<b>6.047</b>

La voce immobilizzazioni immateriali ha subito variazioni rispetto al periodo precedente per effetto degli ammortamenti calcolati e degli acquisti effettuati nell'esercizio, riferiti al software ed alla creazione del marchio "Asta pEr Te", che contraddistingue i servizi di "Vivacizzazione aste" e "Ti accompagno all'Asta", effettuati da doRealEstate nell'ambito delle aste giudiziarie e volti a favorire la partecipazione alle aste con conseguente aumento delle aggiudicazioni, dei realizzi e dei tempi di chiusura delle procedure.

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

### 2. Immobilizzazioni materiali

La voce Immobilizzazioni materiali ammonta al 31/12/2015 a Euro 250 e risulta così composta:

Immobilizzazioni materiali	31/12/2015			31/12/2014		
	Costo Storico	Fondo Amm.to	Valore Netto	Costo Storico	Fondo Amm.to	Valore Netto
Mobili	1.224	(974)	250	1.224	(909)	315
<b>Totale valore di bilancio</b>	<b>1.224</b>	<b>(974)</b>	<b>250</b>	<b>1.224</b>	<b>(909)</b>	<b>315</b>

Di seguito la movimentazione della voce Immobilizzazioni materiali nel corso del 2015:

Immobilizzazioni materiali	Saldo Iniziale	Acquisti	Amm.to	Saldo Finale
Mobili	315	-	(65)	250
<b>Totale valore di bilancio</b>	<b>315</b>	<b>-</b>	<b>(65)</b>	<b>250</b>

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

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

### 3. Attività fiscali per imposte differite

La voce Attività fiscali per imposte differite ammonta al 31/12/2015 a Euro 754.792 e risulta così composta:

Attività fiscali per imposte differite	31/12/2015	31/12/2014	Differenza
Imposte su differenze temporanee:			
Svalutazione Rimanenze	432.635	88.733	343.902
Fondo Rischi e Oneri	58.307	34.525	23.782
Cambio Aliquote	-	4.585	(4.585)
Perdita Fiscale	263.850	164.335	99.515
<b>Totale valore di bilancio</b>	<b>754.792</b>	<b>292.178</b>	<b>462.614</b>

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

Nella determinazione delle attività per imposte anticipate iscritte è stata applicata l'aliquota del 27,50% per l'IRRES e del 4,82% per l'IRAP. Le Attività fiscali per imposte differite ammontano a Euro 754.792, di cui Euro 681.576 per IRES e Euro 73.216 per IRAP.

Di seguito la movimentazione della voce Attività Fiscali per imposte differite nel corso degli esercizi 2015 e 2014:

Movimentazione	31/12/2015	31/12/2014
<b>Saldo iniziale</b>	<b>292.219</b>	<b>424.364</b>
<b>Aumenti</b>		
Imposte anticipate sorte nell'esercizio	495.890	440.178
<b>Diminuzioni</b>		
Imposte anticipate annullate nell'esercizio	(33.317)	(84.033)
Imposte anticipate riclassificate nella voce "Attività non correnti e gruppi di attività in via di dismissione"	-	(488.290)
<b>Saldo finale</b>	<b>754.792</b>	<b>292.219</b>

Nella voce Diminuzioni al 31/12/2014, è stata esposta la componente di imposte anticipate connessa, o comunque riferibile, agli immobili scissi, riclassificata all'interno della voce Attività non correnti e gruppi di attività in via di dismissione: al 31/12/2015 la voce risulta completamente azzerata a seguito del perfezionamento dell'operazione di scissione parziale verso UniCredit S.p.A..

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 31/12/2015 è pari a Euro 1.415.246:

Rimanenze	31/12/2015	31/12/2014	Differenza
Immobili di trading	1.415.246	2.477.832	(1.062.586)
<b>Totale valore di bilancio</b>	<b>1.415.246</b>	<b>2.477.832</b>	<b>(1.062.586)</b>

Di seguito la movimentazione della voce Rimanenze nel corso degli esercizi 2015 e 2014:

Movimentazione	31/12/2015	31/12/2014
<b>Saldo iniziale</b>	<b>2.477.832</b>	<b>11.845.407</b>
<b>Aumenti</b>		
Acquisti	-	112.000
Capitalizzazione costi su immobili a rimanenza	-	15.988
Rivalutazioni immobili	47.216	-
<b>Diminuzioni</b>		
Vendite	-	(163.463)
Svalutazioni immobili	(1.109.802)	(871.165)
Altre Variazioni:		
- riclassificazione nella Voce "Attività non correnti e gruppi di attività in via di dismissione"	-	(8.460.935)
<b>Saldo finale</b>	<b>1.415.246</b>	<b>2.477.832</b>

Nel corso del 2015 non ci sono state compravendite di immobili, pertanto il decremento della voce è dovuto alla contabilizzazione delle rettifiche da valutazione, effettuate sugli immobili sulla base delle perizie fornite da una società di valutazione indipendente esterna.

Di seguito si riporta la composizione degli immobili per area territoriale e per categoria merceologica:

Regione	N. Immobili	Valore al 31/12/2015
Emilia Romagna	1	40.701
Lazio	19	559.545
Lombardia	8	401.000
Piemonte	1	100.000
Sardegna	3	161.000
Veneto	2	153.000
<b>Totale</b>	<b>34</b>	<b>1.415.246</b>

Categoria merceologica	N. Immobili	Valore al 31/12/2015
Residenziale	29	1.180.545
Commerciale	1	38.000
Altro	4	196.701
<b>Totale</b>	<b>34</b>	<b>1.415.246</b>

## 5. Crediti commerciali

La voce Crediti commerciali ammonta al 31/12/2015 a Euro 577.708 e risulta così composta:

Crediti commerciali	31/12/2015	31/12/2014	Differenza
Crediti verso clienti terzi	-	2.917	(2.917)
Crediti verso controllanti	577.708	206.876	370.832
Crediti verso Società del Gruppo UniCredit	-	692.439	(692.439)
<b>Totale valore di bilancio</b>	<b>577.708</b>	<b>902.232</b>	<b>(324.524)</b>

La voce Crediti verso imprese controllanti accoglie le fatture emesse e lo stanziamento a fatture da emettere verso la controllante diretta doBank S.p.A., a fronte dei servizi di "Gestione delle valutazioni immobiliari" relative ad immobili costituiti a garanzia di crediti non performing gestiti o di proprietà della controllante, di "Gestione dei dati immobiliari", di "Vivacizzazione delle aste", di "Mandato a vendere" e di "Mutuo in asta", disciplinati dall'Accordo di Advisory sottoscritto il 19 settembre 2013 con UniCredit Credit Management Bank S.p.A., ora doBank S.p.A. e dai successivi Addenda del 5 novembre 2013 e del 24 giugno 2014, che sono parte integrante dell'Accordo. Al 31/12/2014 la voce accoglieva anche lo stanziamento a fatture da emettere verso l'ex Capogruppo UniCredit S.p.A., pari a Euro 625.000, a fronte del riaddebito dei costi diretti e indiretti sostenuti per la gestione del patrimonio immobiliare ex Capitalia (ceduto nell'operazione di scissione). A seguito della fuoriuscita dal Gruppo UniCredit, i dati del 2014 sono stati riesposti e i crediti verso UniCredit S.p.A., sono stati ricollocati all'interno della voce Crediti verso Società del Gruppo UniCredit.

La diminuzione della voce è dovuta principalmente all'effetto combinato di minori crediti verso UniCredit S.p.A., a seguito dell'incasso della fattura in essere a dicembre 2014 e dei maggiori crediti per fatture da incassare verso la controllante diretta doBank S.p.A..

Alla data di redazione del Bilancio, la Società non ha rilevato elementi o fattori che possano indicare rischi di inadempienza delle controparti commerciali.

## 6. Crediti tributari

La voce Crediti tributari ammonta al 31/12/2015 a Euro 358.380 e risulta così composta:

<b>Crediti tributari</b>	<b>31/12/2015</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>Differenza</b>
Acconto Irap	61.045	21.073	39.972
Iva a credito in Compensazione	10.215	123.822	(113.607)
Crediti diversi	-	3.380	(3.380)
Crediti per ritenute su interessi attivi	2	2	-
Credito IRES	270.892	270.892	-
Credito IRAP	16.226	77.310	(61.084)
<b>Totale valore di bilancio</b>	<b>358.380</b>	<b>496.479</b>	<b>(138.099)</b>

La voce Crediti tributari è composta dagli acconti IRAP versati nel corso del 2015, dal credito IVA in maturazione e dai crediti rivenienti dalla dichiarazione fiscale.

### 7. Altri crediti

La voce Altri crediti ammonta al 31/12/2015 a Euro 78.176 e risulta così composta:

<b>Altri crediti</b>	<b>31/12/2015</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>Differenza</b>
Anticipi su immobili non aggiudicati	18.119	198.119	(180.000)
Crediti diversi	51.339	51.339	-
Risconti attivi	-	14.848	(14.848)
Altri crediti	8.718	680.369	(671.651)
<b>Totale valore di bilancio</b>	<b>78.176</b>	<b>944.675</b>	<b>(866.499)</b>

La diminuzione della voce Altri crediti è imputabile principalmente al perfezionamento dell'operazione di scissione: la voce infatti, al 31/12/2014, accoglieva i crediti di scissione regolati nel 2015.

### 8. Disponibilità liquide

La voce Disponibilità liquide ammonta al 31/12/2015 ad Euro 337.762 e risulta così composta:

<b>Disponibilità liquide</b>	<b>31/12/2015</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>Differenza</b>
Conti correnti	337.762	28.114	309.648
<b>Totale valore di bilancio</b>	<b>337.762</b>	<b>28.114</b>	<b>309.648</b>

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

### 9. Attività non correnti e gruppi di attività in via di dismissione

Al 31/12/2015 la voce "Attività non correnti e gruppi di attività in via di dismissione" risulta completamente azzerata a seguito del perfezionamento dell'operazione di scissione parziale verso UniCredit S.p.A.. Al 31/12/2014 la voce accoglieva le attività di bilancio cedute nel perimetro di scissione, in quanto ritenute non più strategiche per la Società.

Si riporta di seguito la tabella di confronto con il 31/12/2014:

Attività non correnti e gruppi di attività in via di dismissione	31/12/2015	31/12/2014	Differenza
Rimanenze	-	8.460.935	(8.460.935)
Attività fiscali per imposte differite	-	488.290	(488.290)
<b>Totale valore di bilancio</b>	<b>-</b>	<b>8.949.225</b>	<b>(8.949.225)</b>

### 10. Patrimonio Netto

Il Patrimonio Netto della Società alla fine dell'esercizio 2015 è negativo e ammonta complessivamente a Euro 92.509. Il patrimonio risulta così composto:

Patrimonio Netto	31/12/2015	31/12/2014	Differenza
Capitale sociale	150.000	1.000.000	(850.000)
Altre riserve e Utili (perdite) portati a nuovo:	945.551	8.087.616	(7.142.065)
a) Riserva Legale	-	200.000	(200.000)
b) Riserve statutarie	-	288.115	-
c) Altre Riserve	-	5.770.120	-
d) Utili/(perdite) a nuovo	-	1.829.381	(1.829.381)
e) Riserve a copertura future perdite d'esercizio	945.551	-	945.551
Utile (Perdita) dell'esercizio	(1.188.060)	(821.927)	(366.133)
<b>Totale valore di bilancio</b>	<b>(92.509)</b>	<b>8.265.689</b>	<b>(8.358.198)</b>

La variazione rispetto al 31/12/2014 è dovuta all'operazione di scissione che ha ridotto il patrimonio netto di un importo pari ad Euro 7.170.137 e alla perdita dell'esercizio 2015. Rispetto al 31/12/2014 si rileva la riduzione del capitale sociale, in quanto in data 30/09/2015 l'Assemblea straordinaria dei Soci ha deliberato la copertura della perdita maturata al 30.06.15 pari a Euro 559.203, che, al netto dell'utilizzo delle Riserve per Euro 95.551, ha impattato sul Capitale in misura superiore al terzo del Capitale stesso. La perdita è stata coperta mediante l'utilizzo totale della riserva esistente per Euro 95.551 e, per la parte residuale, mediante la riduzione del capitale sociale della Società da Euro 1.000.000 ad Euro 150.000, allocando la differenza eccedente residua e pari ad Euro 386.348 a "Riserva a copertura future perdite d'esercizio": la riduzione del Capitale sociale da Euro 1.000.000 ad Euro 150.000 è avvenuta tramite la riduzione del valore nominale da Euro 1,00 a Euro 0,15 di ciascuna delle n. 1.000.000 di azioni, con la conseguente modifica del comma 1 dell'art. 5 dello Statuto Sociale.

### 11. Passività Finanziarie non correnti

La voce Passività Finanziarie al 31/12/2015 risulta così composta:

Passività Finanziarie	31/12/2015 Non correnti	31/12/2014 Non correnti	Differenza Non correnti
Fin.to Repossess	2.183.618	2.303.676	(120.058)
Fin.to Friendly Repossess	769.780	773.207	(3.427)
<b>Totale valore di bilancio</b>	<b>2.953.398</b>	<b>3.076.883</b>	<b>(123.485)</b>

La voce Passività Finanziarie è composta dal debito verso banche per l'utilizzo della linea di credito concessa per il finanziamento dell'attività tipica della Società. Le Passività sono classificate tra non

correnti e correnti in relazione principalmente alla data prevista di estinzione (entro o oltre i dodici mesi).

Le Passività Finanziarie non correnti, in particolare, sono rappresentate dall'utilizzo della linea di credito per complessivi Euro 7 milioni, specificatamente dedicata all'attività di Repossess e di Friendly Repossess. La linea di credito era stata concessa dalla controllante diretta doBank ma, a seguito dell'operazione di scissione parziale che ha interessato anche doBank, è stata oggetto di scissione e quindi sostituita da un fido concesso da UniCredit S.p.A..

Di seguito la movimentazione della voce Passività Finanziarie non correnti nel corso dell'esercizio 2014 e 2015:

Movimentazione	31/12/2015	31/12/2014
<b>Saldo iniziale</b>	<b>3.076.883</b>	<b>3.059.684</b>
<b>Aumenti</b>		
Utilizzo Fin.to Repossess	59.941	61.764
Utilizzo Fin.to Friendly Repossess	10.815	3.223
<b>Diminuzioni</b>		
Rimborsi	(194.241)	(47.788)
<b>Saldo finale</b>	<b>2.953.398</b>	<b>3.076.883</b>

## 12. Fondo rischi e oneri

La voce Fondo rischi e oneri ammonta al 31/12/2015 a Euro 180.405 e risulta così composta:

Fondo rischi e oneri	31/12/2015	31/12/2014	Differenza
FRO - Immobili	145.213	106.824	38.389
FRO - Personale	35.192	-	35.192
<b>Totale valore di bilancio</b>	<b>180.405</b>	<b>106.824</b>	<b>73.581</b>

Al 31/12/2015 sono stati effettuati ulteriori accantonamenti a copertura dei costi da sostenere per le attività finalizzate alla regolarizzazioni urbanistica e catastale degli immobili e degli oneri del personale riferiti al sistema incentivante (MBO).

Di seguito la movimentazione del Fondo intervenuta nel corso dell'esercizio 2014 e 2015:

Movimentazione	31/12/2015	31/12/2014
<b>Saldo iniziale</b>	106.824	-
<b>Aumenti</b>		
Accantonamento dell'esercizio FRO - Immobili	107.147	311.561
Accantonamento dell'esercizio FRO - Personale dipendente	-	12.798
Accantonamento dell'esercizio FRO - Personale distaccato	35.192	-
<b>Diminuzioni</b>		
Utilizzi	(60.815)	-
Rilascio eccedenze	(7.943)	-
Altre Variazioni: - riclassificazione nella Voce "Passività associate ad attività in via di dismissione"	-	(217.535)
<b>Saldo finale</b>	<b>180.405</b>	<b>106.824</b>

## 13. Debiti commerciali

La voce Debiti commerciali si riferisce principalmente alle fatture emesse a carico della società e non ancora liquidate e a fatture da ricevere di competenza del periodo. Si espone di seguito la tabella che



evidenzia la composizione della voce Debiti commerciali al fine di comparare i valori rispetto all'esercizio precedente.

<b>Debiti commerciali</b>	<b>31/12/2015</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>Differenza</b>
<i>Debiti verso terzi:</i>			
Fee per gestione amministrativa immobili	139.030	139.030	-
Altri debiti	107.084	161.467	(54.383)
<i>Debiti verso doBank S.p.A.</i>			
Servizio di Global servicing	37.362	149.450	(112.088)
Servicing Amministrativo	21.350	85.400	(64.050)
Outsourcing Consulenza legale	-	21.350	(21.350)
Altri debiti	158		158
<b>Totale valore di bilancio</b>	<b>304.984</b>	<b>556.697</b>	<b>(251.713)</b>

L'importo riferito alle Fee per gestione amministrativa immobili attiene in particolare alla posizione debitoria residua della Società nei confronti di Pirelli RE Srl (oggi Prelios S.p.A.), successiva alla disdetta al contratto avente ad oggetto l'esecuzione di servizi immobiliari avvenuta nello corso del 2011.

La voce Debiti verso società del Gruppo si riferisce in particolare ai compensi per contratti di servicing stipulati con la controllante doBank e in particolare al contratto di Global Servicing, di Servicing Amministrativo. Al 31/12/2015 la voce rileva una diminuzione dovuta al pagamento delle fatture nei confronti dei fornitori terzi e delle società appartenenti al Gruppo UniCredit nonché ai minori compensi stabiliti per i contratti di Global Servicing e di Servicing Amministrativo stipulati con la controllante doBank: l'operazione di scissione parziale di doRealEstate ha infatti comportato la necessità di rivedere il complessivo sistema dei compensi corrisposti da doRealEstate a doBank e tale attività di verifica ha portato alla decisione di risolvere il contratto di Global Legal Advisory e rimodulare proporzionalmente i compensi dovuti per gli altri 2 contratti di servicing con decorrenza dal 01 gennaio 2015.

#### 14. Debiti tributari

La voce Debiti tributari al 31/12/2015 comprende le ritenute da versare su redditi da lavoro subordinato e autonomo riferito al mese di dicembre 2015.

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

<b>Debiti tributari</b>	<b>31/12/2015</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>Differenza</b>
Erario ritenute lavoro subordinato	742	8.068	(7.326)
Erario ritenute lavoro autonomo	500	7.581	(7.081)
<b>Totale valore di bilancio</b>	<b>1.242</b>	<b>15.649</b>	<b>(14.407)</b>

#### 15. Altri debiti

La voce Altri debiti al 31/12/2015 ammonta a Euro 180.481. Si espone di seguito la tabella che evidenzia la composizione della voce e il confronto con i dati al 31/12/2014:

<b>Altri debiti</b>	<b>31/12/2015</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>Differenza</b>
Acconti da clienti	-	16.652	(16.652)
Debito verso UCCMB per pers. distaccato	164.751	260.247	(95.496)
Affitti Anticipati	7.754	12.029	(4.275)
Debiti verso Istituti di previdenza	-	11.353	(11.353)
Altri debiti - altri	8.336	4.174	4.162
Debiti verso il personale	-	30	(30)
<b>Totale valore di bilancio</b>	<b>180.841</b>	<b>304.485</b>	<b>(123.644)</b>

La voce Altri debiti è formata dagli acconti e caparre confirmatorie versate dai clienti per l'acquisto degli immobili e dai debiti verso la controllante doBank S.p.A. e verso UniCredit S.p.A. a fronte del riaddebito dei costi per il personale distaccato.

Il decremento della voce è dovuto principalmente alla riduzione del debito riferito al personale distaccato del quarto trimestre 2015 rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente.

## 16. Passività associate ad attività in via di dismissione

La voce Passività associate ad attività in via di dismissione al 31/12/2015 risulta completamente azzerata, a seguito del perfezionamento dell'operazione di scissione parziale verso UniCredit S.p.A.. Al 31/12/2014, la voce, pari a Euro 1.779.088, accoglieva le passività di bilancio ricomprese nel perimetro di scissione.

Si riporta di seguito la tabella di confronto con il 31/12/2014:

<b>Passività associate ad attività in via di dismissione</b>	<b>31/12/2015</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>Differenza</b>
Fondo rischi e oneri	-	217.535	(217.535)
Passività finanziarie (correnti)	-	689.692	(689.692)
Debiti commerciali	-	36.595	(36.595)
Altri debiti:	-	-	-
- <i>Acconti da clienti</i>	-	170.500	(170.500)
- <i>Debiti verso il personale</i>	-	2.280	(2.280)
Sbilancio di scissione	-	662.486	(662.486)
<b>Totale valore di bilancio</b>	<b>-</b>	<b>1.779.088</b>	<b>(1.779.088)</b>

## PARTE C – INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO

### 17. Ricavi delle vendite e delle prestazioni

La voce Ricavi delle vendite e delle prestazioni, che comprende i ricavi per la vendita degli immobili e i ricavi per attività di advisory, ammonta al 31/12/2015, a Euro 1.638.889 e risulta così composta:

<b>Ricavi delle vendite e delle prestazioni</b>	<b>31/12/2015</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>Differenza</b>
Ricavi vendita immobili	-	258.935	(258.935)
Ricavi per attività advisory:	1.638.889	518.448	1.120.441
- Ricavi da servizi di valutazione immobiliare ed Advisory	166.420	59.538	106.882
- Ricavi da servizi gestione dati immobiliari	300.000	300.000	-
- Ricavi da attività vivacizzazione aste	1.122.159	158.910	963.249
- Ricavi da servizio di mandato a vendere	46.410	-	46.410
- Ricavi da servizio valutazioni immobili Mutuo in asta	3.900	-	3.900
<b>Totale valore di bilancio</b>	<b>1.638.889</b>	<b>777.383</b>	<b>861.506</b>

Nel corso del 2015 non ci sono state vendite di immobili e i ricavi, pari a Euro 1.638.889, si riferiscono ai corrispettivi ricevuti per i servizi disciplinati dall'Accordo di Advisory sottoscritto il 19 settembre 2013 con UniCredit Credit Management Bank S.p.A., ora doBank, e dai successivi Addenda del 5 novembre 2013 e del 24 giugno 2014, che sono parte integrante dell'Accordo.

### 18. Altri ricavi e proventi

La voce Altri ricavi e proventi al 31/12/2015 ammonta a Euro 82.713 e risulta così composta:

<b>Altri ricavi e proventi</b>	<b>31/12/2015</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>Differenza</b>
Ricavi per addebito costi di business	-	2.376.000	(2.376.000)
Proventi per canoni di locazione	13.112	40.966	(27.854)
Rilascio fondo rischi ed oneri	7.943	-	7943
Altri ricavi	61.658	55.282	6.376
<b>Totale valore di bilancio</b>	<b>82.713</b>	<b>2.472.248</b>	<b>(2.389.535)</b>

La diminuzione della voce Altri ricavi e proventi, rispetto al 2014 è dovuta principalmente al mancato riaddebito a UniCredit S.p.A. dei costi diretti e indiretti sostenuti per la gestione del patrimonio immobiliare, ceduto in data 01/01/2015 nell'ambito dell'operazione di scissione parziale in favore di UniCredit S.p.A..

Nella voce sono inoltre compresi i proventi delle locazioni di n. 3 immobili rivenienti dalle operazioni di Friendly Repossess e, negli altri ricavi, i proventi rivenienti dal recupero dalle Società Salone, del 50% del costo annuale del canone dell'applicativo Ref Building di proprietà di doRealEstate, concesso in uso ad UBIS per la gestione degli immobili delle Società Salone.

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

La voce Materie prime e materiali di consumo utilizzati al 31/12/2015 ammonta a Euro 1.637 e risulta così composta:

<b>Materie prime e mat consumo</b>	<b>31/12/2015</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>Differenza</b>
Prezzo di aggiudicazione immobili	-	112.000	(112.000)
Altri costi	1.637	2.533	(896)
<b>Totale valore di bilancio</b>	<b>1.637</b>	<b>114.533</b>	<b>(112.896)</b>

La voce Materie prime e materiali di consumo utilizzati comprende principalmente il valore di aggiudicazione all'asta giudiziale degli immobili, nel caso di operazioni di Repossess, piuttosto che il prezzo pattuito con la controparte, nel caso di operazioni di Friendly Repossess o dell'acquisto degli immobili. Il decremento della voce è imputabile al fatto che non ci sono stati nuovi acquisti di immobili nel corso del 2015.

## 20. Costi per servizi

La voce Costi per servizi al 31/12/2015 ammonta a Euro 2.000.754 e risulta così composta:

<b>Costi per servizi</b>	<b>31/12/2015</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>Differenza</b>
Personale distaccato	990.775	822.842	167.933
Servizi e consulenze tecniche	538.548	718.804	(180.256)
Spese per Global Servicing	122.500	245.000	(122.500)
Spese per software	91.070	111.626	(20.556)
Spese di manutenzione e riparazione	13.115	61.717	(48.602)
Spese per Servicing Amministrativo	70.140	140.353	(70.213)
Compensi e spese organi sociali	104.455	129.081	(24.626)
Oneri condominiali	7.811	59.252	(51.441)
Spese di viaggio e trasferta	1.175	6.854	(5.679)
Outsourcing consulenza legale	-	35.000	(35.000)
Polizza D & O	13.685	36.630	(22.945)
Assicurazioni	2.594	13.504	(10.910)
Compensi società di revisione	13.724	14.728	(1.004)
Spese bancarie	7.273	5.126	2.147
Spese telefoniche	2.432	2.926	(494)
Spese di rappresentanza	1.907	2.331	(424)
Altri	19.550	28.796	(9.246)
<b>Totale valore di bilancio</b>	<b>2.000.754</b>	<b>2.434.990</b>	<b>(434.236)</b>

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

Il decremento della voce rispetto all'esercizio è riferibile principalmente al venir meno dei costi per consulenze tecniche, per manutenzioni e per oneri condominiali connessi alla gestione del parco immobiliare scisso in UniCredit S.p.A., nonché alla risoluzione del contratto di Global Legal Advisory ed alla riduzione dei costi sostenuti per i contratti di Global Servicing e di Servicing Amministrativo, parzialmente compensati dall'aumento degli oneri per personale distaccato e dei costi per l'attività di vivacizzazione aste ricompresi nella voce consulenze tecniche.

## 21. Costi per il personale

La voce Costi per il personale al 31/12/2015 ammonta a Euro 4.802 e risulta così composta:

<b>Costi per il personale</b>	<b>31/12/2015</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>Differenza</b>
Salari e stipendi	3.317	126.543	(123.226)
Oneri sociali	1.485	40.922	(39.437)
Trattamento di fine rapporto		6.408	(6.408)
<b>Totale valore di bilancio</b>	<b>4.802</b>	<b>173.873</b>	<b>(169.071)</b>

La voce, che comprende il costo maturato nell'esercizio nei confronti dei lavoratori dipendenti in forza, rileva un decremento dovuto alla cessione dei due dipendenti della Società, avvenuta in data 01/01/2015, a seguito dell'operazione di scissione parziale verso UniCredit S.p.A..

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

<b>Descrizione</b>	<b>Numero dipendenti</b>	<b>Assunzioni nell'esercizio</b>	<b>Dimiss./licenz./cessioni nell'esercizio</b>	<b>Numero dipendenti finali</b>
Quadri	2	-	2	0
Impiegati	-	3	-	3
<b>Totali</b>	-	3	-	3

## 22. Ammortamenti

La voce Ammortamenti al 31/12/2015 ammonta a Euro 11.595 e risulta così composta:

<b>Ammortamenti</b>	<b>31/12/2015</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>Differenza</b>
Amm.ti immob. immateriali	11.530	34.844	(23.314)
Amm.ti immob. materiali	65	65	-
<b>Totale valore di bilancio</b>	<b>11.595</b>	<b>34.909</b>	<b>(23.314)</b>

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

Gli ammortamenti sono commisurati alla vita utile residua dell'immobile, stimata secondo quanto illustrato nella Parte A delle presenti Note Esplicative.

## 23. Variazione delle rimanenze di prodotti finiti

La voce Variazione delle rimanenze al 31/12/2015 ammonta a Euro 1.062.585 e registra un aumento di Euro 155.945, rispetto al periodo precedente, per effetto delle maggiori svalutazioni effettuate sul patrimonio immobiliare e della diminuzione di compravendite di immobili effettuate nell'esercizio.

## 24. Accantonamento per rischi e oneri

La voce, che ammonta a Euro 142.339, accoglie gli accantonamenti relativi alla copertura degli oneri da sostenere per la regolarizzazione e la messa in sicurezza degli immobili e agli oneri del personale accantonati per il sistema incentivante (MBO).

<b>Accantonamento Fondo rischi e oneri</b>	<b>31/12/2015</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>Differenza</b>
Accantonamenti FRO - immobili	107.147	311.561	(204.414)
Accantonamenti FRO - personale	35.192	-	35.192
<b>Totale valore di bilancio</b>	<b>142.339</b>	<b>311.561</b>	<b>(169.222)</b>

## 25. Oneri diversi di gestione

La voce Oneri diversi di gestione al 31/12/2015 ammonta a Euro 50.206 e risulta così composta:

<b>Oneri diversi di gestione</b>	<b>31/12/2015</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>Differenza</b>
ICI/IMU/TASI/TARSU	24.222	140.329	(116.107)
Abbonamenti, riviste, giornali	4.065	3.678	387
IVA prorata indeducibile	74	21.708	(21.634)
Multe/oblazioni	734	3.532	(2.798)
Godimento beni di terzi	1.843	12.543	(10.700)
Altri oneri di gestione	19.268	16.115	3.153
<b>Totale valore di bilancio</b>	<b>50.206</b>	<b>197.905</b>	<b>(147.699)</b>

Il decremento della voce è imputabile, principalmente, alle minori imposte versate sugli immobili, ridotti di numero a seguito dell'operazione di scissione parziale verso UniCredit S.p.A., ai minori costi di noleggio per macchine per ufficio ed alla minore incidenza dei costi di pro rata.

## 26. Proventi finanziari

La voce Proventi finanziari al 31/12/2015 ammonta a Euro 7 e comprende gli interessi attivi su conti correnti bancari.

## 27. Oneri finanziari

La voce Oneri finanziari al 31/12/2015 ammonta a Euro 80.304 e risulta così composta:

<b>Oneri finanziari</b>	<b>31/12/2015</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>Differenza</b>
Interessi passivi bancari	12.249	103.906	(91.657)
Interessi passivi bancari Repossess	57.656	61.727	(4.071)
Interessi passivi bancari Friendly	10.399	9.354	1.045
Interessi Passivi operazione Salone	-	3.432	(3.432)
<b>Totale valore di bilancio</b>	<b>80.304</b>	<b>178.419</b>	<b>(98.115)</b>

La voce Oneri finanziari accoglie gli interessi passivi su c/c bancari, riconducibili allo scoperto di conto corrente e a quelli calcolati sull'utilizzo della linea di credito concessa da UniCredit S.p.A., specificatamente dedicata all'attività di Repossess e di Friendly Repossess

Il decremento della voce, rispetto al 31/12/2014, è imputabile ai minori interessi passivi applicati sullo scoperto di c/c concesso da UniCredit S.p.A., per effetto di un minor utilizzo nel periodo. Al 31/12/2014 la voce comprendeva anche gli interessi passivi sul finanziamento concesso nel giugno 2013 dalla controllante diretta doBank S.p.A, a copertura dell'acquisto degli immobili delle società Salone, rimborsato nel corso dell'esercizio 2014.

## 28. Proventi straordinari

Nel corso dell'esercizio 2015 non sono stati contabilizzati proventi straordinari.

## 29. Imposte sul reddito dell'esercizio

La voce Imposte sul reddito dell'esercizio al 31/12/2015 ammonta a Euro 444.553 e risulta così composta:

<b>Imposte sul reddito dell'esercizio</b>	<b>31/12/2015</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>Differenza</b>
Imposte correnti	18.020	79.459	(61.439)
Imposte differite attive	(462.573)	(356.145)	(106.428)
<b>Totale valore di bilancio</b>	<b>(444.553)</b>	<b>(276.686)</b>	<b>(167.867)</b>

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

	<b>31/12/2015</b>	<b>31/12/2014</b>
<b>Utile (perdita) dell'operatività corrente al lordo delle imposte</b>	<b>(1.632.613)</b>	<b>(1.098.613)</b>
Tasso teorico applicabile	27,5%	27,5%
<b>Imposte teoriche</b>	<b>448.969</b>	<b>302.119</b>
1. Costi fiscalmente non deducibili - differenze permanenti	(32.340)	(67.096)
2. Ricavi non tassati -differenze permanenti		70
2. IRAP	2.098	(28.239)
3. Altre differenze	25.826	69.833
<b>Imposte sul reddito registrate a Conto Economico</b>	<b>444.553</b>	<b>276.686</b>



## 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	31/12/2015
Amministratori	36.093
Collegio Sindacale	50.162

### COMPENSI SPETTANTI ALLA SOCIETA' DI REVISIONE

Di seguito si riportano i corrispettivi di competenza dell'esercizio a fronte dei servizi di revisione legale forniti dal network Deloitte & Touche:

Pubblicità dei corrispettivi - Società doRealEstate S.p.A. competenza esercizio 2015 - Network Deloitte & Touche SpA						
Servizi di revisione	Soggetto che fornisce il servizio	Soggetto che riceve il servizio	Descrizione dei lavori	data di avvio (MMYY)	Data di conclusione (MMYY)	Onerari in € o controvalore in € (IVA e spese escluse)
	Denominazione	Denominazione				
Revisore	Deloitte & Touche SpA	doRealEstate S.p.A.	Revisione legale del Bilancio	01/01/2015	31/12/2015	12.298
Revisore	Deloitte & Touche SpA	doRealEstate S.p.A.	Verifiche per sottoscrizione dichiarazioni fiscali	01/01/2015	31/12/2015	1.426
Totale servizi di Revisione						13.724
Totale generale						13.724

### 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 è assoggettata all'attività di direzione e coordinamento della holding doBank S.p.A., con sede in Verona Piazzetta Monte n. 1 Registro Imprese di Verona e Codice Fiscale 00390840239.

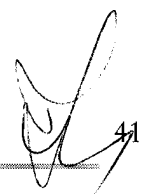


Di seguito si riportano i dati essenziali del bilancio al 31 dicembre 2014 di doBank S.p.A., che esercita l'attività di direzione e coordinamento.

doBank S.p.A. (ex UniCredit Credit Management Bank S.p.A.)

**STATO PATRIMONIALE al 31.12.2014**

<b>Attivo</b>	
10 CASSA E DISPONIBILITÀ LIQUIDE	1.578
40 ATTIVITÀ FINANZIARIE DISPONIBILI PER LA VENDITA	1.923.027
60 CREDITI VERSO BANCHE	407.573.291
70 CREDITI VERSO CLI ENTELA	481.369.205
100 PARTECIPAZIONI	664.592
110 ATTIVITÀ MATERIALI	7.899
120 ATTIVITÀ IMMATERIALI	57.922
130 ATTIVITÀ FISCALI	125.785.756
a) correnti	20.118.110
b) anticipate	105.667.646
di cui alla L.214/2011	98.206.439
140 ATTIVITÀ NON CORRENTI E GRUPPI DI ATTIVITÀ IN VIA DI DISMISSIONE	1.897.557.836
150 ALTRE ATTIVITÀ	42.241.582
<b>TOTALE DELL'ATTIVO</b>	<b>2.957.182.688</b>
<b>Passivo e patrimonio netto</b>	
20 DEBITI VERSO CLI ENTELA	6.620.723
80 PASSIVITÀ FISCALI	10.436.398
a) correnti	-
b) differite	10.436.398
90 PASSIVITÀ ASSOCIATE AD ATTIVITÀ IN VIA DI DISMISSIONE	127.209.014
100 ALTRE PASSIVITÀ	32.554.077
110 TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DEL PERSONALE	7.614.149
120 FONDI RISCHI E ONERI	26.189.886
b) altri fondi	26.189.886
130 RISERVE DA VALUTAZIONE	539.250
160 RISERVE	2.734.442.869
180 CAPITALE	41.280.000
190 AZIONI PROPRIE (-)	-277.165
200 UTILE (PERDITA) D ESERCIZIO (+/-)	-29.426.513
<b>TOTALE DEL PASSIVO E DEL PATRIMONIO NETTO</b>	<b>2.957.182.688</b>



<b>CONTO ECONOMICO - Esercizio 2014</b>	
10 INTERESSI ATTIVI E PROVENTI ASSIMILATI	8.592.186
20 INTERESSI PASSIVI E ONERI ASSIMILATI	-117.348
<b>30 MARGINE DI INTERESSE</b>	<b>8.474.838</b>
40 COMMISSIONI ATTIVE	73.341.747
50 COMMISSIONI PASSIVE	-11.414.722
<b>60 COMMISSIONI NETTE</b>	<b>61.927.025</b>
100 UTILI (PERDITE) DA CESSIONE O RIACQUISTO DI:	-1.093.583
a) CREDITI	-1.093.583
<b>120 MARGINE DI INTERMEDIAZIONE</b>	<b>69.308.280</b>
130 RETTIFICHE / RIPRESE DI VALORE NETTE PER DETERIORAMENTO DI:	-123.860.103
a) CREDITI	-123.829.906
d) ALTRE OPERAZIONI FINANZIARIE	-30
<b>140 RISULTATO NETTO DELLA GESTIONE FINANZIARIA</b>	<b>-54.551.823</b>
150 SPESE AMMINISTRATIVE:	<b>-106.012.629</b>
a) SPESE PER IL PERSONALE	-48.510.442
b) ALTRE SPESE AMMINISTRATIVE	-57.502.187
160 ACCANTONAMENTI NETTI AI FONDI PER RISCHI E ONERI	-789.179
170 RETTIFICHE / RIPRESE DI VALORE NETTE SU ATTIVITA' MATERIALI	-8.097
180 RETTIFICHE / RIPRESE DI VALORE NETTE SU ATTIVITA' IMMATERIALI	-65.498
190 ALTRI ONERI / PROVENTI DI GESTIONE	124.299.122
<b>200 COSTI OPERATIVI</b>	<b>17.423.719</b>
210 UTILI (PERDITE) DELLE PARTECIPAZIONI	-5.291.441
<b>250 UTILE (PERDITA) DELLA OPERATIVITA' CORRENTE AL LORDO DELLE</b>	<b>-42.419.545</b>
IMPOSTE	
260 IMPOSTE SUL REDDITO DELL' ESERCIZIO DELL' OPERATIVITA' CORRENTE	12.993.032
<b>270 UTILE (PERDITA) DELLA OPERATIVITA' CORRENTE AL NETTO DELLE</b>	<b>-29.426.513</b>
IMPOSTE	
<b>290 UTILE (PERDITA) D' ESERCIZIO</b>	<b>-29.426.513</b>

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

**All'Azionista unico di  
doRealeEstate S.p.A.**

### **Relazione sul bilancio d'esercizio**

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio di doRealEstate S.p.A., costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2015, dal conto economico, dal prospetto della redditività complessiva, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario di flussi di disponibilità liquide per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note esplicative.

#### *Responsabilità degli amministratori per il bilancio d'esercizio*

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

#### *Responsabilità della società di revisione*

E' nostra la responsabilità di esprimere un giudizio sul bilancio d'esercizio sulla base della revisione contabile. Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'art. 11, comma 3, del D. Lgs. 39/10. Tali principi richiedono il rispetto di principi etici, nonché la pianificazione e lo svolgimento della revisione contabile al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio non contenga errori significativi.

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

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

### *Giudizio*

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria di doRealEstate S.p.A. al 31 dicembre 2015, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea.

### **Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari**

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

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere, come richiesto dalle norme di legge, un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione, la cui responsabilità compete agli amministratori di doRealEstate S.p.A., con il bilancio d'esercizio di doRealEstate S.p.A. al 31 dicembre 2015. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio di doRealEstate S.p.A. al 31 dicembre 2015.

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.

  
Maurizio Ferrero  
Socio

Milano, 11 marzo 2016

**DOREALSTATE S.P.A.**

Società con socio unico

Sede legale in Verona - Piazzetta Monte, 1

Capitale Sociale: EURO 150.000,00 interamente versato

Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle

Imprese di Verona n. 01738860350

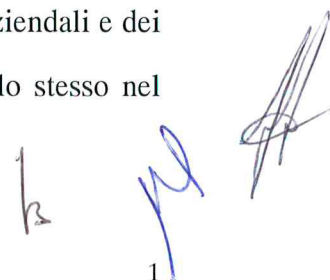
\* \* \*

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE  
AL BILANCIO DI ESERCIZIO 31 DICEMBRE 2015  
AI SENSI DELL'ART. 2429, COMMA 2, C.C.

All' Azionista Unico della Società **DoRealEstate S.p.A.**

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. Va evidenziato come lo scrivente collegio sindacale è stato nominato in data 30 ottobre 2015, svolgendo da tale data appieno le proprie funzioni. Va ulteriormente precisato come, la nostra nomina è coincisa con un'operazione straordinaria che ha portato DoRealEstate S.p.A. (già Unicredit Credit Management Immobiliare S.p.A.) fuori dall'orbita del gruppo Unicredit S.p.A. Così come avvenuto per la controllante DoBank S.p.A. (già Unicredit Credit Management Bank S.p.A.) questo passaggio ha comportato la necessità da parte della società, di rivedere e riorganizzare la propria governance e le proprie procedure gestionali.

Ne consegue che la presente relazione si baserà sulle attività svolte direttamente nel periodo novembre – dicembre 2015, nonché sulla lettura degli atti aziendali e dei verbali redatti dal precedente Collegio e riferiti alle attività svolte dallo stesso nel






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

▪ ***Attività di vigilanza***

Il Collegio:

- ha vigilato sull’osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.
- ha partecipato alle riunioni del consiglio di amministrazione, in relazione alle quali, sulla base delle informazioni disponibili, non sono state rilevate violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l’integrità del patrimonio sociale. Il Collegio ha acquisito dagli amministratori durante le riunioni svoltesi, informazioni in merito all’andamento delle operazioni sociali legate alla gestione degli immobili e degli eventuali contenziosi in essere.
- ha acquisito dall’amministratore delegato, durante le riunioni svolte informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società. In base alle informazioni acquisite, abbiamo potuto constatare che è intenzione della controllante DoBank S.p.A. di rafforzare le attuali competenze della società nonché di ampliare la tipologia di servizi sugli stessi mandanti di DoBank S.p.A. ovvero su nuovi clienti.
- ha incontrato il soggetto incaricato della revisione legale dei conti, la società Deloitte & Touche S.p.A., la quale ha confermato quanto richiesto dall’art. 10 del DLgs 39/2010 in merito alla loro indipendenza. A tal proposito, il Collegio rileva che non risultano affidati ulteriori incarichi alla Società di Revisione ed al suo network nel corso del 2015. Lo scambio informativo con il revisore legale non ha evidenziato dati



ed informazioni rilevanti che debbano essere evidenziati nella presente relazione. Le valutazioni sul portafoglio immobiliare e le relative svalutazioni nonché la predisposizione di un piano industriale quinquennale, sono state ampiamente condivise dalla società e dal Collegio Sindacale.

- ha incontrato la funzione di Internal Audit 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. Va evidenziato come lo stesso abbia subito una profonda revisione organizzativa interna anch'essa dettata dalla modifica degli assetti societari della controllante doBank (fuoriuscita dal Gruppo UniCredit).
- ha acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra 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.

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 2015, che è stato messo a nostra disposizione nei termini di cui all'art 2429 c.c. , 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

lp

yo



per quel che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

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

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

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

Il Collegio Sindacale prende atto del risultato di esercizio fortemente negativo pari ad €/000 1.188. Tale perdita ha determinato un Patrimonio Netto negativo pari ad €/000 - 92,5, configurando pertanto le condizioni individuate dall'art. 2447 del c.c.. In ottemperanza a quanto previsto dal citato articolo, il Consiglio di Amministrazione del 2 marzo 2016 ha deliberato il completo utilizzo delle riserve patrimoniali e del Capitale Sociale a parziale copertura delle perdite, richiedendo al socio unico il versamento di €/000 300 a copertura del patrimonio netto negativo venutosi a determinare (€/000 -92,5) ed il contestuale ripristino del Capitale Sociale deliberato e previsto dallo Statuto vigente pari ad €/000 150 nonché di allocare la parte eccedente, pari ad €/000 57 a "riserva disponibile".

Con riferimento a quanto sopra, il Collegio presenterà separatamente all'assemblea le proprie osservazioni ex art. 2446 del Codice Civile.

▪ ***Conclusioni***

Considerando anche il contenuto della relazione redatta dal revisore legale dei conti Deloitte & Touche S.p.A., il Collegio propone all'Assemblea di approvare il

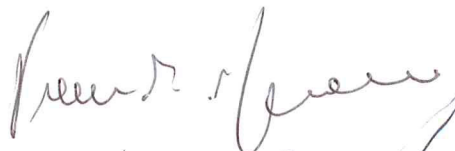


bilancio d'esercizio chiuso il 31 dicembre 2015 di DoRealEstate S.p.A., così come redatto dal Consiglio di Amministrazione concordando con quanto proposto dagli Amministratori in merito alla copertura della perdita di esercizio.

Roma 11 marzo 2016

Il Collegio Sindacale

Dott. Francesco Mariano Bonifacio - Presidente



Dott. Massimo Fulvio Campanelli - Sindaco effettivo



Dott. Nicola Lorito - Sindaco effettivo

