

UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT IMMOBILIARE S.P.A.

*Socio Unico
Sede in Verona Piazzetta Monte, 1
Iscritta alla C.C.I.A.A. di Verona
Codice Fiscale e Partita IVA n° 01738860350
Capitale Sociale € 1.000.000 interamente versato
Società appartenente al Gruppo Bancario UniCredit,
iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari cod. 2008.1*

RELAZIONE SEMESTRALE AL 30 GIUGNO 2014

CARICHE SOCIALI (*)

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Presidente	<i>Oswaldo Magrini Signorelli</i>
Amministratore Delegato	<i>Gianni Tamagnone</i>
Consiglieri	<i>Dino Crivellari Marino Del Vescovo Silvia Gaspari</i>

COLLEGIO SINDACALE

Presidente	<i>Mauro Ferraro</i>
Sindaci Effettivi	<i>Patrizia Martello Francesco Trifiletti</i>
Sindaci Supplenti	<i>Paolo Colombo Maria Serpieri</i>

(*) Alla data di approvazione del bilancio

RELAZIONE SULLA GESTIONE

Signori azionisti,

presentiamo alla Vostra approvazione la relazione semestrale chiusa al 30 giugno 2014 composta da Stato Patrimoniale, Conto Economico, Conto Economico Complessivo, Rendiconto Finanziario, Variazioni del Patrimonio Netto, Note Esplicative e corredata dalla presente Relazione sulla Gestione, in cui vengono posti in risalto gli aspetti gestionali del primo semestre 2014, integrati dalle informazioni previste dall'art. 2428, del codice civile.

INFORMAZIONI GENERALI

UniCredit Credit Management Immobiliare S.p.A. (nel seguito anche UCCMI o Società) è una società appartenente al gruppo UniCredit in funzione della partecipazione totalitaria della società UniCredit Credit Management Bank S.p.A. (di seguito anche UCCMB), banca specializzata nella gestione dei crediti non performing. Come previsto dall'art. 2497 bis del codice civile, si segnala che la società UniCredit S.p.A. (nel seguito anche UCG) in qualità di holding ha la funzione di coordinamento e controllo e in capo ad essa viene eseguito il consolidamento. Nella parte D – Altre informazioni, vengono esposti i principali dati economici e patrimoniali della società che esercita l'attività di Direzione e coordinamento.

La Società si occupa della gestione e commercializzazione di immobili acquisiti in seguito ad aggiudicazioni per intervento in Aste Immobiliari, operando su tutto il territorio nazionale direttamente ed anche grazie a strutturate collaborazioni con professionisti esterni.

La Società ha in portafoglio diversi cespiti immobiliari (residenziali, commerciali, artigianali/industriali), che ammontano al 30 giugno 2014 a 106 immobili. Il patrimonio immobiliare proviene in parte dalla precedente gestione societaria (stock del gruppo ex Capitalia) e in parte dalle nuove operazioni di Repossess perfezionate a partire dal secondo semestre 2011, di Friendly Repossess perfezionate a partire dal secondo semestre 2012 e dall'acquisto di immobili di proprietà delle società SALONE, perfezionato in data 10/01/2013. Nel corso del primo semestre è stato perfezionato, con l'emissione del relativo decreto di trasferimento, l'acquisto di un immobile aggiudicato in Asta a febbraio 2013.

Di seguito si presenta la Relazione Semestrale al 30 giugno 2014 che chiude con una perdita dell'esercizio di Euro 634.636 ed un Patrimonio Netto pari ad Euro 8.454.901.

I valori patrimoniali sono raffrontati con i dati al 31/12/2013, mentre i valori economici sono raffrontati con i dati al 30/06/2013; le variazioni sono presentate rispetto ai dati citati e tutti i dati sono espressi in unità di Euro.

SITUAZIONE PATRIMONIALE E ANDAMENTO ECONOMICO

La Società presenta al 30/06/2014 la seguente situazione patrimoniale-finanziaria:

ATTIVITA' (importi in Euro)	30/06/2014	31/12/2013	Variazione	
ATTIVITA' NON CORRENTI				
Immobilizzazioni immateriali	25.817	49.069	(23.252)	-47%
Immobilizzazioni materiali	348	381	(33)	-9%
Attività fiscali per imposte differite	779.444	424.364	355.080	84%
Totale attività non correnti	805.609	473.814	331.795	70%
ATTIVITA' CORRENTI				
Rimanenze	11.086.242	11.845.407	(759.165)	-6%
Crediti commerciali	2.040.950	2.412.995	(372.045)	-15%
Crediti tributari	265.252	478.764	(213.512)	-45%
Altri crediti	274.697	489.432	(214.735)	-44%
Disponibilità liquide	25.791	25.700	91	0%
Totale attività correnti	13.692.932	15.252.298	(1.559.366)	-10%
Totale attività	14.498.541	15.726.112	(1.227.571)	-8%

La principale variazione nella composizione delle Attività Non Correnti riguarda la voce Attività fiscali per imposte differite ed è dovuta all'accantonamento delle imposte anticipate, calcolate sulle svalutazioni effettuate sugli immobili al 30/06/2014 e sul Fondo rischi e oneri, costituito alla medesima data per la copertura degli oneri da sostenere per la regolarizzazione e la messa in sicurezza degli immobili.

La variazione delle voci Immobilizzazioni Immateriali e Materiali è dovuta all'ammortamento di competenza del periodo.

Le variazioni nella composizione delle Attività Correnti riguardano le Rimanenze, i Crediti commerciali, i Crediti tributari e gli Altri crediti.

La voce Rimanenze rileva un decremento del 6% dovuto alle svalutazioni effettuate e sugli immobili, sulla base delle valutazioni fornite da una società di valutazione indipendente esterna. Le valutazioni sono state eseguite per singola proprietà immobiliare.

La voce Crediti Commerciali rileva una diminuzione del 15%, per l'effetto combinato di minori crediti verso la controllante diretta UCCMB, a seguito dell'incasso del credito per la vendita della partecipazione al Fondo Asset Bancari II, e di maggiori crediti verso la Capogruppo a fronte del riaddebito dei costi del periodo.

La voce Crediti tributari rileva una diminuzione del 45%, riconducibile principalmente al pagamento delle imposte.

La variazione in diminuzione (- 44%) della voce Altri crediti rispetto al 31/12/2013 è imputabile principalmente alla restituzione di due caparre versate nel 2012 alle Società Salone per l'acquisto di due immobili non concluso ed al perfezionamento dell'acquisto di un immobile, avvenuto nel corso del primo semestre 2014. Con riferimento al saldo al 31.12.2013 tale voce accoglieva infatti il prezzo d'acquisto dell'immobile riveniente dall'operazione di Repossess che figura ora contabilizzato nella voce Rimanenze.

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

PATRIMONIO NETTO (importi in Euro)	30/06/2014	31/12/2013	Variazione	
Capitale sociale	1.000.000	1.000.000	-	0%
Altre riserve e Utili (perdite) portati a nuovo	8.089.537	7.510.858	578.679	8%
Risultato del periodo	(634.636)	578.679	(1.213.315)	N.S
Totale patrimonio netto	8.454.901	9.089.537	(634.636)	-7%

PASSIVITA' (importi in Euro)	30/06/2014	31/12/2013	Variazione	
PASSIVITA' NON CORRENTI				
Passività finanziarie (non correnti)	3.045.230	3.059.684	(14.454)	0%
Benefici a dipendenti	-	16.555	(16.555)	-100%
Fondo Rischi e Oneri	290.865	-	290.865	N.A.
Totale passività non correnti	3.336.095	3.076.239	259.856	8%
PASSIVITA' CORRENTI				
Passività finanziarie (correnti)	1.581.227	2.419.931	(838.704)	-35%
Debiti commerciali	780.230	623.101	157.129	25%
Debiti tributari	14.050	64.164	(50.114)	-78%
Altri debiti	332.038	453.140	(121.102)	-27%
Totale passività correnti	2.707.545	3.560.336	(852.791)	-24%
Totale passività	6.043.640	6.636.575	(592.935)	-9%
Totale passività e patrimonio netto	14.498.541	15.726.112	(1.227.571)	-8%

Il Patrimonio Netto alla fine del primo semestre 2014 ammonta a Euro 8.454.901 e comprende il risultato economico negativo maturato nei primi sei mesi dell'esercizio in corso, pari a Euro 634.636.

La principale variazione nella composizione delle Passività non correnti è riferita alla costituzione di un Fondo Rischi e Oneri, destinato alla copertura degli oneri da sostenere per la regolarizzazione e la messa in sicurezza degli immobili.

Si rileva, inoltre, l'azzeramento della voce Benefici a dipendenti, dovuta alla cessione dell'unico dipendente con TFR in azienda ad altra società del Gruppo, a far data dal 1° gennaio 2014.

Le Passività finanziarie non correnti, rappresentate dalle linee di credito messe a disposizione dalla controllante sia per operazioni di Repossess in Asta che per operazioni di Friendly Repossess, non registrano variazioni significative perché nel primo semestre non sono state effettuate nuove operazioni.

Per quanto riguarda le Passività correnti, la variazione più significativa è riferita alle Passività finanziarie, che diminuiscono principalmente per l'estinzione del finanziamento a copertura dell'acquisto degli immobili delle società Salone, concesso a giugno 2013 dalla controllante diretta Unicredit Credit Management Bank S.p.A. e per effetto degli incassi dei crediti nei confronti della controllante diretta Unicredit Credit Management Bank S.p.A. per la cessione della Partecipazione al Fondo Asset Bancari II e nei confronti della Capogruppo UniCredit a fronte del riaddebito dei costi diretti e indiretti sostenuti nel secondo semestre 2013, per la gestione del patrimonio immobiliare ex Capitalia.

L'incremento della voce Debiti Commerciali è dovuto alle fatture emesse a carico della società e non ancora liquidate e alle fatture da ricevere di competenza del periodo, da parte di fornitori terzi e società appartenenti al Gruppo UniCredit.

La variazione della voce Debiti tributari è imputabile al pagamento delle imposte.

Infine, la diminuzione della voce Altri debiti è dovuta principalmente al pagamento delle poste riferite al personale distaccato del quarto trimestre 2013.

La Società al 30/06/2014 presenta la seguente situazione economica:

CONTO ECONOMICO (importi in Euro)	30/06/2014	30/06/2013	Variazione	
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	179.305	1.509.041	(1.329.736)	-88%
Altri ricavi e proventi	1.803.193	1.167.705	635.488	54%
Totale ricavi	1.982.498	2.676.746	(694.248)	-26%
Materie prime e materiali di consumo utilizzati	(112.623)	(4.473.279)	4.360.656	-97%
Costi per servizi	(1.230.579)	(1.132.736)	(97.843)	9%
Costi per il personale	(89.386)	(82.846)	(6.540)	8%
Ammortamenti	(23.284)	(23.652)	368	-2%
Var. delle rimanenze di prodotti finiti	(759.165)	4.080.976	(4.840.141)	-119%
Accantonamenti per rischi e oneri	(290.865)	-	(290.865)	N.A.
Oneri diversi di gestione	(161.142)	(758.204)	597.062	-79%
Totale costi della produzione	(2.667.044)	(2.389.741)	(277.303)	12%
Risultato operativo	(684.546)	287.005	(971.551)	N.S
Proventi finanziari	4	4	-	0%
Oneri finanziari	(91.661)	(147.827)	56.166	-38%
Totale proventi e oneri finanziari	(91.657)	(147.823)	56.166	-38%
Svalutazioni di partecipazioni	-	(462.932)	462.932	N.A.
Totale rettifiche di valore della Partecipazioni	-	(462.932)	462.932	N.A.
Imposte sul reddito dell'esercizio	141.567	(12.906)	154.473	N.S
Utile (perdita) dell'esercizio	(634.636)	(336.656)	(297.980)	89%

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

La voce Ricavi delle vendite e delle prestazioni (che comprende ricavi per la vendite degli immobili e ricavi per attività di advisory), rileva una diminuzione imputabile alla mancanza di ricavi per vendite immobiliari nel corso del primo semestre 2014. I ricavi, pari a Euro 179.305, si riferiscono ai corrispettivi percepiti per il servizio di gestione delle valutazioni immobiliari relative ad immobili costituiti a garanzia di crediti non performing gestiti o di proprietà della controllante e per il servizio di gestione dei dati immobiliari, regolati dall'Accordo di Advisory sottoscritto il 19 settembre 2013 con UniCredit Credit Management Bank S.p.A. e dal successivo Addendum del 5 novembre 2013 che è parte integrante dell'Accordo.

La voce Altri ricavi e proventi comprende l'importo del riaddebito alla Capogruppo dei costi diretti e indiretti sostenuti per la gestione del patrimonio immobiliare di provenienza ex Capitalia; la variazione in aumento è imputabile ai maggiori costi sostenuti nel primo semestre 2014 e ribaltati alla Capogruppo.

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

- Materie prime e materiali di consumo utilizzati (che diminuiscono per Euro 4.360.656): la variazione è imputabile alla diminuzione degli acquisti di immobili effettuati nel corso del primo semestre 2014;
- Costi per servizi (che aumentano per Euro 97.843): l'incremento della voce è imputabile principalmente ai maggiori costi sostenuti per la regolarizzazione e la messa in sicurezza degli immobili;

- Variazioni delle rimanenze di prodotti finiti (che aumentano per Euro 4.840.141): la variazione della voce è imputabile alle svalutazioni effettuate sul patrimonio immobiliare (Euro 871.165) e alla mancata rilevazione di compravendite di immobili;
- Accantonamenti per rischi e oneri: gli accantonamenti, pari ad Euro 290.865, sono stati effettuati per la copertura degli oneri da sostenere per la regolarizzazione e la messa in sicurezza degli immobili;
- Oneri diversi di gestione (che diminuiscono per Euro 597.062): il decremento della voce che, al 30/06/2014, comprendeva le imposte di registro, ipotecarie, catastali nonché oneri vari sull'acquisto degli immobili delle Società Salone, è imputabile alla diminuzione degli acquisti di immobili effettuati nel corso del primo semestre 2014.

La variazione della voce Oneri finanziari, che diminuisce del 38% è riferibile ai minori oneri sostenuti a seguito del rimborso del finanziamento a copertura dell'acquisto degli immobili delle società Salone, concesso nel giugno 2013 dalla controllante diretta Unicredit Credit Management Bank S.p.A. e ai minori interessi passivi applicati sullo scoperto di c/c concesso dalla Capogruppo, per effetto di un minor utilizzo nel periodo.

La voce Svalutazioni di partecipazioni si è azzerata per effetto della cessione (dicembre 2013) alla controllante diretta UniCredit Credit Management Bank S.p.A, delle 25 quote di partecipazione al Fondo Immobiliare chiuso denominato Fondo Asset Bancari II (FAB II), acquisite a fine 2012.

In sintesi il primo semestre 2014 si chiude con una Perdita dell'esercizio di Euro 634.636.

ATTIVITA' DI RICERCA E SVILUPPO

La funzione tipica di UniCredit Credit Management Immobiliare S.p.A. 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 UniCredit S.p.A. che esercita l'attività di direzione e coordinamento, e con le altre Società del Gruppo.

Stato patrimoniale	30/06/2014	
	Crediti	Debiti
1) UniCredit S.p.A.		
Disponibilità in conto corrente	25.791	
Fatture da emettere a controllante	1.751.000	
Debito per scoperto di conto corrente		1.581.227
Debiti vari		30.404
2) UniCredit Credit Management Bank SpA		
Crediti verso clienti infragruppo	250.496	
Fatture da emettere per recuperi diversi	3.760	
Debiti vari per servizi		256.204
Operazione di utilizzo credito attività di Repossess		3.045.230
Conto economico	30/06/2014	
	Costi	Ricavi
1) UniCredit S.p.A.		
Spese, commissioni ed interessi passivi	54.102	
Costi per servizi	59.457	
Spese personale distaccato	10.597	
Interessi attivi bancari		4
Corrispettivi per servizi		1.751.000
2) UniCredit Credit Management Bank SpA		
Servizi amministrativi e di Global Servicing	210.000	
Spese personale distaccato	321.538	
Spese, commissioni ed interessi passivi	40.191	
Ricavi per servizi		179.305
3) UniCredit Business Integrated Solutions S.C.p.A.		
Spese personale distaccato	4.288	
Canone Uniweb on line	90	

NUMERO E VALORE DI AZIONI PROPRIE O DI CONTROLLANTI

Si informa che UniCredit Credit Management Immobiliare S.p.A. alla data del 30 giugno 2014, non detiene azioni proprie o della società controllante né direttamente né tramite società fiduciarie o interposta persona.

FATTI DI RILIEVO INTERVENUTI DOPO LA CHIUSURA

In data 31 luglio 2014 sarà presentato al Consiglio di Amministrazione per l'approvazione, il progetto di scissione parziale di UniCredit Credit Management Immobiliare S.p.A. a favore di UniCredit S.p.A ai sensi degli articoli 2505, 2506 e seguenti del codice civile.

ATTIVITA' DELLA SOCIETA' ED EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Nel primo semestre, si è deciso di sospendere il previsto progetto di vendita alla Capogruppo UniCredit o ad altra società terza, degli immobili acquisiti da UniCredit CMI negli anni dal 2006 al 2008, nell'ambito degli accordi contrattuali che vedevano coinvolte Capitalia Service JV (ora UniCredit CMB), Capitalia (ora UniCredit), ReImmobiliare S.p.A. (ora UniCredit CMI) e Pirelli Real Estate (ora Prelios). Trattasi di 50 immobili del portafoglio di proprietà c.d. "Old Stock", per un valore complessivo di bilancio al 30/06/2014 pari ad Euro 5.927.100.

A seguito del piano avviato dalla Capogruppo UniCredit, al fine di riorganizzare il modello di Gruppo per la gestione dei crediti deteriorati in Italia nel cui ambito si inquadra la razionalizzazione dell'attività della controllante diretta "UniCredit Credit Management Bank S.p.A.", anche per UniCredit Credit Management Immobiliare S.p.A., è stato avviato un progetto di riorganizzazione che avverrà, in particolare, attraverso:

- la scissione parziale a favore di UniCredit del portafoglio immobiliare ritenuto non più strategico e riferibile all'operatività ex Capitalia, composto dal citato "Old Stock" e dagli immobili acquisiti nel 2013 dalle società Salone (22 cespiti, per un valore complessivo di bilancio al 30/06/2014 pari ad Euro 2.697.298);
- il mantenimento in UCCMI del portafoglio immobiliare acquisito recentemente e comunque collegato alle attività di business svolte di concerto con la controllante UCCMB, nonché delle attività strumentali ai servizi offerti per il recupero del credito assistito da garanzia ipotecaria.

Il valore contabile di riferimento degli elementi patrimoniali attivi e passivi, costituenti il Ramo d'Azienda Scisso, sarà quello riportato nella presente situazione semestrale, ed eventuali differenze nella consistenza degli elementi patrimoniali attivi e passivi costituenti il Ramo d'Azienda Scisso che dovessero verificarsi tra il 30 giugno 2014, data di riferimento della situazione patrimoniale di scissione e la data di efficacia della stessa, verranno regolate tra la Società Scissa e la Società Beneficiaria con partite di debito e credito e, dunque, non comporteranno variazioni nella consistenza patrimoniale del Ramo d'Azienda Scisso oggetto di assegnazione a favore della Capogruppo UniCredit.

Nel corso del primo semestre 2014, la Società ha quindi dato seguito allo sviluppo e alla realizzazione di nuovi prodotti e servizi, concretizzati in contratti stipulati con la Controllante UCCMB e con società terze per la "vivacizzazione delle aste" (tramite una capillare pubblicizzazione sul territorio e l'accompagnamento all'asta dei clienti interessati, utilizzando un network di agenzie e legali specializzati), la "vendita assistita" di immobili a prezzo di immediato realizzo (tramite un processo strutturato che, evitando l'instaurarsi della procedura esecutiva, garantisca la maggior trasparenza e la miglior convenienza per il debitore e per il creditore, nel rispetto delle regole a tutela dei consumatori), l'attività di "due diligence e studio sulla riqualificazione" di cespiti di alto valore commerciale da proporre ai numerosi investitori italiani ed esteri richiedenti (tramite una primaria società specializzate nel settore), l'assistenza alla vendita di immobili appartenenti a procedure concorsuali.

E' stato firmato un protocollo con l'Agenzia Territoriale per la Casa (ATC) di Torino, nell'intento di realizzare dei progetti di "social housing" attraverso il repossession in asta, mettendo a disposizione delle fasce più deboli appartamenti acquistati "a basso prezzo", garantendo al contempo una compatibile redditività alla società proprietaria degli stessi.

E' stato, inoltre, stipulato un contratto con UCCMB per la gestione del data base immobiliare della Controllante e per la fornitura di perizie.

Situazione urbanistico / catastale

Sono proseguite le attività di regolarizzazione per gli immobili di proprietà, pervenendo alla sanatoria per 4 immobili sui 52 con pratiche in corso.

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 UniCredit CMI, sono stati sottoposti a nuovo sopralluogo 62 immobili, al fine di verificare eventuali necessità d'intervento per la messa a norma degli stessi.

In effetti, sono emerse alcune necessità d'intervento per la rimozione dell'amianto e per la regolarizzazione di impianti e di strutture che nel tempo hanno subito dei deterioramenti. Sebbene nessun intervento abbia carattere d'urgenza, si sta procedendo alla progressiva esecuzione dei lavori di ripristino degli immobili, anche 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 società del Gruppo UniCredit.

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. e con UniCredit Credit Management Bank 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

Nella fase di predisposizione della Relazione semestrale, gli Amministratori hanno effettuato una valutazione della capacità dell'entità di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. Nel determinare se tale presupposto sia applicabile, hanno tenuto conto di tutte le informazioni disponibili sul futuro con un orizzonte temporale di almeno un periodo di dodici mesi dopo la data di riferimento del bilancio. La Relazione Semestrale al 30 giugno 2014 è stata redatta, quindi, nella prospettiva della continuazione dell'attività in quanto non si è a conoscenza, allo stato attuale e prospettico, di significative incertezze per eventi o condizioni che possano comportare

l'insorgere di dubbi sulla capacità dell'entità di continuare a operare come un'entità in funzionamento. Si evidenzia, pertanto, la ragionevole aspettativa che la società continuerà con la sua esistenza operativa in un futuro prevedibile, anche con il supporto finanziario del Gruppo.

ALTRE INFORMAZIONI

Si segnala, per completezza di informazione, che la Società non ha attivato l'opzione del Consolidato Fiscale, introdotto dal D. Lgs. 12 dicembre 2003 n. 344, con la Capogruppo UniCredit S.p.A..

Verona, 31 luglio 2014

Il Presidente
Oswaldo Magrini Signorelli

STATO PATRIMONIALE

ATTIVITÀ

STATO PATRIMONIALE

Nota	ATTIVITA' (importi in Euro)	30/06/2014	31/12/2013
	ATTIVITA' NON CORRENTI		
1	Immobilizzazioni immateriali	25.817	49.069
2	Immobilizzazioni materiali	348	381
3	Attività fiscali per imposte differite	779.444	424.364
	Totale attività non correnti	805.609	473.814
	ATTIVITA' CORRENTI		
4	Rimanenze	11.086.242	11.845.407
5	Crediti commerciali	2.040.950	2.412.995
6	Crediti tributari	265.252	478.764
7	Altri crediti	274.697	489.432
8	Disponibilità liquide	25.791	25.700
	Totale attività correnti	13.692.932	15.252.298
	Totale attività	14.498.541	15.726.112

PATRIMONIO NETTO

Nota PATRIMONIO NETTO (importi in Euro)	30/06/2014	31/12/2013
Capitale sociale	1.000.000	1.000.000
Altre riserve e Utili (perdite) portati a nuovo	8.089.537	7.510.858
Risultato del periodo	(634.636)	578.679
9 Totale patrimonio netto	8.454.901	9.089.537

PASSIVITÀ

Nota PASSIVITA' (importi in Euro)	30/06/2014	31/12/2013
PASSIVITA' NON CORRENTI		
10 Passività finanziarie (non correnti)	3.045.230	3.059.684
11 Benefici a dipendenti	-	16.555
12 Fondi rischi ed oneri	290.865	-
Totale passività non correnti	3.336.095	3.076.239
PASSIVITA' CORRENTI		
10 Passività finanziarie (correnti)	1.581.227	2.419.931
13 Debiti commerciali	780.230	623.101
14 Debiti tributari	14.050	64.164
15 Altri debiti	332.038	453.140
Totale passività correnti	2.707.545	3.560.336
Totale passività	6.043.640	6.636.575
Totale passività e patrimonio netto	14.498.541	15.726.112

CONTO ECONOMICO

Nota	CONTO ECONOMICO (importi in Euro)	30/06/2014	30/06/2013
16	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	179.305	1.509.041
17	Altri ricavi e proventi	1.803.193	1.167.705
	Totale ricavi	1.982.498	2.676.746
18	Materie prime e materiali di consumo utilizzati	(112.623)	(4.473.279)
19	Costi per servizi	(1.230.579)	(1.132.736)
20	Costi per il personale	(89.386)	(82.846)
21	Ammortamenti	(23.284)	(23.652)
22	Var. delle rimanenze di prodotti finiti	(759.165)	4.080.976
23	Accantonamenti per rischi e oneri	(290.865)	-
24	Oneri diversi di gestione	(161.142)	(758.204)
	Totale costi della produzione	(2.667.044)	(2.389.741)
	Risultato operativo	(684.546)	287.005
25	Proventi finanziari	4	4
26	Oneri finanziari	(91.661)	(147.827)
	Totale proventi e oneri finanziari	(91.657)	(147.823)
27	Svalutazioni di partecipazioni	-	(462.932)
	Totale rettifiche di valore delle Partecipazioni	-	(462.932)
28	Imposte sul reddito dell'esercizio	141.567	(12.906)
	Utile (perdita) dell'esercizio	(634.636)	(336.656)

CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO

CONTO ECONOMICO (importi in Euro)	30/06/2014	30/06/2013
Utile (perdita) dell'esercizio	(634.636)	(336.656)
Altre componenti reddituali al netto delle imposte	-	-
Utile Complessivo	(634.636)	(336.656)

RENDICONTO FINANZIARIO DI FLUSSI DI DISPONIBILITÀ LIQUIDE

Redatto con il metodo indiretto

RENDICONTO FINANZIARIO (importi in Euro)	30/06/2014	30/06/2013
FLUSSI FINANZIARI DELLA GESTIONE OPERATIVA		
- Utile (perdita) d'esercizio	(634.636)	(336.656)
- Ammortamenti (+)	23.284	23.652
- Accantonamento a fondo TFR (+)	2.996	1.661
- Svalutazioni di partecipazioni	-	462.932
- Svalutazione delle Rimanenze (+)	871.165	-
- Riprese di valore delle Rimanenze (-)	-	-
- Variazione delle Rimanenze (+/-)	(112.000)	(4.080.975)
- Variazione dei Crediti commerciali (+/-)	372.046	812.791
- Variazione dei Debiti commerciali (+/-)	157.129	(8.988)
- Aumento dei Crediti tributari (-)	(141.568)	(59.141)
- Variazione dei Debiti tributari (+/-)	(50.114)	148.684
- Variazione degli Altri Debiti (+/-)	(124.098)	10.271
- Variazione del Fondo Rischi ed oneri	290.865	-
- Altre Variazioni	198.180	1.058.763
Liquidità generata/(assorbita) dalla gestione operativa	853.249	(1.967.006)
FLUSSI FINANZIARI DELLA GESTIONE DI INVESTIMENTO		
- Acquisto/vendita attività materiali (-/+)	-	-
- Acquisto/vendita attività immateriali (-/+)	-	-
- Acquisto/vendita partecipazioni (-/+)	-	-
Liquidità generata/(assorbita) dalla attività di investimento	-	-
FLUSSI FINANZIARI DELLA GESTIONE FINANZIARIA		
- Erogazione finanziamenti	2.273.905	6.611.061
- Rimborsi finanziamenti	(3.127.063)	(4.627.822)
Liquidità generata/(assorbita) dalla attività di finanziamento	(853.158)	1.983.239
LIQUIDITA' NETTA GENERATA/(ASSORBITA) NEL PERIODO	91	16.233
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DEL PERIODO (+)	25.700	11.101
DISPONIBILITA' LIQUIDE A FINE PERIODO	25.791	27.334

VARIAZIONI DEL PATRIMONIO NETTO

	Capitale Sociale	Riserva Legale	Riserve statutarie	Altre Riserve	Riserve da valutazione	Utili/Perdite portati a nuovo	Risultato dell'es.	Totale
Saldo al 31/12/2012	1.000.000	200.000	288.115	5.771.154	- 4.000	427.801	822.900	7.687.070
Destinazione-copertura risultato esercizi precedenti:								
- dividendi erogati								-
- riporto a "nuovo"						822.900	(822.900)	-
- Riserva da rivalutazione fondo Tfr					4.887			4.887
Arrotondamenti						1		1
Risultato al 31/12/2013							578.679	578.679
Saldo al 31/12/2013	1.000.000	200.000	288.115	5.771.154	887	1.250.702	578.679	9.089.537

Saldo al 31/12/2013	1.000.000	200.000	288.115	5.771.154	887	1.250.702	578.679	9.089.537
Destinazione-copertura risultato esercizi precedenti:								
- dividendi erogati								-
- riporto a "nuovo"						578.679	(578.679)	-
- Riserva da rivalutazione fondo Tfr								-
Arrotondamenti								-
Risultato al 30/06/2014							(634.636)	(634.636)
Saldo al 30/06/2014	1.000.000	200.000	288.115	5.771.154	887	1.829.381	(634.636)	8.454.901

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

La Società, a far data dal 1° gennaio 2010, ha ritenuto opportuno, anche in accordo con le competenti funzioni contabili della Capogruppo UniCredit, 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.

La presente Relazione è redatta 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 30 giugno 2014.

La situazione semestrale è costituita, in conformità a quanto previsto dallo IAS 1, dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico, dal Conto Economico Complessivo, dal Prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal Rendiconto finanziario e dalle presenti Note Esplicative, ed è redatto in Euro.

La Società è sottoposta a revisione legale da parte della società Deloitte & Touche S.p.A. S.p.A.

Di seguito sono descritti i principi contabili che sono stati adottati per la redazione della situazione semestrale al 30 giugno 2014 con riferimento alle voci patrimoniali ed economiche presenti negli schemi.

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

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 ha capitalizzato a partire dall'esercizio 2011 costi a fronte dell'acquisto del nuovo sistema di software per la gestione amministrativa del patrimonio immobiliare, che sarà adottato anche dalle altre società del gruppo UniCredit. La Società ha stimato che la vita utile di tale immobilizzazione sia pari ad almeno tre anni in base alle attese di utilizzo dello stesso applicativo e in base alle basse aspettative di deperimento tecnologico dello strumento, che dispone già di moduli per l'eventuale aggiornamento anche in materia legislativa. Il costo sostenuto, conformemente al contratto stipulato, copre, infatti, le eventuali personalizzazioni/implementazioni che si ritenessero necessarie per il funzionamento anche futuro dell'applicativo.

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

Immobilizzazioni materiali

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

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

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

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

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

Immobilizzazione materiali	Aliquota
Mobili	12%

Le aliquote di ammortamento sono riesaminate con periodicità annuale.

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

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

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.

Partecipazioni

Partecipazioni in società collegate

In conformità a quanto previsto dallo IAS 28, una società collegata è un'impresa nella quale viene esercitata un'influenza notevole e che non è né una controllata né una joint-venture. L'influenza notevole si presume quando si detiene, direttamente o indirettamente, almeno il 20% del capitale di un'altra società, a meno che non possa essere chiaramente dimostrato il contrario.

In caso di possesso diretto o indiretto di una quota minore del 20% dei voti esercitabili nell'assemblea della partecipata, non si configura l'influenza notevole, a meno che tale influenza non possa essere chiaramente dimostrata. L'influenza notevole può sussistere anche se un'altra partecipante possiede la maggioranza assoluta o relativa.

Le partecipazioni in società controllate, collegate e joint ventures, sono inizialmente iscritte al Fair Value al momento dell'acquisizione che corrisponde sostanzialmente al costo di acquisto. Il costo di acquisto di una partecipazione è determinato come somma:

- dei fair value alla data di acquisizione (coincidente con il valore della transazioni), delle attività cedute, delle passività assunte e degli strumenti di patrimonio netto emessi dall'acquirente, in cambio del controllo dell'impresa acquisita; più
- qualunque costo direttamente attribuibile all'acquisizione stessa.

Se esistono evidenze che il valore di una partecipazione possa aver subito una riduzione, si procede alla stima del valore recuperabile della partecipazione stessa, tenendo conto del suo fair value (valore equo) nel caso di partecipazioni quotate o del suo valore d'uso, nel caso di investimenti in società non quotate. In questo ultimo caso il valore d'uso è determinato, ove possibile, attraverso modelli interni di valutazione generalmente utilizzati nella pratica finanziaria.

Qualora non sia possibile raccogliere sufficienti informazioni si considera come valore d'uso il valore del patrimonio netto della società.

Qualora il valore di recupero risulti inferiore al valore contabile, la relativa differenza è rilevata a Conto Economico. Qualora i motivi della perdita di valore siano rimossi a seguito di un evento verificatosi successivamente alla rilevazione della riduzione di valore, vengono effettuate riprese di valore con imputazione a Conto Economico.

Le partecipazioni vengono cancellate quando scadono i diritti contrattuali sui flussi finanziari derivati dalle attività stesse, quando viene ceduta trasferendo sostanzialmente tutti i rischi e benefici ad essa connessi oppure quando, non avendo trasferito né mantenuto sostanzialmente tutti i rischi e benefici, si sia perso il controllo della partecipazione medesima.

I profitti e le perdite da cessione di partecipazioni sono iscritte a Conto Economico.

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 ed 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 ed 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.

Crediti commerciali e Altri Crediti

In conformità a quanto previsto dallo IAS 32 e dallo IAS 39, 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.

Disponibilità liquide

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

Benefici ai dipendenti

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

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

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

I costi relativi al TFR maturato nell'anno sono iscritti al Conto Economico alla voce "Spese per il personale" all'interno dei Costi di Produzione.

Si segnala che l'adozione dello IAS 19 prevede il calcolo della corrispondente riserva matematica e a tal fine la Società ha richiesto, per il tramite della controllante UniCredit, tale calcolo all'attuario indipendente che fornisce analoghe determinazioni alle altre Legal Entities del gruppo.

A partire dal 1° gennaio 2013 è divenuta obbligatoria l'applicazione della nuova versione dello IAS 19 che ha modificato, fra l'altro, le regole contabili dei c.d. piani a benefici definiti. Con riferimento a detti piani lo IAS 19 consentiva in precedenza di contabilizzare gli utili e perdite attuariali secondo tre diverse modalità:

- 1) Immediata rilevazione degli importi nel prospetto "Conto Economico Complessivo" e, quindi, nel patrimonio netto;
- 2) Immediata rilevazione degli importi nel conto economico;

- 3) Rilevazione nel conto economico e in via differita solo di una parte di essi (tecnica del corridoio).

La società ha adottato fino al 31.12.2012 la metodologia sub 3).

Con il nuovo IAS 19, invece gli utili e le perdite attuariali vanno rilevati subito e per l'intero importo a patrimonio netto, eliminando le opzioni di cui ai punti 2) e 3).

Fondi per rischi ed oneri

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

- 1) l'impresa ha un'obbligazione attuale (legale o implicita) quale risultato di un evento passato;
- 2) è probabile che sarà necessario l'esborso di risorse atte a produrre benefici economici per adempiere l'obbligazione;
- 3) può essere effettuata una stima attendibile dell'ammontare dell'obbligazione.

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

Criteri di valutazione

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

In particolare, laddove l'effetto del differimento temporale nel sostenimento dell'onere sia significativo (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. Nei casi in cui, sia presente una manleva atta a fronteggiare eventuali oneri eccedenti i fondi conferiti, il conseguente credito verso il cedente per indennizzo viene contabilizzato come contropartita dell'incremento del fondo rischi. Quando, a seguito del riesame, il sostenimento dell'onere diviene improbabile, l'accantonamento viene stornato.

Criteri di cancellazione

Un accantonamento è utilizzato solo a fronte degli oneri per i quali è stato originariamente iscritto.

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.

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.

Altri debiti

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.

Rileva in particolare all'interno di tale voce il Risconto Passivo iscritto a seguito del rinvio agli esercizi futuri della parte non realizzata del Ricavo connesso all'apporto di immobili ad un Fondo Immobiliare, per la costituzione dello stesso. L'importo è rilevato inizialmente alla data di sottoscrizione dell'atto di apporto, in concomitanza con l'iscrizione del relativo Ricavo cui si riferisce, per un importo pari alla parte di Ricavo non realizzata ossia connessa alla quota detenuta dalla Società per la partecipazione al Fondo.

L'importo è periodicamente valutato in relazione alla variazione della percentuale delle quote sottoscritte dalla Società, in rapporto al totale delle sottoscrizioni effettuate dagli altri partecipanti a fronte dei nuovi richiami di cassa.

L'importo è eliminato a fronte di eventuali cessioni delle quote a terzi o a seguito della liquidazione del Fondo.

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.

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, nonché alla perdita realizzata sulla partecipazione al Fondo Asset Bancari II, ceduta ad UCCMB.

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.

Attività Potenziali e Passività Potenziali

In conformità a quanto previsto dallo IAS 37, un'Attività Potenziale è un'attività possibile che deriva da fatti passati e la cui esistenza sarà confermata solamente dal verificarsi o dal non verificarsi di uno o più fatti futuri incerti non totalmente sotto il controllo della Società.

La Passività Potenziale è:

- una possibile obbligazione che deriva da fatti passati e la cui esistenza sarà confermata solo dal verificarsi o dal non verificarsi di uno o più fatti futuri incerti non totalmente sotto il controllo della Società; o
- un'obbligazione attuale che deriva da fatti passati ma che non è rilevata perché:
 - I. non è probabile che sarà necessario l'impiego di risorse atte a produrre benefici economici per adempiere all'obbligazione; o
 - II. l'importo dell'obbligazione non può essere determinato con sufficiente attendibilità.

A meno che la probabilità di impiegare qualsiasi risorsa per estinguere l'obbligazione sia remota, la Società fornisce per ciascuna classe di passività potenziale alla data di riferimento del bilancio una breve descrizione della natura della passività potenziale laddove possibile: una stima dei suoi effetti finanziari; una indicazione delle incertezze relative all'ammontare o al momento di sopravvenienza di ciascun impiego; la probabilità di ciascun indennizzo.

La Società non rileva in Bilancio alcuna Attività Potenziale o Passività Potenziale.

CAMBIAMENTI NEI PRINCIPI CONTABILI

Nel corso del 2014 sono entrati in vigore, nell'ambito degli IFRS omologati dall'Unione Europea, nuovi principi contabili, revisioni e correzioni di principi precedenti e nuove interpretazioni.

I dati e le informazioni contenuti nella Relazione sono stati redatti secondo i principi in vigore alla data del 30 giugno 2014. Le modifiche introdotte a partire dal 1° gennaio 2014 non trovano applicazione nella presente Relazione, in quanto non attinenti.

PARTE B – INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE

1. Immobilizzazioni immateriali

La voce Immobilizzazioni immateriali ammonta al 30/06/2014 a Euro 25.817 e risulta così composta:

Immobilizzazioni immateriali	30/06/2014			31/12/2013		
	Costo Storico	Fondo Amm.to	Valore Netto	Costo Storico	Fondo Amm.to	Valore Netto
Software	148.100	(122.283)	25.817	148.100	(99.031)	49.069
Totale valore di bilancio	148.100	(122.283)	25.817	148.100	(99.031)	49.069

Di seguito la movimentazione della voce Immobilizzazioni immateriali nel corso del primo semestre 2014:

Immobilizzazioni immateriali	Saldo Iniziale	Acquisti	Amm.to	Saldo Finale
Software	49.069	0	(23.252)	25.817
Totale valore di bilancio	49.069	0	(23.252)	25.817

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

La Società ha ammortizzato tale immobilizzazione stimando che la sua vita utile sia pari ad almeno tre anni. Tale stima è stata effettuata in base alle attese di utilizzo dello stesso applicativo e in base alle basse aspettative di deperimento tecnologico dello strumento, che dispone già di moduli per l'eventuale aggiornamento anche in materia legislativa. Il costo sostenuto, conformemente al contratto stipulato, copre, infatti, le eventuali personalizzazioni/implementazioni che si ritenessero necessarie per il funzionamento anche futuro dell'applicativo.

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

2. Immobilizzazioni materiali

La voce Immobilizzazioni materiali ammonta al 30/06/2014 a Euro 348 risulta così composta:

Immobilizzazioni materiali	30/06/2014			31/12/2013		
	Costo Storico	Fondo Amm.to	Valore Netto	Costo Storico	Fondo Amm.to	Valore Netto
Mobili	1.224	(876)	348	1.224	(843)	381
Totale valore di bilancio	1.224	- 876	348	5.872	(5.491)	381

Di seguito la movimentazione della voce Immobilizzazioni materiali nel corso dell'esercizio 2014:

Immobilizzazioni materiali	Saldo Iniziale	Acquisti	Amm.to	Saldo Finale
Mobili	381	0	(33)	348
Totale valore di bilancio	381	0	(33)	348

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

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

3. Attività fiscali per imposte differite

La voce Attività fiscali per imposte differite ammonta al 30/06/2014 a Euro 779.444 e risulta così composta:

Attività fiscali per imposte differite	30/06/2014	31/12/2013	Differenza
Imposte su differenze temporanee:			
Svalutazione Rimanenze	516.186	241.094	275.092
Fondo rischi oneri	79.988	-	79.988
Perdita Fiscale 2013	183.270	183.270	-
Totale valore di bilancio	779.444	424.364	355.080

La fiscalità differita attiva è stata rilevata a fronte delle differenze temporanee generatesi nel periodo, dettagliate nella tabella di cui sopra. In particolare, nella determinazione delle attività per imposte anticipate iscritte è stata applicata l'aliquota del 27,50% per l'IRES e del 4,42% per l'IRAP. Le Attività fiscali per imposte differite ammontano a Euro 779.444 di cui Euro 707.967 per IRES e Euro 71.477 per IRAP.

Di seguito la movimentazione della voce Attività Fiscali per imposte differite nel corso dell'esercizio 2013 e nel primo semestre 2014:

Movimentazione	30/06/2014	31/12/2013
Saldo iniziale	424.364	806.875
Aumenti		
Imposte anticipate sorte nell'esercizio	358.064	308.643
Diminuzioni		
Imposte anticipate annullate nell'esercizio	-	(691.154)
Adeguamento IRAP per cambio aliquota	(2.984)	-
Saldo finale	779.444	424.364

La voce Attività fiscali per imposte differite ha subito una variazione in aumento dovuta principalmente all'accantonamento della fiscalità anticipata sulle svalutazioni effettuate sugli immobili al 30 giugno 2014 e sul Fondo rischi e oneri, costituito alla medesima data per la copertura degli oneri da sostenere per la regolarizzazione e la messa in sicurezza degli immobili.

Alla data di redazione della semestrale, 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 della Relazione Semestrale 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 ammonta al 30/06/2014 a Euro 11.086.242 e risulta così composta:

Rimanenze	30/06/2014	31/12/2013	Differenza
Immobili di trading	11.086.242	11.845.407	(759.165)
Totale valore di bilancio	11.086.242	11.845.407	(759.165)

Di seguito la movimentazione della voce Rimanenze nel corso dell'esercizio 2013 e 2014:

Movimentazione	30/06/2014	31/12/2013
Saldo iniziale	11.845.407	8.578.825
Aumenti		
Acquisti	112.000	5.135.219
Rivalutazioni immobili	-	495.386
Diminuzioni		
Vendite	-	(1.958.974)
Svalutazioni immobili	(871.165)	(385.441)
Altre Variazioni	-	(19.608)
Saldo finale	11.086.242	11.845.407

La voce Rimanenze rileva in totale un decremento rispetto al 31/12/2013 per effetto delle rettifiche per svalutazioni immobili contabilizzate al 30 giugno 2014.

Nel corso del primo semestre è stato perfezionato con l'emissione del relativo decreto di trasferimento l'acquisto di un immobile aggiudicato in Asta a febbraio 2013, al prezzo di Euro 112.000.

5. Crediti commerciali

La voce Crediti commerciali ammonta al 30/06/2014 a Euro 2.040.950 e risulta così composta:

Crediti commerciali	30/06/2014	31/12/2013	Differenza
Crediti verso clienti terzi	35.694	3.095	32.599
Crediti verso controllanti	2.005.256	2.409.900	(404.644)
Totale valore di bilancio	2.040.950	2.412.995	(372.045)

La voce Crediti verso imprese controllanti (dirette ed indirette) è composta dallo stanziamento a fatture da emettere verso la stessa Capogruppo a fronte del riaddebito dei costi diretti e indiretti sostenuti per la gestione del patrimonio immobiliare ex Capitalia, per il primo semestre 2014, che ammonta a Euro 1.751.000, e dai crediti verso la controllante diretta UniCredit Credit Management Bank, a fronte delle fatture emesse per i servizi di gestione dei dati immobiliari e per l'attività di valutazione degli immobili.

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 30/06/2014 a Euro 265.252 e risulta così composta:

Crediti tributari	30/06/2014	31/12/2013	Differenza
Acconto Irap	21.073	175.699	-154.626
Acconto IRES	-	299.682	-299.682
Credito per IRES	147.732	-	147.732
Credito per IRAP	93.066	-	93.066
Crediti diversi	3.380	3.380	-
Crediti per ritenute su interessi attivi	1	3	-2
Totale valore di bilancio	265.252	478.764	(213.512)

La voce Crediti tributari è principalmente composta dai crediti IRAP ed IRES e all'acconto IRAP versato a giugno.

7. Altri crediti

La voce Altri crediti ammonta al 30/06/2014 a Euro 274.697 e risulta così composta:

Altri crediti	30/06/2014	31/12/2013	Differenza
Anticipi in c/spese immobili	-	54.700	(54.700)
Anticipi su immobili in attesa di decreto	-	112.000	(112.000)
Anticipi su immobili non aggiudicati	198.119	227.390	(29.271)
Crediti diversi	51.339	51.339	-
Risconti attivi	8.218	14.480	(6.262)
Altri crediti	17.021	14.642	2.379
Crediti per personale distaccato	-	14.881	(14.881)
Totale valore di bilancio	274.697	489.432	(214.735)

La variazione in diminuzione della voce Altri crediti rispetto al 31/12/2013, è imputabile principalmente alla restituzione delle caparre versate per l'acquisto di due immobili della Società Salone, non concluso, ed al perfezionamento dell'acquisto dell'immobile come sopra riportato: la voce accoglieva infatti il prezzo d'acquisto versato nell'esercizio precedente ora contabilizzato nella voce Rimanenze.

La voce comprende, inoltre, gli Anticipi su immobili non aggiudicati erogati dalla Società a fronte di transazioni di acquisto di immobili per i quali è stato successivamente annullato il decreto di trasferimento e per i quali la Società è in attesa di ricevere la restituzione delle somme anticipate.

8. Disponibilità liquide

La voce Disponibilità liquide ammonta al 30/06/2014 ad Euro 25.791 e risulta così composta:

Disponibilità liquide	30/06/2014	31/12/2013	Differenza
Conti correnti	25.791	25.700	91
Totale valore di bilancio	25.791	25.700	91

La voce Disponibilità liquide è composta dal saldo dei conti correnti accesi presso la Capogruppo UniCredit.

9. Patrimonio Netto

Il Patrimonio Netto della Società ammonta al 30/06/2014 a Euro 8.454.901 e risulta così composto:

Patrimonio Netto	30/06/2014	31/12/2013	Differenza
Capitale sociale	1.000.000	1.000.000	-
Altre riserve e Utili (perdite) portati a nuovo:	8.089.537	7.510.858	578.679
a) <i>Riserva Legale</i>	200.000	200.000	-
b) <i>Riserve statutarie</i>	288.115	288.115	-
c) <i>Altre Riserve</i>	5.771.154	5.771.154	-
d) <i>Riserve da valutazione</i>	887	887	-
e) <i>Utili/(perdite) a nuovo</i>	1.829.381	1.250.702	578.679
Utile (Perdita) dell'esercizio	(634.636)	578.679	(1.213.315)
Totale valore di bilancio	8.454.901	9.089.537	-634.636

Il capitale sociale al 30/06/2014, interamente sottoscritto e versato dall'azionista unico UniCredit Credit Management Bank S.p.A., ammonta a Euro 1.000.000 ed è diviso in numero 1.000.000 di azioni da Euro 1 nominali cadauna.

Durante il corso dell'anno non sono state sottoscritte nuove azioni.

Nella sottovoce "Altre riserve", di cui della voce "Altre riserve e Utili (perdite) portati a nuovo", che ammonta complessivamente a Euro 5.771.154, trovano iscrizione i versamenti di soci in c/capitale per Euro 5.032.985 e il contributo derivante dall'operazione di fusione per incorporazione, avvenuta nel corso del 2010 della società UniCredit Real Estate Advisory S.r.l., per Euro 738.169.

La voce "Riserve da valutazione" accoglie gli effetti contabili sul TFR, rivenienti dall'applicazione delle modifiche introdotte dalla nuova versione dello IAS 19, che impone che gli utili e le perdite attuariali, calcolati sul Fondo trattamento di fine rapporto, vadano rilevati subito e per l'intero importo a patrimonio netto. La valutazione attuariale del Fondo con riferimento alla data del 31.12.2013 ha generato una riserva positiva pari ad Euro 887.

10. Passività Finanziarie non correnti e correnti

La voce Passività Finanziarie al 30/06/2014 risulta così composta:

Passività Finanziarie	30/06/2014		31/12/2013		Differenza	
	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti	Non correnti	Correnti
Fin.to Repossess	2.273.541	-	2.289.699	-	(16.158)	-
Fin.to Friendly Repossess	771.689	-	769.985	-	1.704	-
Finanziamento UCI - (Op. Salone)	-	-	-	-	-	-
Conti correnti	-	1.581.227	-	2.019.931	-	(438.704)
Finanziamento UCCMB	-	-	-	400.000	-	-400.000
Totale valore di bilancio	3.045.230	1.581.227	3.059.684	2.419.931	(14.454)	(838.704)

La voce Passività Finanziarie è composta dal debito verso banche per l'utilizzo delle linee di credito concesse per il finanziamento dell'attività tipica della Società. Le Passività sono state 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 concessa dalla controllante UCCMB per complessivi Euro 7 milioni, specificatamente dedicata all'attività di Repossess e di Friendly Repossess.

Di seguito la movimentazione della voce Passività Finanziarie non correnti nel corso dell'esercizio 2013 e nel primo semestre 2014:

Movimentazione	30/06/2014	31/12/2013
Saldo iniziale	3.059.684	2.184.679
Aumenti		
Utilizzo Fin.to Repossess	31.630	194.236
Utilizzo Fin.to Friendly Repossess	1.704	680.769
Diminuzioni		
Rimborsi su Linee credito repossess	(47.788)	-
Saldo finale	3.045.230	3.059.684

Le Passività Finanziarie correnti rilevano una diminuzione rispetto al 31/12/2013 per effetto del rimborso per Euro 400.000,00, del finanziamento a copertura dell'acquisto degli immobili delle società Salone, concesso a giugno 2013 dalla controllante diretta UniCredit Credit Management Bank S.p.A. e per effetto degli incassi delle fatture emesse nei confronti della controllante diretta UniCredit Credit Management Bank S.p.A. per la per la cessione della Partecipazione al Fondo Asset Bancari II avvenuta a dicembre 2013 e della Capogruppo UniCredit a fronte del riaddebito dei costi diretti e indiretti sostenuti per la gestione del patrimonio immobiliare ex Capitalia, per il secondo semestre 2013.

La voce Passività Finanziarie correnti al 30/06/2014 è composta dal debito derivante dall'utilizzo dello scoperto di conto corrente concesso dalla Capogruppo UniCredit.

Di seguito la movimentazione della voce Passività Finanziarie correnti nel corso dell'esercizio 2013 e nel primo semestre 2014:

Movimentazione	<i>30/06/2014</i>	<i>31/12/2013</i>
Saldo iniziale	2.419.931	6.071.124
Aumenti		
Utilizzo Scoperto c/c	2.240.571	576.629
Finanziamento UCCMB	-	4.625.000
Diminuzioni		
Rientro Scoperto c/c	(2.679.275)	-
Rimborso Finanziamento Uci (operazione Salone)	-	(4.627.822)
Rimborso Finanziamento UCCMB	(400.000)	(4.225.000)
Saldo finale	1.581.227	2.419.931

11. Benefici a dipendenti

La voce Benefici al 30/06/2014 risulta azzerata a seguito della cessione dell'unico dipendente con TFR in azienda ad altra società del Gruppo, a far data dal 1° gennaio 2014.

Di seguito la movimentazione della voce Benefici a dipendenti nel corso dell'esercizio 2013 e 2014:

Movimentazione	<i>30/06/2014</i>	<i>31/12/2013</i>
Saldo iniziale	16.555	19.339
Aumenti		
Accantonamento dell'esercizio	2.996	10.419
Diminuzioni		
Rett per Utili attuariali su TFR (IAS19R)	-	(6.740)
Altre variazioni	(19.551)	(6.463)
Saldo finale	0	16.555

12. Fondo rischi e oneri

Il *Fondo rischi e oneri* è stato costituito al 30 giugno 2014, a copertura degli oneri da sostenere per la regolarizzazione e la messa in sicurezza degli immobili ed ammonta a Euro 290.865.

Di seguito si riporta la movimentazione della voce nel corso dell'esercizio 2013 e 2014:

Movimentazione	<i>30/06/2014</i>	<i>31/12/2013</i>
Saldo iniziale	0	0
Aumenti		
Accantonamento dell'esercizio	290.865	-
Diminuzioni		
Utilizzi	-	-
Altre variazioni	-	-
Saldo finale	290.865	0

13. Debiti commerciali

La voce Debiti commerciali ammonta al 30/06/2014 a Euro 780.230 e risulta così composta:

Debiti commerciali	30/06/2014	31/12/2013	Differenza
<i>Debiti verso terzi:</i>			
Fee per gestione amministrativa immobili	139.030	139.030	-
Altri debiti	354.607	205.532	149.075
<i>Debiti verso società del Gruppo UniCredit:</i>			
Servizio di Global servicing	149.450	149.450	-
Servicing Amministrativo	85.400	85.400	-
Outsourcing Consulenza legale	21.350	21.350	-
Compenso per Audit	25.750	17.000	8.750
Altri debiti	4.643	5.339	(696)
Totale valore di bilancio	780.230	623.101	157.129

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, da parte di fornitori terzi e società appartenenti al Gruppo UniCredit.

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 UniCredit Credit Management Bank e in particolare al contratto di Global Servicing, di Servicing Amministrativo e Global Legal Advisory.

14. Debiti tributari

La voce Debiti tributari al 30/06/2014 ammonta a Euro 14.050 e risulta così composta:

Debiti tributari	30/06/2014	31/12/2013	Differenza
Debiti per imposte differite IRES	1.056	1.056	-
Erario ritenute lavoro subordinato	4.630	10.161	- 5.531
Erario ritenute lavoro autonomo	150	3.894	(3.744)
Debito per Iva	8.194	49.025	(40.831)
Debito per imposta sostitutiva	20	28	(8)
Totale valore di bilancio	14.050	64.164	-50.114

La voce Debiti tributari è principalmente composta dalle imposte del periodo e dalle ritenute da versare su redditi da lavoro subordinato e autonomo.

15. Altri debiti

La voce Altri debiti al 30/06/2014 ammonta a Euro 332.038 e risulta così composta:

Altri debiti	30/06/2014	31/12/2013	Differenza
Acconti da clienti	258.131	258.131	-
Debito verso UCCMB per pers. distaccato	-	133.223	(133.223)
Debito verso UNICREDIT per pers. distaccato	-	10.565	(10.565)
Affitti Anticipati	14.166	16.660	(2.494)
Debiti verso Organi sociali	22.638	229	22.409
Debiti verso Istituti di previdenza	5.845	12.724	(6.879)
Altri debiti - altri	7.143	6.010	1.133
Debiti verso il personale	24.115	15.598	8.517
Totale valore di bilancio	332.038	453.140	-121.102

Il decremento della voce è dovuto principalmente al pagamento delle poste riferite al personale distaccato del quarto trimestre 2013.

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 diretta UCCMB e verso la Capogruppo a fronte del riaddebito dei costi per il personale distaccato. Il decremento della voce è dovuto principalmente al pagamento delle poste riferite al personale distaccato del quarto trimestre 2013.

PARTE C – INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO

16. Ricavi delle vendite e delle prestazioni

La voce Ricavi delle vendite e delle prestazioni al 30/06/2014 ammonta a Euro 179.305 e risulta così composta:

Ricavi delle vendite e delle prestazioni	30/06/2014	30/06/2013	Differenza
Ricavi vendita immobili	-	1.507.000	(1.507.000)
Ricavi per attività advisory	179.305	2.041	177.264
Totale valore di bilancio	179.305	1.509.041	(1.329.736)

I Ricavi delle vendite e delle prestazioni si riferiscono ai corrispettivi rivenienti dalla vendita degli immobili e ai corrispettivi percepiti per il servizio di gestione delle valutazioni immobiliari relative ad immobili costituiti a garanzia di crediti non performing gestiti o di proprietà della controllante e per il servizio di gestione dei dati immobiliari, regolati dall'Accordo di Advisory sottoscritto il 19 settembre 2013 con UCCMB e dal successivo Addendum del 5 novembre 2013 che è parte integrante dell'Accordo.

17. Altri ricavi e proventi

La voce Altri ricavi e proventi al 30/06/2014 ammonta a Euro 1.803.193 e risulta così composta:

Altri ricavi e proventi	30/06/2014	30/06/2013	Differenza
Ricavi per addebito costi di business	1.751.000	1.158.213	592.787
Fee per partecipazione alle Aste	-	-	-
Proventi per indennità di occupazione	-	-	-
Proventi per canoni di locazione	19.413	9.488,00	9.925
Altri ricavi	32.780	4	32.776
Totale valore di bilancio	1.803.193	1.167.705	635.488

La voce Altri ricavi e proventi comprende principalmente il corrispettivo per servizi resi alla Capogruppo UniCredit S.p.A. per il parco immobiliare di provenienza ex Capitalia per Euro 1.751.000. Nella voce sono inoltre compresi i proventi delle locazioni di n. 5 immobili rivenienti dalle operazioni di Friendly Repossess e i proventi rivenienti dal recupero dalle Società Salone, del 50% del costo del canone dell'applicativo Ref Building di proprietà di Unicredit Credit Management Immobiliare S.p.A., concesso in uso ad UBIS per la gestione degli immobili delle Società Salone.

18. Materie prime e materiali di consumo utilizzati

La voce Materie prime e materiali di consumo utilizzati al 30/06/2014 ammonta a Euro 112.623 e risulta così composta:

Materie prime e mat consumo	30/06/2014	30/06/2013	Differenza
Prezzo di aggiudicazione immobili	112.000	4.466.143	(4.354.143)
Altri costi	623	7.136	(6.513)
Totale valore di bilancio	112.623	4.473.279	(4.360.656)

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 alla diminuzione degli acquisti di immobili effettuati nel corso del primo semestre 2014.

19. Costi per servizi

La voce Costi per servizi al 30/06/2014 ammonta a Euro 1.230.579 e risulta così composta:

Costi per servizi	30/06/2014	30/06/2013	Differenza
Personale distaccato	336.423	371.426	(35.003)
Servizi e consulenze tecniche	350.862	335.463	15.399
Spese per Global Servicing	122.500	122.500	-
Spese per software	66.091	86.133	(20.042)
Spese di manutenzione e riparazione	130.047	11.480	118.567
Spese per Servicing Amministrativo	70.270	70.102	168
Compensi e spese organi sociali	46.364	45.587	777
Oneri condominiali	40.426	14.746	25.680
Spese di viaggio e trasferta	4.923	9.966	(5.043)
Outsourcing consulenza legale	17.500	17.500	-
Polizza D & O	17.753	17.852	(99)
Assicurazioni	5.731	5.115	616
Compensi società di revisione	7.835	7.186	649
Informativa e Pubblicità	-	81	(81)
Spese bancarie/postali	2.643	2.461	182
Spese telefoniche	833	4.627	(3.794)
Spese di rappresentanza	-	807	(807)
Altri	10.378	9.704	674
Totale valore di bilancio	1.230.579	1.132.736	97.843

La voce Costi per servizi è principalmente composta dai costi sostenuti dalla Società per la gestione e la commercializzazione del patrimonio immobiliare.

La variazione della voce, rispetto all'esercizio precedente, è riferibile principalmente all'incremento dei costi sostenuti nel periodo, finalizzati alla regolarizzazione e alla messa in sicurezza degli immobili.

20. Costi per il personale

La voce Costi per il personale al 30/06/2014 ammonta a Euro 89.386 e risulta così composta:

Costi per il personale	30/06/2014	30/06/2013	Differenza
Salari e stipendi	65.365	60.276	5.089
Oneri sociali	21.025	20.900	125
Trattamento di fine rapporto	2.996	1.670	1.326
Totale valore di bilancio	89.386	82.846	6.540

La voce comprende il costo maturato nell'esercizio nei confronti dei lavoratori dipendenti in forza, comprensivo degli accantonamenti per ferie e permessi non goduti, mensilità aggiuntive e relativi oneri.

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

Descrizione	Numero dipendenti	Assunzioni nell'esercizio	Dimiss./licenz/ Cession. Nell'esercizio	Numero dipendenti finali
Quadri	3	0	1	2
Impiegati	0	0	0	0
Totali	3	0	1	2

Nel corso dell'esercizio non sono stati effettuati passaggi di categoria.

21. Ammortamenti

La voce Ammortamenti al 30/06/2014 ammonta a Euro 23.284 e risulta così composta:

Ammortamenti	30/06/2014	30/06/2013	Differenza
Amm.ti immob. immateriali	23.251	23.619	(368)
Amm.ti immob. materiali	33	33	-
Totale valore di bilancio	23.284	23.652	(368)

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.

22. Variazione delle rimanenze di prodotti finiti

La voce Variazione delle rimanenze al 30/06/2014 ammonta a Euro 759.165 e come descritto nella sezione 5. Rimanenze, comprende il valore degli immobili acquistati nel periodo (per Euro 112.000) e le svalutazioni operate nel periodo (per Euro 871.165).

23. Accantonamento per rischi e oneri

La voce, che ammonta a Euro 290.865, accoglie l'accantonamento effettuato al 30/06/2014, per la copertura degli oneri da sostenere per la regolarizzazione e la messa in sicurezza degli immobili.

Accantonamenti Fondo rischi e oneri	30/06/2014	30/06/2013	Differenza
Accantonamento fondo	290.865	-	290.865
Totale valore di bilancio	290.865	-	290.865

24. Oneri diversi di gestione

La voce Oneri diversi di gestione al 30/06/2014 ammonta a Euro 161.142 e risulta così composta:

Oneri diversi di gestione	30/06/2014	30/06/2013	Differenza
ICI/IMU	70.035	75.460	(5.425)
Abbonamenti, riviste, giornali	1.834	1.986	(152)
IVA prorata indeducibile	73.833	16.654	57.179
Multe/oblazioni	2.699	627	2.072
Godimento beni di terzi	10.251	16.808	(6.557)
Altri oneri di gestione	2.490	646.669	(644.179)
Totale valore di bilancio	161.142	758.204	(597.062)

Il decremento della voce che, al 30/06/2013, comprendeva le imposte di registro, ipotecarie, catastali nonché oneri vari sull'acquisto degli immobili delle Società Salone, è imputabile alla diminuzione degli acquisti di immobili effettuati nel corso del primo semestre 2014.

25. Proventi finanziari

La voce Proventi finanziari al 30/06/2014 ammonta a Euro 4 e comprende interessi attivi su conti correnti bancari.

26. Oneri finanziari

La voce Oneri finanziari al 30/06/2014 ammonta a Euro 91.661 e risulta così composta:

Oneri finanziari	30/06/2014	30/06/2013	Differenza
Interessi passivi bancari	51.569	78.201	(26.632)
Interessi passivi bancari Repossess	31.645	29.904	1.741
Interessi passivi bancari Friendly	5.015	2.413	2.602
Interessi Passivi operazione Salone	3.432	37.309	(33.877)
Totale valore di bilancio	91.661	147.827	(56.166)

La voce Oneri finanziari comprende gli interessi passivi su c/c bancari, riconducibili allo scoperto di conto corrente, gli interessi passivi sull'utilizzo della linea di credito concessa dalla controllante UCCMB, specificatamente dedicata all'attività di Repossess e di Friendly Repossess. Il decremento della voce è dovuto principalmente al rimborso del finanziamento a copertura dell'acquisto degli immobili delle società Salone, concesso nel giugno 2013 dalla controllante diretta Unicredit Credit Management Bank S.p.A. e ai minori interessi passivi applicati sullo scoperto di c/c concesso dalla Capogruppo, per effetto di un minor utilizzo nel periodo.

27. Svalutazioni di partecipazioni

La voce Svalutazioni di partecipazioni si è azzerata per effetto della cessione (dicembre 2013) alla controllante diretta UniCredit Credit Management Bank S.p.A, delle 25 quote di partecipazione al Fondo Immobiliare chiuso denominato Fondo Asset Bancari II (FAB II), acquisite a fine 2012.

28. Imposte sul reddito dell'esercizio

La voce Imposte sul reddito dell'esercizio al 30/06/2014 ammonta a Euro 141.567 e risulta così composta:

Imposte sul reddito dell'esercizio	30/06/2014	30/06/2013	Differenza
Imposte correnti	(213.513)	(151.731)	(61.782)
Imposte differite attive	355.080	138.825	216.255
Totale valore di bilancio	141.567	(12.906)	154.473

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

	30/06/2014	30/06/2013
Utile (perdita) dell'operatività corrente al lordo delle imposte	(776.203)	(323.750)
Tasso teorico applicabile	27,5%	27,5%
Imposte teoriche	213.456	89.031
1. Costi fiscalmente non deducibili - differenze permanenti	(35.088)	(56.333)
2. IRAP	(33.817)	(45.604)
3. Altre differenze	(2.984)	-
Imposte sul reddito registrate a Conto Economico	141.567	(12.906)

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	30/06/2014
Collegio Sindacale	25.364
Amministratori	21.000

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:

Compensi alla Società di Revisione	30/06/2014
Deloitte & Touche S.p.A.	7.835

GESTIONE DEL RISCHIO FINANZIARIO: OBIETTIVI E CRITERI

Le passività finanziarie della Società sono rappresentate dai debiti verso banche per finanziamenti e dai debiti commerciali generati dall'attività operativa.

Le attività finanziarie della Società sono rappresentate dai crediti commerciali 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 appartenente al Gruppo Bancario UniCredit tramite la controllante UniCredit Credit Management Bank S.p.A., è assoggettata all'attività di direzione e coordinamento della Capogruppo bancaria UniCredit S.p.A., con sede in Roma Via A. Specchi n. 16 Registro Imprese di Roma e Codice Fiscale 00348170101 tale dichiarata al Registro Imprese in data 26/10/2007.

Di seguito si riportano i dati essenziali del bilancio al 31 dicembre 2013 della Capogruppo UniCredit S.p.A., che esercita l'attività di direzione e coordinamento:

UniCredit S.p.A.**STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO al 31.12.2013**

		(milioni di €)
Attivo		
Cassa e disponibilità liquide		3.227
Attività finanziarie di negoziazione		12.254
Crediti verso banche		21.869
Crediti verso clientela		231.171
Investimenti finanziari		97.716
Coperture		7.858
Attività materiali		2.666
Avviamenti		-
Altre attività immateriali		1
Attività fiscali		14.766
Attività non correnti e gruppi di attività in via di dismissione		368
Altre attività		6.411
Totale dell'attivo		398.307
Passivo e patrimonio netto		
Debiti verso banche		47.379
Raccolta da clientela e titoli		270.751
Passività finanziarie di negoziazione		10.804
Passività finanziarie valutate al <i>fair value</i>		-
Coperture		8.141
Fondi per rischi ed oneri		2.284
Passività fiscali		862
Passività associate a gruppi di attività in via di dismissione		-
Altre passività		12.008
Patrimonio netto:		46.078
- capitale e riserve		57.290
- riserve di valutazione attività disponibili per la vendita e di cash-flow hedge		389
- utile (perdita) netto		-11.601
Totale del passivo e del patrimonio netto		398.307

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO - Esercizio 2013	
	<i>(milioni di €)</i>
Interessi netti	3.994
Dividendi e altri proventi su partecipazioni	3.180
Commissioni nette	3.487
Risultato netto negoziazione, coperture e <i>fair value</i>	355
Saldo altri proventi/oneri	32
MARGINE DI INTERMEDIAZIONE	11.048
Spese per il personale	-3.245
Altre spese amministrative	-2.739
Recuperi di spesa	544
Rettifiche di valore su immobilizzazioni materiali e immateriali	-166
Costi operativi	-5.606
RISULTATO DI GESTIONE	5.442
Rettifiche nette su crediti e su accantonamenti per garanzie e impegni	-9.915
RISULTATO NETTO DI GESTIONE	-4.473
Accantonamenti netti per rischi ed oneri	-665
Oneri di integrazione	-153
Profitti (Perdite) netti da investimenti	-5.866
UTILE (PERDITA) LORDO DELL'OPERATIVITA' CORRENTE	-11.157
Imposte sul reddito dell'esercizio	2.371
Rettifiche di valore su avviamenti	-2.815
UTILE (PERDITA) NETTO	-11.601

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
(Osvaldo Magrini Signorelli)