



# Credito Fondiario S.p.A.

**Bilancio intermedio abbreviato al 30 giugno 2018**

(con relativa relazione della società di revisione)

KPMG S.p.A.

12 ottobre 2018



KPMG S.p.A.  
Revisione e organizzazione contabile  
Via Ettore Petrolini, 2  
00197 ROMA RM  
Telefono +39 06 80961.1  
Email [it-fmauditaly@kpmg.it](mailto:it-fmauditaly@kpmg.it)  
PEC [kpmgspa@pec.kpmg.it](mailto:kpmgspa@pec.kpmg.it)

## Relazione della società di revisione indipendente

*Al Consiglio d'Amministrazione del  
Credito Fondiario S.p.A.*

### Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio intermedio abbreviato del Credito Fondiario S.p.A. (nel seguito anche la "Banca"), costituito dallo stato patrimoniale al 30 giugno 2018, dal conto economico, dal prospetto della redditività complessiva, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto e dal rendiconto finanziario per il periodo di sei mesi chiuso al 30 giugno 2018 e dalle note illustrative.

A nostro giudizio, il bilancio intermedio abbreviato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Credito Fondiario S.p.A. al 30 giugno 2018, del risultato economico e dei flussi di cassa per il periodo di sei mesi chiuso al 30 giugno 2018 in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea.

### Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nel paragrafo "*Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio intermedio abbreviato*" della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto al Credito Fondiario S.p.A. in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio.

### Altri aspetti

La presente relazione non è emessa ai sensi di legge stante il fatto che la Banca non era obbligata alla revisione legale ai sensi del D.Lgs. 39/10 del bilancio intermedio abbreviato per il periodo di sei mesi chiuso al 30 giugno 2018. Il nostro incarico non ha pertanto comportato lo svolgimento delle procedure di revisione finalizzate all'espressione del giudizio di cui all'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10 previste dal principio di revisione SA Italia 720B.

Il bilancio intermedio abbreviato del Credito Fondiario S.p.A. per il periodo di sei mesi chiuso al 30 giugno 2017 non è stato sottoposto a revisione contabile.

### **Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale del Credito Fondiario S.p.A. per il bilancio intermedio abbreviato**

Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio intermedio abbreviato che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio intermedio abbreviato che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

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

Il Collegio Sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Banca.

### **Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio intermedio abbreviato**

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

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

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio intermedio abbreviato, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;

- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Banca;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti a una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di un'incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Banca di continuare a operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Banca cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio intermedio abbreviato nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio intermedio abbreviato rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

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

Roma, 12 ottobre 2018

KPMG S.p.A.



Riccardo De Angelis  
Socio



**CREDITO  
FONDIARIO**

**120  
YEARS**

# **BILANCIO INTERMEDIO ABBREVIATO 30 GIUGNO 2018**

Sede legale: 00187 Roma - Via Piemonte, 38 - Capitale sociale € 27.564.200 interamente versato  
Direzione e uffici: 00187 Roma - Via Piemonte, 38 - Tel. +39 06 5796-1 - Fax: 06 5740269  
Ufficio di Rappresentanza: 20121 Milano - Corso Venezia, 18 - Tel. +39 02 87337-1  
[info@creditofondario.eu](mailto:info@creditofondario.eu)

Iscritta al Registro delle Imprese di Roma n°00395320583  
REA C.C.I.A.A. Roma n° 30897 - Codice Fiscale 00395320583 - Partita Iva 00878511000  
Credito Fondiario S.p.A. - Albo delle Banche: COD. 10312-7  
Appartenente al Gruppo bancario Tages Group, iscritto al n° 20000 del Albo dei Gruppi Bancari  
Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi  
Soggetta a direzione e coordinamento di Tages Holding S.p.A.

Sommario

|                                                                                                                                                                                  |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>CARICHE SOCIALI E DIREZIONE .....</b>                                                                                                                                         | <b>3</b>   |
| <b>RELAZIONE INTERMEDIA SULLA GESTIONE.....</b>                                                                                                                                  | <b>4</b>   |
| Posizionamento Competitivo e Principali Eventi del primo semestre 2018.....                                                                                                      | 5          |
| Quadro macroeconomico .....                                                                                                                                                      | 11         |
| Informazioni sulla gestione .....                                                                                                                                                | 15         |
| Fatti di rilievo intervenuti dopo il 30 giugno 2018 e prevedibile evoluzione della gestione .....                                                                                | 35         |
| <b>BILANCIO INTERMEDIO ABBREVIATO .....</b>                                                                                                                                      | <b>35</b>  |
| <b>PROSPETTI CONTABILI.....</b>                                                                                                                                                  | <b>38</b>  |
| Stato patrimoniale .....                                                                                                                                                         | 39         |
| Conto economico .....                                                                                                                                                            | 40         |
| Prospetto della redditività complessiva .....                                                                                                                                    | 41         |
| Prospetto delle variazioni del patrimonio netto al 30 giugno 2017 .....                                                                                                          | 42         |
| Prospetto delle variazioni del patrimonio netto al 30 giugno 2017 .....                                                                                                          | 43         |
| Rendiconto finanziario – (Metodo indiretto) .....                                                                                                                                | 44         |
| NOTE ILLUSTRATIVE .....                                                                                                                                                          | 46         |
| Politiche contabili .....                                                                                                                                                        | 47         |
| Informazioni sullo Stato Patrimoniale .....                                                                                                                                      | 100        |
| Informazioni sul Conto Economico.....                                                                                                                                            | 112        |
| Informazioni sui rischi e sulle relative politiche di copertura .....                                                                                                            | 119        |
| Informazioni sul patrimonio.....                                                                                                                                                 | 119        |
| Operazioni con parti correlate.....                                                                                                                                              | 128        |
| <b>Raccordo tra Prospetti contabili pubblicati nel Bilancio 2017 e Prospetti contabili IFRS 9 (nuova Circolare 262) al 1° gennaio 2018 (riclassifica dei saldi IAS 39) .....</b> | <b>130</b> |
| <b>Sezione dedicata ai Patrimoni Destinati.....</b>                                                                                                                              | <b>136</b> |
| Patrimonio Destinato "Cube Gardenia".....                                                                                                                                        | 137        |
| Patrimonio Destinato "Este" .....                                                                                                                                                | 140        |

## **CARICHE SOCIALI E DIREZIONE**

### **Consiglio di Amministrazione**

Presidente e Consigliere:

Panfilo TARANTELLI

Vice Presidente:

Vittorio GRIMALDI

Consiglieri:

Guido LOMBARDO

Mirko BRIOZZO

Sergio ASCOLANI

Davide CROFF

Massimo RUGGIERI

Graziano SETTIME (1)

Salvatore BAIAMONTE

Francesco TRAPANI

### **Collegio Sindacale**

Presidente:

Alessandro TROTTER

Sindaci Effettivi:

Franco VEZZANI

Giuseppina PISANTI

Sindaci Supplenti:

Claudio SCHETTINI

Fabio Maria VENEGONI

### **Direzione**

Direttore Generale:

Iacopo DE FRANCISCO

Chief Investment Officer:

Guido LOMBARDO

Chief Business Officer e Vice Direttore Generale:

Mirko BRIOZZO

Chief Financial Officer

Viviana ASCANI (2)

Chief Operating Officer:

Vincenzo LENTO

(1) Dimesso in data 24 aprile 2018

(2) Assunta in data 08 maggio 2018

## RELAZIONE INTERMEDIA SULLA GESTIONE

## Posizionamento Competitivo e Principali Eventi del primo semestre 2018

Credito Fondiario (di seguito anche "CF" o la "Banca") è un istituto finanziario indipendente specializzato in *debt purchasing* e *debt servicing*, di esposizioni sia *performing* sia deteriorate.

Fondata nel 1898, la banca è stata acquisita a fine 2013 da Tages Holding congiuntamente al *management team*, che ne ha effettuato tra il 2014 e il 2015 un significativo *turnaround*, riprendendo la denominazione storica di Credito Fondiario e rilanciandola nel nascente mercato del credito secondario in Italia. Dal 2016 il Fondo Elliott è diventato un azionista chiave con un aumento di capitale di Euro 100 milioni.

Nel 2018 la banca ha raggiunto la *top five* dei principali servicers del comparto NPL secondo il PwC Report «*The Italian NPL Market, What's next...?!*» pubblicato a giugno 2018.

Credito Fondiario offre a banche, società finanziarie e investitori un ampio spettro di servizi verticalmente integrati:

- Debt Purchasing: Credito Fondiario investe in portafogli di crediti sia in modo diretto sia tramite l'acquisto di titoli emessi da veicoli di cartolarizzazione; in questo ambito CF può assumere anche il ruolo di co-investitore unitamente ai propri clienti o fungere da sponsor dei propri veicoli di cartolarizzazione;

- Debt Servicing: Credito Fondiario offre *special servicing* e *special servicer oversight*, con un team interno dedicato e un'infrastruttura tecnologica e operativa allo stato dell'arte. Questo servizio riguarda prestiti e leasing bancari sia in sofferenza sia *unlikely to pay* (UtP). In aggiunta a quanto sopra, Credito Fondiario funge da *arranger and structurer, portfolio e asset manager, master e corporate servicer, representative of noteholderse* (RON), *agent bank* di veicoli di cartolarizzazione ai sensi della legge del 30 aprile 1999, n. 130 (la "Securitisation Law"); è valutato come Primary Servicer da S&P e Fitch. A supporto dell'operatività derivante dalla sopra descritta linea di business, Credito Fondiario offre altresì servizi di *advisory* e *capital markets* in relazione alla gestione, strutturazione, finanziamento e acquisizione / cessione di portafogli di prestiti.

\* \* \*

La Banca ha chiuso il conto economico del primo semestre 2018 con un utile netto di Euro 7,9 milioni, con un considerevole aumento rispetto alla perdita di Euro 1,1 milioni realizzata nell'esercizio 2017 (nel primo semestre 2017 perdita di Euro 2,1 milioni). La dinamica positiva del periodo in esame rispetto ai dati di raffronto è stata determinata dalla crescita nel business gestito, caratterizzata da alcuni eventi rilevanti di seguito descritti.

### **Acquisto di ramo d'azienda**

In data 10 maggio 2018 si è perfezionato l'acquisto di un ramo di azienda da Banca Carige S.p.A. ("Carige") con cui la banca ha incorporato 53 risorse situate su Genova da affiancare ai team di *Servicing* e di *Loan administration*.

Oltre alle risorse Credito Fondiario ha acquistato alcuni beni materiali e immateriali per un valore complessivo di Euro 39 mila, una dotazione di disponibilità liquide per Euro 452 mila e debiti netti verso il personale facente parte dell'operazione per Euro 491,6 mila. Il prezzo di acquisto del ramo d'azienda è pari a Euro 31 milioni iscritto tra le immobilizzazioni immateriali come avviamento.

In linea con quanto previsto dai principi contabili internazionali (IFRS 3) entro dodici mesi sarà condotta la *Purchase Price Allocation* ("PPA").

### **Strutturazione di cartolarizzazioni di NPL e acquisizione dell'attività di servicing**

Nel mese di gennaio 2018 è stata avviata la migrazione riguardante i crediti dell'operazione di cessione di un portafoglio di NPL con un GBV di circa Euro 24 miliardi di proprietà di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. Credito Fondiario è stato coinvolto nel progetto fin dall'inizio, strutturando la transazione attraverso il completamento della cartolarizzazione e come Master Servicer e Special Servicer per una parte (5%) del portafoglio. Credito Fondiario ha quindi effettuato la due diligence sul portafoglio per conto dell'investitore Atlante Fund. Successivamente, è stato scelto come Master Servicer per la cartolarizzazione e, di conseguenza, gestore della migrazione del portafoglio conclusasi il 23 giugno 2018. La cartolarizzazione del portafoglio prevede anche l'ottenimento di un rating da almeno due agenzie per i titoli senior emessi dalla società veicolo, al fine di entrare nel regime di Garanzia Cartolarizzazione Sofferenze (di seguito "GACS"). In qualità di Master Servicer di cartolarizzazione e di Special Servicer, il ruolo del Credito Fondiario è stato determinante nell'adempimento dei prerequisiti per l'ottenimento del rating dei titoli senior e l'ingresso nel sistema GACS.

Nel mese di giugno si è perfezionata la migrazione dei crediti derivanti dall'operazione di cessione di un portafoglio di NPL di proprietà del Credito Valtellinese con un GBV di circa Euro 1,6 miliardi (cosiddetto Progetto Aragorn). All'interno del Progetto Aragorn, Credito Fondiario è stato selezionato per agire come Master Servicer per la cartolarizzazione e come Special Servicer per una parte del portafoglio. La cartolarizzazione di Aragorn prevede il rating dei titoli senior da parte di due agenzie, al fine di entrare nel sistema GACS. Il ruolo del Credito Fondiario è quindi ancora centrale nell'esecuzione delle attività preliminari necessarie per ottenere un rating e l'ingresso nel sistema GACS.

Tra luglio 2017 e dicembre 2017, Credito Fondiario ha completato l'acquisizione di un portafoglio di NPL di proprietà di Banca Carige S.p.A. con un GBV di circa Euro 1,2 miliardi successiva alla necessaria *due diligence*. Nel mese di marzo 2018 è stata completata l'attività di migrazione del relativo portafoglio. Il Credito Fondiario funge ora da investitore, in qualità di sottoscrittore dell'intera classe junior e del 5% della classe senior emesse dalla SPV, Master Servicer e Special Servicer per l'intero portafoglio.

Si evidenzia, inoltre, che Credito Fondiario ha raggiunto nel primo semestre 2018 la *top five* dei Master Servicer e Special Servicer attivi nel mercato italiano<sup>1</sup>.

---

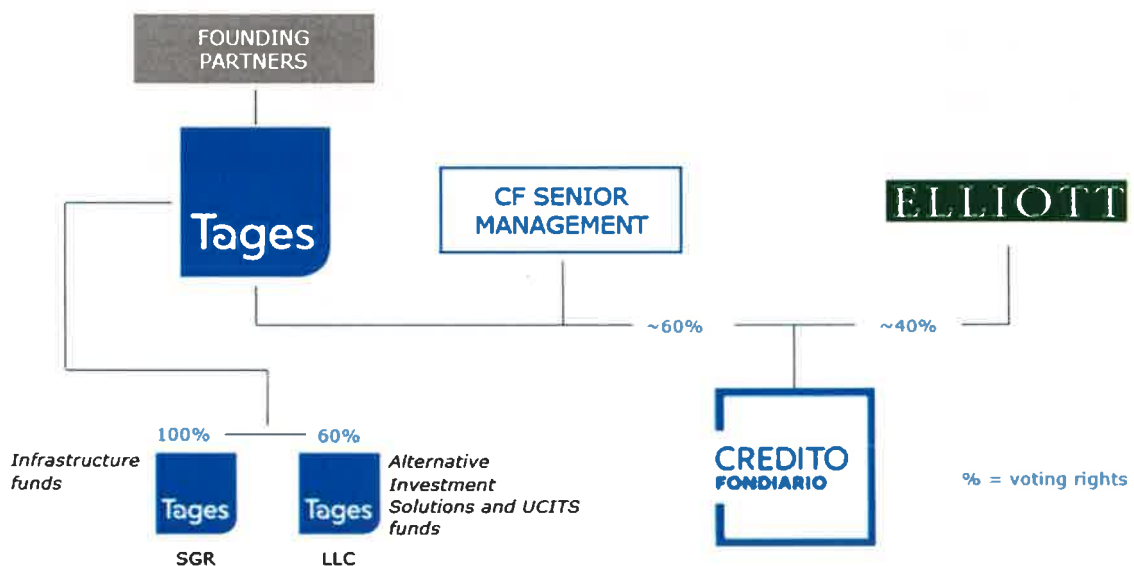
<sup>1</sup> Fonte: "The Italian NPL market" pubblicato a giugno 2018 da PwC; [www.pwc.com/it/npl](http://www.pwc.com/it/npl)

## Azionariato

Credito Fondiario è parte del gruppo bancario internazionale Tages Group il quale è operativo, oltre che nel settore bancario, anche in fondi infrastrutturali, soluzioni multi-manager, fondi alternativi liquidi e fondi OICVM (Organismi di investimento collettivo in valori mobiliari).

Elliott, investitore istituzionale leader negli Stati Uniti da oltre 40 anni e con 35 miliardi di dollari di capitale azionario, è un partner chiave e investitore di CF attraverso la società Tiber Investments S.a.r.l.

La seguente tabella mostra l'assetto proprietario di Credito Fondiario al 30 giugno 2018:



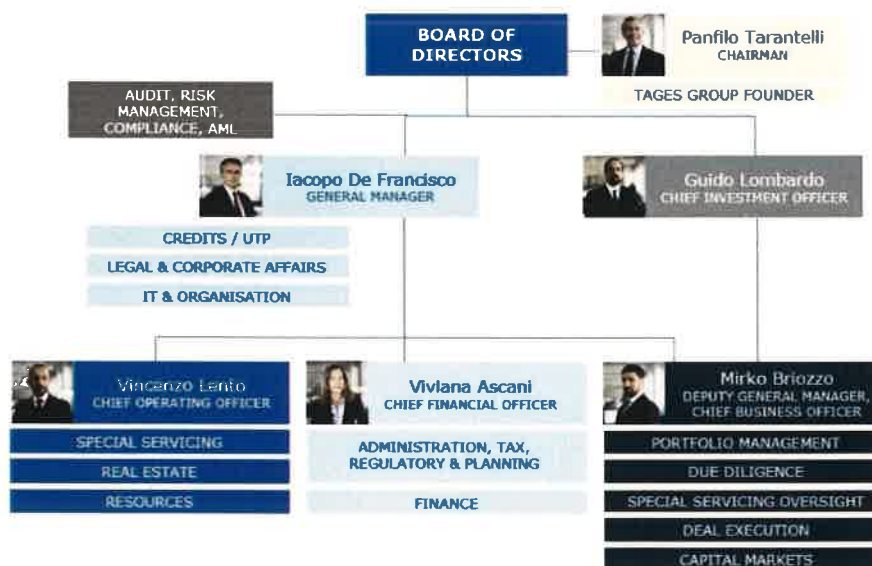
## Principali Dati di Credito Fondiario

La tabella che segue presenta i principali dati di Credito Fondiario al 30 giugno 2018:

| <b>PRINCIPALI DATI FINANZIARI E DI STRUTTURA</b>                     |                    |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Attività creditizie in gestione / servicing (valore nominale)</b> | Euro 43,7 miliardi |
| <b>Portafoglio di investimenti proprietari (valore nominale)</b>     | Euro 6 miliardi    |
| <b>Portafoglio di investimenti proprietari (valore di bilancio)</b>  | Euro 475 milioni   |
| <b>Raccolta risparmio retail (conto Esagon)</b>                      | Euro 473 milioni   |
| <b>Patrimonio netto</b>                                              | Euro 189 milioni   |
| <b>Indice di solidità patrimoniale (coefficiente di vigilanza)</b>   | 20,71%             |
| <b>Dipendenti</b>                                                    | 216                |

## Top Management Team

Il top management team di Credito Fondiario combina esperienze uniche nei settori del *commercial e investment banking*, del *servicing*, dell'*asset management* e dei mercati dei capitali.



Nel mese di maggio 2018, la compagine si è arricchita con l'ingresso della Dott.ssa Viviana Ascani nel ruolo di *Chief Financial Officer*.

## Quadro macroeconomico

Il primo semestre del 2018 è stato caratterizzato, come l'anno che l'ha preceduto, da una ripresa economica globale. Permangono tuttavia situazioni di incertezza, in particolare: (a) l'andamento dell'economia e le prospettive di ripresa e consolidamento delle economie di paesi come gli Stati Uniti e la Cina, che hanno mostrato una crescita consistente negli ultimi anni; (b) sviluppo futuro della politica monetaria della Banca centrale europea ("BCE") nell'area dell'euro, del sistema della Federal Reserve e dell'area del dollaro, e delle politiche attuate da altri paesi volte a promuovere svalutazioni competitive delle loro valute; (c) la sostenibilità del debito sovrano di alcuni paesi e le relative tensioni ricorrenti sui mercati finanziari; e (d) le conseguenze e le potenziali incertezze persistenti causate dal voto sulla Brexit.

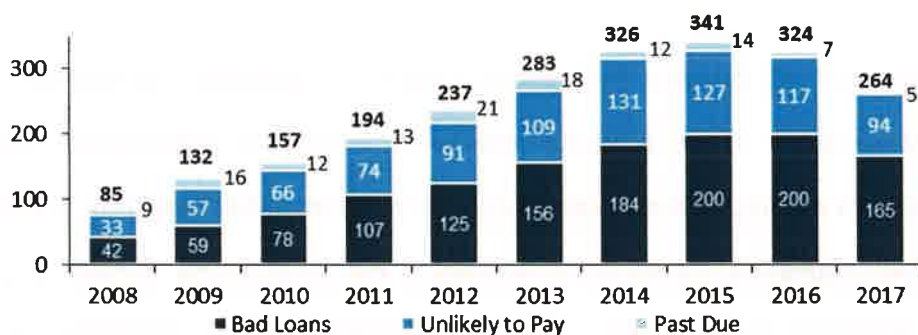
Nell'Eurozona, lo scenario generale positivo maschera le diverse tendenze delle economie degli stati membri, sebbene le differenze siano diminuite nel corso degli ultimi trimestri.

Nello scenario internazionale ed europeo favorevole, l'Italia ha registrato un periodo di ripresa economica, aumentando il suo prodotto interno lordo ("PIL") rispetto agli anni precedenti. Sebbene ancora ampio, il divario con le migliori economie dell'Eurozona è stato ridotto nel 2017. Successivamente, l'esito delle elezioni a marzo 2018 ha portato a un prolungato periodo di negoziazione tra partiti rivali e il Presidente della Repubblica da cui è scaturito un governo di coalizione all'inizio di giugno 2018. Ciò ha determinato l'instabilità del mercato e le implicazioni economiche delle politiche del nuovo governo italiano rimangono incerte.

Per quanto riguarda nello specifico il settore bancario, il credito alle imprese ha mostrato nei primi mesi del 2018 segnali di una più decisa espansione. L'incremento è stato del 2,1%

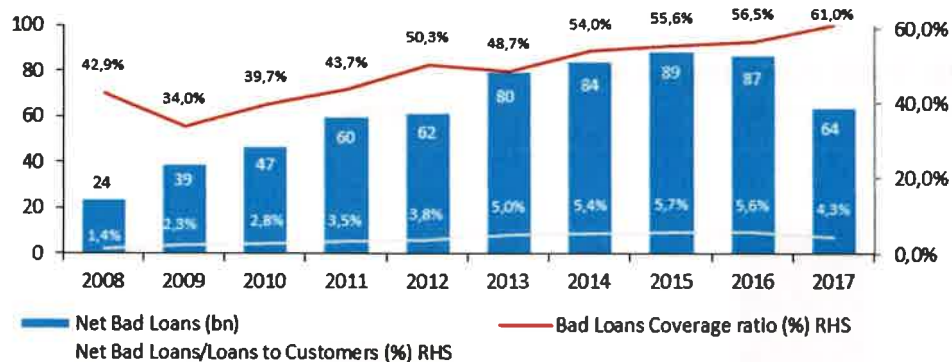
nel primo trimestre rispetto all'1,2% dell'intero 2017. Le indagini della Banca D'Italia<sup>2</sup> indicano un rafforzamento della domanda di credito bancario, che risente positivamente della crescita degli investimenti, mentre le condizioni di offerta restano accomodanti. Nel 2017 la qualità del credito bancario è migliorata. Lo stock lordo di Non Performing Exposures ("NPE") ha mostrato una tendenza crescente fino al 2015 quando ha raggiunto il picco di 341 miliardi di Euro per poi ridursi a 264 miliardi di Euro alla fine del 2017. In particolare, i crediti in sofferenza lordi si sono attestati a 165 miliardi di euro nel 2017, diminuendo di 35 miliardi di euro dal picco del 2015 in cui ammontavano a 200 miliardi di euro; lo stock di UTP è diminuito a 94 miliardi di euro rispetto allo stesso periodo di Euro 94 miliardi. Il rapporto tra sofferenze e crediti totali verso la clientela è sceso al 4,3% a fine 2017 dal 5,6% dell'anno precedente (era pari al 5,7% a fine 2015). Infine, anche il *Bad Loans coverage ratio* è migliorato a fine 2017 al 61,0% dal 56,5% a fine 2016 e al 55,6% a fine 2015.

#### Gross NPE trend (Euro/bn)



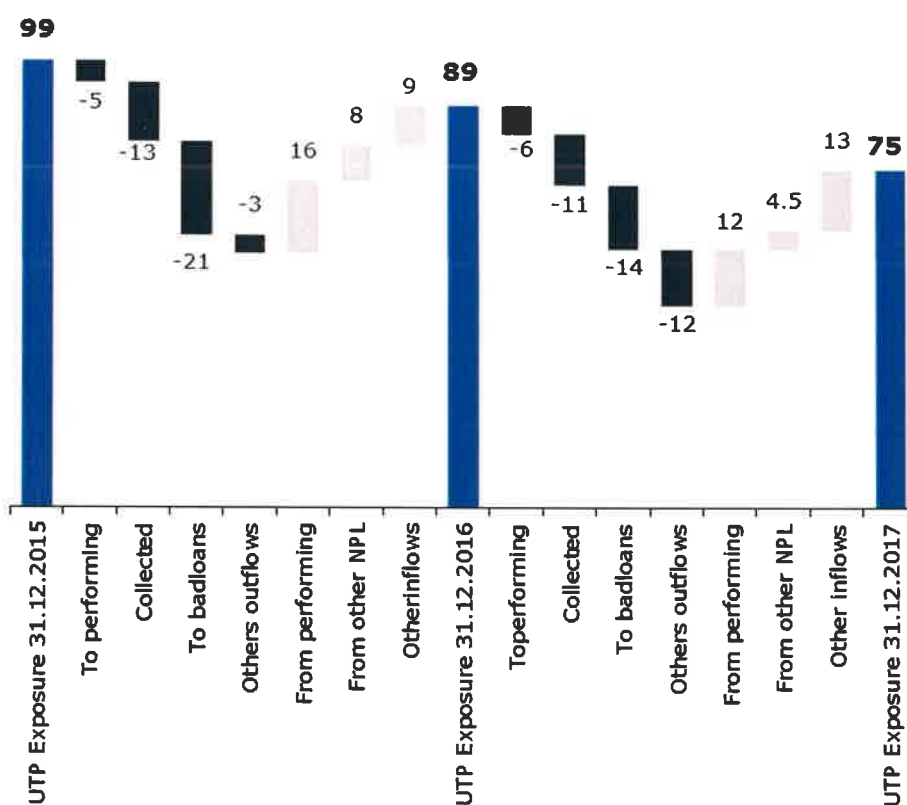
<sup>2</sup> Fonte Bollettino Economico n. 2 – 2018 ([www.bancaditalia.it/pubblicazioni](http://www.bancaditalia.it/pubblicazioni))

## Net Bad Loans trend (Euro/bn)



A fronte del ridimensionamento dello stock di NPL, la corretta gestione delle esposizioni UTP dovrebbe diventare un importante fattore strategico per molte banche italiane nei prossimi anni. Il *Net Book Value* è, infatti, più alto delle sofferenze, mentre il Rapporto di copertura rimane decisamente inferiore.

## Unlikely to Pay inflows and outflows

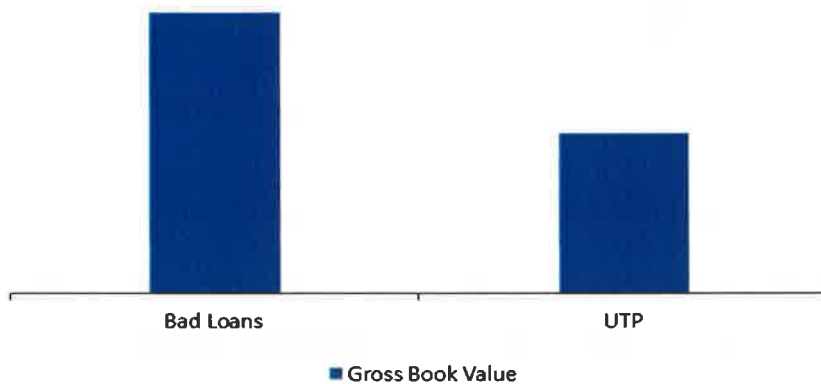


### UTP: Gross and Net Book Value (Euro/bn)

Coverage Ratio (%)

61%

30%



## Informazioni sulla gestione

Credito Fondiario si posiziona come l'unico *player* consolidato in Italia focalizzato esclusivamente su un modello di "*debt purchaser + debt servicer*", allineato agli operatori internazionali e in grado di offrire soluzioni di investimento avanzate a investitori in attività finanziarie classificate come *bad loans*, UtPs e altre attività creditizie illiquide.

La licenza bancaria accresce ulteriormente il posizionamento competitivo di Credito Fondiario in quanto:

- gode di una *funding structure* stabile e diversificata attraverso il canale *retail*, con scadenze fisse fino a 7 anni (Conto Esagon);
- è sottoposta alla normativa di vigilanza della Banca D'Italia il cui rispetto assicura agli investitori una solida posizione patrimoniale e la piena visibilità della stessa;
- ha la piena capacità di gestione proattiva delle pratiche classificate come UtPs.

L'attività nel comparto del *servicing* ha visto la banca particolarmente attiva negli ultimi anni. In particolare, nel primo semestre 2018 la banca ha iniziato il suo mandato di *master servicer* sul portafoglio di crediti in sofferenza ceduto dal Gruppo Banca Monte dei Paschi di Siena al veicolo Legge 130/99 Siena NPL S.r.l.; sullo stesso portafoglio CF ha anche iniziato l'attività di *special servicing* in relazione a una parte (5%) dei crediti. Sempre nello stesso periodo la banca ha completato la migrazione del portafoglio in oggetto unitamente a quella del portafoglio Bramito SPV (crediti in sofferenza di Banca Carige) e di Aragorn SPV (crediti in sofferenza del Gruppo Creval).

Credito Fondiario, inoltre, è ben posizionato per svolgere un ruolo di primo piano nel mercato delle pratiche commerciali UtPs, considerato la prossima frontiera del *servicing* e *purchasing* NPE negli anni a venire. In particolare, Credito Fondiario già soddisfa le condizioni richieste per la gestione efficace delle esposizioni UtPs:

- gestione dei prestiti esistenti attraverso l'iniezione di nuova liquidità (debito / capitale) e il supporto per la definizione di un piano di ristrutturazione;
- gestione proattiva della relazione con il mutuatario anche attraverso la disponibilità di una propria piattaforma informatica che consente al gestore di disporre e coordinare tutte le informazioni pertinenti;
- una strategia adeguata a gestire le esposizioni UtPs che include la valutazione continua delle prestazioni, *early warning indications*, KPIs.

È proseguita, inoltre, l'attività di gestione delle cartolarizzazioni di crediti leasing poste in essere nel corso del 2017. Nello specifico, la banca ha appositamente creato due Patrimoni Destinati con la finalità di porre i medesimi al servizio di due cartolarizzazioni di crediti di *leasing* attraverso l'acquisto della proprietà dei sottostanti rapporti giuridici.

Dal lato della provvista al 30 giugno 2018, la banca ha raccolto, nell'ambito della propria strategia di diversificazione, Euro 473 milioni di depositi *retail* attraverso il Conto Esagon.

Congiuntamente allo sviluppo dell'attività è proseguita la strategia di assunzione di professionalità specializzate, con il continuo rafforzamento sia della struttura di *front-office* (*portfolio management, capital markets, special servicing*) che di *back-office* (segnalazioni di vigilanza, accounting e amministrazione prestiti, IT); nel corso del semestre, l'organico è aumentato di 75 unità.

\* \* \*

#### Analisi del conto economico

Il semestre si è concluso con un utile netto pari a Euro 7,9 milioni. Rispetto al corrispondente periodo dell'esercizio precedente si registra un differenziale positivo pari a Euro 10 milioni. Questo migliore risultato è attribuibile alla contribuzione del margine di intermediazione, pari a Euro 31 milioni, in incremento di 20,6 milioni rispetto a giugno 2017.

Segnatamente, il margine di intermediazione fruisce dell'apporto positivo del margine di interesse, pari a Euro 12 milioni, di commissioni nette pari a Euro 14,7 milioni e della valutazione delle attività al *fair value* con impatto a conto economico pari a Euro 4,3 milioni.

Il margine di interesse è in incremento del 72% rispetto al corrispondente periodo dell'esercizio precedente, in linea con l'aumento degli investimenti in titoli ABS e crediti perseguito dalla banca secondo il piano industriale.

Le commissioni nette sono cresciute del 324%, e sono principalmente riconducibili all'attività di gestione e recupero dei crediti *distressed*, a testimonianza della realizzazione degli obiettivi di crescita dell'attività di *special servicing* (con *asset under management* pari a Euro 6,6 miliardi) e *master servicing* (con *asset under management* pari a Euro 41,3 miliardi). Al primo semestre 2018 il totale degli *asset under management* per i ruoli ricoperti per attività di *servicing* è pari a Euro 43,7 miliardi.

La valutazione al *fair value* con impatto a conto economico ha riguardato principalmente titoli ABS che non hanno superato l'SPPI test in sede di prima applicazione del principio IFRS 9.

Nello specifico, il risultato netto della valutazione al *fair value* è ottenuto scontando i flussi di cassa futuri attesi secondo le stime di recupero opportunamente aggiornate dalla struttura preposta alla gestione dei portafogli (*Portfolio Management & Acquisition*), a un tasso di interesse che tiene conto del tasso *risk free* più la componente di remunerazione del rischio dell'investimento.

L'attività di aggiornamento sulle stime di recupero ha riguardato anche i crediti oggetto di valutazione secondo il metodo del costo ammortizzato ed ha condotto a rettifiche di valore nette per rischio di credito per un importo pari a Euro 2,7 milioni.

Le spese amministrative ammontano a 20,6 milioni, in incremento del 44,7% rispetto al corrispondente periodo del 2017. Le stesse si riferiscono a costi del personale pari a 11,4 milioni e ad altre spese amministrative per Euro 9,2 milioni.

Le spese del personale sono pari a 11,4 milioni, in incremento del 64,8% rispetto al primo semestre 2017. Ciò è in linea con la realizzazione in corso del piano di ampliamento dell'organico, volto a dotare la banca delle risorse e delle competenze necessarie al proprio programma di sviluppo.

Le altre spese amministrative sono pari a 9,2 milioni, in crescita del 25,7% rispetto al primo semestre 2017. Le stesse, peraltro, risentono della presenza di costi *one - off* come tali da considerarsi non ripetibili. In questo ambito si segnala l'onere, pari a Euro 0,9 milioni, sostenuto a fronte dell'imposta di registro per l'acquisto del ramo di azienda da Banca Carige, altri costi, pari a 0,4 milioni, connessi sempre alla gestione dell'*on boarding* del ramo aziendale, nonché, le spese per sviluppo business che ammontano a Euro 1,2 milioni, in parte recuperate dagli investitori o dalle società veicolo per conto delle quali le stesse sono state sostenute. Deputate di queste componenti le altre spese amministrative normalizzate sono pari a 6,7 milioni.

Oltre alle componenti *one-off* testé citate, le altre spese amministrative registrano un aumento a causa dei costi informatici connessi al potenziamento della struttura di supporto e all'aumentata attività.

Il *cost income* è pari al 64,7% rispetto al 120% del corrispondente periodo dell'esercizio precedente.

Nel corso del semestre sono stati effettuati accantonamenti netti ai fondi rischi ed oneri per Euro 0,3 milioni legati a spese e cause legali.

Le rettifiche di valore su attività immateriali e materiali, pari ad Euro 0,4 milioni, rappresentano l'ammortamento del semestre.

Gli altri proventi/oneri di gestione ammontano al 30 giugno 2018 ad Euro 1,2 milioni e si riferiscono principalmente ai citati recuperi di costi sostenuti a fronte di *due diligence* svolte nell'ambito di attività finalizzate all'acquisizione del business.

Alla luce di quanto sopra esposto e dopo avere registrato imposte pari a Euro 0,4 milioni, la banca presenta un utile netto al 30 giugno 2018 pari a 7,9 milioni rispetto ad una perdita netta pari a 2,1 milioni al 30 giugno 2017.

#### Analisi dello stato patrimoniale

L'attivo di bilancio si attesta a Euro 773,4 milioni in crescita del 23% rispetto al 31 dicembre 2017.

L'aumento è sostanzialmente dipendente dalla maggiore liquidità disponibile e dall'investimento effettuato con l'acquisto del ramo di azienda da Banca Carige S.p.A.

La liquidità disponibile, derivante soprattutto dall'aumentata raccolta attraverso il conto Esagon, è stata essenzialmente investita in titoli di stato con scadenze inferiori ai dodici mesi e in altri titoli bancari quotati per un totale di Euro 74,2 milioni; nel Mercato Interbancario dei depositi per Euro 65 milioni; nei depositi in conti correnti liberi o presso Banca d'Italia per Euro 97,3 milioni.

Questo aumento è parzialmente compensato dalla cessione, nei primi mesi dell'anno, delle azioni Carige detenute in portafoglio al valore di bilancio di 25 milioni con una perdita complessiva di Euro 5,6 milioni rispetto al prezzo di acquisto. Tale perdita è stata registrata con contropartita una riserva di patrimonio netto, avendo la banca optato per tale modalità di rilevazione ai sensi dell'IFRS 9.

Nel mese di maggio 2018 si è perfezionata l'operazione di acquisto del ramo di azienda di Banca Carige S.p.A. che ha come oggetto una struttura di recupero crediti. Il ramo d'azienda presenta un saldo contabile pari a zero e il prezzo di acquisto di Euro 31 milioni è stato appostato nella voce avviamento tra le altre immobilizzazioni immateriali.

Nel corso del primo semestre non sono stati fatti ulteriori investimenti.

Gli investimenti effettuati sui titoli ABS (totali Euro 402 milioni) che hanno sottostanti i portafogli sui cui la banca ha investito sono stati classificati in due diverse voci dello Stato Patrimoniale:

- attività finanziarie valutate a *fair value* con impatto a conto economico per Euro 308,2 milioni, ove sono stati classificati quei titoli che pur essendo classificati Held to Collect non hanno superato l'SPPI test previsto dall'IFRS 9 (titoli junior, mezzanine e alcuni senior);
- attività finanziarie valutate a costo ammortizzato per Euro 94,8 milioni (Euro 94,3 milioni al netto del relativo fondo), ove sono stati classificati i titoli senior Held to Collect che hanno superato l'SPPI test.

I crediti verso clientela ammontano a Euro 243,5 milioni e si presentano in aumento rispetto al valore di fine 2017 (Euro 235,7 milioni), di Euro 7,7 milioni. Nella voce, oltre ai titoli senior di cui al paragrafo precedente, sono ricompresi i titoli di debito verso governi e banche centrali classificati Held to Collect per Euro 67,7 milioni; mutui e finanziamenti per Euro 7,1 milioni; crediti leasing per Euro 23,9 milioni; una operazione di autocartolarizzazione di Euro 42,7 milioni e fatture emesse o da emettere per Euro 7,7 milioni. Sui crediti sono state operate svalutazioni complessive di Euro 4,4 milioni di cui Euro 2,7 milioni nel semestre.

Tra le altre attività si segnala anche il credito IVA derivante dagli anticipi per conto dei Patrimoni Destinati costituiti per le operazioni Cube e Este per complessi Euro 7 milioni.

In termini di provvista, oltre alla raccolta *retail*, pari a Euro 473 milioni, da segnalare i debiti verso banche di Euro 77,8 milioni composti principalmente da linee di credito *committed*, e da un'operazione di pronti contro termine con sottostante alcuni titoli ABS senior.

Nella voce altre passività, che aumenta di Euro 5,9 milioni rispetto alla fine del precedente esercizio, è compreso il prezzo differito del portafoglio leasing Easy Business Consulting per Euro 3,9 milioni.

Il patrimonio netto ammonta a Euro 189 milioni, incluso l'utile del semestre di Euro 7,9 milioni. Il patrimonio netto risente, oltre che dell'utile di esercizio, della riserva negativa da prima applicazione dell'IFRS 9 di Euro 6 milioni. Tale riserva è composta per Euro 5,7 milioni dall'effetto della diversa modalità di valutazione dei titoli ABS detenuti prevista dal nuovo principio contabile internazionale. In particolare, dalla misurazione al fair value dei titoli che non hanno superato l'SPPI test. Il restante Euro 0,3 milioni è conseguente alla diversa modalità di calcolo delle rettifiche su crediti rispetto ai passati esercizi.

Al 30 giugno il Total Capital Ratio è pari a 20,71%, migliore di quanto previsto a budget per lo stesso mese.

**CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO**

(importi in Euro migliaia)

| Voci      |                                                                                                                   | 30/06/2018      | 30/06/2017      | Variazioni     |             |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|----------------|-------------|
|           |                                                                                                                   |                 |                 | assolute       | %           |
|           | Interessi attivi e proventi assimilati                                                                            | 18.341          | 10.962          | 7.379          | 67%         |
|           | Interessi passivi e oneri assimilati                                                                              | (6.354)         | (3.987)         | (2.367)        | 59%         |
| <b>1.</b> | <b>Margine di interesse</b>                                                                                       | <b>11.987</b>   | <b>6.975</b>    | <b>5.012</b>   | <b>72%</b>  |
|           | Commissioni attive                                                                                                | 15.590          | 3.830           | 11.760         | 307%        |
|           | Commissioni passive                                                                                               | (906)           | (369)           | (537)          | 146%        |
| <b>2.</b> | <b>Commissioni nette</b>                                                                                          | <b>14.684</b>   | <b>3.461</b>    | <b>11.223</b>  | <b>324%</b> |
|           | Utili (perdite) da cessione o riacquisto di: b) attività fin. valutate al FVTOCI                                  | -               | (14)            | 14             | -100%       |
|           | Risultato netto delle altre attività e passività finanziarie valutate al fair value con impatto a conto economico | 4.357           | -               | 4.357          | 100%        |
| <b>3.</b> | <b>Margine di intermediazione</b>                                                                                 | <b>31.028</b>   | <b>10.422</b>   | <b>20.606</b>  | <b>198%</b> |
|           | Rettifiche/riprese di valore nette per rischio di credito                                                         | (2.661)         | (13)            | (2.648)        | n.s.        |
| <b>4.</b> | <b>Risultato netto della gestione finanziaria</b>                                                                 | <b>28.366</b>   | <b>10.409</b>   | <b>17.958</b>  | <b>173%</b> |
|           | Spese amministrative                                                                                              | (20.584)        | (14.227)        | (6.357)        | 45%         |
|           | Spese per il personale                                                                                            | (11.390)        | (6.912)         | (4.478)        | 65%         |
|           | Altre spese amministrative                                                                                        | (9.194)         | (7.315)         | (1.879)        | 26%         |
|           | Accantonamenti netti ai fondi per rischi e oneri                                                                  | (277)           | (65)            | (212)          | 326%        |
|           | Rettifiche/riprese di valore nette su attività capitalizzate                                                      | (392)           | (290)           | (103)          | 35%         |
|           | Altri oneri/proventi di gestione                                                                                  | 1.168           | 2.079           | (911)          | -44%        |
| <b>4.</b> | <b>Costi operativi</b>                                                                                            | <b>(20.085)</b> | <b>(12.502)</b> | <b>(7.583)</b> | <b>61%</b>  |
| <b>5.</b> | <b>Risultato di periodo</b>                                                                                       | <b>8.281</b>    | <b>(2.094)</b>  | <b>10.375</b>  | <b>n.s.</b> |
|           | Imposte sul reddito del periodo                                                                                   | (373)           | -               | (373)          | -100%       |
| <b>6.</b> | <b>Utile (Perdita) di periodo</b>                                                                                 | <b>7.909</b>    | <b>(2.093)</b>  | <b>10.002</b>  | <b>n.s.</b> |



**STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO**

(importi in Euro migliaia)

| Voci dell'attivo          |                                                                           | 30/06/2018     | 31/12/2017     | Variazioni     |             |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|-------------|
|                           |                                                                           |                |                | assolute       | %           |
| <b>1.</b>                 | <b>Cassa e disponibilità liquide</b>                                      | <b>38.160</b>  | <b>5.174</b>   | <b>32.986</b>  | <b>n.s.</b> |
| <b>2.</b>                 | <b>Attività finanziarie:</b>                                              | <b>685.900</b> | <b>608.762</b> | <b>77.138</b>  | <b>13%</b>  |
|                           | Attività finanziarie valutate al fair value con impatto a conto economico | 311.207        | 308.200        | 3.008          | 1%          |
|                           | Attività finanziarie valutate al fair value con impatto OCI               | 6.501          | 32.325         | (25.824)       | -80%        |
|                           | Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato:                      | 368.192        | 268.237        | 99.955         | 37%         |
|                           | a) crediti verso banche                                                   | 124.715        | 32.495         | 92.221         | n.s.        |
|                           | b) crediti verso clientela                                                | 243.476        | 235.742        | 7.734          | 3%          |
| <b>3.</b>                 | <b>Attività capitalizzate:</b>                                            | <b>32.854</b>  | <b>1.628</b>   | <b>31.227</b>  | <b>n.s.</b> |
|                           | Attività materiali                                                        | 1.015          | 880            | 135            | 15%         |
|                           | Attività immateriali                                                      | 31.839         | 748            | 31.092         | n.s.        |
| <b>4.</b>                 | <b>Altre voci dell'attivo</b>                                             | <b>16.467</b>  | <b>13.104</b>  | <b>3.363</b>   | <b>26%</b>  |
| <b>Totale dell'attivo</b> |                                                                           | <b>773.382</b> | <b>628.668</b> | <b>144.713</b> | <b>23%</b>  |

| Voci del passivo          |                                                             | 30/06/2018     | 31/12/2017     | Variazioni     |             |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|-------------|
|                           |                                                             |                |                | assolute       | %           |
| <b>1.</b>                 | <b>Passività finanziarie valutate al costo ammortizzato</b> | <b>553.432</b> | <b>416.447</b> | <b>136.985</b> | <b>33%</b>  |
|                           | Debiti verso banche                                         | 77.837         | 96.566         | (18.729)       | -19%        |
|                           | Debiti verso clientela                                      | 475.595        | 319.881        | 155.715        | 49%         |
| <b>2.</b>                 | <b>Passività fiscali</b>                                    | <b>321</b>     | <b>9</b>       | <b>313</b>     | <b>n.s.</b> |
| <b>2.</b>                 | <b>Fondi a destinazione specifica</b>                       | <b>4.072</b>   | <b>4.114</b>   | <b>(41)</b>    | <b>-1%</b>  |
|                           | Trattamento di fine rapporto                                | 2.197          | 1.855          | 343            | 18%         |
|                           | Altri fondi rischi e oneri                                  | 1.875          | 2.259          | (384)          | -17%        |
| <b>3.</b>                 | <b>Altre voci del passivo</b>                               | <b>26.462</b>  | <b>20.580</b>  | <b>5.882</b>   | <b>29%</b>  |
| <b>4.</b>                 | <b>Patrimonio netto</b>                                     | <b>189.094</b> | <b>187.519</b> | <b>1.575</b>   | <b>1%</b>   |
|                           | Capitale                                                    | 27.564         | 27.564         | -              | 0%          |
|                           | Sovrapprezzo di emissione                                   | 84.436         | 84.436         | -              | 0%          |
|                           | Riserve                                                     | 69.185         | 76.603         | (7.417)        | -10%        |
|                           | Utile (Perdita) di periodo                                  | 7.909          | (1.084)        | 8.992          | n.s.        |
| <b>Totale del passivo</b> |                                                             | <b>773.382</b> | <b>628.668</b> | <b>144.713</b> | <b>23%</b>  |

L'operatività della banca si sviluppa secondo un modello di business che distingue l'attività di Debt Purchasing ("DP") e di Debt Servicing ("DS").

### Debt Purchasing

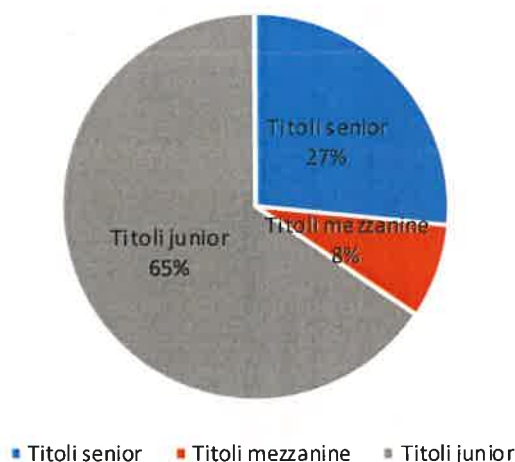
Gli investimenti in crediti in bonis o deteriorati avviene sia in via diretta sia attraverso la strutturazione di cartolarizzazioni di cui la banca detiene i titoli ABS.

Nel corso del primo semestre 2018 la banca ha completato il *loan bording* del portafoglio Sword (Bramito) acquistato nel dicembre 2017. Nel corso del semestre, sono state avviate nuove trattative per investimenti ulteriori di cui si fornisce informativa tra i fatti di rilievo intervenuti dopo il 30 giugno 2018.

Alla fine del semestre gli investimenti in titoli di cartolarizzazione di proprietà della banca ammontano a Euro 403 milioni così ripartiti:

- titoli senior Euro 107,1 milioni;
- titoli mezzanine Euro 31,8 milioni;
- titoli junior Euro 264,1 milioni.

Investimenti in ABS - composizione



Con l'entrata in vigore dell'IFRS 9 (si veda oltre per l'illustrazione degli impatti del nuovo principio) i titoli mezzanine e junior sono valutati a *fair value* con impatto a conto economico non avendo superato l'SPPI test previsto per le attività finanziarie *Held to Collect*. I titoli senior sono, invece, valutati a costo ammortizzato, con l'eccezione di due titoli senior del

valore di bilancio pari a Euro 12,3 milioni che, non avendo anch'essi superato l'SPPI test, sono valutati a *fair value*.

Gli investimenti diretti in portafogli di leasing risultano, al 30 giugno 2018, pari a Euro 23,9 milioni.

Infine, un portafoglio di crediti è stato acquistato direttamente dalla banca e successivamente cartolarizzato. Tale portafoglio costituisce una "autocartolarizzazione". L'ammontare di tali crediti è pari – al 30 giugno 2018 – a Euro 42,7 milioni.

Con riguardo alla classificazione dei crediti si riporta la composizione degli investimenti acquistati da terzi (dati espressi in Euro migliaia).

| Modalità di investimento                                                           | Bonis Stage               |              | Deteriorati Stage | Totale Investito       |                           |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------|-------------------|------------------------|---------------------------|
|                                                                                    | 1                         | 2            | 3                 |                        |                           |
| <b>Acquisto di crediti direttamente sul bilancio della banca</b>                   | <b>Valori di bilancio</b> |              |                   | <b>Valori Nominali</b> | <b>Valori di bilancio</b> |
| Acquisto di crediti leasing                                                        | 7.003                     | 1.195        | 15.752            | 295.267                | 23.949                    |
| Autocartolarizzazione                                                              |                           | 725          | 41.929            | 101.667                | 42.654                    |
| <b>Totale Acquisto di crediti direttamente sul bilancio della banca</b>            | <b>7.003</b>              | <b>1.920</b> | <b>57.681</b>     | <b>396.934</b>         | <b>66.603</b>             |
| <b>Sottoscrizione di titoli ABS emessi da società veicolo a costo ammortizzato</b> | <b>Valori di bilancio</b> |              |                   | <b>Valori Nominali</b> | <b>Valori di bilancio</b> |
| Titoli ABS Senior valutati a costo ammortizzato                                    | 75.914                    | 18.350       | -                 | -                      | 94.263                    |

|                                                                            |                           |                        |                           |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------|------------------------|---------------------------|
| <b>Sottoscrizione di titoli ABS emessi da società veicolo a fair value</b> | <b>Valori di bilancio</b> | <b>Valori Nominali</b> | <b>Valori di bilancio</b> |
| Titoli ABS Senior valutati a fair value                                    | 12.320                    |                        | 12.320                    |
| Titoli ABS Mezzanine                                                       | 31.758                    |                        | 31.758                    |
| Titoli ABS Junior                                                          | 264.124                   |                        | 264.124                   |
| <b>Totale Sottoscrizione di titoli ABS emessi da società veicolo</b>       | <b>308.202</b>            | <b>3.020.342</b>       | <b>308.202</b>            |
| <b>Totale Investito</b>                                                    |                           | <b>3.417.277</b>       | <b>469.069</b>            |

L'acquisto di crediti in bonis e deteriorati da parte della Banca -sia diretti sia attraverso notes di cartolarizzazioni o autocartolarizzazioni- è avvenuto a forte sconto: in media, il rapporto al 30 giugno 2018 tra il valore di bilancio e quello nominale è del 13,7%.

I valori di bilancio degli investimenti riflettono sia l'andamento attuale che quello prospettico dei portafogli.

## Debt Servicing

La banca si propone come *servicers* a tutto tondo nelle operazioni di cartolarizzazione potendo garantire tutti i servizi e i ruoli connessi a tali operazioni a partire dalla loro strutturazione e alla gestione dei titoli e dei crediti sottostanti.

Di seguito si riportano i crediti gestiti.

### Asset under management

| TIPOLOGIA DI PORTAFOGLI<br>PER POSIZIONI          | NUMERO<br>POSIZIONI | VALORE LORDO<br>DEI CREDITI |
|---------------------------------------------------|---------------------|-----------------------------|
| <b>Crediti in bonis (PLs)</b>                     | 2.013               | Euro 161 milioni            |
| <b>Crediti dubbi (NPLs)</b>                       | 850.313             | Euro 41.850 milioni         |
| <b>Finanziamenti ipotecari commerciali (CMBS)</b> | 7                   | Euro 566 milioni            |
| <b>Crediti commerciali</b>                        | 319.597             | Euro 328 milioni            |
| <b>Industrial Loans</b>                           | 6                   | Euro 428 milioni            |
| <b>NPLs di fondi immobiliari</b>                  | 106                 | Euro 60 milioni             |
| <b>Trade Receivable</b>                           | n.a.                | Euro 8 milioni              |
| <b>Leasing</b>                                    | 8.380               | Euro 301 milioni            |
| <b>Totale</b>                                     | <b>1.172.036</b>    | <b>Euro 43,7 miliardi</b>   |

La banca è uno dei più grandi e più esperti *players* nel settore del *servicing* in Italia, con circa 43,7 miliardi di Euro di crediti in gestione.

L'aumento consistente delle masse gestite ha consentito alla banca di incrementare le commissioni attive con particolare riferimento alle commissioni di special servicing giunte, nel primo semestre 2018, a Euro 8,3 milioni. In totale le commissioni relative all'attività di *servicer* e di *migration agent* ammontano, al 30 giugno 2018, a Euro 14,1 milioni.

La piattaforma di servizi è valutata da Standard & Poor's e Fitch, come Primary, Master e Special Servicer:

| Agency            | Special Servicer | Master Servicer            | Primary Servicer |
|-------------------|------------------|----------------------------|------------------|
| Fitch             | RSS2/CSS2        | RMS2/CM52/ABMS2            | RPS2/CPS2        |
| Standard & Poor's | By Q3-18         | Average (outlook positive) | Above Average    |

La valutazione della banca come Special servicer è stata raggiunta nel corso del primo semestre 2018; gli altri giudizi sono stati migliorati nello stesso periodo ponendo, anche da

un punto di vista qualitativo, Credito Fondiario tra le maggiori realtà di questo tipo nel panorama nazionale.

### **Funding Strategy**

La banca persegue una strategia di diversificazione del funding con l'obiettivo di raggiungere il miglior equilibrio possibile tra costi e rischi. Ciò significa accedere alla più ampia varietà di fonti di finanziamento con l'obiettivo di salvaguardare i finanziamenti a lungo termine a condizioni ottimali.

La banca tende strategicamente ad allineare le fonti di finanziamento con i propri impieghi *core*. A tal proposito, la banca è in gran parte finanziata con i depositi dei clienti *Retail*, ma al tempo stesso mantiene accesso a una varietà di fonti di finanziamento, comprese quelle legate al mercato interbancario e al mercato dei pronti contro termine, oltre a linee di finanziamento *committed*. Di conseguenza, la provvista risulta diversificata per prodotto, investitore e scadenza. La diversificazione delle fonti di finanziamento in termini di tipi di soggetti, prodotti e strumenti è un elemento fondamentale per garantire una sana e prudente gestione del rischio di liquidità.

In termini generali, la strategia di *funding* di CF si basa su:

- la stabilità a breve e strutturale, compatibile con il grado di trasformazione delle scadenze che la banca intende porre in essere;
- la ottimizzazione del costo del *funding*, garantendo al tempo stesso la diversificazione delle fonti di raccolta, dei mercati di riferimento e degli strumenti utilizzati;
- la disponibilità di un volume sufficiente di attività liquide di elevata qualità, altamente liquidabili sui mercati in periodi di tensione e stanziabili in garanzia presso le banche centrali per soddisfare il fabbisogno di liquidità infragiornaliera e ottenere linee di liquidità *overnight*;
- il finanziamento della crescita della banca attraverso attività di raccolta strategica, definendo la struttura ottimale del profilo di raccolta;
- *compliance* con le *regulatory metrics* previste nel *risk appetite statement*;
- mitigazione del rischio di liquidità attraverso le *best practice* di mercato, rispettando le disposizioni regolamentari; in particolare, tale obiettivo è raggiunto attraverso:
  - costituzione di riserve di liquidità;
  - sistema di limiti di rischio e operativi;
  - diversificazione delle fonti, dei canali di finanziamento, delle controparti e delle scadenze.

La raccolta totale della Banca al 30.06.2018 ammonta a Euro 550,3 milioni.

Al 30 giugno 2018, la banca ha le seguenti fonti di finanziamento:

- operazioni di pronti contro termine con banche per Euro 32,4 milioni;
- finanziamenti con banche raccolti sul Mercato Interbancario dei Depositi Euro 5 milioni;
- linee di credito da banche per Euro 40 milioni;
- depositi al dettaglio per Euro 473 milioni, di cui Euro 157,6 milioni raccolti nel primo semestre 2018.

Nel rispetto di quanto riportato nel paragrafo 13 dello IAS 1, si evidenzia che, al 30 giugno 2018, il rapporto tra la raccolta e il patrimonio netto è pari al 291% e che non vi sono risorse nelle disponibilità della banca non rilevate nel prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria secondo quanto previsto dagli IAS/IFRS.

### **Prospettive gestionali e considerazioni sulla continuità aziendale**

Nel corso dei prossimi dodici mesi la banca continuerà a valutare ulteriori opportunità di investimento e di acquisizione di nuovi mandati di *servicing*. Gli amministratori hanno ritenuto, ai fini della predisposizione del Bilancio Intermedio Abbreviato al 30 giugno 2018, adeguata l'adozione del presupposto della continuità aziendale (*going concern*) non ravvisando dubbi in merito alla possibilità che la banca possa continuare con la sua esistenza operativa per un prevedibile futuro. Tale assunzione si basa sul risultato positivo del primo semestre 2018, sulle previsioni di utili contenute nel Piano Industriale 2018 -2020 e sulla solidità patrimoniale della banca.

### **La transizione al principio contabile internazionale IFRS 9**

#### **Le disposizioni normative**

Il nuovo standard contabile IFRS 9, emanato dallo IASB a luglio 2014 ed omologato dalla Commissione Europea tramite il Regolamento n. 2067/2016, ha sostituito, a partire dal 1° gennaio 2018, lo IAS 39, che fino al 31 dicembre 2017 ha disciplinato la classificazione e valutazione degli strumenti finanziari.

L'IFRS 9 è articolato nelle tre diverse aree della classificazione e misurazione degli strumenti finanziari, dell'*impairment* e dell'*hedge accounting*.

In merito alla prima area, esso introduce i seguenti criteri per la "**classificazione e**

**misurazione"** delle attività finanziarie:

- il modello di business adottato per la gestione delle attività finanziarie;
- le caratteristiche dei flussi di cassa contrattuali delle medesime.

In funzione di tali criteri, il principio prevede le seguenti tre modalità di contabilizzazione:

- Costo Ammortizzato ("CA");
- Fair Value con imputazione delle variazioni nelle altre componenti del Conto Economico Complessivo ("FVOCI");
- Fair Value con imputazione delle variazioni a Conto Economico ("FVTPL").

Il nuovo principio IFRS 9 stabilisce norme specifiche per la misurazione di crediti acquistati o erogati come deteriorati definite anche attività "POCI" (*Purchased or Originated Credit Impaired* - IFRS 9 5.5.13-14).

Per l'applicazione delle norme specifiche riservate ai POCI, è necessario preliminarmente definire quando un'attività finanziaria può rientrare nella fattispecie *credit-impaired*. A tal fine, lo stesso principio stabilisce che "una attività finanziaria è *credit-impaired* se uno o più eventi che si sono verificati hanno un impatto negativo sui futuri flussi di cassa stimati dell'attività. IFRS 9 definisce come POCI quelle attività finanziarie che rientrano nella definizione di credito deteriorato, al momento della rilevazione iniziale.

Rientrano quindi nella categoria dei POCI:

- l'acquisto di crediti deteriorati;
- l'erogazione di crediti deteriorati, che riguarda sia modifiche contrattuali che comportano una cancellazione del vecchio credito (evento di derecognition) e l'iscrizione di un credito deteriorato, sia l'erogazione di nuovi finanziamenti a clienti in default.

La banca stabilisce al momento della rilevazione iniziale se l'attività finanziaria rientra nella definizione di credito deteriorato e, come tale, segue le regole di misurazione previste per i POCI. Alla prima rilevazione, l'attività finanziaria POCI è classificata in una categoria contabile sulla base del Business Model e delle caratteristiche dei flussi di cassa contrattuali (SPPI Test). L'IFRS 9 prevede che i tre Business Model, siano validi anche per i POCI.

Con riferimento all'**impairment**, per gli strumenti valutati al costo ammortizzato e al fair value con contropartita il patrimonio netto (diversi dagli strumenti di capitale), viene introdotto un modello basato sul concetto di "*expected loss*" (perdita attesa), in luogo

dell'“*incurred loss*” previsto dallo IAS 39, in modo da riconoscere con maggiore tempestività le perdite. L'IFRS 9 richiede alle imprese di contabilizzare le perdite attese nei 12 mesi successivi (stage 1) sin dall'iscrizione iniziale dello strumento finanziario. L'orizzonte temporale di calcolo della perdita attesa diventa, invece, l'intera vita residua dell'asset oggetto di valutazione, ove la qualità creditizia dello strumento finanziario abbia subito un deterioramento “significativo” rispetto alla misurazione iniziale (stage 2) o nel caso risulti “*impaired*” (stage 3). Più nel dettaglio, l'introduzione delle nuove regole d'*impairment* comporta:

- l'allocazione delle attività finanziarie performing in differenti stadi di rischio creditizio («*staging*»), cui corrispondono rettifiche di valore basate sulle perdite attese nei 12 mesi successivi (c.d. “Primo stadio” – “Stage 1”), ovvero «*lifetime*», per tutta la durata residua dello strumento (c.d. “Secondo stadio” – “Stage 2”), in presenza di un significativo incremento del rischio di credito («SICR») determinato tramite il confronto tra le Probabilità di Default alla data di prima iscrizione ed alla data di bilancio;
- l'allocazione delle attività finanziarie deteriorate nel c.d. “Terzo stadio” – “Stage 3”, sempre con rettifiche di valore basate sulle perdite attese «*lifetime*»;
- l'inclusione, nel calcolo delle perdite attese (“*Expected Credit Losses*” – “ECL”), di informazioni prospettiche («*forward looking*») legate, tra l'altro, all'evoluzione dello scenario macroeconomico.

Infine, il principio introduce un nuovo modello di “***hedge accounting***” allo scopo di adeguare i requisiti previsti dall'attuale IAS 39 che talvolta sono stati considerati troppo stringenti e non idonei a riflettere le politiche di risk management delle società. Tra gli altri interventi, il principio amplia il perimetro dei rischi per i quali può essere applicato l'*hedge accounting* di elementi non finanziari, elimina l'obbligatorietà del test d'efficacia di natura quantitativa, non richiede più la valutazione retrospettiva dell'efficacia della copertura.

### **Le scelte di Credito Fondiario**

Con riferimento alla prima applicazione del nuovo standard contabile, la banca ha costituito un gruppo di lavoro in cui sono state coinvolte la Divisione Accounting, Tax, Regulatory & Planning, il Risk Management, il Portfolio Management & Acquisitions e la Divisione Special Servicing, allo scopo di definire le linee guida, indirizzare le attività del gruppo di lavoro, validare i risultati e assumere le decisioni sui temi rilevanti per il progetto. È stato sviluppato con il fornitore del sistema gestionale e contabile un piano di azione finalizzato all'adeguamento dei processi e dei sistemi applicativi per renderli conformi al nuovo principio. Inoltre, è stato affidato ad una società di consulenza l'incarico di fornire supporto



metodologico alla Banca nel percorso di attuazione del nuovo principio.

La normativa interna si è adeguata ai dettami del nuovo principio. Il Consiglio di Amministrazione ha infatti approvato, con data di entrata in vigore 1° gennaio 2018:

- *Policy Business Model Assessment*, con l'obiettivo di formalizzare il business model della Banca in relazione agli intenti gestionali per cui le attività finanziarie sono detenute e di definire e declinare gli elementi costitutivi dello stesso, specificandone il ruolo con riferimento al modello di classificazione disciplinato dal principio IFRS 9;
- *Policy* per il trattamento contabile delle attività finanziarie, con l'obiettivo di definire le linee guida da seguire ai fini della classificazione contabile e conseguente misurazione (valutazione e *impairment*) delle attività finanziarie rientranti nell'ambito del principio contabile internazionale IFRS 9 ed in *compliance* con i principi generali di redazione previsti dallo IAS 1 e la restante normativa internazionale;
- *Policy* per la valutazione al *fair value* degli strumenti finanziari, con l'obiettivo di indicare i principi utilizzati per la valutazione degli strumenti finanziari di proprietà, in modo conforme alle normative vigenti e funzionale alla redazione dei documenti contabili, alla misurazione dei rischi e alla comunicazione ai terzi.

La prima applicazione dell'IFRS 9 ha seguito il programma pianificato senza eccezioni e pertanto il bilancio intermedio 2018 è redatto senza criticità secondo la normativa aggiornata.

La tabella che segue sintetizza la classificazione delle attività finanziarie presenti nel bilancio di CF al 31 dicembre 2017 secondo i business model approvati.

| FTA IFRS 9                                          |                                                 |             |                                                                                              |                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                     | IAS 39                                          |             | IFRS 9                                                                                       |                                                                                                                   |
|                                                     | Attività finanziarie disponibili per la vendita |             | Attività finanziarie valutate al <i>fair value</i> rilevato nell'utile (perdita) d'esercizio | Attività finanziarie valutate al <i>fair value</i> rilevato nelle altre componenti di conto economico complessivo |
| <b>Titoli di debito</b>                             |                                                 |             |                                                                                              |                                                                                                                   |
| di cui: Titoli di Stato                             | x                                               |             | -                                                                                            | x                                                                                                                 |
| di cui: Altri                                       | x                                               |             | -                                                                                            | -                                                                                                                 |
| di cui: ABS                                         | x                                               |             | x                                                                                            | -                                                                                                                 |
|                                                     | IAS 39                                          |             | IFRS 9                                                                                       |                                                                                                                   |
|                                                     | Crediti                                         |             | Attività finanziarie valutate al <i>fair value</i> rilevato nell'utile (perdita) d'esercizio | Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato                                                               |
|                                                     | Non Deteriorati                                 | Deteriorati | Non Deteriorati                                                                              | Deteriorati                                                                                                       |
|                                                     |                                                 |             |                                                                                              |                                                                                                                   |
| <b>Crediti verso banche</b>                         | x                                               | -           | -                                                                                            | x                                                                                                                 |
| <b>Crediti verso clientela</b>                      |                                                 |             |                                                                                              |                                                                                                                   |
| di cui: ABS Senior (esclusi Novus e Drava)          | x                                               | -           | -                                                                                            | -                                                                                                                 |
| di cui: ABS Senior Novus e Drava                    | x                                               | -           | x                                                                                            | -                                                                                                                 |
| Di cui: ABS Mezzanine                               | x                                               | -           | x                                                                                            | -                                                                                                                 |
| di cui: ABS Junior                                  | x                                               | -           | x                                                                                            | -                                                                                                                 |
| di cui: Autocartolarizzazione                       | x                                               | xx          | -                                                                                            | xx                                                                                                                |
| di cui: fatture da emet o per attività di servicing | x                                               | -           | x                                                                                            | -                                                                                                                 |
| di cui: finanziamenti al personale                  | x                                               | xx          | -                                                                                            | xx                                                                                                                |
| di cui: altri finanziamenti                         | x                                               | -           | -                                                                                            | -                                                                                                                 |
| di cui: operazioni di leasing                       | x                                               | xx          | -                                                                                            | xx                                                                                                                |

Sulla base delle analisi svolte, è emerso che per titoli di debito classificati tra le attività disponibili per la vendita ai sensi dello IAS 39 si è reso applicabile principalmente il modello di business HTC. Segnatamente, tali riclassificazioni hanno riguardato titoli di stato, valutati al *fair value* con impatto sul patrimonio netto ai sensi dello IAS 39, che sono stati ricompresi in un business model *Held to Collect* in FTA e quindi valutati, in caso di superamento del test SPPI, con il criterio del costo ammortizzato.

Anche i crediti, sia verso banche sia verso clientela, considerata la loro attuale modalità di gestione, sono riconducibili essenzialmente ad un modello di business *Held to Collect* con relativa valutazione, in caso di superamento del test SPPI, secondo il criterio del costo ammortizzato oppure, in caso di fallimento del test SPPI, secondo il criterio del *fair value* con impatto a conto economico. Considerata l'importanza degli investimenti in ABS per la banca, si evidenzia che l'SPPI test per gli ABS è stato condotto sui contratti del portafoglio sottostante proseguendo il test anche sulle clausole contrattuali dei titoli nel caso in cui i stessi contratti abbiano superato l'SPPI test. Inoltre, una ulteriore condizione per il superamento del test è che la classe di titoli esaminata presenti un rischio di credito minore o uguale al rischio di credito medio del portafoglio. La totalità dei titoli ABS junior e mezzanine e due titoli senior detenuti dalla banca non hanno superato l'SPPI test e, pertanto, sono iscritti dal 1° gennaio 2018 a *fair value* anziché a costo ammortizzato. Per tale casistica, le attività obbligatoriamente valutate al *fair value* al 1° gennaio 2018 rappresentano una componente significativa (circa il 75% delle attività finanziarie IFRS9).

Per quel che attiene ai titoli di capitale, sono stati identificati gli strumenti (classificati nella categoria delle attività finanziarie disponibili per la vendita ai sensi dello IAS 39) per i quali esercitare in FTA l'opzione di classificazione al *fair value* con impatto sulla redditività complessiva (senza *recycling* a conto economico). Ogni impatto economico – fatta eccezione per i dividendi – è, pertanto, registrato a patrimonio netto senza interessare il conto economico, neanche in occasione dell'eventuale vendita delle azioni stesse.

Gli impatti della nuova normativa relativamente alla fase di classificazione e misurazione hanno determinato una iscrizione di riserva patrimoniale negativa di First Time Adoption di Euro 5,7 milioni e un impatto negativo sulla riserva di valutazione di Euro 0,2 milioni.

Anche l'applicazione dei nuovi criteri di *impairment* ha comportato l'iscrizione di una riserva patrimoniale negativa di First Time Adoption di Euro 0,3 milioni e un impatto positivo sulla riserva di valutazione di Euro 15 mila.

Considerando l'ammontare poco significativo della riserva negativa da *impairment* la banca non ha esercitato l'opzione per una introduzione della stessa graduata in un quinquennio sul calcolo dei coefficienti di vigilanza.

Si riportano di seguito gli impatti della transizione al principio contabile internazionale IFRS 9 e si rimanda alla specifica sezione "Raccordo tra prospetti contabili pubblicati nel bilancio 2017 e prospetti contabili IFRS 9 (nuova circolare 262) al 1° gennaio 2018 (riclassifica dei saldi IAS 39)" per maggiori dettagli.

| FTA 01/01/2018 (Euro/000)                                  |                      |                                                          |                                           |                                                                 |                                                                                |                                                                                                            |                                                                 |                                                                                |                                                                                                            |                                                                 |                                                                                |                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                            | IAS 39<br>31/12/2017 |                                                          |                                           | IFRS 9<br>Riclassifica                                          |                                                                                |                                                                                                            | IFRS 9<br>MISURAZIONE                                           |                                                                                |                                                                                                            | IFRS 9<br>IMPAIRMENT                                            |                                                                                |                                                                                                            |
|                                                            | LR                   | AFS                                                      | HTM                                       | HELD TO<br>COLLECT                                              | HELD TO<br>COLLECT AND<br>SALE                                                 | NO SPPI                                                                                                    | HELD TO<br>COLLECT                                              | HELD TO<br>COLLECT AND<br>SALE                                                 | NO SPPI                                                                                                    | HELD TO<br>COLLECT                                              | HELD TO<br>COLLECT AND<br>SALE                                                 | NO SPPI                                                                                                    |
| Modello di business                                        |                      |                                                          |                                           |                                                                 |                                                                                |                                                                                                            |                                                                 |                                                                                |                                                                                                            |                                                                 |                                                                                |                                                                                                            |
| Classificazione contabile                                  | Crediti              | Attività<br>finanziarie<br>disponibili per<br>la vendita | Attività<br>determunte fino<br>a scadenza | Attività<br>finanziarie<br>valutate al<br>costo<br>ammortizzato | Attività<br>finanziarie<br>valutate al<br>fair value<br>rilevato a PN<br>(OCI) | Attività<br>finanziarie<br>valutate al<br>fair value<br>rilevato<br>nell'utile<br>(perdita)<br>d'esercizio | Attività<br>finanziarie<br>valutate al<br>costo<br>ammortizzato | Attività<br>finanziarie<br>valutate al<br>fair value<br>rilevato a PN<br>(OCI) | Attività<br>finanziarie<br>valutate al<br>fair value<br>rilevato<br>nell'utile<br>(perdita)<br>d'esercizio | Attività<br>finanziarie<br>valutate al<br>costo<br>ammortizzato | Attività<br>finanziarie<br>valutate al<br>fair value<br>rilevato a PN<br>(OCI) | Attività<br>finanziarie<br>valutate al<br>fair value<br>rilevato<br>nell'utile<br>(perdita)<br>d'esercizio |
| Attività finanziarie disponibili per la vendita<br>di cui: |                      |                                                          |                                           |                                                                 |                                                                                |                                                                                                            |                                                                 |                                                                                |                                                                                                            |                                                                 |                                                                                |                                                                                                            |
| - Titoli di debito: Governi e Banche Centrali              |                      | 30.340                                                   |                                           | 30.340                                                          |                                                                                |                                                                                                            | -187                                                            |                                                                                |                                                                                                            | -22                                                             |                                                                                |                                                                                                            |
| - Titoli di debito: Banche                                 |                      | 8.166                                                    |                                           |                                                                 | 8.166                                                                          |                                                                                                            |                                                                 |                                                                                |                                                                                                            |                                                                 | -15                                                                            |                                                                                                            |
| - ABS Mezzanine                                            |                      | 3.006                                                    |                                           |                                                                 |                                                                                | 3.006                                                                                                      |                                                                 |                                                                                |                                                                                                            |                                                                 |                                                                                |                                                                                                            |
| - Titoli di capitale                                       |                      | 24.159                                                   |                                           |                                                                 | 24.159                                                                         |                                                                                                            |                                                                 |                                                                                |                                                                                                            |                                                                 |                                                                                |                                                                                                            |
| Attività detenute fino a scadenza<br>di cui:               |                      |                                                          |                                           |                                                                 |                                                                                |                                                                                                            |                                                                 |                                                                                |                                                                                                            |                                                                 |                                                                                |                                                                                                            |
| - Titoli di debito: Governi e Banche Centrali              |                      |                                                          | 20.079                                    | 20.079                                                          |                                                                                |                                                                                                            |                                                                 |                                                                                |                                                                                                            | -14                                                             |                                                                                |                                                                                                            |
| - Altre obbligazioni                                       |                      |                                                          |                                           |                                                                 |                                                                                |                                                                                                            |                                                                 |                                                                                |                                                                                                            |                                                                 |                                                                                |                                                                                                            |
| Crediti verso banche                                       | 32.495               |                                                          |                                           | 32.495                                                          |                                                                                |                                                                                                            |                                                                 |                                                                                |                                                                                                            | -19                                                             |                                                                                |                                                                                                            |
| Crediti verso clientela<br>di cui:                         | 490.517              |                                                          |                                           |                                                                 |                                                                                |                                                                                                            |                                                                 |                                                                                |                                                                                                            |                                                                 |                                                                                |                                                                                                            |
| - ABS Senior che superano test SPPI                        | 108.108              |                                                          |                                           | 108.108                                                         |                                                                                |                                                                                                            | 997                                                             |                                                                                |                                                                                                            | -432                                                            |                                                                                |                                                                                                            |
| - ABS Senior che non superano test SPPI                    | 12.176               |                                                          |                                           |                                                                 |                                                                                | 12.176                                                                                                     |                                                                 |                                                                                |                                                                                                            |                                                                 |                                                                                | 145                                                                                                        |
| - ABS Mezzanine che non superano test SPPI                 | 28.126               |                                                          |                                           |                                                                 |                                                                                | 28.126                                                                                                     |                                                                 |                                                                                |                                                                                                            |                                                                 |                                                                                | -4.044                                                                                                     |
| - ABS Junior che non superano test SPPI                    | 264.711              |                                                          |                                           |                                                                 |                                                                                | 264.711                                                                                                    |                                                                 |                                                                                |                                                                                                            |                                                                 |                                                                                | -2.830                                                                                                     |
| - Autocartolarizzazione                                    | 44.321               |                                                          |                                           | 44.321                                                          |                                                                                |                                                                                                            |                                                                 |                                                                                |                                                                                                            | -3                                                              |                                                                                |                                                                                                            |
| - Mutui ed altri finanziamenti                             | 33.075               |                                                          |                                           | 33.075                                                          |                                                                                |                                                                                                            |                                                                 |                                                                                |                                                                                                            | 246                                                             |                                                                                |                                                                                                            |
| <b>Totali</b>                                              | <b>523.012</b>       | <b>65.671</b>                                            | <b>20.079</b>                             | <b>268.418</b>                                                  | <b>32.325</b>                                                                  | <b>308.019</b>                                                                                             | <b>810</b>                                                      | <b>0</b>                                                                       | <b>-6.729</b>                                                                                              | <b>-244</b>                                                     | <b>-15</b>                                                                     | <b>0</b>                                                                                                   |
| <b>Totale Attività finanziarie</b>                         |                      | <b>608.762</b>                                           |                                           |                                                                 | <b>608.762</b>                                                                 |                                                                                                            |                                                                 | <b>-5.919</b>                                                                  |                                                                                                            |                                                                 | <b>-259</b>                                                                    |                                                                                                            |
| Riserva FTA                                                |                      |                                                          |                                           |                                                                 |                                                                                |                                                                                                            |                                                                 | <b>-5.732</b>                                                                  |                                                                                                            |                                                                 | <b>-259</b>                                                                    |                                                                                                            |
| Riserva da valutazione                                     |                      |                                                          |                                           |                                                                 |                                                                                |                                                                                                            |                                                                 | <b>-187</b>                                                                    |                                                                                                            |                                                                 | <b>15</b>                                                                      |                                                                                                            |
|                                                            |                      |                                                          |                                           |                                                                 |                                                                                |                                                                                                            |                                                                 |                                                                                |                                                                                                            |                                                                 | <b>-5.991</b>                                                                  |                                                                                                            |
|                                                            |                      |                                                          |                                           |                                                                 |                                                                                |                                                                                                            |                                                                 |                                                                                |                                                                                                            |                                                                 | <b>-172</b>                                                                    |                                                                                                            |

## La transizione al principio contabile internazionale IFRS 15

Nel maggio del 2014 lo IASB ha pubblicato l'IFRS 15 "Ricavi provenienti da contratti con la clientela" omologato dalla Commissione Europea con Regolamento (UE) 2016/1905. Il principio, che sostituisce i principi e le interpretazioni precedentemente emanati in materia (IAS 18 "Ricavi", IAS 11 "Lavori su ordinazione", IFRIC 13 "Programmi di fidelizzazione della clientela", IFRIC 15 "Accordi per la costruzione di immobili", IFRIC 18 "Cessioni di attività da parte della clientela" e SIC 31 "Ricavi - Operazioni di baratto comprendenti attività pubblicitaria"), si applica obbligatoriamente dal 1° gennaio 2018.

Il Principio Contabile introduce un unico modello per la rilevazione dei ricavi, applicabile a tutti i contratti commerciali, con l'eccezione dei contratti di leasing, dei contratti assicurativi e degli strumenti finanziari, che ne prevede il riconoscimento in base al corrispettivo che ci si attende di ricevere a fronte dei beni e dei servizi forniti.

I contratti commerciali di Credito Fondiario così come riportato nel Business Model Assessment (BMA), sono riferibili alla vasta gamma di servizi collegati alle principali fasi del processo di cartolarizzazione.



In particolare, CF è attiva sull'intera catena del valore di cartolarizzazione con i seguenti servizi offerti:

| Origination and Structuring | Selection & Valuation of Credit Portfolios | Management of the Portfolio   |                                                  |
|-----------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------------------|
| Structuring/ Arranging      | Legal Due Diligence                        | Sponsor                       | Credit Assessment                                |
| SPV Setup                   | Real Estate Valuation                      | Servicer L.130                | Definition Recovery strategy                     |
| Capital markets services    | Modelling                                  | Reo.Co                        | Debt collection outsourcing                      |
|                             |                                            | Calculation Agent             | Credit recovery                                  |
|                             |                                            | Corporate Servicer            | Management of Cashflows (from recovery activity) |
|                             |                                            | Reporting and Monitoring      | Management of third party servicers              |
|                             |                                            | Representative of Noteholders |                                                  |
|                             |                                            | Back-up Servicer              | Portfolio Management and SS Oversight            |
|                             |                                            | Paying Agent/ Cash Manager    | Administration and accounting                    |
|                             |                                            | Loan Management               |                                                  |

Per quanto riguarda l'introduzione dell'IFRS 15, dalle analisi effettuate è emerso che il trattamento contabile delle principali fattispecie di ricavi rivenienti da contratti con clienti è già in linea con le previsioni del nuovo principio e, di conseguenza, non sono emersi impatti di rilievo a livello contabile.

Gli effetti principali sono rappresentati dalla maggior richiesta di informativa – il principio infatti prescrive un ampio set informativo sulla natura, l'ammontare, la tempistica e il grado di incertezza dei ricavi, nonché sui flussi di cassa rivenienti dai contratti con la clientela – mentre non vi sono impatti quantitativi. Tale *disclosure* risulterà dalle declinazioni alle quali CF si uniformerà nella predisposizione del bilancio 2018.

### **Progetto "First time adoption dell'IFRS 16"**

L'evoluzione dei principi contabili andrà a toccare alcuni temi ormai consolidati nella gestione, come i contratti di leasing, ponendo a CF nuove sfide in termini sia di implementazione sia di possibili modifiche delle prassi. A questo riguardo la Banca sta valutando gli impatti economici e gestionali dell'implementazione dell'IFRS 16, dotandosi di strumenti metodologici per il trattamento contabile del leasing.

## Fatti di rilievo intervenuti dopo il 30 giugno 2018 e prevedibile evoluzione della gestione

Nel periodo intercorrente tra la data di riferimento del bilancio e la data di approvazione non si sono verificati fatti di particolare rilievo tali da incidere sulla situazione patrimoniale, economica e finanziaria della banca.

Nel corso del secondo semestre proseguirà l'attività di investimento in crediti deteriorati soprattutto attraverso lo strumento della cartolarizzazione degli stessi. L'obiettivo è quello di effettuare ulteriori impieghi, in coerenza con gli obiettivi di budget, i *ratio* patrimoniali e di liquidità della banca e del Gruppo.

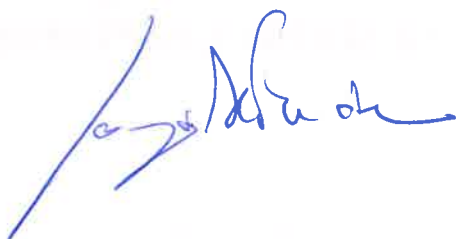
Nel corso dei prossimi dodici mesi la banca continuerà a valutare ulteriori opportunità di investimento e di acquisizione di nuovi mandati di servicing.

In particolare, alla fine del mese di luglio 2018, Credito Fondiario ha sottoscritto un contratto relativo all'acquisto di un portafoglio di crediti leasing e banking classificati in sofferenza e UtP del valore nominale di circa Euro 222 milioni circa. L'operazione, con efficacia giuridica ed economica connessa alla realizzazione della migrazione delle posizioni, sarà finalizzata fra settembre e ottobre 2018.

Nel mese di luglio Credito Fondiario ha presentato un'offerta a una primaria banca nazionale per l'acquisto di un pacchetto di sofferenze e di un ramo di azienda avente a oggetto l'attività di recupero crediti. Tale offerta è stata ritenuta di interesse e, pertanto, la banca avanzando nell'ambito del processo competitivo che ha visto coinvolti diversi operatori del settore, è stata selezionata per la presentazione di una successiva *binding offer* da finalizzare entro il mese di ottobre 2018.

Gli azionisti di CF hanno presentato delle apposite istanze ai competenti organi di controllo affinché nel corso del secondo semestre 2018 si realizzi il passaggio di controllo della banca dal Gruppo Tages a Tiber Investments S.a.r.l., società di diritto lussemburghese facente capo al Fondo Elliott. Allo stato attuale è in corso l'istruttoria da parte della BCE e della Banca d'Italia. Tale riorganizzazione del gruppo avrà l'effetto di razionalizzare l'utilizzo del capitale della banca aprendo maggiori opportunità di investimento.

L'utile di Euro 7.909 mila sarà destinato a riserve patrimoniali esistenti.



## BILANCIO INTERMEDIO ABBREVIATO

---

## PROSPETTI CONTABILI

La lettura dei prospetti di Stato Patrimoniale e di Conto Economico deve essere effettuata tenendo in considerazione le modifiche apportate dal nuovo principio contabile IFRS 9 a partire dal 1° gennaio 2018. In conseguenza di tale adozione è stato modificato rispetto al passato il principio contabile che presiede alla classificazione e valutazione degli strumenti finanziari, sono stati adottati nuovi schemi di bilancio e i contenuti di alcune voci di questi ultimi risultano differenti. Ai fini del confronto dei dati con i dati del primo semestre 2017 occorre segnalare che le voci impattate dall'applicazione dell'IFRS 9 non sono state rideterminate nei loro valori, bensì unicamente esposte secondo il nuovo schema, non essendo prevista dalle specifiche disposizioni dell'IFRS 9 e dell'IFRS 1 la riesposizione obbligatoria su basi omogenee dei dati di confronto nell'esercizio di prima applicazione del nuovo principio.

## Stato patrimoniale

(importi in Euro)

|      | <b>Voci dell'attivo</b>                                                                      | <b>30/06/2018</b>  | <b>31/12/2017</b>  |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| 10.  | Cassa e disponibilità liquide                                                                | 38.160.031         | 5.174.416          |
| 20.  | Attività finanziarie valutate al <i>fair value</i> con impatto a conto economico             | 311.207.437        | 308.199.924        |
|      | c) altre attività finanziarie obbligatoriamente valutate al <i>fair value</i>                | 311.207.437        | 308.199.924        |
| 30.  | Attività finanziarie valutate al <i>fair value</i> con impatto sulla redditività complessiva | 6.500.973          | 32.325.009         |
| 40.  | Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato                                          | 368.191.656        | 268.237.001        |
|      | a) crediti verso banche                                                                      | 124.715.259        | 32.494.630         |
|      | b) crediti verso clientela                                                                   | 243.476.398        | 235.742.371        |
| 80.  | Attività materiali                                                                           | 1.015.061          | 879.862            |
| 90.  | Attività immateriali                                                                         | 31.839.359         | 747.745            |
|      | di cui:                                                                                      |                    |                    |
|      | - avviamento                                                                                 | 31.000.000         | -                  |
| 100. | Attività fiscali                                                                             | 5.481.285          | 3.707.732          |
|      | a) correnti                                                                                  | 3.686.663          | 1.856.254          |
|      | b) anticipate                                                                                | 1.794.621          | 1.851.477          |
| 120  | Altre attività                                                                               | 10.985.872         | 9.396.586          |
|      | di cui:                                                                                      |                    |                    |
|      | - apporti a Patrimonio Destinato: "Cube Gardenia"                                            | 100.000            | 100.000            |
|      | - apporti a Patrimonio Destinato: "Este"                                                     | 50.000             | 50.000             |
|      | <b>Totale dell'attivo</b>                                                                    | <b>773.381.675</b> | <b>628.668.274</b> |

|      | <b>Voci del passivo e del patrimonio netto</b>       | <b>30/06/2018</b>  | <b>31/12/2017</b>  |
|------|------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| 10.  | Passività finanziarie valutate al costo ammortizzato | 553.431.994        | 416.446.521        |
|      | a) debiti verso banche                               | 77.836.553         | 96.565.800         |
|      | b) debiti verso la clientela                         | 475.595.441        | 319.880.722        |
| 60.  | Passività fiscali                                    | 321.438            | 8.796              |
|      | a) correnti                                          | -                  | 8.796              |
|      | b) differite                                         | 321.438            | -                  |
| 80.  | Altre passività                                      | 26.461.999         | 20.580.264         |
| 90.  | Trattamento di fine rapporto del personale           | 2.197.490          | 1.854.582          |
| 100. | Fondi per rischi e oneri:                            | 1.875.002          | 2.259.103          |
|      | c) altri fondi per rischi e oneri                    | 1.875.002          | 2.259.103          |
| 110. | Riserve da valutazione                               | (85.089)           | (5.450.599)        |
| 140. | Riserve                                              | 69.270.240         | 82.053.144         |
| 150. | Sovrapprezzi di emissione                            | 84.435.800         | 84.435.800         |
| 160. | Capitale                                             | 27.564.200         | 27.564.200         |
| 180. | Utile (Perdita) d'esercizio (+/-)                    | 7.908.601          | (1.083.537)        |
|      | <b>Totale del passivo e del patrimonio netto</b>     | <b>773.381.675</b> | <b>628.668.274</b> |

## Conto economico

(importi in Euro)

| Voci |                                                                                                                                                                                                                     | 30/06/2018                                  | 30/06/2017                                 |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------|
| 10.  | Interessi attivi e proventi assimilati<br>di cui interessi attivi calcolati con il metodo dell'interesse effettivo                                                                                                  | 18.340.784<br>5.622.693                     | 10.961.766<br>10.961.766                   |
| 20.  | Interessi passivi e oneri assimilati                                                                                                                                                                                | (6.353.799)                                 | (3.987.100)                                |
| 30.  | <b>Margine di interesse</b>                                                                                                                                                                                         | <b>11.986.985</b>                           | <b>6.974.666</b>                           |
| 40.  | Commissioni attive                                                                                                                                                                                                  | 15.589.839                                  | 3.829.813                                  |
| 50.  | Commissioni passive                                                                                                                                                                                                 | (906.142)                                   | (369.064)                                  |
| 60.  | <b>Commissioni nette</b>                                                                                                                                                                                            | <b>14.683.697</b>                           | <b>3.460.749</b>                           |
| 70.  | Dividendi e proventi simili                                                                                                                                                                                         | 9                                           | 7                                          |
| 100. | Utili (perdite) da cessione o riacquisto di:<br>b) attività finanziarie valutate al fair value con impatto sulla redditività complessiva                                                                            | -<br>-                                      | (13.500)<br>(13.500)                       |
| 110. | Risultato netto delle altre attività e passività finanziarie valutate al fair value con impatto a conto economico<br>b) altre attività finanziarie obbligatoriamente valutate al fair value                         | 4.357.020<br>4.357.020                      | -<br>-                                     |
| 120. | <b>Margine di intermediazione</b>                                                                                                                                                                                   | <b>31.027.712</b>                           | <b>10.421.922</b>                          |
| 130. | Rettifiche/riprese di valore nette per rischio di credito di:<br>a) attività finanziarie valutate al costo ammortizzato<br>b) attività finanziarie valutate al fair value con impatto sulla redditività complessiva | (2.661.482)<br>(2.692.843)<br>31.361        | (13.397)<br>(13.397)<br>-                  |
| 150. | <b>Risultato netto della gestione finanziaria</b>                                                                                                                                                                   | <b>28.366.230</b>                           | <b>10.408.526</b>                          |
| 160. | Spese amministrative:<br>a) spese per il personale<br>b) altre spese amministrative                                                                                                                                 | (20.584.186)<br>(11.389.729)<br>(9.194.457) | (14.226.546)<br>(6.911.651)<br>(7.314.895) |
| 170. | Accantonamenti netti ai fondi per rischi e oneri<br>b) altri accantonamenti netti                                                                                                                                   | (277.119)<br>(277.119)                      | (65.009)<br>(65.009)                       |
| 180. | Rettifiche/riprese di valore nette su attività materiali                                                                                                                                                            | (137.575)                                   | (108.650)                                  |
| 190. | Rettifiche/riprese di valore nette su attività immateriali                                                                                                                                                          | (254.619)                                   | (180.880)                                  |
| 200. | Altri oneri/proventi di gestione                                                                                                                                                                                    | 1.168.436                                   | 2.079.365                                  |
| 210. | <b>Costi operativi</b>                                                                                                                                                                                              | <b>(20.085.063)</b>                         | <b>(12.501.720)</b>                        |
| 260. | <b>Utile (Perdita) della operatività corrente al lordo delle imposte</b>                                                                                                                                            | <b>8.281.167</b>                            | <b>(2.093.195)</b>                         |
| 270. | Imposte sul reddito dell'esercizio dell'operatività corrente                                                                                                                                                        | (372.565)                                   | -                                          |
| 280. | <b>Utile (Perdita) della operatività corrente al netto delle imposte</b>                                                                                                                                            | <b>7.908.601</b>                            | <b>(2.093.195)</b>                         |
| 300. | <b>Utile (Perdita) d'esercizio</b>                                                                                                                                                                                  | <b>7.908.601</b>                            | <b>(2.093.195)</b>                         |

## Prospetto della redditività complessiva

(importi in Euro)

| Voci        |                                                                                                                        | 30/06/2018 | 30/06/2017  |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------|
| <b>10.</b>  | <b>Utile (Perdita) d'esercizio</b>                                                                                     | 7.908.601  | (2.093.195) |
|             | <b>Altre componenti reddituali al netto delle imposte senza rigiro a conto economico:</b>                              | (8.088)    |             |
| <b>20.</b>  | Titoli di capitale designati al fair value con impatto sulla redditività complessiva                                   |            |             |
| <b>30.</b>  | Passività finanziarie designate al fair value con impatto a conto economico (variazioni del proprio merito creditizio) |            |             |
| <b>40.</b>  | Copertura di titoli di capitale designati al fair value con impatto sulla redditività complessiva                      |            |             |
| <b>50.</b>  | Attività materiali                                                                                                     |            |             |
| <b>60.</b>  | Attività immateriali                                                                                                   |            |             |
| <b>70.</b>  | Piani a benefici definiti                                                                                              | (8.088)    |             |
| <b>80.</b>  | Attività non correnti e gruppi di attività in via di dismissione                                                       |            |             |
| <b>90.</b>  | Quota delle riserve da valutazione delle partecipazioni valutate a patrimonio netto                                    |            |             |
|             | <b>Altre componenti reddituali al netto delle imposte con rigiro a conto economico:</b>                                | (121.281)  | 28.129      |
| <b>100.</b> | Coperture di investimenti esteri                                                                                       |            |             |
| <b>110.</b> | Differenze di cambio                                                                                                   |            |             |
| <b>120.</b> | Coperture dei flussi finanziari                                                                                        |            |             |
| <b>130.</b> | Strumenti di copertura (elementi non designati)                                                                        |            |             |
| <b>140.</b> | Attività finanziarie (diverse dai titoli di capitale) valutate al fair value con impatto sulla redditività complessiva | (121.281)  | 28.129      |
| <b>150.</b> | Attività non correnti e gruppi di attività in via di dismissione                                                       |            |             |
| <b>160.</b> | Quota delle riserve da valutazione delle partecipazioni valutate a patrimonio netto                                    |            |             |
| <b>170.</b> | <b>Totale altre componenti reddituali al netto delle imposte</b>                                                       | (129.369)  | 28.129      |
| <b>180.</b> | <b>Redditività complessiva (Voce 10+170)</b>                                                                           | 7.779.232  | (2.065.067) |

## Prospetto delle variazioni del patrimonio netto al 30 giugno 2018

(importi in Euro)

|                               | Esistenze al 31.12.2017 | Modifica saldi di apertura | Esistenze al 1.1.2018 | Allocazione risultato di esercizio precedente |                                 | Variazioni dell'esercizio |                                 |                         |                                       |                                  |                            |               |                                          | Patrimonio netto al 30.06.2018 |
|-------------------------------|-------------------------|----------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------|---------------------------------|-------------------------|---------------------------------------|----------------------------------|----------------------------|---------------|------------------------------------------|--------------------------------|
|                               |                         |                            |                       | Riserve                                       | dividendi ed altre destinazioni | Variazioni di riserve     | Operazioni sul patrimonio netto |                         |                                       |                                  |                            |               | Redditività complessiva 1° semestre 2018 |                                |
|                               |                         |                            |                       |                                               |                                 |                           | Emissione di nuove azioni       | Acquisto azioni proprie | Distribuzione straordinaria dividendi | Variazione strumenti di capitale | Derivati su proprie azioni | Stock options |                                          |                                |
| Capitale:                     |                         |                            |                       |                                               |                                 |                           |                                 |                         |                                       |                                  |                            |               |                                          |                                |
| a) azioni ordinarie ordinarie | 27.564.200              | -                          | 27.564.200            | -                                             | -                               | -                         | -                               | -                       | -                                     | -                                | -                          | -             | -                                        | 27.564.200                     |
| b) altre azioni               | -                       | -                          | -                     | -                                             | -                               | -                         | -                               | -                       | -                                     | -                                | -                          | -             | -                                        | -                              |
| Sovrap. di emissione          | 84.435.800              | -                          | 84.435.800            | -                                             | -                               | -                         | -                               | -                       | -                                     | -                                | -                          | -             | -                                        | 84.435.800                     |
| Riserve                       |                         |                            |                       |                                               |                                 |                           |                                 |                         |                                       |                                  |                            |               |                                          |                                |
| a) di utili                   | 1.622.022               | -                          | 1.622.022             | -                                             | -                               | -                         | -                               | -                       | -                                     | -                                | -                          | -             | -                                        | 1.622.022                      |
| b) altre                      | 80.431.122              | (5.991.409)                | 74.439.713            | (1.083.537)                                   | -                               | (5.707.958)               | -                               | -                       | -                                     | -                                | -                          | -             | -                                        | 67.648.218                     |
| Riserve da valutazione        | (5.450.599)             | (172.001)                  | (5.622.600)           | -                                             | -                               | 5.666.880                 | -                               | -                       | -                                     | -                                | -                          | -             | (129.369)                                | (85.089)                       |
| Strumenti di capitale         | -                       | -                          | -                     | -                                             | -                               | -                         | -                               | -                       | -                                     | -                                | -                          | -             | -                                        | -                              |
| Azioni proprie                | -                       | -                          | -                     | -                                             | -                               | -                         | -                               | -                       | -                                     | -                                | -                          | -             | -                                        | -                              |
| Utile (Perdita) d'esercizio   | (1.083.537)             | -                          | (1.083.537)           | 1.083.537                                     | -                               | -                         | -                               | -                       | -                                     | -                                | -                          | -             | 7.908.601                                | 7.908.601                      |
| Patrimonio netto              | 187.519.008             | (6.163.410)                | 181.355.598           | -                                             | -                               | (41.078)                  | -                               | -                       | -                                     | -                                | -                          | -             | 7.779.232                                | 189.093.752                    |

Le modifiche ai saldi di apertura coincidono con l'effetto sul patrimonio netto dalla FTA dell'IFRS 9.

## Prospetto delle variazioni del patrimonio netto al 30 giugno 2017

(importi in Euro)

|                               | Esistenze al 31.12.2016 | Modifica saldi di apertura | Esistenze al 1.1.2017 | Allocazione risultato di esercizio precedente |                                 | Variazioni dell'esercizio |                                 |                         |                                       |                                  |                            |               |                                          | Patrimonio netto al 30.06.2017 |
|-------------------------------|-------------------------|----------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------|---------------------------------|-------------------------|---------------------------------------|----------------------------------|----------------------------|---------------|------------------------------------------|--------------------------------|
|                               |                         |                            |                       | Riserve                                       | dividendi ed altre destinazioni | Variazioni di riserve     | Operazioni sul patrimonio netto |                         |                                       |                                  |                            |               | Redditività complessiva 1° semestre 2017 |                                |
|                               |                         |                            |                       |                                               |                                 |                           | Emissione di nuove azioni       | Acquisto azioni proprie | Distribuzione straordinaria dividendi | Variazione strumenti di capitale | Derivati su proprie azioni | Stock options |                                          |                                |
| Capitale:                     |                         |                            |                       |                                               |                                 |                           |                                 |                         |                                       |                                  |                            |               |                                          |                                |
| a) azioni ordinarie ordinarie | 21.338.600              | -                          | 21.338.600            |                                               |                                 |                           |                                 |                         |                                       |                                  |                            |               |                                          | 21.338.600                     |
| b) altre azioni               |                         |                            |                       |                                               |                                 |                           |                                 |                         |                                       |                                  |                            |               |                                          |                                |
| Sovrap. di emissione          | 50.661.400              | -                          | 50.661.400            |                                               |                                 |                           |                                 |                         |                                       |                                  |                            |               |                                          | 50.661.400                     |
| Riserve                       |                         |                            |                       |                                               |                                 |                           |                                 |                         |                                       |                                  |                            |               |                                          |                                |
| a) di utili                   | 1.622.022               | -                          | 1.622.022             |                                               |                                 |                           |                                 |                         |                                       |                                  |                            |               |                                          | 1.622.022                      |
| b) altre                      | 30.803.310              |                            | 30.803.310            | (15.372.188)                                  |                                 |                           |                                 |                         |                                       |                                  |                            |               |                                          | 15.431.122                     |
| Riserve da valutazione        | 102.022                 | -                          | 102.022               |                                               |                                 |                           |                                 |                         |                                       |                                  |                            |               | 28.129                                   | 130.150                        |
| Strumenti di capitale         |                         | -                          | -                     |                                               |                                 |                           |                                 |                         |                                       |                                  |                            |               |                                          |                                |
| Azioni proprie                |                         | -                          | -                     |                                               |                                 |                           |                                 |                         |                                       |                                  |                            |               |                                          |                                |
| Utile (Perdita) d'esercizio   | (15.372.188)            | -                          | (15.372.188)          | 15.372.188                                    |                                 |                           |                                 |                         |                                       |                                  |                            |               | (2.093.195)                              | (2.093.195)                    |
| Patrimonio netto              | 89.155.165              |                            | 89.155.165            |                                               |                                 |                           |                                 |                         |                                       |                                  |                            |               | (2.065.067)                              | 87.090.099                     |

## Rendiconto finanziario – (Metodo indiretto)

(importi in Euro)

| <b>A. ATTIVITA' OPERATIVA</b>                                                                                                                                                           | <b>Importo</b>       |                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                                                                                                                                                                         | <b>30/06/2018</b>    | <b>30/06/2017</b>    |
| <b>1. Gestione</b>                                                                                                                                                                      | <b>7.254.941</b>     | <b>(1.508.504)</b>   |
| - risultato d'esercizio (+/-)                                                                                                                                                           | 7.908.601            | (2.093.195)          |
| - plus/minusvalenze su attività finanziarie detenute per la negoziazione e sulle altre attività/passività finanziarie valutate al <i>fair value</i> con impatto a conto economico (-/+) | (4.357.020)          | -                    |
| - plus/minusvalenze su attività di copertura (-/+)                                                                                                                                      | -                    | -                    |
| - rettifiche/riprese di valore nette per rischio di credito (+/-)                                                                                                                       | 2.661.482            | 13.397               |
| - rettifiche/riprese di valore nette su immobilizzazioni materiali e immateriali (+/-)                                                                                                  | 392.194              | 289.531              |
| - accantonamenti netti a fondi rischi ed oneri ed altri costi/ricavi (+/-)                                                                                                              | 277.119              | 65.009               |
| - imposte, tasse e crediti d'imposta non liquidati (+/-)                                                                                                                                | 372.565              | -                    |
| - rettifiche/riprese di valore nette delle attività operative cessate al netto dell'effetto fiscale (+/-)                                                                               | -                    | -                    |
| - altri aggiustamenti (+/-)                                                                                                                                                             | -                    | 216.754              |
| <b>2. Liquidità generata/assorbita dalle attività finanziarie</b>                                                                                                                       | <b>(109.056.268)</b> | <b>(125.008.191)</b> |
| - attività finanziarie detenute per la negoziazione                                                                                                                                     | -                    | -                    |
| - attività finanziarie designate al <i>fair value</i>                                                                                                                                   | -                    | -                    |
| - altre attività obbligatoriamente valutate al <i>fair value</i>                                                                                                                        | 636.805              | -                    |
| - attività finanziarie valutate al <i>fair value</i> con impatto sulla redditività complessiva                                                                                          | (3.906.898)          | (30.493.111)         |
| - attività finanziarie valutate al costo ammortizzato                                                                                                                                   | (104.196.888)        | (85.829.845)         |
| - altre attività                                                                                                                                                                        | (1.589.286)          | (8.685.235)          |
| <b>3. Liquidità generata/assorbita dalle passività finanziarie</b>                                                                                                                      | <b>142.205.988</b>   | <b>158.139.480</b>   |
| - passività finanziarie valutate al costo ammortizzato                                                                                                                                  | 136.985.473          | 161.499.082          |
| - passività finanziarie di negoziazione                                                                                                                                                 | -                    | -                    |
| - passività finanziarie designate al <i>fair value</i>                                                                                                                                  | -                    | -                    |
| - altre passività                                                                                                                                                                       | 5.220.515            | (3.359.602)          |
| <b>Liquidità netta generata/assorbita dall'attività operativa</b>                                                                                                                       | <b>40.404.662</b>    | <b>31.622.785</b>    |

| <i>(continua)</i>                                                       | <b>30/06/2018</b>   | <b>30/06/2017</b> |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------|
| <b>B. ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>                                     |                     |                   |
| <b>1. Liquidità generata da</b>                                         | <b>24.199.960</b>   | <b>7</b>          |
| - vendite di partecipazioni                                             | 24.199.951          | -                 |
| - dividendi incassati su partecipazioni                                 | 9                   | 7                 |
| - vendite di attività materiali                                         | -                   | -                 |
| - vendite di attività immateriali                                       | -                   | -                 |
| - vendite di rami d'azienda                                             | -                   | -                 |
| <b>2. Liquidità assorbita da</b>                                        | <b>(31.619.007)</b> | <b>(255.935)</b>  |
| - acquisti di partecipazioni                                            | -                   | -                 |
| - acquisti di attività materiali                                        | (272.774)           | (117.131)         |
| - acquisti di attività immateriali                                      | (346.233)           | (138.804)         |
| - acquisti di rami d'azienda                                            | (31.000.000)        | -                 |
| <b>Liquidità netta generata/assorbita dall'attività di investimento</b> | <b>(7.419.047)</b>  | <b>(255.928)</b>  |
| <b>C. ATTIVITA' DI PROVVISTA</b>                                        |                     |                   |
| - emissioni/acquisti di azioni proprie                                  | -                   | -                 |
| - emissione/acquisti di strumenti di capitale                           | -                   | -                 |
| - distribuzione dividendi e altre finalità                              | -                   | -                 |
| <b>Liquidità netta generata/assorbita dall'attività di provvista</b>    | <b>-</b>            | <b>-</b>          |
| <b>LIQUIDITA' NETTA GENERATA/ASSORBITA NELL'ESERCIZIO</b>               | <b>32.985.615</b>   | <b>31.366.858</b> |

Legenda:

(+) Generata

(-) Assorbita

| <b>RICONCILIAZIONE</b>                                            |                   |                   |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Voci di bilancio</b>                                           | <b>Importo</b>    |                   |
|                                                                   | <b>30/06/2018</b> | <b>30/06/2017</b> |
| Cassa e disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio           | <b>5.174.416</b>  | <b>5.705.164</b>  |
| Liquidità totale netta generata/assorbita nell'esercizio          | 32.985.615        | 31.366.858        |
| Cassa e disponibilità liquide: effetto della variazione dei cambi | -                 | -                 |
| Cassa e disponibilità liquide alla chiusura dell'esercizio        | <b>38.160.031</b> | <b>37.072.022</b> |



## **NOTE ILLUSTRATIVE**

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be a single name.

## Politiche contabili

### A.1 - PARTE GENERALE

#### Dichiarazione di conformità ai principi contabili internazionali

Il Bilancio Intermedio abbreviato di Credito Fondiario S.p.A. è stato redatto in conformità ai principi contabili internazionali IAS/IFRS emanati dallo IASB (inclusi i documenti interpretativi SIC e IFRIC) omologati dalla Commissione Europea fino al 30 giugno 2018. In particolare, il bilancio intermedio abbreviato è redatto secondo le prescrizioni del principio contabile internazionale IAS 34 applicabile nella predisposizione dei bilanci intermedi, in conformità alle quali la banca si è avvalsa della facoltà di predisporre un'informativa sintetica, in luogo dell'informativa completa prevista per il bilancio annuale.

Gli schemi contabili sono predisposti sulla base della Circolare n.262 della Banca d'Italia del 22 dicembre 2005, nella versione aggiornata del 22 dicembre 2017.

I principi contabili adottati per la predisposizione del presente bilancio intermedio, con riferimento alle fasi di classificazione, iscrizione, valutazione e cancellazione delle attività e passività finanziarie, così come per le modalità di riconoscimento dei ricavi e dei costi, risultano modificati rispetto a quelli adottati per la predisposizione del Bilancio 2017. Tali modifiche derivano essenzialmente dall'applicazione obbligatoria, a far data dal 1° gennaio 2018, dei seguenti principi contabili internazionali:

- l'IFRS 9 "Strumenti finanziari", emanato dallo IASB a luglio 2014 ed omologato dalla Commissione Europea tramite il Regolamento n. 2067/2016, che ha sostituito lo IAS 39 per quel che attiene alla disciplina della classificazione e valutazione degli strumenti finanziari, nonché del relativo processo di *impairment*;
- l'IFRS 15 "Ricavi provenienti da contratti con clienti", omologato dalla Commissione Europea tramite il Regolamento n.1905/2016, che ha comportato la cancellazione e sostituzione degli IAS 18 "Ricavi" e IAS 11 "Lavori su ordinazione".

Alla luce di quanto sopra riportato, nel presente bilancio intermedio sono dettagliate le nuove politiche contabili della banca ed è, quindi, fornita l'analisi delle principali voci di bilancio.

Focalizzando l'attenzione sull'IFRS 9, data la particolare rilevanza dei suoi effetti, Credito Fondiario ha ritenuto opportuno dedicare dei paragrafi specifici alle nuove politiche contabili e alle principali scelte di carattere "generale" effettuate dalla banca.

Con riferimento alle modalità di rappresentazione degli effetti di prima applicazione del principio, la banca ha deciso di adottare la facoltà prevista al paragrafo 7.2.15 dell'IFRS 9 ed ai paragrafi E1 e E2 dell'IFRS 1 "First-Time Adoption of International Financial Reporting Standards", secondo cui – ferma restando l'applicazione retrospettiva delle nuove regole di misurazione e rappresentazione richiesta dallo standard – non è prevista la riesposizione obbligatoria su basi omogenee dei dati di confronto nel bilancio di prima applicazione del nuovo principio. Al fine di ricondurre i dati comparativi al 31 dicembre 2017 nell'ambito dei nuovi schemi ufficiali previsti dal 5° aggiornamento della Circolare 262 della Banca d'Italia, in vigore dal 1° gennaio 2018, sono state effettuate le necessarie riconduzioni, senza modifica dei valori, per permettere l'inclusione nelle nuove voci. Si segnala, in particolare, che:

- le previgenti voci relative a crediti verso banche e attività finanziarie detenute sino alla scadenza sono ricondotte tutte nella voce "40. Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato";
- quelle relative a crediti verso clientela sono ricondotte nella voce 40. Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato" o "20. Attività finanziarie valutate al *fair value* con impatto a conto economico" a seconda dell'esito dell'SPPI test;
- quelle relative a attività finanziarie disponibili per la vendita sono ricondotte nella voce 40. Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato", "30. Attività finanziarie valutate al *fair value* con impatto sulla redditività complessiva" o "20. Attività finanziarie valutate al *fair value* con impatto a conto economico" a seconda del business model adottato e dell'esito dell'SPPI test;
- le previgenti voci relative a debiti verso banche, debiti verso clientela e titoli in circolazione sono tutte ricondotte nella voce "10. Passività finanziarie valutate al costo ammortizzato".

In allegato al presente bilancio intermedio, sono riportati i prospetti di riconciliazione che illustrano in dettaglio le riconduzioni effettuate tra le previgenti voci degli schemi ufficiali e quelle dei nuovi schemi ufficiali previsti dalla Circolare 262.

Per quanto attiene la descrizione dei principi contabili di recente emanazione (diversi da quelli citati) e aventi efficacia dal 1° gennaio 2018 si rimanda a quanto riportato nel bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2017.

I prospetti contabili riportano, oltre ai dati contabili al 30 giugno 2018, le seguenti informazioni comparative:

- stato patrimoniale al 31 dicembre 2017;
- conto economico al 30 giugno 2017;
- prospetto della redditività complessiva al 30 giugno 2017;
- prospetto delle variazioni di patrimonio netto al 30 giugno 2017;
- rendiconto finanziario al 30 giugno 2017.

### **Principi generali di redazione**

Il bilancio intermedio abbreviato è costituito dallo Stato patrimoniale, dal Conto economico, dal Prospetto della redditività complessiva del periodo, dal Prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal Rendiconto finanziario, dalle presenti Note illustrative e risulta corredato della Relazione intermedia sulla gestione.

In conformità a quanto disposto dall'art. 5 del D. Lgs. n. 38/2005, il bilancio è redatto utilizzando l'Euro quale moneta di conto. Gli importi dei Prospetti contabili sono espressi in unità di Euro, mentre i dati riportati nella Note Illustrative, così come quelli indicati nella Relazione intermedia sulla gestione, sono espressi – qualora non diversamente specificato – in migliaia di Euro.

Le Note illustrative evidenziano, come dettagliatamente illustrato di seguito, tutte le informazioni previste dalla normativa IAS/IFRS, nonché le indicazioni complementari ritenute necessarie a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione aziendale.

Nella redazione del bilancio è stata data corretta applicazione dei principi generali previsti dallo IAS 1; in particolare:

- a) Continuità aziendale. Le valutazioni delle attività, delle passività e delle operazioni “fuori bilancio” sono effettuate nella prospettiva della continuità aziendale, sulla base dei valori di funzionamento, in quanto si hanno le ragionevoli aspettative che la banca continuerà con la sua esistenza operativa per un periodo futuro di almeno 12 mesi dalla data di chiusura del presente bilancio intermedio. Si ritiene, inoltre, che non siano necessarie ulteriori analisi a supporto di tale postulato oltre all’informativa che emerge dal contenuto del bilancio e dalla relazione sulla gestione.
- b) Competenza economica. Salvo che nel rendiconto finanziario, la rilevazione dei costi e dei ricavi avviene secondo i principi di maturazione economica e di correlazione.
- c) Coerenza di presentazione. I criteri di presentazione e di classificazione delle voci del bilancio sono tenuti costanti da un periodo all’altro allo scopo di garantire la comparabilità delle informazioni, salvo che il loro mutamento non sia prescritto da un Principio Contabile Internazionale o da una Interpretazione oppure non si renda necessario per accrescere la significatività e l’affidabilità della rappresentazione contabile. La presentazione e la classificazione delle voci è conforme alle disposizioni impartite dalla Banca d’Italia per i bilanci delle banche con Circolare del 22 dicembre 2005 n. 262 e successivi aggiornamenti. Detta Circolare è stata aggiornata alla quinta edizione, emessa in versione definitiva il 22 dicembre 2017.
- d) Rilevanza ed aggregazione. Conformemente alle disposizioni impartite dalla Banca d’Italia per i bilanci delle banche le varie classi di elementi sono presentate, se significative, in modo separato. Gli elementi differenti, se rilevanti, sono invece esposti distintamente fra loro.
- e) Divieto di compensazione. Eccetto quanto disposto o consentito dagli IAS/IFRS oppure dalle disposizioni impartite dalla Banca d’Italia per i bilanci delle banche, le attività e le passività nonché i costi ed i ricavi non formano oggetto di compensazione.
- f) Informativa comparativa. Relativamente a tutte le informazioni del bilancio – anche di carattere qualitativo quando utili per la comprensione – vengono riportati i corrispondenti dati dell’esercizio precedente, a meno che non sia diversamente stabilito o permesso dagli IAS/IFRS. Vengono altresì analizzati e illustrati i dati in esso contenuti e fornite tutte le notizie complementari ritenute necessarie per dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria della banca. Nella predisposizione dei diversi rendiconti contabili si sono tenute in debito conto, ove compatibili, le diverse normative in argomento, sia nazionali sia internazionali ovvero, le disposizioni della Banca d’Italia in tema di bilanci.
- g) D deroghe eccezionali. Se, in casi eccezionali, l’applicazione di una disposizione prevista

dagli IAS/IFRS è incompatibile con la rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, di quella finanziaria e del risultato economico, essa non deve essere applicata. Nella Nota Integrativa sono spiegati i motivi della deroga e la sua influenza sulla rappresentazione della situazione patrimoniale, di quella finanziaria e del risultato economico. Nel presente bilancio non si è fatto ricorso a deroghe.

**Operazioni e fatti rilevanti per la comprensione delle variazioni nella situazione patrimoniale-finanziaria e del risultato gestionale della banca successivamente alla data di chiusura del semestre**

In relazione alle informazioni richieste dallo IAS 34, in conformità del quale tale bilancio intermedio è redatto, si evidenzia che nel semestre in esame:

- la Banca non ha rilevato perdite significative per riduzione di valore su attività finanziarie, attività materiali, attività immateriali o altre attività;
- la Banca non ha stornato alcun accantonamento per costi di ristrutturazione;
- la Banca non ha acquistato o dismesso elementi di immobili, impianti o macchinari;
- la Banca non ha sottoscritto impegni per l'acquisto di immobili, impianti e macchinari;
- non ci sono state risoluzioni di controversie legali;
- la Banca non ha effettuato correzioni di errori relativi a periodi precedenti;
- non vi sono stati cambiamenti nella situazione economica che influenzano il *fair value* delle attività e passività finanziarie dell'entità, sia nel caso in cui tali attività e passività sono rilevate al *fair value* sia nel caso in cui sono rilevate al costo ammortizzato;
- non vi è stata alcuna inadempienza o violazione di contratto di finanziamento;
- per l'informativa sulle transazioni con parti correlate si rimanda al paragrafo "Operazioni con parte correlate";
- non sono stati effettuati trasferimenti tra i diversi livelli di gerarchia utilizzati nella definizione del *fair value* degli strumenti finanziari;
- non sono stati effettuati cambiamenti nella classificazione delle attività finanziarie conseguenti a cambiamenti nello scopo del loro utilizzo; e
- non si sono realizzate variazioni nelle attività e passività potenziali.

### **Eventi successivi alla data di riferimento del bilancio intermedio abbreviato**

Successivamente alla data di chiusura del semestre al 30 giugno 2018, non si sono verificati fatti di particolare rilievo tali da indurre ad una modifica dei dati approvati, una rettifica delle risultanze conseguite o una integrazione di informativa. In particolare, nel periodo intercorrente tra la data di riferimento del bilancio e la sua data di approvazione non si sono verificati fatti di particolare rilievo da incidere sulla situazione patrimoniale, economica e finanziaria della banca. Tale considerazione si fonda su una prudente gestione dei rischi, i cui aspetti qualitativi e quantitativi sono illustrati nella Parte "Informazioni sui rischi e sulle relative politiche di copertura", e sull'adeguatezza patrimoniale nella Parte "Informazioni sul patrimonio".

### **Altri aspetti**

#### **Utilizzo di stime contabili**

L'applicazione degli IAS/IFRS per la redazione del bilancio intermedio comporta che Credito Fondiario effettui su alcune poste patrimoniali delle stime contabili considerate ragionevoli e realistiche sulla base delle informazioni conosciute al momento della stima che influenzano il valore di iscrizione delle attività e delle passività e l'informativa su attività e passività potenziali alla data del bilancio intermedio, nonché l'ammontare dei ricavi e dei costi nel periodo di riferimento.

Le modifiche delle condizioni alla base di giudizi, assunzioni e stime adottate, inoltre, possono determinare un impatto sui risultati successivi.

Le principali fattispecie per le quali è maggiormente richiesto l'impiego di valutazioni soggettive da parte della direzione aziendale sono:

- la quantificazione delle perdite per riduzione di valore dei crediti, delle partecipazioni e, in genere, delle altre attività finanziarie tra cui i titoli ABS posseduti dalla banca;
- l'utilizzo di modelli valutativi per la rilevazione del *fair value* degli strumenti finanziari non quotati in mercati attivi;
- la rimodulazione delle previsioni di incasso come formulate dalle divisioni competenti su base semestrale relative ai singoli portafogli sottostanti alle note ABS o afferenti alle singole posizioni creditizie;

- la quantificazione dei fondi del personale e dei fondi per rischi e oneri;
- le stime e le assunzioni sulla recuperabilità della fiscalità differita attiva.

La descrizione delle politiche contabili applicate sui principali aggregati di bilancio fornisce i dettagli informativi necessari all'individuazione delle principali assunzioni e valutazioni utilizzate nella redazione del bilancio intermedio.

### **Società di Revisione**

Il bilancio intermedio abbreviato della Banca è sottoposto a revisione contabile a cura della società di revisione KPMG S.p.A..

### **I patrimoni destinati di Credito Fondiario**

In data 26 aprile e 16 giugno 2017 il Consiglio di Amministrazione ha deliberato la costituzione di due patrimoni destinati "Patrimonio Destinato Cube – Gardenia" e "Patrimonio Destinato Este – Restart". Entrambi i patrimoni destinati sono stati costituiti ai sensi degli articoli 2447 – bis e seguenti del Codice Civile e hanno come specifico affare l'acquisto in blocco ex articolo 58 del Testo Unico Bancario di rapporti giuridici derivanti da contratti di leasing cartolarizzati e dei beni rivenienti da detti contratti.

Entrambi i patrimoni hanno finanziato l'acquisto attraverso dei prestiti destinati ai sensi dell'articolo 2447 – decies del codice civile.

Poiché la banca non ha destinato proprie attività e passività per la costituzione dei due patrimoni destinati ma gli stessi sono stati costituiti mediante l'acquisto di beni e contratti di leasing tramite l'assunzione di finanziamenti destinati di terzi, nello stato patrimoniale della banca non sono stati distintamente indicati, in un'apposita colonna, i beni e i rapporti compresi nei patrimoni destinati stessi.

Si precisa in ogni caso che la Banca, ai fini di liquidità iniziale, ha fornito ai patrimoni destinati fondi di dotazione per Euro 100 mila (CUBE Gardenia) e Euro 50 mila (ESTE Restart). Tali fondi di dotazione sono evidenziati, con appositi "di cui", tra le altre attività. La banca, in virtù delle previsioni contrattuali delle due operazioni, non ha alcun rischio o beneficio essendo i patrimoni destinati costituiti a servizio dei crediti delle società veicolo ex Legge 130/99 che hanno cartolarizzato i crediti.

### **Esonero dalla redazione del bilancio consolidato**

La Banca non redige il bilancio consolidato ai sensi del IFRS 10, rientrando in una delle casistiche di esenzione previste al paragrafo 4 dello stesso. Si ricorda, infatti, che Credito Fondiario è controllata da Tages Holding S.p.A, che include la banca nel proprio perimetro di consolidamento.

## **PARTE RELATIVA ALLE PRINCIPALI VOCI DI BILANCIO**

Di seguito si riportano i principi contabili adottati per la predisposizione del bilancio d'esercizio.

### **1 - Attività finanziarie valutate al *fair value* con impatto a conto economico (FVTPL)**

#### **Criteri di iscrizione**

L'iscrizione iniziale delle attività finanziarie avviene alla data di regolamento per i titoli di debito e per i titoli di capitale, alla data di erogazione per i finanziamenti e alla data di sottoscrizione per i contratti derivati.

All'atto della rilevazione iniziale le attività finanziarie valutate al *fair value* con impatto a conto economico vengono rilevate al *fair value*, senza considerare i costi o proventi di transazione direttamente attribuibili allo strumento stesso.

#### **Criteri di classificazione**

Sono classificate in questa categoria le attività finanziarie diverse da quelle classificate tra le Attività finanziarie valutate al *fair value* con impatto sulla redditività complessiva e tra le Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato. La voce, in particolare, include:

- le attività finanziarie detenute per la negoziazione, essenzialmente rappresentate da titoli di debito e di capitale e dal valore positivo dei contratti derivati detenuti con finalità di negoziazione;
- le attività finanziarie designate al *fair value*, ossia le attività finanziarie così definite al momento della rilevazione iniziale e ove ne sussistano i presupposti. In relazione a tale fattispecie, un'entità può designare irrevocabilmente all'iscrizione un'attività finanziaria come valutata al *fair value* con impatto a conto economico se, e solo se, così facendo elimina o riduce significativamente un'incoerenza valutativa;
- le attività finanziarie obbligatoriamente valutate al *fair value*, rappresentate dalle attività finanziarie che non soddisfano i requisiti per la valutazione al costo ammortizzato o al *fair value* con impatto sulla redditività complessiva. Si tratta di attività finanziarie i cui termini

contrattuali non prevedono esclusivamente rimborsi del capitale e pagamenti dell'interesse sull'importo del capitale da restituire (cd. "SPPI test" non superato) oppure che non sono detenute nel quadro di un modello di business il cui obiettivo è il possesso di attività finalizzato alla raccolta dei flussi finanziari contrattuali (Business model "*Held to Collect*") o il cui obiettivo è conseguito sia mediante la raccolta dei flussi finanziari contrattuali che mediante la vendita di attività finanziarie (Business model "*Held to Collect and Sell*").

Trovano, quindi, evidenza in questa voce:

- i titoli di debito e i finanziamenti che sono inclusi in un business model *Other/Trading* (non riconducibili quindi ai business model "*Held to Collect*" o "*Held to Collect and Sell*") o che non superano il test SPPI. A questa ultima fattispecie, infatti, appartengono i titoli ABS in cui CF ha investito secondo un business model "*Held to Collect*" e che, non avendo superato l'SPPI test, sono dunque contabilizzati al *fair value*;
- gli strumenti di capitale - non qualificabili di controllo, collegamento e controllo congiunto- detenuti per finalità di negoziazione o per cui non si sia optato, in sede di rilevazione iniziale, per la designazione al *fair value* con impatto sulla redditività complessiva;
- le quote di OICR.

La voce accoglie, inoltre, i contratti derivati, contabilizzati tra le attività finanziarie detenute per la negoziazione, che sono rappresentati come attività se il *fair value* è positivo e come passività se il *fair value* è negativo. È possibile compensare i valori correnti positivi e negativi derivanti da operazioni in essere con la medesima controparte soltanto qualora si abbia correntemente il diritto legale di compensare gli importi rilevati contabilmente e si intenda procedere al regolamento su base netta delle posizioni oggetto di compensazione.

Fra i derivati sono inclusi anche quelli incorporati in contratti finanziari complessi - in cui il contratto primario è una passività finanziaria - che sono stati oggetto di rilevazione separata in quanto:

- le loro caratteristiche economiche e i rischi non sono strettamente correlati alle caratteristiche del contratto sottostante;
- gli strumenti incorporati, anche se separati, soddisfano la definizione di derivato;

- gli strumenti ibridi cui appartengono non sono valutati al *fair value* con le relative variazioni rilevate a Conto Economico.

Secondo le regole generali previste dall'IFRS 9 in materia di riclassificazione delle attività finanziarie (ad eccezione dei titoli di capitale, per cui non è ammessa alcuna riclassifica), non sono ammesse riclassifiche verso altre categorie di attività finanziarie salvo il caso in cui l'entità modifichi il proprio modello di business per la gestione delle attività finanziarie. In tali casi, che ci si attende siano altamente infrequenti, le attività finanziarie potranno essere riclassificate dalla categoria valutata al *fair value* con impatto a conto economico in una delle altre due categorie previste dall'IFRS 9 (Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato o Attività finanziarie valutate al *fair value* con impatto sulla redditività complessiva). Il valore di trasferimento è rappresentato dal *fair value* al momento della riclassificazione e gli effetti della riclassificazione operano in maniera prospettica a partire dalla data di riclassificazione. In questo caso, il tasso di interesse effettivo dell'attività finanziaria riclassificata è determinato in base al suo *fair value* alla data di riclassificazione e tale data viene considerata come data di rilevazione iniziale per l'allocazione nei diversi stadi di rischio creditizio (*stage assignment*) ai fini dell'*impairment*.

### **Criteri di valutazione**

Successivamente alla rilevazione iniziale, le attività finanziarie valutate al *fair value* con impatto a conto economico sono valorizzate al *fair value*. Gli effetti dell'applicazione di tale criterio di valutazione sono imputati nel Conto Economico.

Per la determinazione del *fair value* si rimanda al paragrafo "Informativa sul *fair value*" della presente parte.

### **Criteri di cancellazione**

Le attività finanziarie vengono cancellate dal bilancio solamente se la cessione ha comportato il sostanziale trasferimento di tutti i rischi e benefici connessi alle attività stesse. Per contro, qualora sia stata mantenuta una quota parte rilevante dei rischi e benefici relativi alle attività finanziarie cedute, queste continuano ad essere iscritte in bilancio, ancorché giuridicamente la titolarità delle attività stesse sia stata effettivamente trasferita.

Nel caso in cui non sia possibile accertare il sostanziale trasferimento dei rischi e benefici, le attività finanziarie vengono cancellate dal bilancio qualora non sia stato mantenuto alcun tipo di controllo sulle stesse. In caso contrario, la conservazione, anche in parte, di tale controllo comporta il mantenimento in bilancio delle attività in misura pari al coinvolgimento residuo, misurato dall'esposizione ai cambiamenti di valore delle attività cedute ed alle variazioni dei flussi finanziari delle stesse.

Infine, le attività finanziarie cedute vengono cancellate dal bilancio nel caso in cui vi sia la conservazione dei diritti contrattuali a ricevere i relativi flussi di cassa, con la contestuale assunzione di un'obbligazione a pagare detti flussi, e solo essi, senza un ritardo rilevante ad altri soggetti terzi.

### **Criteri di rilevazione delle componenti reddituali**

Gli interessi attivi, computati in base al tasso interno di rendimento dell'investimento per quanto riguarda i titoli ABS, sono registrati nella voce del conto economico "interessi attivi e proventi assimilati".

Gli utili e le perdite così come le plusvalenze e le minusvalenze conseguenti alle variazioni del *fair value*, sono riportati nella voce del conto economico "110. Risultato netto delle altre attività e passività finanziarie valutate al *fair value* con impatto a conto economico".

## **2 - Attività finanziarie valutate al *fair value* con impatto sulla redditività complessiva (FVOCI)**

### **Criteri di iscrizione**

L'iscrizione iniziale delle attività finanziarie avviene alla data di regolamento per i titoli di debito e per i titoli di capitale e alla data di erogazione per i finanziamenti.

All'atto della rilevazione iniziale le attività sono contabilizzate al *fair value*, comprensivo dei costi o proventi di transazione direttamente attribuibili allo strumento stesso.

### **Criteri di classificazione**

Sono incluse nella presente categoria le attività finanziarie che soddisfano entrambe le seguenti condizioni:

- l'attività finanziaria è posseduta secondo un modello di business il cui obiettivo è conseguito sia mediante l'incasso dei flussi finanziari previsti contrattualmente che mediante la vendita (Business model "*Held to Collect and Sell*"), e
- i termini contrattuali dell'attività finanziaria prevedono, a determinate date, flussi finanziari rappresentati unicamente da pagamenti del capitale e dell'interesse sull'importo del capitale da restituire (cd. "SPPI test" superato).

Sono inoltre inclusi nella voce gli strumenti di capitale, non detenuti per finalità di negoziazione, per i quali al momento della rilevazione iniziale è stata esercitata l'opzione per la designazione al *fair value* con impatto sulla redditività complessiva.

Secondo le regole generali previste dall'IFRS 9 in materia di riclassificazione delle attività finanziarie (ad eccezione dei titoli di capitale, per cui non è ammessa alcuna riclassifica), non sono ammesse riclassifiche verso altre categorie di attività finanziarie salvo nel caso in cui l'entità modifichi il proprio modello di business per la gestione delle attività finanziarie.

In tali casi, che ci si attende siano altamente infrequenti, le attività finanziarie potranno essere riclassificate dalla categoria valutata al *fair value* con impatto sulla redditività complessiva in una delle altre due categorie previste dall'IFRS 9 (Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato o Attività finanziarie valutate al *fair value* con impatto a conto economico). Il valore di trasferimento è rappresentato dal *fair value* al momento della riclassificazione e gli effetti della riclassificazione operano in maniera prospettica a partire dalla data di riclassificazione. Nel caso di riclassifica dalla categoria in oggetto a quella del costo ammortizzato, l'utile (perdita) cumulato rilevato nella riserva da valutazione è portato a rettifica del *fair value* dell'attività finanziaria alla data della riclassificazione. Nel caso invece di riclassifica nella categoria del *fair value* con impatto a conto economico, l'utile (perdita) cumulato rilevato precedentemente nella riserva da valutazione è riclassificato dal patrimonio netto all'utile (perdita) d'esercizio.

### **Criteri di valutazione**

Successivamente alla rilevazione iniziale, le Attività classificate al *fair value* con impatto sulla redditività complessiva, diverse dai titoli di capitale, sono valutate al *fair value*, con la rilevazione a Conto Economico degli impatti derivanti dall'applicazione del costo

ammortizzato, degli effetti dell'*impairment* e dell'eventuale effetto cambio, mentre gli altri utili o perdite derivanti da una variazione di *fair value* vengono rilevati in una specifica riserva di patrimonio netto finché l'attività finanziaria non viene cancellata. Al momento della dismissione, totale o parziale, l'utile o la perdita cumulati nella riserva da valutazione vengono riversati, in tutto o in parte, a Conto Economico.

Gli strumenti di capitale per cui è stata effettuata la scelta per la classificazione nella presente categoria sono valutati al *fair value* e gli importi rilevati in contropartita del patrimonio netto (Prospetto della redditività complessiva) non devono essere successivamente trasferiti a conto economico, neanche in caso di cessione. La sola componente riferibile ai titoli di capitale in questione che è oggetto di rilevazione a conto economico è rappresentata dai relativi dividendi.

Per la determinazione del *fair value* si rimanda al paragrafo "Informativa sul *fair value*" della presente parte.

Le Attività finanziarie valutate al *fair value* con impatto sulla redditività complessiva – sia sotto forma di titoli di debito che di crediti – sono soggette alla verifica dell'incremento significativo del rischio creditizio (*impairment*) prevista dall'IFRS 9, al pari delle Attività al costo ammortizzato, con conseguente rilevazione a conto economico di una rettifica di valore a copertura delle perdite attese. Più in particolare, sugli strumenti classificati in stage 1 (ossia sulle attività finanziarie al momento dell'*origination*, ove non deteriorate, e sugli strumenti per cui non si è verificato un significativo incremento del rischio creditizio rispetto alla data di rilevazione iniziale) viene contabilizzata, alla data di rilevazione iniziale e ad ogni data di reporting successiva, una perdita attesa ad un anno. Invece, per gli strumenti classificati in stage 2 (bonis per i quali si è verificato un incremento significativo del rischio creditizio rispetto alla data di rilevazione iniziale) e in stage 3 (esposizioni deteriorate) viene contabilizzata una perdita attesa per l'intera vita residua dello strumento finanziario. Viceversa, non sono assoggettati al processo di *impairment* i titoli di capitale.

### **Criteri di cancellazione**

Le attività finanziarie vengono cancellate dal bilancio solamente se la cessione ha comportato il sostanziale trasferimento di tutti i rischi e benefici connessi alle attività stesse. Per contro, qualora sia stata mantenuta una quota parte rilevante dei rischi e benefici relativi alle attività finanziarie cedute, queste continuano ad essere iscritte in



bilancio, ancorché giuridicamente la titolarità delle attività stesse sia stata effettivamente trasferita.

Nel caso in cui non sia possibile accertare il sostanziale trasferimento dei rischi e benefici, le attività finanziarie vengono cancellate dal bilancio qualora non sia stato mantenuto alcun tipo di controllo sulle stesse. In caso contrario, la conservazione, anche in parte, di tale controllo comporta il mantenimento in bilancio delle attività in misura pari al coinvolgimento residuo, misurato dall'esposizione ai cambiamenti di valore delle attività cedute ed alle variazioni dei flussi finanziari delle stesse.

Le attività finanziarie cedute vengono cancellate dal bilancio nel caso in cui vi sia la conservazione dei diritti contrattuali a ricevere i relativi flussi di cassa, con la contestuale assunzione di un'obbligazione a pagare detti flussi, e solo essi, senza un ritardo rilevante ad altri soggetti terzi. Nel caso in cui non sia possibile accertare il sostanziale trasferimento dei rischi e benefici, le attività finanziarie vengono cancellate dal bilancio qualora non sia stato mantenuto alcun tipo di controllo sulle stesse. In caso contrario, la conservazione, anche in parte, di tale controllo comporta il mantenimento in bilancio delle attività in misura pari al coinvolgimento residuo, misurato dall'esposizione ai cambiamenti di valore delle attività cedute ed alle variazioni dei flussi finanziari delle stesse.

### **Criteri di rilevazione delle componenti reddituali**

Gli utili e le perdite da cessione sono riportati nella voce del conto economico "100. Utili (perdite) da cessione o riacquisto di: b) attività finanziarie valutate al *fair value* con impatto sulla redditività complessiva". Le plusvalenze e le minusvalenze conseguenti alla valutazione basata sul *fair value* sono imputate direttamente al patrimonio netto ("110. Riserve da valutazione") e saranno trasferite al conto economico (voce "100. Utili (perdite) da cessione o riacquisto di: b) attività finanziarie valutate al *fair value* con impatto sulla redditività complessiva") nel momento del realizzo per effetto di cessione, oppure quando saranno contabilizzate perdite da *impairment*, con l'imputazione, però, nella voce "130. Rettifiche/riprese di valore nette per rischio di credito di: b) attività finanziarie valutate al *fair value* con impatto sulla redditività complessiva". Tale voce riporta il saldo netto delle perdite da *impairment* e delle successive riprese di valore, limitatamente però ai titoli di debito, in quanto per i titoli di capitale quotati, esse sono attribuite direttamente al patrimonio netto ("riserve da valutazione"), mentre per i titoli di capitale non quotati non possono essere rilevate riprese di valore.

### **3 – Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato**

#### **Criteri di iscrizione**

L'iscrizione iniziale dell'attività finanziaria avviene alla data di regolamento per i titoli di debito ed alla data di erogazione nel caso di crediti. All'atto della rilevazione iniziale le attività sono contabilizzate al *fair value*, comprensivo dei costi o proventi di transazione direttamente attribuibili allo strumento stesso.

In particolare, per quel che attiene ai crediti, la data di erogazione normalmente coincide con la data di sottoscrizione del contratto. Qualora tale coincidenza non si manifesti, in sede di sottoscrizione del contratto si provvede ad iscrivere un impegno ad erogare fondi che si chiude alla data di erogazione del finanziamento. L'iscrizione del credito avviene sulla base del *fair value* dello stesso, pari all'ammontare erogato, o prezzo di sottoscrizione, comprensivo dei costi/proventi direttamente riconducibili al singolo credito e determinabili sin dall'origine dell'operazione, ancorché liquidati in un momento successivo.

Sono esclusi i costi che, pur avendo le caratteristiche suddette, sono oggetto di rimborso da parte della controparte debitrice o sono inquadrabili tra i normali costi interni di carattere amministrativo.

#### **Criteri di classificazione**

Sono incluse nella presente categoria le attività finanziarie (in particolare finanziamenti e titoli di debito) che soddisfano entrambe le seguenti condizioni:

- l'attività finanziaria è posseduta secondo un modello di business il cui obiettivo è conseguito mediante l'incasso dei flussi finanziari previsti contrattualmente (Business model "*Held to Collect*"), e
- i termini contrattuali dell'attività finanziaria prevedono, a determinate date, flussi finanziari rappresentati unicamente da pagamenti del capitale e dell'interesse sull'importo del capitale da restituire (cd. "SPPI test" superato).

Più in particolare, formano oggetto di rilevazione in questa voce:

- gli impieghi con banche nelle diverse forme tecniche che presentano i requisiti di cui al paragrafo precedente;
- gli impieghi con clientela nelle diverse forme tecniche che presentano i requisiti di cui al paragrafo precedente;
- i titoli di debito che presentano i requisiti di cui al paragrafo precedente.

Sono inoltre inclusi in tale categoria i crediti di funzionamento connessi con la prestazione di attività e di servizi finanziari come definiti dal T.U.B. e dal T.U.F. (ad esempio per distribuzione di prodotti finanziari ed attività di *servicing*).

Secondo le regole generali previste dall'IFRS 9 in materia di riclassificazione delle attività finanziarie, non sono ammesse riclassifiche verso altre categorie di attività finanziarie salvo il caso in cui l'entità modifichi il proprio modello di business per la gestione delle attività finanziarie. In tali casi, che ci si attende siano altamente infrequenti, le attività finanziarie potranno essere riclassificate dalla categoria valutata al costo ammortizzato in una delle altre due categorie previste dall'IFRS 9 (Attività finanziarie valutate al *fair value* con impatto sulla redditività complessiva o Attività finanziarie valutate al *fair value* con impatto a conto economico). Il valore di trasferimento è rappresentato dal *fair value* al momento della riclassificazione e gli effetti della riclassificazione operano in maniera prospettica a partire dalla data di riclassificazione. Gli utili o le perdite risultanti dalla differenza tra il costo ammortizzato dell'attività finanziaria e il relativo *fair value* sono rilevati a conto economico nel caso di riclassifica tra le Attività finanziarie valutate al *fair value* con impatto a conto economico e a Patrimonio netto, nell'apposita riserva di valutazione, nel caso di riclassifica tra le Attività finanziarie valutate al *fair value* con impatto sulla redditività complessiva.

### **Criteri di valutazione**

Successivamente alla rilevazione iniziale, le attività finanziarie in esame sono valutate al costo ammortizzato, utilizzando il metodo del tasso di interesse effettivo. In questi termini, l'attività è riconosciuta in Bilancio per un ammontare pari al valore di prima iscrizione diminuito dei rimborsi di capitale, più o meno l'ammortamento cumulato (calcolato col richiamato metodo del tasso di interesse effettivo) della differenza tra tale importo iniziale e l'importo alla scadenza (riconducibile tipicamente ai costi/proventi imputati direttamente

alla singola attività) e rettificato dell'eventuale fondo a copertura delle perdite. Il tasso di interesse effettivo è individuato calcolando il tasso che eguaglia il valore attuale dei flussi futuri dell'attività, per capitale ed interesse, all'ammontare erogato inclusivo dei costi/proventi ricondotti all'attività finanziaria medesima. Tale modalità di contabilizzazione, utilizzando una logica finanziaria, consente di distribuire l'effetto economico dei costi/proventi direttamente attribuibili ad un'attività finanziaria lungo la sua vita residua attesa.

Il metodo del costo ammortizzato non viene utilizzato per le attività – valorizzate al costo storico – la cui breve durata fa ritenere trascurabile l'effetto dell'applicazione della logica dell'attualizzazione, per quelle senza una scadenza definita e per i crediti a revoca.

I criteri per la determinazione dell'*impairment/revaluation* sono strettamente connessi all'inclusione degli strumenti in esame in uno dei tre *stages* (stadi di rischio creditizio) previsti dall'IFRS 9, l'ultimo dei quali (*stage 3*) comprende le attività finanziarie deteriorate e i restanti (*stage 1 e 2*) le attività finanziarie in bonis.

Con riferimento alla rappresentazione contabile dei suddetti effetti valutativi, le rettifiche di valore riferite a questa tipologia di attività sono rilevate nel Conto Economico:

- all'atto dell'iscrizione iniziale, per un ammontare pari alla perdita attesa a dodici mesi;
- all'atto della valutazione successiva dell'attività, ove il rischio creditizio non sia risultato significativamente incrementato rispetto all'iscrizione iniziale, in relazione alle variazioni dell'ammontare delle rettifiche di valore per perdite attese nei dodici mesi successivi;
- all'atto della valutazione successiva dell'attività, ove il rischio creditizio sia risultato significativamente incrementato rispetto all'iscrizione iniziale, in relazione alla rilevazione di rettifiche di valore per perdite attese riferibili all'intera vita residua prevista contrattualmente per l'attività;
- all'atto della valutazione successiva dell'attività, ove – dopo che si è verificato un incremento significativo del rischio di credito rispetto all'iscrizione iniziale – la "significatività" di tale incremento sia poi venuta meno, in relazione all'adeguamento delle rettifiche di valore cumulate per tener conto del passaggio da una perdita attesa lungo l'intera vita residua dello strumento ("*lifetime*") ad una a dodici mesi.

Le attività finanziarie in esame, ove risultino in bonis, sono sottoposte ad una valutazione, volta a definire le rettifiche di valore da rilevare in bilancio, a livello di singolo rapporto creditizio (o "tranche" di titolo), in funzione dei parametri di rischio rappresentati da *probability of default* (PD), *loss given default* (LGD) ed *exposure at default* (EAD).

Se, oltre ad un incremento significativo del rischio di credito, si riscontrano anche oggettive evidenze di una perdita di valore, l'importo della perdita viene misurato come differenza tra il valore contabile dell'attività – classificata come "deteriorata", al pari di tutti gli altri rapporti intercorrenti con la medesima controparte – e il valore attuale dei futuri flussi finanziari stimati, scontati al tasso di interesse effettivo originario. L'importo della perdita, da rilevare a Conto Economico, è definito sulla base di un processo di valutazione analitica o determinato per categorie omogenee e, quindi, attribuito analiticamente ad ogni posizione e tiene conto, come dettagliato nel capitolo "Perdite di valore delle attività finanziarie", di informazioni *forward looking* e dei possibili scenari alternativi di recupero.

Rientrano nell'ambito delle attività deteriorate gli strumenti finanziari ai quali è stato attribuito lo status di sofferenza, inadempienza probabile o di scaduto/sconfinante da oltre novanta giorni secondo le regole di Banca d'Italia, coerenti con la normativa IAS/IFRS e di Vigilanza europea.

I flussi di cassa previsti tengono conto dei tempi di recupero attesi e del presumibile valore di realizzo delle eventuali garanzie.

Il tasso effettivo originario di ciascuna attività rimane invariato nel tempo ancorché sia intervenuta una ristrutturazione del rapporto che abbia comportato la variazione del tasso contrattuale ed anche qualora il rapporto divenga, nella pratica, infruttifero di interessi contrattuali.

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. La ripresa di valore non può eccedere il costo ammortizzato che lo strumento finanziario avrebbe avuto in assenza di precedenti rettifiche.

I ripristini di valore connessi con il trascorrere del tempo sono appostati nel margine di interesse.

In alcuni casi, durante la vita delle attività finanziarie in esame e, in particolare, dei crediti, le condizioni contrattuali originarie sono oggetto di successiva modifica per volontà delle parti del contratto. Quando, nel corso della vita di uno strumento, le clausole contrattuali sono oggetto di modifica occorre verificare se l'attività originaria deve continuare ad essere rilevata in bilancio o se, al contrario, lo strumento originario deve essere oggetto di cancellazione dal bilancio (*derecognition*) e debba essere rilevato un nuovo strumento finanziario.

In generale, le modifiche di un'attività finanziaria conducono alla cancellazione della stessa ed all'iscrizione di una nuova attività quando sono "sostanziali". La valutazione circa la "sostanzialità" della modifica deve essere effettuata considerando sia elementi qualitativi sia elementi quantitativi. In alcuni casi, infatti, potrà risultare chiaro, senza il ricorso a complesse analisi, che i cambiamenti introdotti modificano sostanzialmente le caratteristiche e/o i flussi contrattuali di una determinata attività mentre, in altri casi, dovranno essere svolte ulteriori analisi (anche di tipo quantitativo) per apprezzare gli effetti delle stesse e verificare la necessità di procedere o meno alla cancellazione dell'attività ed alla iscrizione di un nuovo strumento finanziario.

Le analisi (quali-quantitative) volte a definire la "sostanzialità" delle modifiche contrattuali apportate ad un'attività finanziaria, dovranno pertanto considerare:

- le finalità per cui le modifiche sono state effettuate: ad esempio, rinegoziazioni per motivi commerciali e concessioni per difficoltà finanziarie della controparte:

- le prime, volte a "trattenere" il cliente, vedono coinvolto un debitore che non versa in una situazione di difficoltà finanziaria. In questa casistica sono incluse tutte le operazioni di rinegoziazione che sono volte ad adeguare l'onerosità del debito alle condizioni di mercato. Tali operazioni comportano una variazione delle condizioni originarie del contratto, solitamente richieste dal debitore, che attiene ad aspetti connessi alla onerosità del debito, con un conseguente beneficio economico per il debitore stesso. In linea generale si ritiene che, ogniquale volta la banca effettui una rinegoziazione al fine di evitare di perdere il proprio cliente, tale rinegoziazione debba essere considerata come sostanziale in quanto, ove non fosse effettuata, il cliente potrebbe finanziarsi presso un altro intermediario e la banca subirebbe un decremento dei ricavi futuri previsti;

- le seconde, effettuate per "ragioni di rischio creditizio" (misure di *forbearance*), sono riconducibili al tentativo della banca di massimizzare la *recovery* dei *cash flow* del credito originario. I rischi e i benefici sottostanti, successivamente alle modifiche, di norma, non sono sostanzialmente trasferiti e, conseguentemente, la rappresentazione contabile che offre informazioni più rilevanti per il lettore del bilancio (salvo quanto si dirà in seguito in tema di elementi oggettivi), è quella effettuata tramite il "*modification accounting*" - che implica la rilevazione a conto economico della differenza tra valore contabile e valore attuale dei flussi di cassa modificati scontati al tasso di interesse originario - e non tramite la *derecognition*;

- la presenza di specifici elementi oggettivi ("*trigger*") che incidono sulle caratteristiche e/o sui flussi contrattuali dello strumento finanziario (quali, a solo titolo di esempio, il cambiamento di divisa o la modifica della tipologia di rischio a cui si è esposti, ove la si correli a parametri di *equity* e *commodity*), che si ritiene comportino la *derecognition* in considerazione del loro impatto (atteso come significativo) sui flussi contrattuali originari.

### **Criteri di cancellazione**

Le attività finanziarie vengono cancellate dal bilancio solamente se la cessione ha comportato il sostanziale trasferimento di tutti i rischi e benefici connessi alle attività stesse. Per contro, qualora sia stata mantenuta una quota parte rilevante dei rischi e benefici relativi alle attività finanziarie cedute, queste continuano ad essere iscritte in bilancio, ancorché giuridicamente la titolarità delle attività stesse sia stata effettivamente trasferita.

Nel caso in cui non sia possibile accertare il sostanziale trasferimento dei rischi e benefici, le attività finanziarie vengono cancellate dal bilancio qualora non sia stato mantenuto alcun tipo di controllo sulle stesse. In caso contrario, la conservazione, anche in parte, di tale controllo comporta il mantenimento in bilancio delle attività in misura pari al coinvolgimento residuo, misurato dall'esposizione ai cambiamenti di valore delle attività cedute ed alle variazioni dei flussi finanziari delle stesse.

Infine, le attività finanziarie cedute vengono cancellate dal bilancio nel caso in cui vi sia la conservazione dei diritti contrattuali a ricevere i relativi flussi di cassa, con la contestuale

assunzione di un'obbligazione a pagare detti flussi, e solo essi, senza un ritardo rilevante ad altri soggetti terzi.

### **Criteri di rilevazione delle componenti reddituali**

Gli interessi attivi, computati in base al tasso di interesse nominale e al tasso interno di rendimento per quanto riguarda i titoli ABS, sono registrati nella voce del conto economico "interessi attivi e proventi assimilati". Gli interessi di mora sono rilevati a conto economico al momento del loro incasso.

Recuperi di parte o di interi crediti precedentemente svalutati vengono iscritti in riduzione della voce "130. Rettifiche/riprese di valore nette per rischio di credito di: a) attività finanziarie valutate al costo ammortizzato".

Se, in un esercizio successivo, l'ammontare delle perdite per la riduzione di valore diminuisce e la diminuzione può essere oggettivamente collegata a un evento che si è verificato dopo tale rilevazione, la perdita per riduzione di valore è stornata direttamente o attraverso rettifica dell'accantonamento. L'importo dello storno è rilevato a conto economico.

In caso di cancellazione, le eventuali perdite sono rilevate a conto economico al netto dei fondi di svalutazione precedentemente accantonati.

## **4 - Attività materiali**

### **Criteri di iscrizione**

Le attività materiali sono contabilizzate al costo di acquisizione, comprensivo del prezzo di acquisto, i relativi sconti commerciali ed abbuoni, le tasse di acquisto non recuperabili (ad esempio IVA indetraibile ed imposte di registro) e tutti i costi direttamente imputabili alla messa in funzione del bene per l'uso ai fini del quale è stato acquistato.

### **Criteri di classificazione**

Gli immobili, gli impianti e i macchinari e le altre attività materiali a uso funzionale, sono disciplinate dallo IAS 16, mentre gli investimenti immobiliari (terreni e fabbricati) sono disciplinati dallo IAS 40. Sono incluse le attività oggetto di operazioni di locazione

finanziaria (per i locatari) e di leasing operativo (per i locatori), nonché le migliorie e le spese incrementative sostenute su beni di terzi. Al fine di determinare se un contratto contiene un leasing si fa riferimento all'interpretazione IFRIC 4. Immobili, impianti e macchinari sono rilevati come attività quando:

- è probabile che i futuri benefici economici riferibili al bene saranno goduti;
- il costo del bene può essere attendibilmente determinato.

### **Criteri di valutazione**

Le spese successive, relative ad un elemento delle attività materiali già rilevato, sono aggiunte al valore contabile del bene quando è probabile che si godrà di benefici economici futuri eccedenti le prestazioni normali del bene stesso originariamente accertate. Tutte le altre spese sostenute sono rilevate al costo nell'esercizio di competenza.

Successivamente alla rilevazione iniziale, le attività materiali, peraltro tutte di natura strumentale, sono iscritte al costo meno gli ammortamenti accumulati e qualsiasi perdita durevole di valore intervenuta nel tempo. La stima dell'*impairment* avviene con frequenza annuale.

### **Criteri di cancellazione**

Un elemento delle attività materiali è eliminato dallo stato patrimoniale al momento della dismissione o quando il bene è permanentemente ritirato dall'uso e dalla sua dismissione non sono attesi benefici economici futuri.

### **Criteri di rilevazione delle componenti reddituali**

L'ammortamento delle attività materiali è ripartito sistematicamente, in quote costanti, lungo la vita utile del bene. La vita utile di un bene viene definita in termini di utilità attesa per l'impresa. Qualora la vita utile di un bene si presentasse, in sede di revisione periodica, notevolmente difforme dalle stime precedenti, la quota di ammortamento per l'esercizio corrente e per quelli successivi è rettificata.

Le eventuali svalutazioni delle immobilizzazioni materiali sono registrate se un elemento ha subito delle perdite di valore ai sensi dello IAS 36. Il valore svalutato è ripristinato totalmente o parzialmente, se i motivi della svalutazione vengono meno in un esercizio successivo, iscrivendo il ripristino di valore fra i proventi straordinari.

## **5 – Attività immateriali**

### **Criteri di iscrizione**

Le attività immateriali sono iscritte al costo, rettificato per eventuali oneri accessori solo se è probabile che i futuri benefici economici attribuibili all'attività si realizzino e se il costo dell'attività stessa può essere determinato attendibilmente. In caso contrario il costo dell'attività immateriale è rilevato a conto economico nell'esercizio in cui è stato sostenuto.

### **Criteri di classificazione**

Le "Attività immateriali" ai fini IAS comprendono l'avviamento, regolato dall' IFRS 3, e le altre attività immateriali disciplinate dallo IAS 38.

Un'attività immateriale viene rappresentata nell'attivo dello Stato patrimoniale esclusivamente se viene accertato che sia una risorsa:

- non monetaria;
- identificabile;
- priva di consistenza fisica;
- posseduta per essere utilizzate nella produzione o fornitura di beni e servizi, per affitto a terzi o per fini amministrativi;
- controllata dall'impresa;
- dalla quale sono attesi benefici economici futuri.

### **Criteri di valutazione**

Per le attività a vita utile definita, il costo è ammortizzato in quote costanti o in quote decrescenti determinate in funzione dell'afflusso dei benefici economici attesi dall'attività. Le attività a vita utile indefinita non sono invece soggette ad ammortamento sistematico, bensì ad un test periodico di verifica dell'adeguatezza del relativo valore di iscrizione in bilancio.



Se esiste qualche indicazione che dimostri che un'attività possa avere subito una perdita di valore, si procede alla stima del valore di recupero dell'attività. L'ammontare della perdita, rilevato a conto economico, è pari alla differenza tra il valore contabile dell'attività ed il valore recuperabile.

In particolare, tra le attività immateriali sono incluse:

- attività immateriali basate sulla tecnologia, quali il software applicativo, che sono ammortizzate in funzione della prevista obsolescenza tecnologica delle stesse e comunque non oltre un periodo massimo di sette anni. In particolare, i costi sostenuti internamente per lo sviluppo di progetti di software costituiscono attività immateriali e sono iscritti all'attivo solo se tutte le seguenti condizioni sono rispettate: i) il costo attribuibile all'attività di sviluppo è attendibilmente determinabile, ii) vi è l'intenzione, la disponibilità di risorse finanziarie e la capacità tecnica a rendere l'attività disponibile all'uso o alla vendita, iii) è dimostrabile che l'attività è in grado di produrre benefici economici futuri. I costi di sviluppo del software capitalizzati comprendono le sole spese sostenute che possono essere attribuite direttamente al processo di sviluppo. I costi di sviluppo software capitalizzati sono ammortizzati sistematicamente lungo la vita stimata del relativo prodotto/servizio in modo da riflettere le modalità con cui ci si attende che i benefici economici futuri derivanti dall'attività siano consumati dall'entità dall'inizio della produzione lungo la vita stimata del prodotto;

- attività immateriali legate alla clientela rappresentate dalla valorizzazione, in occasione di operazioni di aggregazione, dei rapporti di *asset management* e del portafoglio assicurativo. Tali attività, a vita definita, sono originariamente valorizzate attraverso l'attualizzazione, con l'utilizzo di un tasso rappresentativo del valore temporale del denaro e dei rischi specifici dell'attività, dei flussi rappresentativi dei margini reddituali lungo un periodo esprimente la durata residua, contrattuale o stimata, dei rapporti in essere al momento dell'operazione di aggregazione. Esse sono ammortizzate, per i rapporti di asset management, in quote costanti lungo il periodo di afflusso di maggiore significatività dei benefici economici attesi nel caso di rapporti non aventi una scadenza predeterminata e, per i rapporti legati a contratti assicurativi, in quote decrescenti corrispondenti al periodo di durata dei contratti nel caso di rapporti con scadenza definita (vita residua delle polizze);

- attività immateriali legate al marketing rappresentate dalla valorizzazione del marchio ("*brand name*") anch'esso iscritto in occasione di operazioni di aggregazione. Tale attività

è considerata a vita indefinita in quanto si ritiene che possa contribuire per un periodo indeterminato alla formazione dei flussi reddituali.

Infine, tra le attività immateriali è incluso l'avviamento.

L'avviamento può essere iscritto, nell'ambito di operazioni di aggregazione, quando la differenza positiva fra il corrispettivo trasferito e l'eventuale rilevazione al *fair value* della quota di minoranza ed il *fair value* degli elementi patrimoniali acquisiti è rappresentativo delle capacità reddituali future della partecipazione (*goodwill*).

Qualora tale differenza risulti negativa (*badwill*) o nell'ipotesi in cui il *goodwill* non trovi giustificazione nelle capacità reddituali future della partecipata, la differenza stessa viene iscritta direttamente a conto economico.

Con periodicità annuale (o ogni volta che vi sia evidenza di perdita di valore) viene effettuato un test di verifica dell'adeguatezza del valore dell'avviamento. A tal fine viene identificata l'Unità generatrice di flussi finanziari cui attribuire l'avviamento. L'ammontare dell'eventuale riduzione di valore è determinato sulla base della differenza tra il valore di iscrizione dell'avviamento ed il suo valore di recupero, se inferiore. Detto valore di recupero è pari al maggiore tra il *fair value* dell'Unità generatrice di flussi finanziari, al netto degli eventuali costi di vendita, ed il relativo valore d'uso. Le conseguenti rettifiche di valore vengono rilevate a conto economico.

### **Criteri di cancellazione**

Un'attività immateriale è eliminata dallo stato patrimoniale al momento della dismissione o qualora non siano più attesi benefici economici futuri.

### **Criteri di rilevazione delle componenti reddituali**

L'ammortamento delle attività immateriali è ripartito sistematicamente, in quote costanti, lungo la vita utile del bene. La vita utile di un bene viene definita in termini di utilizzo atteso del bene da parte dell'impresa. Qualora la vita utile di un bene si presentasse, in sede di revisione periodica, notevolmente difforme dalle stime precedenti, la quota di ammortamento per l'esercizio corrente e per quelli successivi è rettificata.

Le eventuali svalutazioni delle immobilizzazioni immateriali sono registrate se un elemento ha subito delle perdite di valore ai sensi dello IAS 36. Il valore svalutato è ripristinato totalmente o parzialmente, se i motivi della svalutazione vengono meno in un esercizio successivo, iscrivendo il ripristino di valore fra i proventi straordinari.

## **6 – Fiscalità corrente e differita**

### **Criteri di iscrizione**

Le imposte sul reddito, calcolate nel rispetto delle legislazioni fiscali nazionali, sono contabilizzate come costo in base al criterio della competenza economica, coerentemente con le modalità di rilevazione in bilancio dei costi e ricavi che le hanno generate. Esse rappresentano pertanto il saldo della fiscalità corrente e differita relativa al reddito dell'esercizio. In applicazione del "*balance sheet liability method*" comprendono:

- a) attività fiscali correnti, ossia eccedenze di pagamenti sulle obbligazioni fiscali da assolvere secondo la vigente disciplina tributaria sul reddito di impresa;
- b) passività fiscali correnti, ossia debiti fiscali da assolvere secondo la vigente disciplina tributaria sul reddito di impresa;
- c) attività fiscali differite, ossia risparmi di imposte sul reddito realizzabili in periodi futuri come conseguenza di differenze temporanee deducibili (rappresentate principalmente da oneri deducibili in futuro, secondo la vigente disciplina tributaria, sul reddito di impresa);
- d) passività fiscali differite, ossia debiti per imposte sul reddito da assolvere in periodi futuri come conseguenza di differenze temporanee tassabili (rappresentate principalmente dal differimento nella tassazione di ricavi o dall'anticipazione nella deduzione di oneri, secondo la vigente disciplina tributaria, sul reddito di impresa).

### **Criteri di classificazione**

Le Attività e Passività fiscali correnti accolgono i saldi delle posizioni fiscali della banca nei confronti dell'amministrazione finanziaria. In particolare, le passività fiscali correnti rappresentano l'onere tributario dovuto per l'esercizio; le attività fiscali correnti accolgono gli acconti e gli altri crediti d'imposta per ritenute d'acconto subite od altri crediti d'imposta

di esercizi precedenti per i quali la banca ha richiesto la compensazione con imposte di esercizi successivi.

Le attività/passività per imposte differite sono classificate come attività/passività non correnti, ai sensi dello IAS 1.56.

Le imposte differite, pertanto, sono rappresentate contabilmente nelle Passività non correnti alla voce "Passività fiscali differite", laddove le stesse siano rappresentative di passività, ovvero siano correlate a poste economiche che diverranno imponibili in periodi d'imposta futuri, mentre sono iscritte nell'Attivo dello Stato patrimoniale tra le Attività non correnti, nella voce "Attività fiscali anticipate", nel caso si riferiscano a poste che saranno deducibili in periodi di imposta futuri.

La fiscalità "differita", se attiene a operazioni che hanno interessato il patrimonio netto, è rilevata contabilmente nelle voci di patrimonio netto.

### **Criteri di valutazione**

L'imposta sul reddito delle società e quella regionale sulle attività produttive sono rilevate sulla base di una realistica stima delle componenti negative e positive di competenza dell'esercizio e sono determinate sulla base delle vigenti aliquote per l'IRES e l'IRAP.

Le attività fiscali differite sono contabilizzate soltanto nel caso in cui sussiste la probabilità elevata e concreta di una piena capienza di assorbimento delle differenze temporanee deducibili da parte dei futuri redditi imponibili attesi. Le passività fiscali differite sono di regola sempre contabilizzate.

Le attività e le passività della fiscalità corrente e quelle della fiscalità differita sono compensate tra loro unicamente quando la Banca ha diritto, in base al vigente ordinamento tributario, di compensarle e ha deciso di utilizzare tale possibilità.

### **Criteri di rilevazione delle componenti reddituali**

La contropartita contabile delle attività e delle passività fiscali (sia correnti sia differite) è costituita di regola dal conto economico (voce "Imposte sul reddito dell'esercizio dell'operatività corrente"). Quando invece la fiscalità (corrente o differita) da contabilizzare

attiene a operazioni i cui risultati devono essere attribuiti direttamente al patrimonio netto, le conseguenti attività e passività fiscali sono imputate al patrimonio netto.

## **7 – Passività finanziarie valutate al costo ammortizzato**

### **Criteri di iscrizione**

La prima iscrizione di tali passività finanziarie avviene alla data di sottoscrizione del contratto, che normalmente coincide con il momento della ricezione delle somme raccolte o della emissione dei titoli di debito.

La prima iscrizione è effettuata sulla base del *fair value* delle passività, normalmente pari all'ammontare incassato o al prezzo di emissione, aumentato degli eventuali costi/proventi aggiuntivi direttamente attribuibili alla singola operazione di provvista o di emissione. Sono esclusi i costi interni di carattere amministrativo.

### **Criteri di classificazione**

I Debiti verso banche, i Debiti verso clientela e i Titoli in circolazione ricomprendono le varie forme di provvista interbancaria e con clientela, le operazioni di pronti contro termine con obbligo di riacquisto a termine e la raccolta effettuata attraverso certificati di deposito, titoli obbligazionari ed altri strumenti di raccolta in circolazione, al netto degli eventuali ammontari riacquistati.

Sono inoltre inclusi i debiti iscritti dall'impresa in qualità di locatario nell'ambito di operazioni di leasing finanziario.

### **Criteri di valutazione**

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

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

### **Criteri di cancellazione**

Le passività finanziarie sono cancellate dal bilancio quando risultano scadute o estinte. La cancellazione avviene anche in presenza di riacquisto di titoli obbligazionari precedentemente emessi. La differenza tra valore contabile della passività e l'ammontare corrisposto per acquistarla viene registrato a conto economico.

Il ricollocamento sul mercato di titoli propri successivamente al loro riacquisto è considerato come una nuova emissione con iscrizione al nuovo prezzo di collocamento.

### **Criteri di rilevazione delle componenti reddituali**

Gli interessi passivi, computati in base al tasso di interesse nominale sono registrati nella voce del conto economico "interessi passivi e oneri assimilati".

## **8 - Fondi per rischi e oneri**

### **Criteri di iscrizione**

I fondi per rischi ed oneri accolgono gli accantonamenti relativi ad obbligazioni legali o connessi a rapporti di lavoro oppure a contenziosi, anche fiscali, originati da un evento passato per i quali sia probabile l'esborso di risorse economiche per l'adempimento delle obbligazioni stesse, sempre che possa essere effettuata una stima attendibile del relativo ammontare.

La rilevazione di un accantonamento avviene se e solo se:

- vi è un'obbligazione in corso (legale o implicita) quale risultato di un evento passato;
- è probabile che per adempiere all'obbligazione si renderà necessario l'impiego di risorse atte a produrre benefici economici;
- può essere effettuata una stima attendibile dell'importo derivante dall'adempimento dell'obbligazione.

### **Criteri di classificazione**

Un accantonamento, se rispetta i requisiti di iscrizione, viene rilevato tra i "Fondi per rischi e oneri" (voce 120).

I fondi includono in particolare gli accantonamenti destinati a fronteggiare:

- il contenzioso legale della banca, con particolare riferimento ai rischi legati alle possibili azioni revocatorie, ed ai rischi operativi connessi con l'attività di prestazione di servizi per conto terzi, ed in genere contro ogni altro rischio di natura operativa a seguito di reclami pervenuti dalla clientela.
- ogni altro accantonamento impegnato a fronte di specifici oneri e/o rischi di diversa natura, di cui la banca, contrattualmente o volontariamente ha assunto, in maniera certa, l'impegno a soddisfarne gli effetti, anche se, alla data del bilancio, non sono ancora specificamente formalizzati.

### **Criteri di valutazione**

L'importo rilevato come accantonamento rappresenta la migliore stima della spesa richiesta per adempiere all'obbligazione esistente alla data di riferimento del bilancio e riflette rischi ed incertezze che inevitabilmente caratterizzano una pluralità di fatti e circostanze.

I fondi che fronteggiano passività il cui regolamento è atteso a distanza di oltre un anno sono rilevati a valori attuali.

### **Criteri di cancellazione**

L'accantonamento viene stornato, tramite riattribuzione al conto economico, quando diviene improbabile l'impiego di risorse atte a produrre benefici economici per adempiere l'obbligazione oppure quando la stessa si estingue.

### **Criteri di rilevazione delle componenti reddituali**

Laddove l'elemento temporale sia significativo, gli accantonamenti vengono attualizzati utilizzando i tassi correnti di mercato. L'accantonamento e gli incrementi dovuti al fattore temporale sono rilevati a Conto Economico.

L'accantonamento ai fondi rischi ed oneri per ristrutturazione aziendale fronteggia significative riorganizzazioni che hanno effetto rilevante sulla natura e sugli indirizzi strategici delle attività d'impresa. L'accantonamento include prevalentemente i costi di consulenza per il piano di ristrutturazione.

Gli accantonamenti effettuati a fronte dei fondi per rischi e oneri sono inseriti nella voce del conto economico "accantonamenti netti ai fondi per rischi e oneri".

## **9 – Altre informazioni**

### **Azioni proprie**

La Banca non detiene azioni proprie.

### **Ratei e risconti**

I ratei ed i risconti che accolgono oneri e proventi di competenza del periodo maturati su attività e passività sono iscritti in bilancio a rettifica delle attività e passività a cui si riferiscono.

### **I criteri di classificazione delle attività finanziarie**

La classificazione delle attività finanziarie nelle tre categorie previste dal principio dipende da due criteri, o *driver*, di classificazione: il modello di business con cui sono gestiti gli strumenti finanziari (o *Business Model*) e le caratteristiche contrattuali dei flussi finanziari delle attività finanziarie (o SPPI Test).

Dal combinato disposto dei due *driver* sopra menzionati discende la classificazione delle attività finanziarie, secondo quanto di seguito evidenziato:

- Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato: attività che superano l'SPPI test e rientrano nel *business model Held to collect* (HTC);
- Attività finanziarie valutate al *fair value* con impatto sulla redditività complessiva (FVOCI): attività che superano l'SPPI test e rientrano nel *business model Held to collect and sell* (HTCS);
- Attività finanziarie valutate al *fair value* con impatto a conto economico (FVTPL): è una categoria residuale, in cui rientrano gli strumenti finanziari che non sono classificabili nelle categorie precedenti in base a quanto emerso dal *business model assessment* o dal test sulle caratteristiche dei flussi contrattuali (SPPI test non superato).

### **SPPI test**

Affinché un'attività finanziaria possa essere classificata al costo ammortizzato o a FVOCI - oltre all'analisi relativa al *business model* - è necessario che i termini contrattuali dell'attività stessa prevedano, a determinate date, flussi finanziari rappresentati unicamente da pagamenti del capitale e dell'interesse sull'importo del capitale da restituire ("*solely payment of principal and interest*" - SPPI). Tale analisi deve essere effettuata, in particolare, per i finanziamenti e i titoli di debito.

Il test SPPI deve essere effettuato su ogni singolo strumento finanziario, al momento dell'iscrizione nel bilancio.

Successivamente alla rilevazione iniziale, e finché è rilevata in bilancio, l'attività non è più oggetto di nuove valutazioni ai fini del test SPPI. Qualora si proceda alla cancellazione (*derecognition* contabile) di uno strumento finanziario e all'iscrizione di una nuova attività finanziaria occorre procedere all'effettuazione del test SPPI sul nuovo asset.

Ai fini dell'applicazione del test SPPI, l'IFRS 9 fornisce le definizioni di:

- Capitale: è il *fair value* dell'attività finanziaria all'atto della rilevazione iniziale. Tale valore può modificarsi durante la vita dello strumento finanziario, per esempio per effetto dei rimborsi di parte del capitale;
- Interesse: è il corrispettivo per il valore temporale del denaro (*time value of money*) e per il rischio di credito associato al capitale in essere in un particolare periodo di tempo. Può anche includere la remunerazione per altri rischi e costi di base associati all'attività creditizia e un margine di profitto.

Nel valutare se i flussi contrattuali di un'attività finanziaria possono essere definiti come SPPI, l'IFRS 9 fa riferimento al concetto generale di "contratto base di concessione del credito" (*basic lending arrangement*), che è indipendente dalla forma legale dell'attività. Quando le clausole contrattuali introducono l'esposizione a rischi o volatilità dei flussi finanziari contrattuali non coerente con la definizione di *basic lending arrangement*, come ad esempio l'esposizione a variazione dei prezzi di azioni o di merci, i flussi contrattuali non soddisfano la definizione di SPPI. L'applicazione del *driver* di classificazione basato sui flussi di cassa contrattuali richiede talvolta un giudizio soggettivo e, pertanto, la definizione di *policy* interne di applicazione.

Nei casi in cui il valore temporale del denaro sia modificato (*"modified time value of money"*) - ad esempio, quando il tasso di interesse dell'attività finanziaria è rideterminato periodicamente, ma la frequenza della rideterminazione o la frequenza del pagamento delle cedole non rispecchiano la natura del tasso di interesse (ad esempio il tasso di interesse è rivisto mensilmente sulla base di un tasso a un anno) oppure quando il tasso d'interesse è rideterminato periodicamente sulla base di una media di particolari tassi di breve o medio-lungo termine - l'impresa deve valutare, sia utilizzando elementi quantitativi che qualitativi, se i flussi contrattuali rispondano ancora alla definizione di SPPI (c.d. *benchmark cash flows test*). Qualora dal test emerga che i flussi di cassa contrattuali (non attualizzati) risultano "significativamente differenti" rispetto ai flussi di cassa (anch'essi non attualizzati) di uno strumento *benchmark* (ovvero senza l'elemento di *time value* modificato) i flussi di cassa contrattuali non possono essere considerati come rispondenti alla definizione di SPPI.

Analisi particolari (c.d. *"look through test"*) sono richieste dal principio e vengono di conseguenza poste in essere anche per gli strumenti multipli legati contrattualmente (*"contractually linked instruments"* - CLI) che creano concentrazioni di rischio di credito per il ripianamento del debito e per i non *recourse asset*, ad esempio nei casi in cui il credito può essere fatto valere solo in relazione a determinate attività del debitore o ai flussi finanziari derivanti da determinate attività.

Anche la presenza di clausole contrattuali che possono modificare la periodicità o l'ammontare dei flussi di cassa contrattuali deve essere considerata per valutare se tali flussi soddisfano i requisiti per essere considerati SPPI (ad esempio opzioni di prepagamento, possibilità di differire i flussi di cassa previsti contrattualmente, strumenti con derivati incorporati, strumenti subordinati, eccetera).

Tuttavia, come previsto dall'IFRS 9, una caratteristica dei flussi finanziari contrattuali non influisce sulla classificazione dell'attività finanziaria qualora possa avere solo un effetto *de minimis* sui flussi finanziari contrattuali dell'attività finanziaria (in ciascun esercizio e cumulativamente). Analogamente, se una caratteristica dei flussi finanziari non è realistica (*not genuine*), ovvero se influisce sui flussi finanziari contrattuali dello strumento soltanto al verificarsi di un evento estremamente raro, molto insolito e molto improbabile, essa non influisce sulla classificazione dell'attività finanziaria.

Gli alberi decisionali - inseriti nel *tool* gestionale di Credito Fondiario - sono stati predisposti internamente con il supporto di una primaria società di consulenza (sia per i titoli di debito

sia per i finanziamenti) e catturano le possibili caratteristiche non SPPI *compliant*. Tengono conto delle indicazioni fornite dall'IFRS 9, oltre a recepire le interpretazioni del principio definite dalla banca.

### **Business model**

Per quanto riguarda il *business model*, l'IFRS 9 individua tre fattispecie in relazione alla modalità con cui sono gestiti i flussi di cassa e le vendite delle attività finanziarie:

- *Held to Collect* (HTC): si tratta di un modello di business il cui obiettivo si realizza attraverso l'incasso dei flussi di cassa contrattuali delle attività finanziarie incluse nei portafogli ad esso associati. L'inserimento di un portafoglio di attività finanziarie in tale business model non comporta necessariamente l'impossibilità di vendere gli strumenti anche se è necessario considerare la frequenza, il valore e la tempistica delle vendite negli esercizi precedenti, le ragioni delle vendite e le aspettative riguardo alle vendite future;
- *Held to Collect and Sell* (HTCS): è un modello di business misto, il cui obiettivo viene raggiunto attraverso l'incasso dei flussi di cassa contrattuali delle attività finanziarie in portafoglio e (anche) attraverso un'attività di vendita che è parte integrante della strategia. Entrambe le attività (raccolta dei flussi contrattuali e vendita) sono indispensabili per il raggiungimento dell'obiettivo del modello di business. Pertanto, le vendite sono più frequenti e significative rispetto ad un business model HTC e sono parte integrante delle strategie perseguite;
- *Others/Trading*: si tratta di una categoria residuale che comprende sia le attività finanziarie detenute con finalità di *trading* sia le attività finanziarie gestite con un modello di business non riconducibile alle categorie precedenti (*Held to Collect* ed *Held to Collect and Sell*). In generale tale classificazione si applica ad un portafoglio di *asset* finanziari la cui gestione e performance sono valutate sulla base del *fair value*.

Il business model riflette le modalità con le quali le attività finanziarie sono gestite per generare flussi di cassa a beneficio dell'entità e viene definito dal top management mediante l'opportuno coinvolgimento delle strutture di business.

Viene definito considerando la modalità di gestione delle attività finanziarie e, come conseguenza, la misura in cui i flussi di cassa del portafoglio derivano dall'incasso di flussi contrattuali, dalla vendita delle attività finanziarie o da entrambe queste attività. La

valutazione non avviene sulla base di scenari che, in base a previsioni ragionevoli dell'entità, non sono destinati a verificarsi, come i cosiddetti scenari «*worst case*» o «*stress case*». Per esempio, se l'entità prevede di vendere un determinato portafoglio di attività finanziarie solo in uno scenario «*stress case*», tale scenario non influisce sulla valutazione del modello di business dell'entità per tali attività se tale scenario, in base a previsioni ragionevoli dell'entità, non è destinato a verificarsi.

Il modello di business non dipende dalle intenzioni che il management ha con riferimento ad un singolo strumento finanziario, ma fa riferimento alle modalità con le quali i gruppi di attività finanziarie vengono gestiti ai fini del raggiungimento di un determinato obiettivo di business.

In sintesi, il business model:

- riflette le modalità con cui le attività finanziarie sono gestite per generare flussi di cassa;
- viene definito dal top management, mediante l'opportuno coinvolgimento delle strutture di business;
- deve essere osservabile considerando le modalità di gestione delle attività finanziarie.

In termini operativi l'*assessment* del modello di business viene effettuato in coerenza con l'organizzazione aziendale, la specializzazione delle funzioni di business, il modello di risk e l'assegnazione dei poteri delegati (limiti).

Nell'effettuare l'*assessment* del business model si utilizzano tutti i fattori rilevanti disponibili alla data dell'*assessment*. Le evidenze sopra richiamate comprendono la strategia, i rischi e la loro gestione, le politiche di remunerazione, il reporting e l'ammontare delle vendite. Nell'analisi del *business model* è essenziale che gli elementi indagati mostrino tra di loro coerenza e in particolare siano coerenti rispetto alla strategia perseguita. L'evidenza di attività non in linea con la strategia deve essere analizzata e adeguatamente giustificata.

A tale proposito e in relazione agli intenti gestionali per cui le attività finanziarie sono detenute, si evidenzia che l'apposito documento *Policy Business model assessment* (BMA) – approvato dai competenti livelli di *governance* – definisce e declina gli elementi costitutivi del business model in relazione alle attività finanziarie inserite nei portafogli gestiti nello svolgimento dell'operatività sulle strutture di business per il Credito Fondiario.

Per i portafogli *Held to Collect*, la banca ha definito le soglie di ammissibilità delle vendite che non inficiano la classificazione (frequenti ma non significative, individualmente e in aggregato, oppure infrequenti anche se di ammontare significativo) e, contestualmente, si sono stabiliti i parametri per individuare le vendite coerenti con tale modello di business in quanto riconducibili ad un incremento del rischio di credito.

### **Modalità di determinazione del costo ammortizzato**

Il costo ammortizzato di un'attività o passività finanziaria è il valore a cui è stata misurata, alla rilevazione iniziale, l'attività o la passività finanziaria al netto dei rimborsi di capitale, accresciuto o diminuito dall'ammortamento complessivo, calcolato usando il metodo dell'interesse effettivo, delle differenze tra il valore iniziale e quello a scadenza e al netto di qualsiasi perdita di valore.

Il tasso di interesse effettivo è quel tasso che eguaglia il valore attuale di un'attività o passività finanziaria al flusso contrattuale dei pagamenti futuri in denaro o ricevuti fino alla scadenza o alla successiva data di ricalcolo del prezzo. Per il calcolo del valore attuale si applica il tasso di interesse effettivo al flusso dei futuri incassi o pagamenti lungo l'intera vita utile dell'attività o passività finanziaria o per un periodo più breve in presenza di talune condizioni (per esempio revisione dei tassi di mercato).

Successivamente alla rilevazione iniziale, il costo ammortizzato permette di allocare ricavi e costi portati in diminuzione o aumento dello strumento lungo l'intera vita attesa dello stesso per il tramite del processo di ammortamento. La determinazione del costo ammortizzato è diversa a seconda che le attività/passività finanziarie oggetto di valutazione siano a tasso fisso o variabile e – in quest'ultimo caso – a seconda che la variabilità del tasso sia nota o meno a priori.

La valutazione al costo ammortizzato viene effettuata per le attività finanziarie valutate al costo ammortizzato e per quelle valutate al *fair value* con impatto sia sulla redditività complessiva che sul conto economico, nonché per le passività finanziarie valutate al costo ammortizzato.

Le attività e le passività finanziarie negoziate a condizioni di mercato sono inizialmente rilevate al loro *fair value*, che normalmente corrisponde all'ammontare erogato o pagato



comprensivo, per gli strumenti valutati al costo ammortizzato, dei costi di transazione e delle commissioni direttamente imputabili.

Come indicato dall'IFRS 9, in alcuni casi, un'attività finanziaria è considerata deteriorata al momento della rilevazione iniziale poiché il rischio di credito è molto elevato e, in caso di acquisto, è acquistata con grossi sconti (rispetto al valore di erogazione iniziale). Nel caso in cui le attività finanziarie in oggetto, sulla base dell'applicazione dei *driver* di classificazione (ovvero SPPI test e *Business model*), siano classificate tra le attività valutate al costo ammortizzato o al *fair value* con impatto sulla redditività complessiva, le stesse sono qualificate come "*Purchased or Originated Credit Impaired Asset*" (in breve "POCI") e sono assoggettate ad un trattamento peculiare per quel che attiene al processo di *impairment*. Inoltre, sulle attività finanziarie qualificate come POCI, si calcola, alla data di rilevazione iniziale, un tasso di interesse effettivo corretto per il credito (c.d. "*credit-adjusted effective interest rate*"), per la cui individuazione è necessario includere, nelle stime dei flussi finanziari, le perdite attese iniziali. Per l'applicazione del costo ammortizzato, e il conseguente calcolo degli interessi, si applica, quindi, tale tasso di interesse effettivo corretto per il credito.

Il criterio di valutazione al costo ammortizzato non si applica per le attività/passività finanziarie la cui breve durata fa ritenere trascurabile l'effetto economico dell'attualizzazione né per i crediti senza una scadenza definita o a revoca.

## **Modalità di determinazione delle perdite di valore**

### ***Perdite di valore dell'attività finanziarie***

Ad ogni data di bilancio, ai sensi dell'IFRS 9, le attività finanziarie diverse da quelle valutate al *fair value* con impatto a conto economico sono sottoposte ad una valutazione volta a verificare se esistano evidenze che possano far ritenere non interamente recuperabile il valore di iscrizione delle attività stesse. Un'analisi analoga viene effettuata anche per gli impegni ad erogare fondi e per le garanzie rilasciate che rientrano nel perimetro da assoggettare ad *impairment* ai sensi dell'IFRS 9.

Nel caso in cui tali evidenze sussistano (c.d. "evidenze di *impairment*"), le attività finanziarie in questione – coerentemente, ove esistenti, con tutte quelle restanti di

pertinenza della medesima controparte – sono considerate deteriorate (*impaired*) e confluiscono nello *stage* 3. A fronte di tali esposizioni, rappresentate dalle attività finanziarie classificate – ai sensi delle disposizioni della Circolare n. 262/2005 della Banca d'Italia – nelle categorie delle sofferenze, delle inadempienze probabili e delle esposizioni scadute/sconfinanti da oltre novanta giorni, devono essere rilevate rettifiche di valore pari alle perdite attese relative alla loro intera vita residua.

### ***Perdite di valore delle attività finanziarie performing***

Per le attività finanziarie per cui non sussistono evidenze di *impairment* (strumenti finanziari non deteriorati), occorre verificare se esistono indicatori tali per cui il rischio creditizio della singola operazione risulti significativamente incrementato rispetto al momento di iscrizione iniziale. Le conseguenze di tale verifica, dal punto di vista della classificazione (o, più propriamente, dello *staging*) e della valutazione, sono le seguenti:

- ove tali indicatori sussistano, l'attività finanziaria confluisce nello *stage* 2. La valutazione, in tal caso, in coerenza con il dettato dei principi contabili internazionali e pur in assenza di una perdita di valore manifesta, prevede la rilevazione di rettifiche di valore pari alle perdite attese lungo l'intera vita residua dello strumento finanziario. Tali rettifiche sono oggetto di revisione ad ogni data di reporting successiva sia per verificarne periodicamente la congruità rispetto alle stime di perdita costantemente aggiornate, sia per tener conto – nel caso in cui vengano meno gli indicatori di una rischiosità creditizia "significativamente incrementata" – del mutato orizzonte previsionale di calcolo della perdita attesa;
- ove tali indicatori non sussistano, l'attività finanziaria confluisce nello *stage* 1. La valutazione, in tal caso, in coerenza con il dettato dei principi contabili internazionali e pur in assenza di perdita di valore manifesta, prevede la rilevazione di perdite attese, per lo specifico strumento finanziario, nel corso dei dodici mesi successivi. Tali rettifiche sono oggetto di revisione ad ogni data di bilancio successiva sia per verificarne periodicamente la congruità rispetto alle stime di perdita costantemente aggiornate, sia per tener conto – nel caso dovessero presentarsi indicatori di una rischiosità creditizia "significativamente incrementata" – del mutato orizzonte previsionale di calcolo della perdita attesa.

Per quel che attiene alla valutazione delle attività finanziarie e, in particolare, all'identificazione del "significativo incremento" del rischio di credito (condizione necessaria e sufficiente per la classificazione dell'attività oggetto di valutazione nello *stage* 2), gli



elementi che - ai sensi del principio e della sua declinazione operativa effettuata da Credito Fondiario - costituiscono le determinanti principali da prendere in considerazione sono i seguenti:

- Per i Titoli ABS non valutati al *Fair Value* con impatto a conto economico:
  - incassi netti realizzati dalla data di inizio della cartolarizzazione inferiori al 20% degli incassi stimati da *Business Plan*;
  - diminuzione del rating esterno di n. 3 *notches* per i titoli quotati, se la riduzione del *rating* non determina direttamente la classificazione nello stage 3 (*junk grade*);
  - Business Plan rivisto dall'Ufficio *Portfolio Management & Acquisition* al ribasso di un ammontare superiore al 20% del "*Net Recoveries*", qualora il nuovo Business Plan non determini l'azzeramento del valore dei titoli junior e mezzanine appartenenti alla stessa operazione valutati al *fair value*, se presenti. In questo caso la classificazione degli strumenti in esame passerebbe direttamente allo stage 3;
  - *Business Plan* rivisto allungando i tempi previsti di *closing* delle operazioni di recupero per un periodo superiore ai 3 anni, qualora il nuovo *Business Plan* non determini l'azzeramento del valore dei titoli junior e mezzanine appartenenti alla stessa operazione valutati al *fair value*, se presenti. In questo caso la classificazione degli strumenti in esame passerebbe direttamente allo stage 3.
- Per gli altri Titoli:
  - diminuzione del rating esterno di n. 3 *notches* fino a BBB+, di 2 *notches* da BBB a BBB- e di 1 *notch* se di livello inferiore purché la riduzione del rating non determina direttamente la classificazione nello stage 3 (*junk grade*);
  - valutazione della rischioosità dello strumento effettuata in modo analitico (rischio emittente, rischio paese, ecc.).
- Per i Crediti verso la clientela (Mutui / Prestiti al personale / Sovvenzioni attive / Leasing):
  - l'eventuale presenza di uno scaduto che – ferme restando le soglie di significatività identificate dalla normativa – risulti tale da almeno 30 giorni. In presenza di tale fattispecie, in altri termini, la rischioosità creditizia dell'esposizione si ritiene presuntivamente "significativamente incrementata" e, dunque, ne consegue il "passaggio" nello stage 2 (ove l'esposizione precedentemente fosse ricompresa nello stage 1);

- l'eventuale presenza di misure di *forbearance*, che – sempre in via presuntiva – comportano la classificazione delle esposizioni tra quelle il cui rischio di credito risulta "significativamente incrementato" rispetto all'iscrizione iniziale.
- Per i Crediti verso Banche:
  - diminuzione del rating esterno della controparte o, se non disponibile, del paese di appartenenza della controparte, di n. 3 *notches* fino a BBB+, di 2 *notches* da BBB a BBB- e di 1 *notch* se di livello inferiore, purché la riduzione del rating non determina direttamente la classificazione nello *stage 3 (junk grade)*;
  - valutazione della rischiosità della controparte effettuata in modo analitico (rischio emittente, rischio paese, ecc.).

Una volta definita l'allocazione delle esposizioni nei diversi stadi di rischio creditizio, la determinazione delle perdite attese (ECL) è effettuata, a livello di singola operazione o tranche di titolo basandosi sui parametri di Probabilità di Default (PD), *Loss Given Default* (LGD) e *Exposure at Default* (EAD).

### ***Perdite di valore delle attività finanziarie non performing***

Nello *stage 3* rientrano tutti i rapporti relativi al portafoglio *non performing* compresi quelli che presentano uno scaduto maggiore di 90 giorni a prescindere dalla materialità dell'importo. Oppure, nel caso specifico di titoli rientrano tutte le *tranche* associate a titoli in default.

CF prevede i passaggi diretti da *stage 1* a *stage 3* in via eccezionale, nel caso in cui il merito creditizio peggiori rapidamente e il default si concluda prima di aver avuto una rilevazione intermedia del merito creditizio. Si sottolinea che il *Business Model* di CF prevede altresì l'investimento in *assets* POCI pertanto rientranti direttamente ad *inception* in *stage 3*.

Per il calcolo della svalutazione analitica dei crediti *non performing* Credito Fondiario adotta modelli specifici a seconda della natura dell'*asset* oggetto di *impairment*.

In particolare, le attività finanziarie acquistate o originate già deteriorate, Purchased or Originated Credit Impaired (di seguito "POCI") presentano delle particolarità in tema di *impairment*. In proposito, a fronte delle stesse, sin dalla data di rilevazione iniziale e per tutta la vita degli strumenti in questione, devono essere contabilizzate rettifiche di valore pari all'ECL *lifetime*. A ogni data di riferimento successiva del bilancio, deve, quindi, essere

adeguato l'ammontare dell'Expected Credit Losses (di seguito "ECL") *lifetime*, rilevando a conto economico l'importo dell'eventuale variazione delle perdite attese lungo tutta la vita del credito come utile o perdita per riduzione di valore. Alla luce di quanto esposto, le attività finanziarie POCI sono inizialmente iscritte nello *stage 3*, ferma restando la possibilità di essere spostate successivamente fra i crediti *performing*, sui quali, però, continuerà ad essere rilevata una perdita attesa pari all'ECL *lifetime*.

### **Aggregazioni aziendali**

In tema di Aggregazioni aziendali il principio contabile di riferimento è l'IFRS 3.

Il trasferimento del controllo di un'impresa (o di un gruppo di attività e beni integrati, condotti e gestiti unitariamente) configura un'operazione di aggregazione aziendale.

A tal fine il controllo si considera trasferito quando l'investitore è esposto a rendimenti variabili, o detiene diritti su tali rendimenti, derivanti dal proprio rapporto con la partecipata e nel contempo ha la capacità di incidere sui rendimenti esercitando il proprio potere su tale entità.

L'IFRS 3 richiede che per tutte le operazioni di aggregazione venga individuato un acquirente. Quest'ultimo deve essere identificato nel soggetto che ottiene il controllo su un'altra entità o gruppo di attività. Nel caso in cui non si sia in grado di identificare un soggetto controllante seguendo la definizione di controllo sopra descritta, come per esempio nel caso di operazioni di scambio di interessenze partecipative, l'individuazione dell'acquirente deve avvenire con l'utilizzo di altri fattori quali: l'entità il cui *fair value* è significativamente maggiore, l'entità che eventualmente versa un corrispettivo in denaro, l'entità che emette le nuove azioni.

L'acquisizione, e quindi il primo consolidamento dell'entità acquisita, deve essere contabilizzata nella data in cui l'acquirente ottiene effettivamente il controllo sull'impresa o attività acquisite. Quando l'operazione avviene tramite un'unica operazione di scambio, la data dello scambio normalmente coincide con la data di acquisizione. Tuttavia, è sempre necessario verificare l'eventuale presenza di accordi tra le parti che possano comportare un trasferimento del controllo prima della data dello scambio.

Il corrispettivo trasferito nell'ambito di un'operazione di aggregazione deve essere determinato come sommatoria del *fair value*, alla data dello scambio, delle attività cedute,

delle passività sostenute o assunte e degli strumenti di capitale emessi dall'acquirente in cambio del controllo.

Nelle operazioni che prevedono il pagamento in denaro (o quando è previsto il pagamento mediante strumenti finanziari assimilabili alla cassa) il prezzo è il corrispettivo pattuito, eventualmente attualizzato nel caso in cui sia previsto un pagamento rateale con riferimento ad un periodo superiore al breve termine; nel caso in cui il pagamento avvenga tramite uno strumento diverso dalla cassa, quindi mediante l'emissione di strumenti rappresentativi di capitale, il prezzo è pari al *fair value* del mezzo di pagamento al netto dei costi direttamente attribuibili all'operazione di emissione di capitale. Per le modalità di determinazione del *fair value* degli strumenti finanziari, si rimanda a quanto indicato nel paragrafo "Informativa sul *fair value*", con l'accortezza che, in presenza di azioni quotate su mercati attivi, il *fair value* è rappresentato dalla quotazione di Borsa alla data dell'acquisizione o, in mancanza, dall'ultima quotazione disponibile.

Sono inclusi nel corrispettivo dell'aggregazione aziendale alla data di acquisizione gli aggiustamenti subordinati ad eventi futuri, se previsti dagli accordi e solo nel caso in cui siano probabili, determinabili in modo attendibile e realizzati entro i dodici mesi successivi alla data di acquisizione del controllo mentre non vengono considerati gli indennizzi per riduzione del valore delle attività utilizzate in quanto già considerati o nel *fair value* degli strumenti rappresentativi di capitale o come riduzione del premio o incremento dello sconto sull'emissione iniziale nel caso di emissione di strumenti di debito.

I costi correlati all'acquisizione sono gli oneri che l'acquirente sostiene per la realizzazione dell'aggregazione aziendale; a titolo esemplificativo questi comprendono i compensi professionali corrisposti a revisori, periti, consulenti legali, i costi per perizie e controllo dei conti, predisposizione di documenti informativi richiesti dalle norme, nonché le spese di consulenza sostenute per identificare potenziali target da acquisire se è contrattualmente stabilito che il pagamento sia effettuato solo in caso di esito positivo dell'aggregazione, nonché i costi di registrazione ed emissione di titoli di debito o titoli azionari.

L'acquirente deve contabilizzare i costi correlati all'acquisizione come oneri nei periodi in cui tali costi sono sostenuti e i servizi sono ricevuti, ad eccezione dei costi di emissione di titoli azionari o di titoli di debito che devono essere rilevati secondo quanto disposto dallo IAS 32 e dall'IFRS 9.

Le operazioni di aggregazione aziendale sono contabilizzate secondo il "metodo dell'acquisizione", in base al quale le attività identificabili acquisite (comprese eventuali attività immateriali in precedenza non rilevate dall'impresa acquisita) e le passività identificabili assunte (comprese quelle potenziali) devono essere rilevate ai rispettivi *fair value* alla data di acquisizione.

L'eccedenza tra il corrispettivo trasferito (rappresentato dal *fair value* delle attività trasferite, delle passività sostenute o degli strumenti di capitale emessi dall'acquirente), eventualmente integrato dal valore delle quote di minoranza (determinato come sopra esposto) e dal *fair value* delle interessenze già possedute dall'acquirente, ed il *fair value* delle attività e passività acquisite deve essere rilevata come avviamento; qualora queste ultime risultino, invece, superiori alla sommatoria del corrispettivo, delle quote di minoranza e del *fair value* delle quote già possedute, la differenza deve essere imputata a conto economico.

La contabilizzazione dell'operazione di aggregazione può avvenire provvisoriamente entro la fine dell'esercizio in cui l'aggregazione viene realizzata e deve essere perfezionata entro dodici mesi dalla data di acquisizione.

### **Riconoscimento dei ricavi e dei costi**

I ricavi sono riconosciuti nel momento in cui vengono conseguiti o, comunque, nel caso di vendita di beni o prodotti, quando è probabile che saranno ricevuti i benefici futuri e tali benefici potranno essere quantificabili in modo attendibile, nel caso di prestazioni di servizi, nel momento in cui gli stessi saranno prestati. In particolare:

- a) gli interessi corrispettivi sono riconosciuti *pro rata temporis* sulla base del tasso di interesse contrattuale o di quello effettivo nel caso di applicazione del costo ammortizzato. La voce interessi attivi (ovvero interessi passivi) comprende anche i differenziali o i margini, positivi (o negativi), maturati sino alla data di riferimento del bilancio, relativi a contratti derivati finanziari:
- di copertura di attività e passività che generano interessi;
  - classificati nello Stato Patrimoniale nel portafoglio di negoziazione, ma gestionalmente collegati ad attività e/o passività finanziarie valutate al *fair value* (*fair value option*);

- connessi gestionalmente con attività e passività classificate nel portafoglio di negoziazione e che prevedono la liquidazione di differenziali o di margini a più scadenze;
- b) gli interessi di mora, eventualmente previsti in via contrattuale, sono contabilizzati a conto economico solo al momento del loro effettivo incasso;
- c) i dividendi sono rilevati a conto economico nel corso dell'esercizio in cui ne viene deliberata la distribuzione;
- d) le commissioni per ricavi da servizi sono iscritte, sulla base dell'esistenza di accordi contrattuali, nel periodo in cui i servizi stessi sono stati prestati. Le commissioni considerate nel costo ammortizzato ai fini della determinazione del tasso di interesse effettivo, sono rilevate tra gli interessi;
- e) gli utili e perdite derivanti dalla negoziazione di strumenti finanziari sono riconosciuti al conto economico al momento del perfezionamento della vendita, sulla base della differenza tra il corrispettivo pagato o incassato ed il valore di iscrizione degli strumenti stessi;
- f) i ricavi derivanti dalla vendita di attività non finanziarie sono rilevati al momento del perfezionamento della vendita, a meno che sia stata mantenuta la maggior parte dei rischi e benefici connessi con l'attività.

I costi sono rilevati in conto economico nei periodi nei quali sono contabilizzati i relativi ricavi. Se l'associazione tra costi e ricavi può essere effettuata in modo generico ed indiretto, i costi sono iscritti su più periodi con procedure razionali e su base sistematica. I costi che non possono essere associati ai proventi sono rilevati immediatamente in conto economico.

### **Trattamento di fine rapporto del personale**

Il trattamento di fine rapporto si configura come un "beneficio successivo al rapporto di lavoro" classificato come:

– "piano a contribuzione definita" per le quote di trattamento di fine rapporto del personale maturande a partire dal 1° gennaio 2007 (ovvero successivamente al 1° gennaio 2007, data di entrata in vigore della riforma della previdenza complementare di cui al Decreto Legislativo 5 dicembre 2005 n. 252) sia nel caso di opzione da parte del dipendente per la previdenza complementare, sia nel caso di destinazione al fondo di Tesoreria presso l'INPS.

L'importo delle quote è contabilizzato tra i costi del personale ed è determinato sulla base dei contributi dovuti senza l'applicazione di metodologie di calcolo attuariali;

– “piano a benefici definiti” per la quota del trattamento di fine rapporto del personale maturata sino al 31 dicembre 2006. Le quote in oggetto sono iscritte sulla base del loro valore attuariale determinato utilizzando il metodo della “Proiezione Unitaria del Credito”, senza applicazione del pro-rata del servizio prestato in quanto il costo previdenziale (“*current service cost*”) del TFR è quasi interamente maturato e la rivalutazione dello stesso, per gli anni a venire, non si ritiene dia luogo a significativi benefici per i dipendenti.

Ai fini dell'attualizzazione, il tasso utilizzato è determinato con riferimento al rendimento di mercato di obbligazioni di aziende primarie, tenendo conto della durata media residua della passività, ponderata in base alla percentuale dell'importo pagato e anticipato, per ciascuna scadenza, rispetto al totale da pagare e anticipare fino all'estinzione finale dell'intera obbligazione. I costi per il servizio del piano sono contabilizzati tra i costi del personale mentre gli utili e le perdite attuariali sono rilevati nel prospetto della redditività complessiva secondo quanto prescritto dallo IAS 19.

#### **INFORMATIVA SUI TRASFERIMENTI TRA PORTAFOGLI DI ATTIVITÀ FINANZIARIE**

La banca non ha operato trasferimenti tra portafogli nel primo semestre 2018.

## **INFORMATIVA SUL *FAIR VALUE***

La presente sezione comprende l'informativa sul *fair value* secondo quanto richiesto dall'IFRS 13.

### **Informativa di natura qualitativa**

Il *fair value* (valore equo) rappresenta il corrispettivo che potrebbe essere ricevuto per vendere un'attività, o pagato per trasferire una passività, in una transazione regolare tra operatori di mercato alla data di valutazione. Si ipotizza di fare riferimento a una ordinaria transazione tra controparti indipendenti in possesso di un ragionevole grado di conoscenza delle condizioni di mercato e dei fatti rilevanti connessi all'oggetto della negoziazione. Nella definizione di *fair value* è fondamentale l'ipotesi che un'entità sia in condizioni di normale operatività e non abbia urgenza di liquidare o ridurre significativamente una posizione. Il *fair value* di uno strumento riflette, tra gli altri fattori, la qualità creditizia dello stesso in quanto incorpora il rischio di default della controparte o dell'emittente

Per gli strumenti finanziari il *fair value* viene determinato secondo una gerarchia di criteri basata sull'origine, la tipologia e la qualità delle informazioni utilizzate. In dettaglio, tale gerarchia assegna massima priorità ai prezzi quotati (non modificati) in mercati attivi e minore importanza a input non osservabili. Vengono identificati tre diversi livelli di input:

- Livello 1: input rappresentati da prezzi quotati (non modificati) in mercati attivi per attività o passività identiche alle quali l'impresa può accedere alla data di valutazione;
- Livello 2: input diversi dai prezzi quotati inclusi nel livello 1 che sono osservabili, direttamente o indirettamente, per le attività o passività da valutare;
- Livello 3: input che non sono basati su dati osservabili sul mercato.

I suddetti approcci valutativi devono essere applicati in ordine gerarchico. Pertanto, qualora sia disponibile un prezzo quotato in un mercato attivo, non si possono seguire approcci valutativi differenti da quello di Livello 1. Inoltre, la tecnica valutativa adottata deve massimizzare l'utilizzo di fattori osservabili sul mercato e, quindi, affidarsi il meno possibile a parametri soggettivi o "informativa privata".

Nel caso di strumenti finanziari non quotati in mercati attivi, la collocazione all'interno della gerarchia di *fair value* deve essere definita considerando tra gli input significativi utilizzati

per la determinazione del *fair value* quello che assume il livello più basso nella gerarchia. A tale fine la significatività degli input deve essere valutata rispetto alla determinazione del *fair value* nella sua interezza. Tale valutazione richiede un giudizio che deve tener conto dei fattori specifici dell'attività o della passività.

Le tecniche di valutazione utilizzate per la determinazione del *fair value* sono periodicamente calibrate e validate utilizzando variabili osservabili sul mercato, per assicurare che queste rappresentino le reali condizioni di mercato e per identificare eventuali punti di debolezza delle stesse.

La gerarchia di *fair value* è stata introdotta nell'IFRS 7 esclusivamente ai fini di informativa e non anche per le valutazioni di bilancio. Queste ultime, quindi, sono effettuate sulla base di quanto previsto in materia dall'IFRS 13.

#### Livello 1

Uno strumento finanziario è considerato quotato in un mercato attivo quando il relativo prezzo è:

- prontamente e regolarmente disponibile da borse valori, MTF, intermediari, *information provider*, etc.;
- significativo, ovvero rappresenta operazioni di mercato effettive che avvengono regolarmente in normali contrattazioni.

Per essere considerato di Livello 1 il prezzo, inoltre, deve essere *unadjusted* e, quindi, non rettificato attraverso l'applicazione di un fattore di aggiustamento (*valuation adjustment*). Nel caso contrario il *fair value measurement* dello strumento finanziario sarà di Livello 2.

#### Livello 2

Uno strumento finanziario è incluso nel Livello 2 quando tutti gli input significativi - differenti dai prezzi quotati inclusi nel Livello 1 - utilizzati per la valutazione dello stesso siano osservabili sul mercato, direttamente o indirettamente.

Gli input di Livello 2 sono i seguenti:

- prezzi quotati in mercati attivi per attività o passività finanziarie similari;

- prezzi quotati in mercati non attivi per attività o passività finanziarie identiche o simili;
- input diversi da prezzi quotati, che sono osservabili direttamente per l'attività o la passività finanziaria (curva dei tassi *risk-free*, *credit spread*, volatilità, etc.);
- input che derivano principalmente oppure sono avvalorati (attraverso la correlazione o altre tecniche) da dati osservabili di mercato (*market-corroborated inputs*).

Un input è definito osservabile quando riflette le assunzioni che i partecipanti al mercato utilizzerebbero nel prezzare un'attività o passività finanziaria sulla base di dati di mercato forniti da fonti indipendenti rispetto a chi effettua la valutazione.

Se una valutazione del fair value utilizza dati osservabili, che richiedono una rettifica significativa basata su input non osservabili, tale valutazione è ricompresa nel Livello 3.

### Livello 3

È incluso nel Livello 3 della gerarchia di *fair value* lo strumento finanziario il cui *fair value* è stimato attraverso una tecnica valutativa che utilizza input non osservabili sul mercato, neanche indirettamente. Più precisamente, per essere incluso nel Livello 3 è sufficiente che almeno uno degli input significativi utilizzati per la valutazione dello strumento non sia osservabile sul mercato.

Tale classificazione, in particolare, deve essere effettuata nel caso in cui gli input utilizzati riflettano assunzioni proprie del valutatore, sviluppate sulla base delle informazioni disponibili.

### *Livelli di fair value 2 e 3: tecniche di valutazione e input utilizzati*

Per gli strumenti finanziari il *fair value* viene determinato attraverso l'utilizzo di prezzi acquisiti dai mercati finanziari, nel caso di strumenti quotati su mercati attivi, o mediante l'utilizzo di modelli valutativi interni per gli altri strumenti finanziari.

In assenza di quotazione di un mercato attivo o in assenza di un regolare funzionamento del mercato la determinazione del *fair value* è prevalentemente realizzata grazie all'utilizzo di tecniche di valutazione aventi l'obiettivo di stabilire il prezzo di una ipotetica transazione indipendente, motivata da normali considerazioni di mercato. Tali valutazioni includono:

- il riferimento a valori di mercato indirettamente collegabili allo strumento da valutare

e desunti da prodotti simili per caratteristiche di rischio;

- le valutazioni effettuate utilizzando – anche solo in parte – input non desunti da parametri osservabili sul mercato, per i quali si fa ricorso a stime ed assunzioni formulate dal valutatore.

#### *Processi e sensibilità delle valutazioni*

Le valutazioni di *fair value* classificate come Livello 3 hanno riguardato, per le posizioni diverse da quelle a breve: i titoli ABS classificati tra le attività finanziarie valutate al *fair value* con impatto a conto economico e le attività finanziarie valutate al costo ammortizzato.

La valutazione dei titoli ABS è avvenuta tramite il metodo reddituale con la tecnica del valore attuale, per la quale sono necessari sia una stima dei flussi finanziari futuri sia un adeguato tasso di sconto che incorpori il valore temporale del denaro e il premio al rischio. I flussi finanziari sono desunti dai *business plan* delle cartolarizzazioni di riferimento opportunamente rettificati per tener conto dei rischi di una mancata *performance* del portafoglio rispetto alle previsioni di base. Il tasso di attualizzazione è parametrato ad un tasso di interesse “*risk-free*” maggiorato del premio per il rischio.

La valutazione del *fair value* dei mutui fondiari residenziali è avvenuta anch’essa attualizzando il flusso atteso di cassa dei crediti adottando un tasso “*risk free*” maggiorato di una percentuale prestabilita per tener conto della rischiosità dei crediti.

#### *Gerarchia del fair value*

Nel corso del 1° semestre 2018 non si sono verificati trasferimenti tra i livelli della gerarchia del fair value.

#### *Altre informazioni*

La banca non si avvale dell’eccezione prevista dal paragrafo 48 dell’IFRS 13 (*fair value* sulla base della posizione netta) in relazione ad attività e passività finanziarie con posizioni che si compensano con riferimento al rischio di mercato o al rischio di controparte.

## Informazioni di natura quantitativa

### Gerarchia del fair value

Attività e passività valutate al fair value su base ricorrente: ripartizione per livelli di fair value

(importi in Euro migliaia)

| Attività/Passività finanziarie misurate al fair value                                    | 30/06/2018   |          |                | 31/12/2017    |          |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------|----------------|---------------|----------|----------------|
|                                                                                          | L1           | L2       | L3             | L1            | L2       | L3             |
| 1. Attività finanziarie valute al fair value con impatto a conto economico               | -            | -        | -              | -             | -        | -              |
| a) attività finanziarie detenute per la negoziazione                                     | -            | -        | -              | -             | -        | -              |
| b) attività finanziarie designate al fair value                                          | -            | -        | -              | -             | -        | -              |
| c) altre attività finanziarie obbligatoriamente valutate al fair value                   | -            | -        | 311.207        | -             | -        | 308.199        |
| 2. Attività finanziarie valutate al fair value con impatto sulla redditività complessiva | 6.501        | -        | -              | 32.325        | -        | -              |
| 3. Derivati di copertura                                                                 | -            | -        | -              | -             | -        | -              |
| 4. Attività materiali                                                                    | -            | -        | -              | -             | -        | -              |
| 5. Attività immateriali                                                                  | -            | -        | -              | -             | -        | -              |
| <b>Totale</b>                                                                            | <b>6.501</b> | <b>-</b> | <b>311.207</b> | <b>32.325</b> | <b>-</b> | <b>308.199</b> |
| 1. Passività finanziarie detenute per la negoziazione                                    | -            | -        | -              | -             | -        | -              |
| 2. Passività finanziarie designate al fair value                                         | -            | -        | -              | -             | -        | -              |
| 3. Derivati di copertura                                                                 | -            | -        | -              | -             | -        | -              |
| <b>Totale</b>                                                                            | <b>-</b>     | <b>-</b> | <b>-</b>       | <b>-</b>      | <b>-</b> | <b>-</b>       |

Variazioni annue delle attività valutate al fair value su base ricorrente (livello 3)

(importi in Euro migliaia)

|                                     | Attività finanziarie valutate al fair value con impatto a conto economico |                                                              |                                                         |                                                                                | Attività finanziarie valutate al fair value con impatto sulla redditività complessiva | Derivati di copertura | Attività materiali | Attività immateriali |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------|----------------------|
|                                     | Totale                                                                    | Di cui: a) attività finanziarie detenute per la negoziazione | Di cui: b) attività finanziarie designate al fair value | Di cui: c) altre attività finanziarie obbligatoriamente valutate al fair value |                                                                                       |                       |                    |                      |
| <b>1. Esistenze iniziali</b>        | <b>308.199</b>                                                            | -                                                            | -                                                       | <b>308.199</b>                                                                 | -                                                                                     | -                     | -                  | -                    |
| <b>2. Aumenti</b>                   | <b>20.734</b>                                                             | -                                                            | -                                                       | <b>20.734</b>                                                                  | -                                                                                     | -                     | -                  | -                    |
| 2.1 Acquisti                        | -                                                                         | -                                                            | -                                                       | -                                                                              | -                                                                                     | -                     | -                  | -                    |
| 2.2 Profitti                        | -                                                                         | -                                                            | -                                                       | -                                                                              | -                                                                                     | -                     | -                  | -                    |
| 2.2.1 Conto Economico               | 20.734                                                                    | -                                                            | -                                                       | 20.734                                                                         | -                                                                                     | -                     | -                  | -                    |
| - di cui: Plusvalenze               | 7.773                                                                     | -                                                            | -                                                       | 7.773                                                                          | -                                                                                     | -                     | -                  | -                    |
| 2.2.2 Patrimonio netto              | <b>X</b>                                                                  | <b>X</b>                                                     | <b>X</b>                                                | <b>X</b>                                                                       | -                                                                                     | -                     | -                  | -                    |
| 2.3 Trasferimenti da altri livelli  | -                                                                         | -                                                            | -                                                       | -                                                                              | -                                                                                     | -                     | -                  | -                    |
| 2.4 Altre variazioni in aumento     | -                                                                         | -                                                            | -                                                       | -                                                                              | -                                                                                     | -                     | -                  | -                    |
| <b>3. Diminuzioni</b>               | <b>(17.726)</b>                                                           | -                                                            | -                                                       | <b>(17.726)</b>                                                                | -                                                                                     | -                     | -                  | -                    |
| 3.1 Vendite                         | -                                                                         | -                                                            | -                                                       | -                                                                              | -                                                                                     | -                     | -                  | -                    |
| 3.2 Rimborsi                        | (7.581)                                                                   | -                                                            | -                                                       | (7.581)                                                                        | -                                                                                     | -                     | -                  | -                    |
| 3.3 Perdite                         | -                                                                         | -                                                            | -                                                       | -                                                                              | -                                                                                     | -                     | -                  | -                    |
| 3.3.1 Conto Economico               | (3.416)                                                                   | -                                                            | -                                                       | (3.416)                                                                        | -                                                                                     | -                     | -                  | -                    |
| - di cui Minusvalenze               | (3.416)                                                                   | -                                                            | -                                                       | (3.416)                                                                        | -                                                                                     | -                     | -                  | -                    |
| 3.3.2 Patrimonio netto              | <b>X</b>                                                                  | <b>X</b>                                                     | <b>X</b>                                                | <b>X</b>                                                                       | -                                                                                     | -                     | -                  | -                    |
| 3.4 Trasferimenti ad altri livelli  | -                                                                         | -                                                            | -                                                       | -                                                                              | -                                                                                     | -                     | -                  | -                    |
| 3.5 Altre variazioni in diminuzione | (6.729)                                                                   | -                                                            | -                                                       | (6.729)                                                                        | -                                                                                     | -                     | -                  | -                    |
| <b>4. Rimanenze finali</b>          | <b>311.207</b>                                                            | -                                                            | -                                                       | <b>311.207</b>                                                                 | -                                                                                     | -                     | -                  | -                    |

*Attività e passività non valutate al fair value o valutate al fair value su base non ricorrente: ripartizione per livelli di fair value.*

(importi in Euro migliaia)

| Attività/Passività non misurate al fair value o misurate al fair value su base non ricorrente | 30/06/2018     |          |          |                | 31/12/2017     |          |          |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------|----------|----------------|----------------|----------|----------|----------------|
|                                                                                               | VB             | L1       | L2       | L3             | VB             | L1       | L2       | L3             |
| 1. Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato                                        | 368.192        | -        | -        | 369.370        | 268.237        | -        | -        | 268.237        |
| 2. Attività materiali detenute a scopo di investimento                                        | -              | -        | -        | -              | -              | -        | -        | -              |
| 3. Attività non correnti e gruppi di attività in via di dismissione                           | -              | -        | -        | -              | -              | -        | -        | -              |
| <b>Totale</b>                                                                                 | <b>368.192</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>369.370</b> | <b>268.237</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>268.237</b> |
| 1. Passività finanziarie valutate al costo ammortizzato                                       | 553.432        | -        | -        | 553.432        | 416.447        | -        | -        | 416.447        |
| 2. Passività associate ad attività in via di dismissione                                      | -              | -        | -        | -              | -              | -        | -        | -              |
| <b>Totale</b>                                                                                 | <b>553.432</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>553.432</b> | <b>416.447</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>416.447</b> |

Legenda:

VB= Valore di Bilancio

L1= Livello 1

L2= Livello 2

L3= Livello 3

### **Informativa sul c.d. "day one profit/loss"**

Il valore d'iscrizione a bilancio degli strumenti finanziari è pari al loro *fair value* alla medesima data. Nel caso di strumenti finanziari diversi da quelli al *fair value* rilevato a conto economico, esso è di norma assunto alla data di iscrizione pari all'importo incassato o corrisposto.

Nel caso degli strumenti finanziari valutati al *fair value* rilevato a conto economico e classificabili come Livello 3, l'eventuale differenza rispetto all'importo incassato o corrisposto potrebbe in linea di principio essere iscritta a conto economico nelle voci di pertinenza, generando un c.d. "day one profit/loss" (DOP). Tale differenza deve essere riconosciuta a conto economico solo se deriva da cambiamenti dei fattori su cui i partecipanti al mercato basano le loro valutazioni nel fissare i prezzi (incluso l'effetto tempo). Ove lo strumento abbia una scadenza definita e non sia immediatamente disponibile un modello che monitori i cambiamenti dei fattori su cui gli operatori basano i prezzi, è ammesso il transito del DOP a conto economico lungo la vita dello strumento finanziario stesso.

Credito Fondiario non ha conseguito "day one profit/loss" da strumenti finanziari secondo quanto stabilito dal paragrafo 28 dell'IFRS 7 e da altri paragrafi IAS/IFRS a esso collegabili.

## Informazioni sullo Stato Patrimoniale

## CASSA E DISPONIBILITÀ LIQUIDE

La voce è composta, oltre che dal contante presente nella cassa della Banca, dal conto Payment Module ("PM") detenuto dalla stessa in quanto partecipante al sistema di regolamento lordo in tempo reale europeo. Tale conto è depositato, come stabilito dalla normativa europea, presso la Banca d'Italia. L'aumentata consistenza della voce in oggetto è dovuta alla liquidità disponibile investita nel conto PM (Euro 38.153 mila).

(importi in Euro migliaia)

| Voci dell'attivo |                                             | 30/06/2018    | 31/12/2017   |
|------------------|---------------------------------------------|---------------|--------------|
|                  | Cassa                                       | 7             | 8            |
|                  | Conto Payments Module presso Banca D'Italia | 38.153        | 5.166        |
|                  | <b>Cassa e disponibilità liquide</b>        | <b>38.160</b> | <b>5.174</b> |

## ATTIVITÀ FINANZIARIE

### Attività finanziarie valutate a *fair value* con impatto a conto economico

(importi in Euro migliaia)

|                                                                                 | 30/06/2018     | 31/12/2017     |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Titoli ABS HTC&S che non superano test SPPI                                     | 3.006          | 3.006          |
| Titoli ABS HTC Senior che non superano test SPPI                                | 12.319         | 12.176         |
| Titoli ABS HTC Mezzanine che non superano test SPPI                             | 31.758         | 28.306         |
| Titoli ABS HTC Junior che non superano test SPPI                                | 264.124        | 264.711        |
| <b>Attività finanziarie valutate a fair value con impatto a conto economico</b> | <b>311.207</b> | <b>308.199</b> |

Le Attività finanziarie valutate a *fair value* con impatto a conto economico comprendono i titoli ABS che pur essendo stati acquistati nell'ambito del modello di business *Held to Collect* non hanno superato l'SPPI test previsto dall'IFRS 9.

L'adeguamento del valore dei titoli valutati a fair value è stato iscritto a conto economico per Euro 4.357 mila.

### Attività finanziarie valutate al fair value con impatto sulla redditività complessiva

|                  |                                                                                              | (importi in Euro migliaia) |               |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------|
| Voci dell'attivo |                                                                                              | 30/06/2018                 | 31/12/2017    |
|                  | Titoli di capitale                                                                           | -                          | 24.159        |
|                  | Titoli di debito: Banche                                                                     | 6.501                      | 8.166         |
|                  | <b>Attività finanziarie valutate al fair value con impatto sulla redditività complessiva</b> | <b>6.501</b>               | <b>32.325</b> |

Le Attività finanziarie valutate a *fair value* con impatto sulla redditività complessiva comprendono i titoli bancari quotati acquistati ai fini di tesoreria. Il valore di bilancio è pari al *fair value* dei titoli al 30 giugno 2018.

I titoli di capitale presenti al 31 dicembre 2017 sono stati interamente ceduti nel corso del primo semestre. La minusvalenza che ne è conseguita è stata registrata in una riserva del patrimonio netto avendo la banca optato per tale modalità di scritturazione prevista dall'IFRS 9.

### Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato: Crediti verso banche

|  |                                                   | (importi in Euro migliaia) |               |
|--|---------------------------------------------------|----------------------------|---------------|
|  |                                                   | 30/06/2018                 | 31/12/2017    |
|  | Riserva obbligatoria                              | 1.116                      | 1.168         |
|  | Disponibilità in conti correnti                   | 57.912                     | 31.327        |
|  | Operazioni sul Mercato Interbancario dei Depositi | 64.963                     | -             |
|  | Altri crediti verso banche                        | 723                        | -             |
|  | <b>Crediti verso banche</b>                       | <b>124.715</b>             | <b>32.495</b> |

Come descritto nella Relazione intermedia sulla gestione, la liquidità disponibile è stata in parte investita in conti correnti e operazioni sul Mercato Interbancario dei Depositi.

Sui crediti verso banche, tutti in *stage 1*, sono state operate rettifiche su crediti per Euro 75 mila.

## Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato: Crediti verso clientela

(importi in Euro migliaia)

|                                                 | 30/06/2018     | 31/12/2017     |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Titoli di debito HTC: Governi e Banche Centrali | 67.666         | 50.419         |
| Titoli ABS Senior HTC che superano test SPPI    | 94.263         | 107.928        |
| Autocartolarizzazione                           | 42.654         | 44.321         |
| Conti correnti postali                          | 13             | 14             |
| Mutui e sovvenzioni                             | 7.113          | 5.134          |
| Prestiti al personale                           | 178            | 175            |
| Leasing                                         | 23.949         | 23.643         |
| Crediti commerciali                             | 7.640          | 4.108          |
| <b>Crediti verso clientela</b>                  | <b>243.476</b> | <b>235.742</b> |

I crediti verso clientela ammontano, al netto delle svalutazioni, a complessivi Euro 243.476 mila. Rispetto alla consistenza al 31 dicembre 2017 (Euro 235.742 mila) si registra un aumento di Euro 7.734 mila.

La strategia d'investimento rimane incentrata sulla strutturazione di cartolarizzazioni in cui la banca investe. Nella presente voce sono ricompresi i soli titoli ABS senior che hanno superato l'SPPI test che ammontano a Euro 94.263 mila e il portafoglio che costituisce una autocartolarizzazione che, opportunamente rettificato, ammonta a Euro 42.654 mila

Il portafoglio mutui riguarda crediti concessi a dipendenti o ex dipendenti e selezionati crediti *corporate* pari complessivamente ad Euro 7.113 mila; a fronte delle sovvenzioni *corporate* è stanziato un deposito *cash collateral* di Euro 375 mila.

I crediti leasing riguardano i portafogli acquistati tra il 2016 e il 2017 che, al 30 giugno 2018, sono pari a Euro 23.949 mila.

Le fatture emesse o da emettere per Euro 7.639 mila riguardano le commissioni maturate per l'attività derivante dai vari ruoli di *servicing* svolte per conto delle società veicolo legge 130/99.

Sui crediti verso clientela sono state operate rettifiche complessive pari a Euro 4.417 mila.

**Totale attività finanziarie: Staging**

IFRS 9  
01/01/2018

IFRS 9

| Portafoglio/qualità                                                                   | Esposizione lorda |          |               |                | Rettifiche di valore complessive |          |                |                | Esposizione Netta |          |               |                |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------|---------------|----------------|----------------------------------|----------|----------------|----------------|-------------------|----------|---------------|----------------|
|                                                                                       | Stage 1           | Stage 2  | Stage 3       | TOTALE         | Stage 1                          | Stage 2  | Stage 3        | TOTALE         | Stage 1           | Stage 2  | Stage 3       | TOTALE         |
| Attività finanziarie valutate al fair value con impatto a conto economico             |                   |          |               | 301.470        |                                  |          |                |                |                   |          |               | 301.470        |
| Attività finanziarie valutate al fair value con impatto sulla redditività complessiva | 32.325            | -        | -             | 32.325         | -                                | -        | -              | -              | 32.325            | -        | -             | 32.325         |
| Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato                                   | 211.776           | -        | 59.867        | 271.643        | (763)                            | -        | (2.077)        | (2.840)        | 211.013           | -        | 57.790        | 268.803        |
| <b>Total Financial Assets</b>                                                         | <b>244.101</b>    | <b>-</b> | <b>59.867</b> | <b>605.438</b> | <b>(763)</b>                     | <b>-</b> | <b>(2.077)</b> | <b>(2.840)</b> | <b>243.338</b>    | <b>-</b> | <b>57.790</b> | <b>602.598</b> |

IFRS 9  
30/06/2018

| Portafoglio/qualità                                                                   | Esposizione lorda |               |               |                | Rettifiche di valore complessive |              |                |                | Esposizione Netta |               |               |                |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------|---------------|----------------|----------------------------------|--------------|----------------|----------------|-------------------|---------------|---------------|----------------|
|                                                                                       | Stage 1           | Stage 2       | Stage 3       | TOTALE         | Stage 1                          | Stage 2      | Stage 3        | TOTALE         | Stage 1           | Stage 2       | Stage 3       | TOTALE         |
| Attività finanziarie valutate al fair value con impatto a conto economico             |                   |               |               | 311.207        |                                  |              |                |                |                   |               |               | 311.207        |
| Attività finanziarie valutate al fair value con impatto sulla redditività complessiva | 6.506             | -             | -             | 6.506          | (5)                              | 0            | 0              | (5)            | 6.501             | -             | -             | 6.501          |
| Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato                                   | 291.469           | 19.566        | 61.641        | 372.677        | (592)                            | (146)        | (3.747)        | (4.485)        | 290.877           | 19.421        | 57.894        | 368.192        |
| <b>Total Financial Assets</b>                                                         | <b>297.975</b>    | <b>19.566</b> | <b>61.641</b> | <b>690.390</b> | <b>(597)</b>                     | <b>(146)</b> | <b>(3.747)</b> | <b>(4.490)</b> | <b>297.378</b>    | <b>19.421</b> | <b>57.894</b> | <b>685.900</b> |

**Totale attività finanziarie: Qualità del credito**

(importi in Euro migliaia)

| Portafogli/qualità                                                                       | Sofferenze    | Inadempienze probabili | Esposizioni scadute | Esposizioni scadute non | Altre esposizioni non deteriorate | Totale         |
|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------------|---------------------|-------------------------|-----------------------------------|----------------|
| 1. Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato                                   | 43.293        | 14.601                 | -                   | 19.421                  | 290.877                           | 368.192        |
| 2. Attività finanziarie valutate al fair value con impatto sulla redditività complessiva | -             | -                      | -                   | -                       | 6.501                             | 6.501          |
| 3. Attività finanziarie designate al fair value                                          | -             | -                      | -                   | -                       | -                                 | -              |
| 4. Altre attività finanziarie obbligatoriamente valutate al fair value                   | -             | -                      | -                   | -                       | 311.207                           | 311.207        |
| 5. Attività finanziarie in corso di dismissione                                          | -             | -                      | -                   | -                       | -                                 | -              |
| <b>Totale 30/06/2018</b>                                                                 | <b>43.293</b> | <b>14.601</b>          | <b>-</b>            | <b>19.421</b>           | <b>608.585</b>                    | <b>685.900</b> |
| <b>Totale 31/12/2017</b>                                                                 | <b>38.741</b> | <b>18.826</b>          | <b>221</b>          | <b>3.552</b>            | <b>547.420</b>                    | <b>608.761</b> |

## IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI E IMMATERIALI

|  |                               | (importi in Euro migliaia) |              |
|--|-------------------------------|----------------------------|--------------|
|  |                               | 30/06/2018                 | 31/12/2017   |
|  | Attività materiali            | 1.015                      | 880          |
|  | Attività immateriali          | 31.839                     | 748          |
|  | <b>Attività capitalizzate</b> | <b>32.854</b>              | <b>1.628</b> |

Tra le **immobilizzazioni immateriali** si segnala l'iscrizione dell'avviamento registrato in sede di acquisto del ramo di azienda da banca Carige S.p.A. dell'importo di Euro 31 milioni pari al corrispettivo della transazione. Tale avviamento non è oggetto di ammortamento ma è sottoposto annualmente a *impairment test*.

Di seguito si riporta, secondo quanto richiesto dall'IFRS 3 (paragrafi 59, lettera a), 60 e 63), il dettaglio delle attività e passività incluse nel ramo di azienda; il valore rappresenta anche il *fair value* attribuito alle singole voci.

| ATTIVITA'  |                                                    |                |
|------------|----------------------------------------------------|----------------|
| Voce 40    | Crediti verso Banche                               | 452.459        |
| Voce 80    | Attività materiali - Macchine elettroniche         | 8.632          |
| Voce 90    | Attività immateriali - Software                    | 30.500         |
| Voce 120   | Altre Attività - Crediti per ticket da erogare     | 10.010         |
|            |                                                    | <b>501.601</b> |
| PASSIVITA' |                                                    |                |
| Voce 100   | Altre passività - Debiti verso il personale        | 143.639        |
| Voce 110   | Trattamento di fine rapporto lavoratori dipendenti | 357.962        |
|            |                                                    | <b>501.601</b> |

In linea con quanto previsto dai principi contabili internazionali (IFRS 3) entro dodici mesi sarà condotta la Purchase Price Allocation ("PPA"). Ai sensi dell'IFRS 3 par 45, infatti, l'acquirente può definire la contabilizzazione di un'operazione di aggregazione aziendale entro il termine di un anno dalla data di efficacia dell'operazione stessa. In tal senso, in considerazione della data di efficacia della suddetta operazione (14 maggio 2018) la connessa valutazione delle attività e passività acquisite e la conseguente contabilizzazione dell'operazione non sono ancora da ritenersi completate.

Le altre immobilizzazioni immateriali riguardano i prodotti software utilizzati dalla banca

sia nell'attività di gestione dei crediti sia nell'attività di special servicing e di gestione immobiliare.

## ALTRE VOCI DELL'ATTIVO

|  |                                                     | (importi in Euro migliaia) |              |
|--|-----------------------------------------------------|----------------------------|--------------|
|  |                                                     | 30/06/2018                 | 31/12/2017   |
|  | Contributi su mutui agevolati                       | 5                          | 5            |
|  | Crediti verso INPS                                  | 62                         | 62           |
|  | Depositi cauzionali                                 | 46                         | 40           |
|  | Monete                                              | 4                          | 4            |
|  | Ratei e risconti attivi                             | 3.234                      | 1.702        |
|  | Apporti a Patrimonio Destinato: "Cube Gardenia"     | 100                        | 100          |
|  | Crediti verso Patrimonio Destinato: "Cube Gardenia" | 6.416                      | 6.416        |
|  | Apporti a Patrimonio Destinato: "Este"              | 50                         | 50           |
|  | Crediti verso Patrimonio Destinato: : "Este"        | 565                        | 565          |
|  | Crediti verso ramo d'azienda: Gericca               | 10                         | -            |
|  | Attività diverse su operazioni di leasing           | 60                         | 104          |
|  | Altre attività                                      | 435                        | 350          |
|  | <b>Altre voci dell'attivo</b>                       | <b>10.986</b>              | <b>9.397</b> |

In data 26 aprile 2017 la Banca ha costituito il Patrimonio Destinato "Cube Gardenia" ai sensi dell'articolo 2447-bis e seguenti del codice civile con un apporto di Euro 100 mila. Il credito che al 30 giugno 2018 ammonta a Euro 6.416 mila rappresenta l'IVA anticipata dalla banca per conto del Patrimonio Destinato sull'acquisto dei beni sottostanti i crediti leasing.

In data 16 giugno 2017 la Banca ha costituito il Patrimonio Destinato "Este" ai sensi dell'articolo 2447-bis e seguenti del codice civile con un apporto di Euro 50 mila. Il credito che al 30 giugno 2018 ammonta a Euro 565 mila rappresentano l'IVA anticipata dalla banca per conto del Patrimonio Destinato sull'acquisto dei beni sottostanti i crediti leasing.

## ATTIVITA' E PASSIVITA' FISCALI

Le attività fiscali correnti ammontano a Euro 3.687 mila e riguardano crediti IVA per Euro 1.947 mila, crediti ACE per Euro 490 mila e per la restante parte da acconti di imposta.

Le attività fiscali per imposte anticipate, riguardanti in massima parte le "DTA" Legge 214/2011, rappresentano i crediti iscritti sulla base delle rettifiche di valore non deducibili negli anni di formazione ma da recuperare in più annualità d'imposta.

Le passività fiscali differite di Euro 321 mila riguardano le imposte differite calcolate sull'ammortamento fiscale dell'avviamento per Euro 285 mila e le imposte differite sulle variazioni di valore appostate a riserva patrimoniale sui titoli Held to Collect and Sale.

### **PASSIVITA' FINANZIARIE VALUTATE AL COSTO AMMORTIZZATO**

|  |                                    | (importi in Euro migliaia) |                |
|--|------------------------------------|----------------------------|----------------|
|  |                                    | 30/06/2018                 | 31/12/2017     |
|  | Finanziamento presso banche        | 40.389                     | 40.395         |
|  | Depositi vincolati                 | 5.020                      | 5.001          |
|  | Pronti contro termine passivi      | 32.428                     | 51.169         |
|  | <b>Debiti verso banche</b>         | <b>77.837</b>              | <b>96.566</b>  |
|  | Conti correnti                     | 10.750                     | 6.302          |
|  | Depositi vincolati verso clientela | 464.506                    | 313.208        |
|  | Altri debiti                       | 339                        | 371            |
|  | <b>Debiti verso clientela</b>      | <b>475.595</b>             | <b>319.881</b> |
|  | <b>Passività finanziarie</b>       | <b>553.432</b>             | <b>416.447</b> |

I "depositi vincolati" rappresentano i finanziamenti ottenuti sul Mercato dei Depositi Interbancari.

Tra i "Finanziamenti" sono ricompresi i tiraggi di linee di credito *committed*.

L'operazione di pronti contro termine passivo riguarda un'operazione di provvista con sottostante a garanzia i titoli ABS senior della cartolarizzazione Resloc IT S.r.l. detenuti dalla banca.

I conti correnti e depositi vincolati verso clientela hanno registrato un significativo incremento dovuto all'espansione del prodotto *retail* Esagon, il conto deposito vincolato on line ("DOL") di Credito Fondiario. Il debito verso la clientela DOL al 30 giugno 2018 ammonta a Euro 472.975 mila (Euro 317.113 mila al 31 dicembre 2017), di cui Euro 464.506 vincolati e la differenza in c/c liberi in attesa di vincolo. Tra i debiti verso clientela

figurano anche i depositi *cash collateral* a garanzia dei finanziamenti *corporate* già descritti per Euro 375 mila.

Gli altri debiti sono quasi esclusivamente relativi ai rapporti con le società veicolo amministrate.

## TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO E FONDI A DESTINAZIONE SPECIFICA

(importi in Euro migliaia)

|                                           | 30/06/2018   | 31/12/2017   |
|-------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Trattamento di fine rapporto</b>       | <b>2.197</b> | <b>1.855</b> |
| Fondo cause legali                        | 1.198        | 1.545        |
| Fondo per somme da restituire a tribunali | 24           | 24           |
| Fondo spese legali                        | 443          | 321          |
| Fondo ristrutturazione aziendale          | 210          | 369          |
| <b>Altri fondi rischi e oneri</b>         | <b>1.875</b> | <b>2.259</b> |

Il valore di bilancio del fondo TFR è calcolato su basi attuariali secondo quanto stabilito dallo IAS 19. Tale calcolo è effettuato utilizzando le seguenti assunzioni:

- Tasso di sconto: 1,50% (1,40% al 30 giugno 2017);
- Tasso d'inflazione: 1,50% (1,50% al 30 giugno 2017).

Si fornisce un dettaglio delle caratteristiche degli altri fondi e dei connessi rischi.

Il fondo per cause legali riguarda giudizi di cognizione per pretese risarcitorie di vario genere avanzate dalla clientela. Per tali cause non è possibile prevedere con certezza i tempi di soluzione dei giudizi pendenti. L'importo accantonato non è determinabile in via oggettiva e risente dell'andamento del giudizio nelle sue varie fasi e di eventuali possibili accordi transattivi. In linea con le previsioni dello IAS 37, si è deciso di non predisporre alcuno stanziamento in bilancio relativamente alle cause in corso per le quali la direzione e gli studi legali che stanno seguendo le relative pratiche, hanno identificato la probabilità di eventuale soccombenza in giudizio ancora solo come "possibile" e non "probabile". A

supporto di tali conclusioni vi sono vari elementi, tra cui che i procedimenti sono ancora in fase iniziale e i dibattimenti avranno luogo nei prossimi mesi, tutti elementi che comportano una notevole incertezza in termini di stima dell'ammontare e il momento delle eventuali sopravvenienze. Sulla base di tali valutazioni nel semestre è stato effettuato un accantonamento di Euro 121 mila come meglio descritto nella sezione Informazioni sul conto economico.

Una ulteriore fattispecie riguarda una causa legale intentata da una banca cliente che ha contestato la rivalsa di spese addebitate per il realizzo dei titoli posti a garanzia di un finanziamento concesso. La causa prevede la pronuncia del giudice entro la fine del 2018.

Il fondo per spese legali è relativo a parcelle per prestazioni professionali per procedimenti in essere. Si prevede che la somma accantonata sia utilizzata per l'intero importo nel corso del 2018.

Il fondo per somme da restituire a tribunali riguarda incassi percepiti dalla banca in sede di recupero di crediti per via giudiziale, le cui procedure esecutive, fallimentari e concorsuali, in genere, non sono ancora chiuse. Dette somme potrebbero essere oggetto di restituzione a seguito di esecutività dei piani di riparto. La tempistica delle restituzioni non è di agevole determinazione e dipende dai diversi tribunali presso cui sono incardinate le procedure. Nel corso del presente semestre il fondo non è stato utilizzato.

Il fondo per ristrutturazione aziendale accoglie gli oneri per gli incentivi all'esodo concordati con le Organizzazioni Aziendali nel dicembre 2013. La somma tiene conto degli incentivi all'esodo, degli oneri per il Fondo di Solidarietà, degli oneri per gli assegni relativi al Fondo Emergenziale e delle consulenze relative alla gestione del processo di riorganizzazione. I costi sono ripartiti in un arco temporale che arriva al 2019. Nel presente semestre il fondo è stato utilizzato per Euro 162 mila.

**ALTRE VOCI DEL PASSIVO**

(importi in Euro migliaia)

|                                                                | 30/06/2018    | 31/12/2017    |
|----------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Accrediti in conti correnti da attribuire                      | 32            | 406           |
| Altre passività                                                | 5.607         | 1.248         |
| Competenze da riconoscere la personale                         | 2.484         | 832           |
| Conguaglio IVA a debito                                        | 2.747         | -             |
| Contributi previdenziali                                       | 952           | 476           |
| Debiti diversi su DOL                                          | 2.989         | 1.997         |
| Debiti diversi su operazioni di leasing                        | 5.280         | 6.554         |
| Debiti diversi verso SPV                                       | 59            | 61            |
| Debiti verso Cassa Depositi e Prestiti                         | 15            | 15            |
| Debiti verso fornitori                                         | 4.647         | 4.220         |
| Debiti verso ramo d'azienda: Gericca                           | 144           | -             |
| Debiti verso veicolo per autocartolarizzazione                 | 90            | 1.168         |
| Ratei e risconti passivi                                       | 840           | 1.162         |
| Ritenute fiscali da versare                                    | 417           | 658           |
| Somme da riconoscere a SPV a fronte gestione di piani cambiari | 160           | 1.784         |
| <b>Altre voci del passivo</b>                                  | <b>26.462</b> | <b>20.580</b> |



## Informazioni sul Conto Economico

## MARGINE DI INTERESSE

| Voci                                                                                       | 30/06/2018     | 30/06/2017     | (Importi in Euro migliaia) |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------------------|------------|
|                                                                                            |                |                | assolute                   | %          |
| <b>Interessi attivi e proventi assimilati:</b>                                             |                |                |                            |            |
| - su attività finanziarie valutate al fair value con impatto a conto economico             | 12.680         | 206            | 12.474                     | n.s.       |
| - su attività finanziarie valutate al fair value con impatto sulla redditività complessiva | 966            | 727            | 238                        | 33%        |
| - su attività finanziarie valutate al costo ammortizzato                                   | 4.695          | 10.028         | (5.333)                    | -53%       |
| <b>Totale</b>                                                                              | <b>18.341</b>  | <b>10.962</b>  | <b>7.379</b>               | <b>67%</b> |
| <b>Interessi passivi e oneri assimilati:</b>                                               |                |                |                            |            |
| - su debiti verso banche centrali                                                          | (27)           | (53)           | 25                         | -48%       |
| - su debiti verso banche                                                                   | (1.546)        | (1.474)        | (72)                       | 5%         |
| - su debiti verso clientela                                                                | (4.781)        | (2.460)        | (2.320)                    | 94%        |
| <b>Totale</b>                                                                              | <b>(6.354)</b> | <b>(3.987)</b> | <b>(2.367)</b>             | <b>59%</b> |
| <b>Margine di interesse</b>                                                                | <b>11.987</b>  | <b>6.975</b>   | <b>5.012</b>               | <b>72%</b> |

Il margine di interesse è positivamente influenzato dall'andamento delle operazioni di investimento realizzate. In particolare, sono maturati interessi attivi relativamente alle diverse modalità di investimento/ruolo che possono essere così dettagliate:

- Euro 13.987 mila interessi su titoli ABS;
- Euro 2.211 mila interessi su autocartolarizzazione;
- Euro 940 mila interessi su leasing;
- Euro 1.034 mila interessi su investimenti della liquidità;
- Euro 168 mila su crediti erogati dalla banca.

Gli interessi passivi rappresentano il costo delle diverse forme di provvista. In particolare, con riferimento alla forma tecnica della provvista, gli interessi passivi sono:

- su finanziamenti da banche per Euro 1.456 mila, di cui Euro 900 mila relativi a obbligazioni proprie riacquistate (compensati da interessi attivi sui titoli medesimi);
- su operazioni pronti contro termine passivi per Euro 116 mila;
- su depositi clientela Euro 4.781 mila in massima parte relativi ai depositi on line della clientela;

## COMMISSIONI NETTE

| (Importi in Euro migliaia)                                    |               |              |               |             |
|---------------------------------------------------------------|---------------|--------------|---------------|-------------|
| Voci                                                          | 30/06/2018    | 30/06/2017   | Variazioni    |             |
|                                                               |               |              | assolute      | %           |
| <b>Commissioni attive</b>                                     |               |              |               |             |
| - su servizi di incasso e pagamento                           | 272           | 399          | (126)         | -32%        |
| - su servizi di servicing per operazioni di cartolarizzazione | 11.271        | 3.320        | 7.951         | n.s.        |
| - su altri servizi                                            | 4.047         | 111          | 3.937         | n.s.        |
| <b>Totale</b>                                                 | <b>15.590</b> | <b>3.830</b> | <b>11.761</b> | <b>307%</b> |
| <b>Commissioni passive</b>                                    |               |              |               |             |
| - su garanzie ricevute                                        | -             | (3)          | 3             | -100%       |
| - su servizi di incasso e pagamento                           | (380)         | (321)        | (59)          | 18%         |
| - su servizi di gestione e intermediazione                    | (16)          | (10)         | (6)           | 62%         |
| - a collaboratori esterni per attività di recupero crediti    | (293)         | -            | (293)         | 100%        |
| - su altri servizi                                            | (217)         | (35)         | (181)         | n.s.        |
| <b>Totale</b>                                                 | <b>(906)</b>  | <b>(369)</b> | <b>(537)</b>  | <b>146%</b> |
| <b>Commissioni nette</b>                                      | <b>14.684</b> | <b>3.461</b> | <b>11.224</b> | <b>324%</b> |

Le commissioni attive relative ai ruoli nelle operazioni di cartolarizzazioni sono così composte:

- Euro 8.293 mila per attività di special servicing;
- Euro 2.404 mila per attività di master servicing;
- Euro 215 mila per attività di corporate servicing;
- Euro 3.000 per attività di migration agent;
- Euro 850 mila per commissioni di *underwriting*;
- Euro 272 mila per servizi di gestione di riguardano i compensi per la gestione e l'incasso dei piani cambiari per conto di alcuni veicoli Legge 130/99;
- Euro 556 mila per altre prestazioni

Tra le commissioni passive è inclusa principalmente la remunerazione riconosciuta a banche per spese e commissioni su conti correnti e conti di deposito titoli e la remunerazione commissionale del supporto in *outsourcing* su alcuni *task* nell'attività di *servicing*.

### **RISULTATO NETTO DELLE ALTRE ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE VALUTATE A FAIR VALUE CON IMPATTO A CONTO ECONOMICO**

La presente voce, pari a Euro 4.357 mila, accoglie la variazione netta del valore delle attività finanziarie valutate obbligatoriamente a *fair value* e in particolare degli ABS che non hanno superato l'SPPI test previsto dall'IFRS 9.

### **RETTIFICHE/RIPRESE DI VALORE NETTE PER DETERIORAMENTO DI CREDITI**

Le **rettifiche/riprese di valore su crediti** presentano un saldo negativo di Euro 2.661 mila dovute all'effetto netto di rettifiche analitiche e collettive operate sul portafoglio crediti autocartolarizzati e sugli altri crediti.

## COSTI OPERATIVI

| (importi in Euro migliaia)                                          |                 |                 |                |             |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|----------------|-------------|
| Voci                                                                | 30/06/2018      | 30/06/2017      | Variazioni     |             |
|                                                                     |                 |                 | assolute       | %           |
| - Salari e stipendi                                                 | (5.853)         | (4.271)         | (1.582)        | 37%         |
| - Oneri sociali                                                     | (2.402)         | (1.287)         | (1.115)        | 87%         |
| - Acc.to TFR                                                        | (304)           | (189)           | (115)          | 61%         |
| - contributi a fondi a contribuzione definita                       | (96)            | (74)            | (22)           | 30%         |
| - Altri benefici a dipendenti                                       | (453)           | (314)           | (139)          | 44%         |
| - Amm.tori e sindaci                                                | (2.285)         | (791)           | (1.494)        | 189%        |
| - Recupero di spese per dipendenti distaccati presso altre aziende  | 28              | 35              | (7)            | -20%        |
| - rimborsi di spese pers. Distaccato                                | (25)            | (22)            | (4)            | 17%         |
| <b>Spese per il personale</b>                                       | <b>(11.390)</b> | <b>(6.912)</b>  | <b>(4.478)</b> | <b>65%</b>  |
| - Imposte e tasse                                                   | (1.212)         | (59)            | (1.154)        | n.s.        |
| - Compensi a professionisti                                         | (347)           | (278)           | (69)           | 25%         |
| - Consulenze diverse                                                | (1.099)         | (934)           | (164)          | 18%         |
| - Assicurazioni                                                     | (44)            | (34)            | (10)           | 31%         |
| - Fitti passivi                                                     | (678)           | (507)           | (171)          | 34%         |
| - Elaborazioni paghe                                                | (19)            | (18)            | (2)            | 10%         |
| - Costi informatici                                                 | (3.138)         | (2.351)         | (786)          | 33%         |
| - Manutenzioni                                                      | (240)           | (53)            | (186)          | n.s.        |
| - Revisione contabile                                               | (126)           | (57)            | (70)           | n.s.        |
| - Rating                                                            | (116)           | (94)            | (22)           | 24%         |
| - Spese postali e telefoniche                                       | (152)           | (87)            | (65)           | 75%         |
| - Noleggi e locazioni mobili e hardware                             | (1)             | (12)            | 12             | -95%        |
| - Pulizia                                                           | (43)            | (17)            | (26)           | n.s.        |
| - Spese per servizi Informazione                                    | (204)           | (138)           | (66)           | 48%         |
| - Pro rata IVA                                                      | (12)            | (45)            | 33             | -74%        |
| - Contributo Fondi di risoluzione                                   | (7)             | (1)             | (6)            | n.s.        |
| - Spese varie su attività di leasing                                | (26)            | (5)             | (21)           | n.s.        |
| - Contributo al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi.         | (182)           | (92)            | (89)           | 97%         |
| - Spese di marketing e gestione DOL                                 | (343)           | (68)            | (275)          | 407%        |
| - Spese per sviluppo business                                       | (1.158)         | (1.928)         | 770            | -40%        |
| - Altre                                                             | (48)            | (538)           | 490            | -91%        |
| <b>Spese amministrative ordinarie</b>                               | <b>(9.194)</b>  | <b>(7.315)</b>  | <b>(1.880)</b> | <b>26%</b>  |
| <b>Accantonamenti netti ai fondi per rischi e oneri</b>             | <b>(277)</b>    | <b>(65)</b>     | <b>(212)</b>   | <b>326%</b> |
| <b>Rettifiche/riprese di valore nette su attività capitalizzate</b> | <b>(392)</b>    | <b>(290)</b>    | <b>(103)</b>   | <b>35%</b>  |
| <b>Altri oneri/proventi di gestione</b>                             | <b>1.168</b>    | <b>2.079</b>    | <b>(911)</b>   | <b>n.s.</b> |
| <b>Costi operativi</b>                                              | <b>(20.084)</b> | <b>(12.502)</b> | <b>(7.584)</b> | <b>61%</b>  |

Le **spese per il personale** ammontano a Euro 11.390 mila, con un incremento di Euro 4.478 mila rispetto al primo semestre del precedente esercizio. Nel corso del primo semestre 2018 l'organico della banca è passato da 141 a 216 risorse impiegate. La banca ha dunque proseguito l'attività di strutturazione del proprio organico al fine di dimensionare l'organizzazione al crescente fabbisogno degli impegni assunti.

Nelle spese del personale sono accantonati per competenza anche i costi relativi al programma di incentivazione a lungo termine che si sviluppa in un triennio e è speso per



quote costanti in ciascuno dei tre esercizi secondo quanto previsto dal paragrafi 15 e 17 dell'IFRS 2 per le società non quotate.

Le **spese amministrative ammontano a 9.194 mila** si presentano in aumento rispetto allo stesso periodo del passato esercizio di Euro 1.880 mila.

Tra queste si segnalano alcune spese *one – off* quali il versamento pari a Euro 930 mila dell'imposta di registro per l'acquisto del ramo di azienda e le spese per sviluppo business che ammontano a Euro 1.158 mila; di queste Euro 712 mila (Euro 503 mila a giugno 2017) sono state recuperate dagli investitori o dalle società veicolo per conto delle quali le stesse sono state sostenute, generando altri proventi di gestione.

Le spese informatiche ammontano ad Euro 3.138 mila con un incremento di Euro 786 mila rispetto al primo semestre 2017 dovuto principalmente al maggior costo sostenuto per via dell'aumento dimensionale, sia in termini di dipendenti che in termini operativi.

Così anche in incremento di Euro 357 mila le spese per fitti passivi (Euro 171 mila) e per la manutenzione degli immobili (Euro 186 mila) cresciute per l'ampliamento degli spazi all'interno della sede sociale.

Infine, si evidenziano le spese sostenute per la campagna finalizzata al marketing e la gestione dei prodotti DOL pari ad Euro 336 mila.

Sono stati effettuati **accantonamenti netti ai fondi rischi ed oneri** per Euro 277 mila legati a spese e cause legali.

Le **rettifiche di valore su attività** immateriali e materiali, pari ad Euro 392 mila, rappresentano l'ammortamento del semestre.

Gli **altri proventi/oneri di gestione** ammontano al 30 giugno 2018 ad Euro 1.168 mila e il dettaglio è fornito nella seguente tabella:

|      |                                           | (importi in Euro migliaia) |              |              |             |
|------|-------------------------------------------|----------------------------|--------------|--------------|-------------|
| Voci |                                           | 30/06/2018                 | 30/06/2017   | Variazioni   |             |
|      |                                           |                            |              | assolute     | %           |
|      | Recupero spese attività di due diligence  | 712                        | 503          | 209          | 42%         |
|      | Recupero spese amministrative da SPV      | 28                         | 37           | (9)          | -24%        |
|      | Storno costi anni precedenti              | 134                        | 1.023        | (889)        | -87%        |
|      | Recupero di contributi previdenziali      | 28                         | 31           | (2)          | -7%         |
|      | Proventi diversi da operazioni di leasing | (12)                       | 2            | (15)         | n.s.        |
|      | Altri proventi/oneri                      | 278                        | 484          | (205)        | -42%        |
|      | <b>Altri oneri/proventi di gestione</b>   | <b>1.168</b>               | <b>2.079</b> | <b>(911)</b> | <b>-44%</b> |

Tra gli altri proventi si evidenziano Euro 712 mila quali recupero di spese per sviluppo business.

Sul risultato di esercizio non sono dovute imposte.

Al 30 giugno 2018 la banca non ha rilevato le imposte anticipate calcolate sulle perdite fiscali pregresse in attesa di consolidare i risultati positivi previsti dal piano industriale. Inoltre, considerando i risultati degli esercizi precedenti, l'utilizzabilità delle rettifiche registrate in sede di FTA IFRS 9 e della minusvalenza sulla cessione di azioni rilevata a riserva patrimoniale, la banca non prevede di avere un imponibile fiscale alla fine del 2018.

## **Informazioni sui rischi e sulle relative politiche di copertura**

Credito Fondiario attribuisce rilievo strategico al Sistema dei Controlli Interni, costituito dall'insieme delle regole, delle procedure e delle strutture volte a consentire, attraverso un adeguato processo di identificazione, misurazione, gestione e monitoraggio dei rischi aziendali, una crescita sostenibile e coerente con gli obiettivi prefissati. La cultura del rischio non riguarda solo le Funzioni di Controllo ma è diffusa in tutta l'organizzazione aziendale.

Particolare attenzione è rivolta alla capacità di cogliere e analizzare con tempestività le interrelazioni tra le diverse categorie di rischio.

Così come previsto dalla normativa vigente, il Consiglio di Amministrazione – in quanto anche Organo con funzione di gestione – è responsabile della definizione, approvazione e revisione delle politiche di gestione dei rischi e del mantenimento di un efficace sistema di gestione e di controllo dei rischi ed è informato costantemente circa l'andamento dei rischi insiti nell'attività di business della Banca; il Collegio Sindacale vigila sulla completezza, funzionalità e adeguatezza del Sistema dei Controlli Interni e del Risk Appetite Framework (RAF), valuta inoltre l'osservanza delle norme che disciplinano l'attività bancaria, promuovendo se del caso interventi correttivi a fronte di carenze o irregolarità rilevate; l'Amministratore Delegato o il Direttore Generale cura l'attuazione degli indirizzi strategici, del RAF e delle politiche di governo dei rischi definite dal Consiglio di Amministrazione.

L'Organismo di Controllo ex Decreto Legge 231/01 vigila sul funzionamento e l'osservanza del Modello di Organizzazione Gestione e Controllo previsto dalla normativa.

Il Comitato Rischi supporta il Consiglio di Amministrazione nel presidio del governo e della gestione integrata dei complessivi rischi aziendali ai quali è esposta la Banca.

Il Comitato prende visione ed esprime un parere in merito a Risk Appetite Statement (RAS) e Risk Appetite Framework (RAF), verifica nel continuo l'evoluzione dei rischi aziendali ed il rispetto dei limiti nell'assunzione delle varie tipologie di rischio, agevola lo sviluppo e la diffusione a tutti i livelli di una cultura del rischio integrata in relazione alle diverse tipologie di rischi ed estesa a tutta la Banca.

La Funzione Internal Audit controlla il regolare andamento dell'operatività e l'evoluzione dei rischi, valuta inoltre la completezza, funzionalità e adeguatezza della struttura organizzativa e delle altre componenti del Sistema dei Controlli Interni, portando all'attenzione degli Organi aziendali i possibili miglioramenti, con particolare riferimento al RAF, al processo di gestione dei rischi nonché agli strumenti di misurazione e controllo degli stessi.

La Funzione Compliance previene e gestisce il rischio di incorrere in sanzioni giudiziarie o amministrative, perdite finanziari rilevanti o danni di reputazione in conseguenza di violazione di norme imperative ovvero autoregolazioni.

La Funzione Antiriciclaggio verifica nel continuo che le procedure aziendali siano coerenti con l'obiettivo di prevenire e contrastare la violazione di norme imperative ovvero autoregolazioni in materia di riciclaggio e di finanziamento al terrorismo.

Il Chief Risk Officer, posto insieme alla Funzione Compliance, alla Funzione Antiriciclaggio e alla Funzione Internal Audit a diretto riporto del Consiglio di Amministrazione per garantirne l'indipendenza, è responsabile del governo di tutte le tipologie di rischio e della chiara rappresentazione al Consiglio di Amministrazione del profilo di rischio complessivo della banca e del suo grado di solidità. La Funzione collabora alla definizione e attuazione del RAF, delle relative politiche di governo dei rischi, delle varie fasi che costituiscono il processo di gestione dei rischi, nonché nella fissazione dei limiti operativi all'assunzione delle varie tipologie di rischio contribuendo a creare trasparenza sul profilo di rischio della banca e sull'assorbimento di capitale associato a ciascuna tipologia di rischio.

A partire dal 2015 si è data concreta attuazione organizzativa al presidio del rischio informatico; in particolare, l'Ufficio Data Protection Office supporta la Funzione Risk Management nella definizione della metodologia di valutazione del rischio informatico, verifica l'efficacia dei presidi organizzativi e procedurali finalizzati alla prevenzione e attenuazione, monitora il funzionamento generale del sistema informatico della banca, assicurando che le strutture siano idonee a supportare efficacemente la gestione e misurazione dei rischi.

Assumono inoltre particolare rilievo nel Sistema dei Controlli Interni le strutture organizzative aziendali preposte alla definizione dei presidi organizzativi e di controllo a fronte di rischi di natura trasversale e i singoli uffici operativi responsabili dell'attuazione delle misure di mitigazione al rischio e del raggiungimento degli obiettivi strategici nel



rispetto degli obiettivi di rischio, dell'eventuale soglia di tolleranza e dei limiti operativi definiti ed approvati dal Consiglio di Amministrazione.

### **RISCHIO DI CREDITO**

Il rischio di credito emerge principalmente dall'attività di investimento in titoli portafogli di crediti o in titoli sottostanti operazioni di cartolarizzazione. In particolare, Credito Fondiario opera prevalentemente nel mercato dei crediti illiquidi e deteriorati acquisendo diversi portafogli di attivi finanziari o direttamente o attraverso l'acquisto di titoli di cartolarizzazioni con sottostanti i crediti in oggetto.

L'attività di erogazione è attualmente limitata alla concessione di mutui e prestiti al personale dipendente e a facilitazioni creditizie o crediti di firma in particolari occasioni e per un numero limitato di controparti.

Nel corso del 2017 si è proceduto, come più ampiamente illustrato nella relazione sulla gestione, alla sottoscrizione di titoli ABS emessi da società veicolo e all'acquisto di portafogli di crediti leasing.

L'assunzione del rischio di credito in Credito Fondiario è finalizzata:

- al raggiungimento di un obiettivo di crescita delle attività creditizie sostenibile e coerente con la propensione al rischio e la creazione di valore;
- alla diversificazione del portafoglio, limitando la concentrazione delle esposizioni su singole controparti/gruppi, su singoli settori di attività economica o aree geografiche;
- a una efficiente selezione dei gruppi economici e dei singoli affidati, attraverso una accurata analisi del merito creditizio finalizzata ad assumere rischio di credito coerentemente con la propensione al rischio.

Il costante monitoraggio della qualità del portafoglio crediti viene perseguito attraverso l'adozione di precise modalità operative in tutte le fasi del processo del credito.

### **RISCHI DI MERCATO**

Si considera "di mercato" il rischio di subire perdite derivanti dalla negoziazione su mercati di strumenti finanziari (attivi e passivi) rientranti nel portafoglio "Attività finanziarie

valutate al fair value con impatto a conto economico” a causa dell’andamento dei tassi di interesse, dei tassi di cambio, del tasso di inflazione, della volatilità dei corsi azionari, degli spread creditizi, dei prezzi delle merci (rischio generico) e del merito creditizio dell’emittente (rischio specifico).

La banca non ha investito in portafogli di trading e pertanto è soggetta a rischi di perdite limitatamente agli investimenti in attività finanziarie con un business model Held to Collect che non superano l’SPPI test. Si tratta nello specifico di titoli ABS Junior, Mezzanine e in due casi di Senior acquistate da CF in qualità di investitore in operazioni di cartolarizzazione.

Il Credito Fondiario è dunque esposto al rischio di tasso di interesse che può influire negativamente sul margine di interesse e sul patrimonio netto.

Credito Fondiario utilizza il metodo semplificato per misurare i fondi propri a copertura di tale rischio, come richiesto dalla normativa di vigilanza. Il metodo consiste nel classificare le attività e le passività per orizzonte temporale in base alla loro vita residua (attività e passività a tasso fisso) o alla data di rinegoziazione del tasso di interesse (attività e passività a tasso variabile), ponderando le esposizioni nette in ciascuna fascia, aggiungendo le esposizioni ponderate di ciascuna fascia e calcolo dell’indicatore del rischio (rapporto tra esposizione ponderata netta e fondi propri).

Il Credito Fondiario non ha attività o passività in valuta estera in bilancio o fuori bilancio. Non effettua transazioni in euro indicizzate a variazioni dei tassi di cambio o in oro. Il Credito Fondiario non ha derivati finanziari o creditizi.

## **RISCHIO DI LIQUIDITÀ**

Si definisce rischio di liquidità la possibilità che la banca non riesca a mantenere i propri impegni di pagamento a causa dell’incapacità di reperire nuovi fondi (funding liquidity risk) oppure a causa dell’incapacità di smobilizzare i propri attivi (market liquidity risk).

Gli obiettivi dell’attività di gestione e monitoraggio della liquidità del Credito Fondiario sono la stabilità strutturale a breve termine, il finanziamento della crescita e la mitigazione del rischio di liquidità.

L’ufficio Finance garantisce il rispetto della policy sulla liquidità della banca.



Il Credito Fondiario utilizza vari strumenti per misurare e controllare il rischio di liquidità e monitorarlo costantemente. Lo strumento principale è il piano di maturity ladder, progettato per misurare l'esposizione del Credito Fondiario ai rischi operativi e di liquidità strutturale.

La misurazione dell'esposizione del Credito Fondiario al rischio di liquidità operativa si basa sulla proiezione dei cash inflows e outflows attesi e delle relative carenze o eccedenze nelle varie fasce di scadenza incluse nella scala delle scadenze.

La gestione del rischio di liquidità strutturale mira a garantire un profilo di liquidità equilibrato a lungo termine (dopo 12 mesi) e il suo allineamento alla gestione della liquidità a breve termine.

Credito Fondiario predispone indici e indicatori di early warning per la tempestiva identificazione di eventuale vulnerabilità nella sua posizione finanziaria. Inoltre, sviluppa regolarmente scenari di stress e ha definito un piano di finanziamento di emergenza.

Il rischio di liquidità è gestito utilizzando depositi a vista o a termine presso i clienti retail; finanziamenti a breve termine (da una notte a sei mesi) sul mercato interbancario dei depositi; finanziamenti tramite linee di credito uncommitted concesse da banche nazionali; e operazioni di mercato aperto con la Banca Centrale tramite l'utilizzo di titoli eleggibili o titoli ABS relativi alle cartolarizzazioni dei propri portafogli azioni.

I controlli di secondo livello sono affidati alla Funzione *Risk Management*, responsabile della verifica del rispetto dei limiti definiti.

Al 30 giugno 2018, la liquidità nelle disponibilità della banca copre il fabbisogno anche a fronte di un eventuale scenario di stress. In tale situazione sono, inoltre, presenti riserve di liquidità costituite da attivi prontamente realizzabili o dalla possibilità di accedere a operazioni di rifinanziamento presso la Banca Centrale Europea.

Ai sensi dello IFRS 7 paragrafo 39 lettera c, è da sottolineare che la banca ha passività finanziarie da rimborsare a scadenza e non ha derivati con una scadenza contrattuale da regolare.

## **RISCHI OPERATIVI**

Il rischio operativo è il rischio di subire perdite derivanti dall'inadeguatezza o dalla disfunzione di procedure, risorse umane e sistemi interni, oppure da eventi esogeni.

Rientrano in tale tipologia, tra l'altro, le perdite derivanti da frodi, errori umani, interruzioni dell'operatività, indisponibilità dei sistemi, inadempienze contrattuali, catastrofi naturali. Non rientrano in questo ambito i rischi strategici e di reputazione, mentre è compreso il rischio legale, ossia il rischio derivante da violazioni o dalla mancanza di conformità a leggi o norme oppure dalla poca trasparenza in merito ai diritti e ai doveri delle controparti in una transazione. Questo rischio comprende, fra l'altro, l'esposizione ad ammende, sanzioni pecuniarie o penalizzazioni derivanti da provvedimenti assunti dall'Organo di Vigilanza ovvero da transazioni private.

I controlli di primo livello a fronte di tale rischio sono espletati dalle funzioni operative. Le verifiche di secondo e terzo livello sono a carico delle Funzioni Risk Management, Compliance, Antiriciclaggio e Internal Audit.

Credito Fondiario misura il rischio operativo con il metodo base (Basic Indicator Approach), che prevede il calcolo del relativo requisito patrimoniale applicando un coefficiente del 15% alla media delle ultime tre osservazioni positive, su base annuale, dell'indicatore rilevante (art. 316 CRR).

In generale, le procedure hanno un elevato grado di automazione e si è compiuto un grande sforzo nei passati esercizi perché insiti nelle procedure stesse vi fossero controlli – possibilmente automatici – di primo livello, mirati a proteggere la correttezza formale e sostanziale dell'operatività.

Nel corso degli anni si è provveduto alla verifica dei sistemi di risk-self assessment al fine di adeguare la metodologia utilizzata all'evoluzione normativa e affinare i mezzi di rilevazione e quantificazione del rischio.

Nella stessa ottica, sono state erogate giornate mirate di formazione, specialmente per i dipendenti adibiti a nuovi incarichi oppure a fronte di nuove attività oppure ancora in presenza di cambiamenti significativi del quadro regolamentare o normativo.

## Informazioni sul patrimonio

(importi in Euro migliaia)

| Voci/Valori                                                                                 | 30/06/2018     | 31/12/2017     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| 1. Capitale                                                                                 | 27.564         | 27.564         |
| 2. Sovrapprezzi di emissione                                                                | 84.436         | 84.436         |
| 3. Riserve                                                                                  |                |                |
| - di utili                                                                                  |                |                |
| a) legale                                                                                   | 1.033          | 1.033          |
| b) statutaria                                                                               | 372            | 372            |
| c) riserva in conto capitale                                                                | 78.950         | 80.034         |
| d) altre                                                                                    | (11.084)       | 614            |
| - altre                                                                                     | -              | -              |
| 3.bis Acconti su dividendi                                                                  | -              | -              |
| 4. Strumenti di capitale                                                                    | -              | -              |
| 5. (Azioni proprie)                                                                         | -              | -              |
| 6. Riserve da valutazione                                                                   | -              | -              |
| - Attività finanziarie disponibili per la vendita                                           | (85)           | (5.451)        |
| - Attività materiali                                                                        | -              | -              |
| - Attività immateriali                                                                      | -              | -              |
| - Copertura di investimenti esteri                                                          | -              | -              |
| - Copertura dei flussi finanziari                                                           | -              | -              |
| - Differenze di cambio                                                                      | -              | -              |
| - Attività non correnti in via di dismissione                                               | -              | -              |
| - Utili (perdite) attuariali relativi a piani previdenziali a benefici definiti             | -              | -              |
| - Quote delle riserve da valutazione relative alle partecipate valutate al patrimonio netto | -              | -              |
| - Leggi speciali di rivalutazione                                                           | -              | -              |
| 7. Utile (perdita) d'esercizio                                                              | 7.909          | (1.084)        |
| <b>Totale</b>                                                                               | <b>189.094</b> | <b>187.518</b> |

Con la FTA dell'IFRS 9 il patrimonio è stato interessato da riserve negative per Euro 5.991 mila compensate dall'utile del semestre di Euro 7.909 mila.

I fondi propri (ex Patrimonio di Vigilanza) al 30 giugno 2018, che includono l'utile semestrale, sono pari a Euro 157.580 mila, con un coefficiente di solvibilità del 20,71%.

L'utile del semestre, infatti, in aderenza alla politica di non distribuzione dei dividendi declinata nel piano industriale di Credito Fondiario, è destinato a riserva.

**Fondi propri e coefficienti di solvibilità**

(importi in euro migliaia)

|                                                                                                                                               | 30/06/2018 | 31/12/2017 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| <b>A. Capitale primario di classe 1 (Common Equity Tier 1 - CET1) prima dell'applicazione dei filtri prudenziali</b>                          | 189.135    | 187.552    |
| di cui strumenti CET1 oggetto di disposizioni transitorie                                                                                     | -          | -          |
| <b>B. Filtri prudenziali del CET1 (+/-)</b>                                                                                                   | -          | -          |
| <b>C. CET1 al lordo degli elementi da dedurre e degli effetti del regime transitorio (A +/- B)</b>                                            | 189.135    | 187.552    |
| <b>D. Elementi da dedurre dal CET1</b>                                                                                                        | 31.555     | 6.226      |
| <b>E. Regime transitorio - Impatto su CET1 (+/-)</b>                                                                                          | -          | 1.245      |
| <b>F. Totale Capitale primario di classe1 (Common Equity Tier 1 - CET1) (C-D +/- E)</b>                                                       | 157.580    | 182.571    |
| <b>G. Capitale aggiuntivo di classe 1 (Additional Tier 1 - AT1) al lordo degli elementi da dedurre e degli effetti del regime transitorio</b> | -          | -          |
| di cui strumenti AT1 oggetto di disposizioni transitorie                                                                                      | -          | -          |
| <b>H. Elementi da dedurre dall'AT1</b>                                                                                                        | -          | -          |
| <b>I. Regime transitorio - Impatto su AT1 (+/-)</b>                                                                                           | -          | (908)      |
| <b>L. Totale Capitale aggiuntivo di classe1 (Additional Tier 1 - AT1) (G-H +/- I)</b>                                                         | -          | (908)      |
| <b>M. Capitale di classe 2 (Tier 2 - T2) al lordo degli elementi da dedurre e degli effetti del regime transitorio</b>                        | -          | -          |
| di cui strumenti T2 oggetto di disposizioni transitorie                                                                                       | -          | -          |
| <b>N. Elementi da dedurre dal T2</b>                                                                                                          | -          | -          |
| <b>O. Regime transitorio - Impatto su T2 (+/-)</b>                                                                                            | -          | 19         |
| <b>P. Totale Capitale di classe2 (Tier 2 - T2) (M - N +/- O)</b>                                                                              | -          | 19         |
| <b>Q. Totale Fondi Propri (F + L + P)</b>                                                                                                     | 157.580    | 181.682    |



(valori in migliaia di Euro)

| Categorie/Valori                                                                           | Importi non ponderati |                | Importi ponderati/requisiti |                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
|                                                                                            | 30/06/2018            | 31/12/2017     | 30/06/2018                  | 31/12/2017     |
| <b>A. ATTIVITA' DI RISCHIO</b>                                                             |                       |                |                             |                |
| <b>A.1 Rischio di credito e di controparte</b>                                             | <b>782.837</b>        | <b>682.027</b> | <b>719.815</b>              | <b>748.075</b> |
| 1. Metodologia standardizzata                                                              | 435.094               | 330.941        | 193.534                     | 195.766        |
| 2. Metodologia basata su rating interni                                                    |                       |                |                             |                |
| 2.1 Base                                                                                   | -                     | -              | -                           | -              |
| 2.2. Avanzata                                                                              | -                     | -              | -                           | -              |
| 3. Cartolarizzazioni                                                                       | 347.743               | 351.086        | 526.281                     | 552.309        |
| <b>B. REQUISITI PATRIMONIALI DI VIGILANZA</b>                                              |                       |                |                             |                |
| <b>B.1 Rischio di credito e di controparte</b>                                             |                       |                | <b>57.585</b>               | <b>59.846</b>  |
| <b>B.2 Rischio di aggiustamento della valutazione del credito</b>                          |                       |                | -                           | -              |
| <b>B.3 Rischio di regolamento</b>                                                          |                       |                | -                           | -              |
| <b>B.4 Rischi di mercato</b>                                                               |                       |                |                             |                |
| 1. Metodologia standard                                                                    |                       |                | -                           | -              |
| 2. Modelli interni                                                                         |                       |                | -                           | -              |
| 3. Rischio di concentrazione                                                               |                       |                | -                           | -              |
| <b>B.5 Rischio operativo</b>                                                               |                       |                |                             |                |
| 1. Metodo base                                                                             |                       |                | <b>3.294</b>                | <b>3.294</b>   |
| 2. Metodo standardizzato                                                                   |                       |                | -                           | -              |
| 3. Metodo avanzato                                                                         |                       |                | -                           | -              |
| <b>B.6 Altri elementi di calcolo</b>                                                       |                       |                |                             |                |
| <b>B.7 Totale requisiti prudenziali</b>                                                    |                       |                | <b>60.879</b>               | <b>63.140</b>  |
| <b>C. ATTIVITA' DI RISCHIO E COEFFICIENTI DI VIGILANZA</b>                                 |                       |                |                             |                |
| <b>C.1 Attività di rischio ponderate</b>                                                   |                       |                | <b>760.991</b>              | <b>789.252</b> |
| <b>C.2 Capitale primario di classe 1 / Attività rischio ponderate (CET1 capital ratio)</b> |                       |                | <b>20,71%</b>               | <b>23,13%</b>  |
| <b>C.3 Capitale di classe 1 / Attività rischio ponderate (TIER1 capital ratio)</b>         |                       |                | <b>20,71%</b>               | <b>23,02%</b>  |
| <b>C.4 Totale Fondi propri / Attività di rischio ponderate (Total capital ratio)</b>       |                       |                | <b>20,71%</b>               | <b>23,02%</b>  |



## Operazioni con parti correlate

La tabella che segue riporta l'ammontare dei compensi, di competenza del primo semestre 2018, riconosciuti ai componenti degli organi di amministrazione e controllo e ai dirigenti con responsabilità strategiche di Credito Fondiario, ai sensi del paragrafo 16 dello IAS 24:

(importi in migliaia di Euro)

|                                                       | <b>Amministratori</b> | <b>Sindaci</b> | <b>Altri manager<br/>con<br/>responsabilità<br/>strategica</b> |
|-------------------------------------------------------|-----------------------|----------------|----------------------------------------------------------------|
| a) benefici a breve termine                           | 176                   | 63             | 931                                                            |
| b) benefici successivi al rapporto di lavoro          | -                     | -              | 95                                                             |
| c) altri benefici a lungo termine                     | -                     | -              | 326                                                            |
| d) indennità per la cessazione del rapporto di lavoro | -                     | -              | -                                                              |
| e) pagamenti in azioni                                | -                     | -              | -                                                              |
| <b>Totale</b>                                         | <b>176</b>            | <b>63</b>      | <b>1.352</b>                                                   |

Nel mese di ottobre 2014 Credito Fondiario ha posto in essere un contratto con la capogruppo Tages Holding che prevede la corresponsione di un compenso annuo di Euro 120 mila per gli oneri di regia della capogruppo .

Credito Fondiario ha distaccato personale presso la Capogruppo addebitando alla stessa un importo di Euro 28 mila.

Alla fine del semestre figurano, tra le altre spese amministrative, i costi per oneri di regia della capogruppo per Euro 97 mila. Tra i crediti verso la clientela figurano le fatture emesse a Tages Holding per Euro 1 mila e a Tages Capital per Euro 2 mila.

Si evidenzia che non sono state effettuate operazioni con parti correlate di natura atipica o inusuale che per significatività possano avere impatti sulla situazione patrimoniale ed economica di Credito Fondiario. Tutte le operazioni effettuate con le parti correlate, infatti, sono poste in essere a condizioni di mercato e rientrano nell'ordinaria operatività della banca.

**RACCORDO TRA PROSPETTI CONTABILI PUBBLICATI NEL  
BILANCIO 2017 E PROSPETTI CONTABILI IFRS 9 (NUOVA  
CIRCOLARE 262) AL 1° GENNAIO 2018 (RICLASSIFICA DEI  
SALDI IAS 39)**

## Raccordo tra Prospetti contabili pubblicati nel Bilancio 2017 e Prospetti contabili IFRS 9 (nuova Circolare 262) al 1° gennaio 2018 (riclassifica dei saldi IAS 39)

### Attività

(importi in euro migliaia)

| IAS 39             |                                                                                       | 10. Cassa e disponibilità liquide | 40. Attività finanziarie disponibili per la vendita | 50. Attività finanziarie detenute sino alla scadenza | 60. Crediti verso banche | 70. Crediti verso clientela | 120. Attività materiali | 130. Attività immateriali | 140. Attività fiscali | 150. Altre attività | TOTALE DELL'ATTIVO 31.12.2017 | Effetto di transizione a IFRS9: Classificazione e misurazione | Effetto di transizione a IFRS9: Impairment | TOTALE DELL'ATTIVO 1.1.2018 |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------|-------------------------|---------------------------|-----------------------|---------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------|
| IFRS 9             |                                                                                       |                                   |                                                     |                                                      |                          |                             |                         |                           |                       |                     |                               |                                                               |                                            |                             |
| 10                 | Cassa e disponibilità liquide                                                         | 5.174                             | -                                                   | -                                                    | -                        | -                           | -                       | -                         | -                     | -                   | 5.174                         | -                                                             | -                                          | 5.174                       |
| 20                 | Attività finanziarie valutate al fair value con impatto a conto economico             | -                                 | 3.006                                               | -                                                    | -                        | 305.193                     | -                       | -                         | -                     | -                   | 308.199                       | (6.729)                                                       | -                                          | 301.470                     |
| 30                 | Attività finanziarie valutate al fair value con impatto sulla redditività complessiva | -                                 | 32.325                                              | -                                                    | -                        | -                           | -                       | -                         | -                     | -                   | 32.325                        | -                                                             | -                                          | 32.325                      |
| 40                 | Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato                                   | -                                 | 30.340                                              | 20.078                                               | 32.495                   | 185.324                     | -                       | -                         | -                     | -                   | 268.237                       | 810                                                           | (244)                                      | 268.803                     |
| 50                 | Derivati di copertura                                                                 | -                                 | -                                                   | -                                                    | -                        | -                           | -                       | -                         | -                     | -                   | -                             | -                                                             | -                                          | -                           |
| 70                 | Partecipazioni                                                                        | -                                 | -                                                   | -                                                    | -                        | -                           | -                       | -                         | -                     | -                   | -                             | -                                                             | -                                          | -                           |
| 80                 | Attività materiali                                                                    | -                                 | -                                                   | -                                                    | -                        | -                           | 880                     | -                         | -                     | -                   | 880                           | -                                                             | -                                          | 880                         |
| 90                 | Attività immateriali                                                                  | -                                 | -                                                   | -                                                    | -                        | -                           | -                       | 748                       | -                     | -                   | 748                           | -                                                             | -                                          | 748                         |
| 100                | Attività fiscali                                                                      | -                                 | -                                                   | -                                                    | -                        | -                           | -                       | -                         | 3.708                 | -                   | 3.708                         | -                                                             | -                                          | 3.708                       |
| 120                | Altre attività                                                                        | -                                 | -                                                   | -                                                    | -                        | -                           | -                       | -                         | -                     | 9.397               | 9.397                         | -                                                             | -                                          | 9.397                       |
| TOTALE DELL'ATTIVO |                                                                                       | 5.174                             | 65.671                                              | 20.078                                               | 32.495                   | 490.517                     | 880                     | 748                       | 3.708                 | 9.397               | 628.668                       | (5.919)                                                       | (244)                                      | 622.505                     |

## Raccordo tra Prospetti contabili pubblicati nel Bilancio 2017 e Prospetti contabili IFRS 9 (nuova Circolare 262) al 1° gennaio 2018 (riclassifica dei saldi IAS 39)

### Passività

(importi in euro migliaia)

| IAS 39                                    |                                                      | Importi in Euro migliaia |                            |                       |                      |                                                 |                                |                             |              |                                |               |                                        |                                              |                                                               |                                            |                                            |
|-------------------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------------|-----------------------|----------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|--------------|--------------------------------|---------------|----------------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|
| IFRS 9                                    |                                                      | 10. Debiti verso banche  | 20. Debiti verso clientela | 80. Passività fiscali | 100. Altre passività | 110. Trattamento di fine rapporto del personale | 120. Fondi per rischi ed oneri | 140. Riserve da valutazione | 160. Riserve | 170. Sovrapprezzo di emissione | 180. Capitale | 200. Utile (perdita) d'esercizio (+/-) | TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO 31.12.2017 | Effetto di transizione a IFRS9: Classificazione e misurazione | Effetto di transizione a IFRS9: Impairment | TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO 1.1.2018 |
| 10                                        | Passività finanziarie valutate al costo ammortizzato | 96.566                   | 319.881                    | -                     | -                    | -                                               | -                              | -                           | -            | -                              | -             | -                                      | 416.447                                      | -                                                             | -                                          | 416.447                                    |
| 60                                        | Passività fiscali                                    | -                        | -                          | 9                     | -                    | -                                               | -                              | -                           | -            | -                              | -             | -                                      | 9                                            | -                                                             | -                                          | 9                                          |
| 80                                        | Altre passività                                      | -                        | -                          | -                     | 20.580               | -                                               | -                              | -                           | -            | -                              | -             | -                                      | 20.580                                       | -                                                             | -                                          | 20.580                                     |
| 90                                        | Trattamento di fine rapporto del personale           | -                        | -                          | -                     | -                    | 1.855                                           | -                              | -                           | -            | -                              | -             | -                                      | 1.855                                        | -                                                             | -                                          | 1.855                                      |
| 100                                       | Fondi per rischi ed oneri                            | -                        | -                          | -                     | -                    | -                                               | 2.259                          | -                           | -            | -                              | -             | -                                      | 2.259                                        | -                                                             | -                                          | 2.259                                      |
| 110                                       | Riserve da valutazione                               | -                        | -                          | -                     | -                    | -                                               | -                              | (5.451)                     | -            | -                              | -             | -                                      | (5.451)                                      | (187)                                                         | 15                                         | (5.623)                                    |
| 140                                       | Riserve                                              | -                        | -                          | -                     | -                    | -                                               | -                              | -                           | 82.054       | -                              | -             | -                                      | 82.054                                       | (5.732)                                                       | (259)                                      | 76.062                                     |
| 150                                       | Sovrapprezzi di emissione                            | -                        | -                          | -                     | -                    | -                                               | -                              | -                           | -            | 84.436                         | -             | -                                      | 84.436                                       | -                                                             | -                                          | 84.436                                     |
| 160                                       | Capitale                                             | -                        | -                          | -                     | -                    | -                                               | -                              | -                           | -            | -                              | 27.564        | -                                      | 27.564                                       | -                                                             | -                                          | 27.564                                     |
| 180                                       | Utile o perdita d'esercizio                          | -                        | -                          | -                     | -                    | -                                               | -                              | -                           | -            | -                              | -             | (1.084)                                | (1.084)                                      | -                                                             | -                                          | (1.084)                                    |
| TOTALE DEL PASSIVO E DEL PATRIMONIO NETTO |                                                      | 96.566                   | 319.881                    | 9                     | 20.580               | 1.855                                           | 2.259                          | (5.451)                     | 82.054       | 84.436                         | 27.564        | (1.084)                                | 628.668                                      | (5.919)                                                       | (244)                                      | 622.505                                    |

**Riconciliazione tra Patrimonio Netto IAS39 e Patrimonio Netto IFRS 9**

(importi in euro migliaia)

**Effetto di transizione a IFRS9**
**Patrimonio Netto IAS 39 - 31.12.2017**
**187.519**
**CLASSIFICAZIONE E MISURAZIONE**
**(5.919)**

Adeguamento del valore di carico delle attività finanziarie derivante dalla modifica del "Business Model"

-

Adeguamento al fair value delle attività finanziarie a seguito del fallimento del test SPPI

(6.729)

Adeguamento del costo ammortizzato delle attività finanziarie

997

Riclassifica da riserve di valutazione a riserve di utili:

(187)

 - *variazione netta riserve di valutazione per applicazione nuove regole di classificazione e misurazione*

(187)

 - *variazione netta riserve di utili per applicazione nuove regole di classificazione e misurazione*

-

**IMPAIRMENT**
**(244)**

Applicazione del nuovo modello di impairment (ECL) ai crediti valutati al costo ammortizzato:

(259)

 - *performing (Stage 1 e 2)*

(259)

 - *non performing (Stage 3)*

-

Applicazione del nuovo modello di impairment (ECL) alle garanzie concesse ed impegni (irrevocabili e revocabili) ad erogare fondi

-

Applicazione del nuovo modello di impairment (ECL) ai titoli di debito al costo ammortizzato -

-

 - *performing (Stage 1 e 2)*

-

 - *non performing (Stage 3)*

-

Riclassifica da riserve di valutazione a riserve di utili:

15

 - *variazione netta riserve di valutazione per impairment su attività finanziarie valutate al fair value con impatto sulla redditività complessiva*

15

 - *variazione netta riserve di utili per impairment su attività finanziarie valutate al fair value con impatto sulla redditività complessiva*

-

**Totale effetti transizione IFRS 9 01.01.2018**
**(6.163)**
**Patrimonio Netto IFRS 9 - 1.1.2018**
**181.355**

## Composizione e allocazione per Stage delle esposizioni al costo ammortizzato soggette a processo di impairment IFRS 9 e relativa ECL

IAS 39

| Portafoglio/qualità                                 | Esposizione lorda |               |                | Rettifiche di valore complessive |                |                | Esposizione Netta |               |                |
|-----------------------------------------------------|-------------------|---------------|----------------|----------------------------------|----------------|----------------|-------------------|---------------|----------------|
|                                                     | Performing        | Deteriorati   | TOTALE         | Performing                       | Deteriorati    | TOTALE         | Performing        | Deteriorati   | TOTALE         |
| 1. Attività finanziarie disponibili per la vendita  | 65.672            | -             | 65.672         | -                                | -              | -              | 65.672            | -             | 65.672         |
| 2. Attività finanziarie detenute sino alla scadenza | 20.079            | -             | 20.079         | -                                | -              | -              | 20.079            | -             | 20.079         |
| 3. Crediti verso banche                             | 32.495            | -             | 32.495         | -                                | -              | -              | 32.495            | -             | 32.495         |
| 4. Crediti verso clientela                          | 433.244           | 59.867        | 493.111        | (519)                            | (2.077)        | (2.596)        | 432.725           | 57.790        | 490.515        |
| <b>Total Financial Assets</b>                       | <b>551.489</b>    | <b>59.867</b> | <b>611.356</b> | <b>(519)</b>                     | <b>(2.077)</b> | <b>(2.596)</b> | <b>550.971</b>    | <b>57.790</b> | <b>608.761</b> |

IFRS 9

| Portafoglio/qualità                                                                   | Esposizione lorda |          |               |                | Rettifiche di valore complessive |          |                |                | Esposizione Netta |          |               |                |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------|---------------|----------------|----------------------------------|----------|----------------|----------------|-------------------|----------|---------------|----------------|
|                                                                                       | Stage 1           | Stage 2  | Stage 3       | TOTALE         | Stage 1                          | Stage 2  | Stage 3        | TOTALE         | Stage 1           | Stage 2  | Stage 3       | TOTALE         |
| Attività finanziarie valutate al fair value con impatto a conto economico             |                   |          |               | 301.470        |                                  |          |                |                |                   |          |               | 301.470        |
| Attività finanziarie valutate al fair value con impatto sulla redditività complessiva | 32.325            | -        | -             | 32.325         | -                                | -        | -              | -              | 32.325            | -        | -             | 32.325         |
| Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato                                   | 211.776           | -        | 59.867        | 271.643        | (763)                            | -        | (2.077)        | (2.840)        | 211.013           | -        | 57.790        | 268.803        |
| <b>Total Financial Assets</b>                                                         | <b>244.101</b>    | <b>-</b> | <b>59.867</b> | <b>605.438</b> | <b>(763)</b>                     | <b>-</b> | <b>(2.077)</b> | <b>(2.840)</b> | <b>243.338</b>    | <b>-</b> | <b>57.790</b> | <b>602.598</b> |

## Qualità del credito

| Voci                                                                            | 31/12/2017        |                                  |                   |                | Riclassifiche e rettifiche                                    |                                            |                       | 01/01/2018        |                                  |                   |                |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------------|-------------------|----------------|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------|-------------------|----------------------------------|-------------------|----------------|
|                                                                                 | Esposizione lorda | Rettifiche di valore complessive | Esposizione netta | % di copertura | Effetto di transizione a IFRS9: Classificazione e misurazione | Effetto di transizione a IFRS9: Impairment | Totale rettifiche FTA | Esposizione lorda | Rettifiche di valore complessive | Esposizione netta | % di copertura |
| Sofferenze                                                                      | 40.667            | (1.926)                          | 38.741            | 5%             | -                                                             | -                                          | -                     | 40.667            | (1.926)                          | 38.741            | 5%             |
| Inadempienze probabili                                                          | 18.977            | (151)                            | 18.826            | 1%             | -                                                             | -                                          | -                     | 18.977            | (151)                            | 18.826            | 1%             |
| Crediti scaduti / sconfinanti                                                   | 222               | (1)                              | 221               | 0%             | -                                                             | -                                          | -                     | 222               | (1)                              | 221               | 0%             |
| <b>Crediti deteriorati</b>                                                      | <b>59.866</b>     | <b>(2.077)</b>                   | <b>57.789</b>     | <b>3%</b>      | -                                                             | -                                          | -                     | <b>59.866</b>     | <b>(2.077)</b>                   | <b>57.789</b>     | <b>3%</b>      |
| Crediti deteriorati in Stage 3 (soggetti a impairment)                          | XXXXX             | XXXXX                            | XXXXX             |                | -                                                             | -                                          | -                     | 59.866            | (2.077)                          | 57.789            | 3%             |
| Crediti deteriorati valutati al fair value con contropartita il conto economico | XXXXX             | XXXXX                            | XXXXX             |                | -                                                             | -                                          | -                     | -                 | -                                | -                 |                |
| <b>Credit in bonis</b>                                                          | <b>551.491</b>    | <b>(519)</b>                     | <b>550.972</b>    | <b>0,1%</b>    | <b>(5.919)</b>                                                | <b>(244)</b>                               | <b>(6.163)</b>        | <b>551.491</b>    | <b>(6.682)</b>                   | <b>544.809</b>    | <b>1,2%</b>    |
| Stage 2                                                                         | XXXXX             | XXXXX                            | XXXXX             |                | -                                                             | -                                          | -                     | -                 | -                                | -                 |                |
| Stage 1                                                                         | XXXXX             | XXXXX                            | XXXXX             |                | -                                                             | -                                          | -                     | 243.292           | 47                               | 243.339           | 0,0%           |
| Credit in bonis valutati al fair value con contropartita il conto economico     | XXXXX             | XXXXX                            | XXXXX             |                | -                                                             | -                                          | -                     | 308.199           | (6.729)                          | 301.470           | 2%             |
| Crediti detenuti per la negoziazione                                            | XXXXX             | XXXXX                            | XXXXX             |                | -                                                             | -                                          | -                     | -                 | -                                | -                 |                |
| <b>Totale attività finanziarie</b>                                              | <b>611.357</b>    | <b>(2.596)</b>                   | <b>608.761</b>    | <b>0,4%</b>    | <b>(5.919)</b>                                                | <b>(244)</b>                               | <b>(6.163)</b>        | <b>611.357</b>    | <b>(8.759)</b>                   | <b>602.598</b>    | <b>1%</b>      |

(importi in euro migliaia)

## **SEZIONE DEDICATA AI PATRIMONI DESTINATI**

## **Patrimonio Destinato "Cube Gardenia"**

In data 26 aprile 2017 la banca ha costituito il Patrimonio Destinato "Cube Gardenia" ai sensi degli articoli 2447 – bis e seguenti del codice civile. Lo specifico affare di riferimento del patrimonio in oggetto è l'acquisto in blocco ex articolo 58 del Testo Unico bancario dei rapporti giuridici derivanti da contratti di leasing verso debitori classificati a inadempienza probabile ("Leasing UtP") e dei beni rivenienti da detti contratti, nonché determinati rapporti giuridici residui in relazione a contratti di leasing finanziari già risolti ("Leasing in Sofferenza") e i beni rivenienti dai suddetti Leasing in Sofferenza. Tale acquisto è a supporto della cartolarizzazione di crediti leasing operata dal veicolo Gardenia SPV S.r.l. ("Gardenia") nell'ambito della operazione Cube. La gestione e la liquidazione degli attivi acquistati nell'interesse in particolare di Gardenia è svolta allo scopo di valorizzare e ottenere il realizzo dei beni acquistati che costituiscono sotto il profilo economico/sostanziale la "garanzia" sottostante i crediti del veicolo. Detta attività oltre a poter essere considerata per certi versi quale attività "strumentale" costituisce attività strettamente connessa, in particolare, con il ruolo di servicer che Credito Fondiario ha assunto nella cartolarizzazione Gardenia e, pertanto, riconducibile a tale ruolo.

In sede di costituzione il Patrimonio Destinato è stato dotato di un fondo di Euro 100.000 al fine di consentire allo stesso di coprire i costi per la sua costituzione.

Il contratto di acquisto degli attivi è stato stipulato in data 28 aprile 2017 e ha prodotto i suoi effetti all'avveramento delle condizioni sospensive ivi previste in data 10 maggio 2017

Il prezzo di acquisto dei contratti e dei beni è stato fissato in Euro 29.463.429,17. Il prezzo di acquisto è stato interamente finanziato da un Finanziamento Destinato a ricorso limitato concesso - ai sensi dell'articolo 2447 – decies del codice civile - dalle banche cedenti (Nuova Banca delle Marche S.p.A. e Nuova Banca dell'Etruria e del Lazio S.p.A.); tale finanziamento è stato poi ceduto, nella stessa data di erogazione, al veicolo Gardenia. Sul Finanziamento Destinato maturano interessi, anche essi a ricorso limitato, al tasso del 5,25%.

L'IVA calcolata sul prezzo di acquisto è stata anticipata da Credito Fondiario con il suo patrimonio generale; il credito d'imposta che ne deriva sarà di volta in volta recuperata dalla banca quale compensazione dell'imposta a debito ovvero a seguito di rimborso da parte dell'Erario. Per tale anticipazione finanziaria il Patrimonio Destinato ha riconosciuto



una commissione forfettaria annuale di Euro 200.000 corrisposta in via anticipata il 31 luglio 2017. Tale commissione è prevista anche al 31 luglio 2018; quella da corrispondersi al 31 luglio 2019 sarà dovuta solo nel caso in cui l'intero credito non sia stato recuperato.

Con riferimento alla tipologia di beni sottostanti, il prezzo di acquisto può essere così ripartito:

| Tipologia dei Beni | Numero beni | Valore di acquisto<br>in Euro migliaia |
|--------------------|-------------|----------------------------------------|
| Immobili           | 249         | 29.085                                 |
| fotovoltaici       | 13          | 315                                    |
| autoveicoli        | 42          | 8                                      |
| imbarcazioni       | 11          | 1                                      |
| altri              | 67          | 54                                     |
| <b>Totale</b>      | <b>382</b>  | <b>29.463</b>                          |

All'atto dell'acquisto alcuni beni erano già stati ripossessati; alla data di acquisto, infatti, i beni immobili ripossessati erano 27.

Alla data del 30 giugno 2018 risultano ripossessati i seguenti beni:

| Tipologia dei Beni | Ripossessati al<br>30/6/2018 |
|--------------------|------------------------------|
| Immobili           | 34                           |
| autoveicoli        | 5                            |
| imbarcazioni       | 2                            |
| altri              | 5                            |
| <b>Totale</b>      | <b>46</b>                    |

I contratti e i beni sono, come detto, a servizio della cartolarizzazione Gardenia. Tutti i proventi derivanti dalla vendita o da altra ricollocazione dei beni del Patrimonio Destinato sono utilizzati o per la copertura dei costi del patrimonio stesso oppure sono utilizzati per il rimborso del Finanziamento Destinato.

Il Patrimonio Destinato è coperto da eventuali rischi in virtù di una serie di previsioni contrattuali previste nell'ambito della struttura della cartolarizzazione che prevedono una



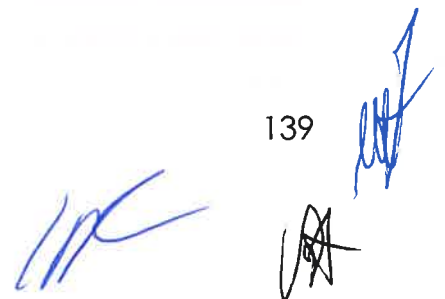
serie di meccanismi assicurativi e di copertura dei rischi, nonché delle riserve di cassa messe a disposizione del Patrimonio Destinato.

Tutti i costi di gestione, manutenzione, e commercializzazione dei beni sono a carico della cartolarizzazione.

Nel corso del periodo intercorrente tra l'acquisto degli attivi e il 30 giugno 2018 il Patrimonio Destinato ha avviato una serie di attività mirate alla miglior copertura dei rischi. In particolare:

- la banca ha concluso la *due diligence* mirata all'eventuale utilizzo della dotazione di Euro 45 milioni concessa dalle banche cedenti. Al termine dell'attività sono stati richiesti Euro 10,6 milioni di indennizzo per le regolarizzazioni tecniche/urbanistiche e Euro 1,9 milioni per le regolarizzazioni tecnico ambientali;
- ha stipulato una polizza assicurativa sui beni.

Nel corso delle varie date di pagamento della cartolarizzazione Gardenia ha puntualmente ricostituito la riserva di cassa pari a Euro 10 milioni per far fronte alle spese del Patrimonio Destinato.



## Patrimonio Destinato "Este"

In data 16 giugno 2017 la banca ha costituito il Patrimonio Destinato "Este Restart" ai sensi degli articoli 2447 - bis e seguenti del codice civile. Lo specifico affare di riferimento del patrimonio in oggetto è rappresentato dalla specifica attività di acquisto dei rapporti giuridici e dei beni connessi ai crediti ceduti da Nuova Cassa di Risparmio di Ferrara S.p.A. nell'ambito dell'operazione Este al veicolo Legge 130/99 Restart S.r.l. ("Restart") e dalla gestione e liquidazione degli stessi nell'interesse, in particolare, di Restart allo scopo di consentire in ultima analisi la valorizzazione e il realizzo dei beni acquistati che costituiscono sotto il profilo economico/sostanziale la "garanzia" sottostante i crediti del veicolo. Detta attività oltre a poter essere considerata per certi versi quale attività "strumentale" costituisce attività strettamente connessa, in particolare, con il ruolo di servicer che Credito Fondiario ha assunto nella cartolarizzazione Restart e, pertanto, riconducibile a tale ruolo.

In sede di costituzione il Patrimonio Destinato è stato dotato di un fondo di Euro 50.000 al fine di consentire allo stesso di coprire i costi per la sua costituzione.

Il portafoglio dei crediti leasing è stato suddiviso in tre gruppi, in ragione dell'esistenza di impedimenti di varia natura alla cedibilità degli immobili compresi nel portafoglio. Nel mese di giugno 2018 il Patrimonio Destinato ha acquistato una seconda parte di portafoglio costituito da 13 immobili per un prezzo di acquisto di Euro 84 mila. Tale prezzo sarà pagato all'acquisto della terza parte del portafoglio che prevedibilmente dovrebbe concretizzarsi entro il primo semestre 2019.

Il prezzo di acquisto dei contratti e dei beni della prima parte del portafoglio è stato fissato in Euro 2.591.617,25. Il prezzo di acquisto è stato interamente finanziato da un Finanziamento Destinato a ricorso limitato concesso - ai sensi dell'articolo 2447 - decies del codice civile - dalla banca cedente (Nuova Cassa di Risparmio di Ferrara); tale finanziamento è stato poi ceduto, nella stessa data di erogazione, al veicolo Restart. Sul Finanziamento Destinato maturano interessi, anche essi a ricorso limitato, al tasso del 5%.

L'IVA calcolata sul prezzo di acquisto è stata anticipata dal Credito Fondiario con il suo patrimonio generale; il credito d'imposta che ne deriva sarà di volta in volta recuperata dalla banca quale compensazione dell'imposta a debito ovvero a seguito di rimborso da parte dell'Erario.

Con riferimento alla tipologia di beni sottostanti, il prezzo di acquisto può essere così ripartito:

| Tipologia dei Beni | Numero beni  | Valore di acquisto in Euro migliaia |
|--------------------|--------------|-------------------------------------|
| Immobili           | 103          | 1.843                               |
| strumentale        | 1.293        | 679                                 |
| autoveicoli        | 725          | 67                                  |
| imbarcazioni       | 24           | 2                                   |
| <b>Totale</b>      | <b>2.145</b> | <b>2.592</b>                        |

Alla data del 30 giugno 2018 risultano ripossessati i seguenti beni:

| Tipologia dei Beni | Ripossessati alla data del 30/6/2018 |
|--------------------|--------------------------------------|
| Immobili           | 36                                   |
| strumentale        | 16                                   |
| autoveicoli        | 9                                    |
| imbarcazioni       | 1                                    |
| <b>Totale</b>      | <b>62</b>                            |

I contratti e i beni sono, come detto, a servizio della cartolarizzazione Restart. Tutti i proventi derivanti dalla vendita o da altra ricollocazione dei beni del Patrimonio Destinato sono utilizzati o per la copertura dei costi del patrimonio stesso oppure sono utilizzati per il rimborso del Finanziamento Destinato.

Il Patrimonio Destinato è coperto da eventuali rischi in virtù di una serie di previsioni contrattuali previste nell'ambito della struttura della cartolarizzazione che prevedono una serie di meccanismi assicurativi e di copertura dei rischi, nonché delle riserve di cassa messe a disposizione del Patrimonio Destinato.

Tutti i costi di gestione, manutenzione, e commercializzazione dei beni sono a carico della cartolarizzazione.

Nel corso del periodo intercorrente tra l'acquisto degli attivi e il 30 giugno 2018 il Patrimonio Destinato ha avviato una serie di attività mirate alla miglior copertura dei rischi. In particolare:

- la banca ha concluso la *due diligence* mirata all'eventuale utilizzo della dotazione di Euro 8 milioni concessa dalle banche cedenti. Al termine dell'attività sono stati richiesti Euro 3,7 milioni di indennizzo per le regolarizzazioni ambientali/urbanistiche;
- ha stipulato una polizza assicurativa sui beni.

