



# SPARIM

GRUPPE SÜDTIROLER SPARKASSE  
GRUPPO CASSA DI RISPARMIO DI BOLZANO

---

**BILANCIO  
DI ESERCIZIO  
2016**

**SPARIM S.p.A.**

---

**SPARIM AG**

## **INDICE**

|   |    |
|---|----|
| <b>RELAZIONE SULLA GESTIONE - ESERCIZIO 2016</b>                  | 3  |
| <b>GESTIONE DEL RISCHIO FINANZIARIO</b>                           | 10 |
| RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE (ai sensi dell'art. 2429)        | 15 |
| <b>BILANCIO</b>   | 18 |
| <b>Schemi di Bilancio</b>   | 18 |
| Prospetto della Redditività Complessiva                           | 21 |
| Prospetto delle variazioni di patrimonio netto                    | 22 |
| Rendiconto Finanziario  | 23 |
| <b>Nota Integrativa</b>   | 24 |
| <b>Criteri di valutazione e principi contabili di riferimento</b> | 29 |
| <b>Analisi dello Stato Patrimoniale</b>                           | 36 |
| <i>Attivo</i>   | 36 |
| <i>Passivo</i>  | 54 |
| <b>Analisi del Conto Economico</b>                                | 61 |
| Altre informazioni  | 70 |
| <b>PROSPETTO ULTIMO BILANCIO CAPOGRUPPO</b>                       | 73 |
| <b>RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE</b>                       | 74 |

## RELAZIONE SULLA GESTIONE - ESERCIZIO 2016

Il progetto di bilancio dell'esercizio 2016 evidenzia un Utile Netto pari ad Euro 5.436.147, un Patrimonio Netto di Euro 298.988.497 con un Totale Attivo di Euro 323.650.424.

La determinazione del valore del portafoglio immobiliare di proprietà, secondo il principio di valutazione a *fair-value*, è demandata alla società YARD (Esperto Indipendente) in luogo di un incarico triennale (2015-2017). In merito alla determinazione del succitato valore di mercato del patrimonio si precisa che gli immobili in corso di valorizzazione, in particolare Campo Tures, La Villa e Pedraces, in virtù del reale avanzamento degli interventi edificatori (cantieri allo stato avanzato di realizzazione) sono stati valutati mediante apposita analisi delle potenzialità di valore espresse dagli stessi al termine delle opere in corso. Medesimo approccio è stato utilizzato per gli immobili di Brunico e Bolzano – Via Talvera 2 per i quali si è concluso l'iter urbanistico autorizzativo per la valorizzazione/trasformazione.

Nel corso dell'esercizio 2016 la Società è stata impegnata nell'acquisto di unità/immobili rivenienti da procedimenti d'Asta e/o Gara sui quali la Capogruppo risultava ente finanziatore; nell'ambito del suddetto perimetro di azione Sparim ha proceduto all'acquisto degli immobili di Milano – Via Dei Missaglia e Trento – Via Brennero (Ex Scalo Filzi) per un importo complessivo di Euro 13,3 mio circa. I suddetti immobili, in virtù della loro natura, sono appostati a Bilancio nella categoria "Beni a Merce/Rimanenze" aggiungendosi così all'immobile di Busto Arsizio - Via Ugo Foscolo.

Si precisa che l'operazione di cessione dell'immobile di Bolzano – Piazza Walther, avviata nel corso di dicembre 2015 a seguito della sottoscrizione in data 24.12.2015 di un preliminare di compravendita con la controparte Fondazione Cassa di Risparmio, si è concretizzata con la firma del rogito definitivo (24.06.2016).

La valutazione al *fair value*, come peraltro avveniva negli anni passati, è stata effettuata per singolo immobile con distinzione tra le unità locate alla Capogruppo e le unità locate a terzi; non si è proceduto ad ulteriori suddivisioni per categorie (alloggi, uffici e negozi) o per sotto ubicazioni. La valutazione del patrimonio, esclusi gli immobili iscritti a rimanenze, è stata pari ad Euro 272,4 mio (+1,2% circa sul valore al 2015); tale valore tiene conto sia delle vulture di classe intervenute in corso di esercizio che delle eventuali poste presenti sui conti transitori afferenti le valorizzazioni in corso.

### Analisi principali scostamenti

Si premette che le operazioni di acquisto degli immobili di Milano – Via Dei Missaglia e Trento – Via Brennero (Ex Scalo Filzi) per complessivi Euro 13,3 mio circa., in virtù dell'appartenenza alla categoria "immobili a merce/Rimanenze" trovano una rappresentazione nel Conto Economico dell'esercizio sia nella categoria dei Ricavi ("*Variazioni delle rimanenze di beni merci*") sia in quella dei Costi con segno opposto ("*Costi per acquisto beni merce*"); tutto ciò premesso l'analisi dei principali scostamenti riportata di seguito viene esposta al netto di tale effetto.

I "*Ricavi Totali*" subiscono una riduzione del 6,7% circa, passando da Euro 16,0 milioni circa del 2015 ad Euro 14,9 milioni in virtù principalmente della riduzione dell'ammontare dei ricavi da locazione immobiliare (-0,43 mio circa) e del minor contributo delle poste di servizi infragruppo (-50,9% circa).

La voce “Ricavi da locazione immobiliare” risulta in leggera contrazione rispetto a quanto registrato nel corso del precedente esercizio, passando da Euro 13,4 mio ad Euro 13,0 mio (-3,2% circa). Il livello di relativa stabilità che registra la posta di bilancio, in presenza di un livello di occupazione pressoché stabile degli spazi da parte della Capogruppo, risulta di particolare rilievo poiché evidenzia una sostanziale tenuta del livello di “occupancy” degli immobili di proprietà locati a soggetti terzi, elemento quest’ultimo confortante in considerazione del fatto che viene realizzato in un mercato immobiliare non ancora particolarmente performante. In virtù di quanto sopra esposto e di una componente di “vacancy strutturale” decisa dalla Società per consentire gli interventi di valorizzazione degli immobili, la voce “*Ricavi da locazione immobiliare – vs terzi*” subisce una contrazione non significativa (-4,2% circa) passando da Euro 3,3 mio circa ad Euro 3,2 mio circa.

Per quanto attiene i “*Ricavi da vendite immobiliari*” il margine prodotto dalla cessione di unità si incrementa passando da Euro 0,2 mio circa, registrati nel 2015, ad Euro 0,4 mio del corrente esercizio; tale effetto è ascrivibile alla cessione di unità immobiliari disponibili alla vendita.

I “*Costi di Funzionamento*” subiscono un sensibile decremento su base annua passando da Euro 5,8 mio del 2015 ad Euro 4,3 del 2016 (-26,4%); un’analisi di dettaglio evidenzia come il risultato del 2016 sia stato in parte influenzato dalla ripresa di valore, pari ad Euro 0,8 mio circa, registrata dall’immobile di Busto Arsizio. Il risultato complessivo, al netto del succitato effetto, registra comunque una contrazione della voce complessiva del 13,3% circa.

I “*Costi per servizi*” si attestano ad Euro 1,7 mio circa contro Euro 2,0 mio del precedente esercizio (-13,8% circa), tale decremento è imputabile, principalmente, ai minori oneri sostenuti per l’espletamento del servizio “*Valuation*” (costi periti terzi – attività accentrata presso la Capogruppo), alla costante implementazione di misure di *saving* e ai minori costi infragruppo afferenti il personale distaccato impiegato nel corso del 2015 e oggi non più in servizio presso la Società/il Gruppo.

La voce “*Costi per il Personale*” subisce un forte decremento del 17,0% circa, passando da Euro 0,9 mio ad Euro 0,8; tale scostamento è riconducibile principalmente al completamento degli effetti del piano esuberi e all’intervenuto pensionamento di una risorsa con qualifica Dirigenziale.

Con riferimento alla voce “*Rettifiche su crediti*” si segnala che nel corso dell’esercizio, non essendo più intervenute rettifiche derivanti dai crediti commissionali conducibili ai Fondi immobiliari gestiti dalla Società RAETIA SGR S.p.A. in liquidazione, il valore è rientrato nei normali parametri di gestione ordinaria attestandosi ad Euro 26.226 circa con una sensibile contrazione rispetto all’esercizio 2015 (-77,0%).

La voce “*Oneri diversi di gestione*” passa da Euro 1,9 mio ca. del 2015 ad Euro 2,0 mio ca. del corrente esercizio esclusivamente in virtù del peggioramento del Pro-Rata definitivo di indetraibilità dell’IVA.

Nel corso dell’esercizio 2016 si è estinto il piano di ammortamento per gran parte del patrimonio mobiliare a suo tempo oggetto di conferimento da parte della Capogruppo nel processo di costituzione della Società Sparim, pertanto gli ammortamenti dell’anno si attestano ad Euro 0,5 mio circa contro Euro 1,0 mio circa dell’esercizio precedente. Il succitato elemento comporta altresì una forte riduzione dei ricavi da locazione mobiliare verso la Capogruppo ricompresi della voce “*Altri ricavi e proventi*”.

La valutazione del patrimonio immobiliare di proprietà, eseguita dall'Esperto Indipendente secondo i criteri sopra esposti, ha evidenziato un incremento del valore del *fair value* pari ad Euro 3,3 mio circa. Tale risultato, se confrontato con quanto fatto registrare nel corso dell'esercizio precedente, risulta fortemente ridimensionato in virtù principalmente del fatto che il valore del 2015 risentiva positivamente degli effetti derivanti dalla imminente cessione dell'immobile di Bolzano – Piazza Walther (effetto 13,7 mio circa).

La voce relativa ai *“Proventi e oneri finanziari”* ha subito un sensibile incremento dei costi passando da Euro 2,4 mio circa ad Euro 6,4 mio circa a causa esclusivamente della perdita da valutazione afferente le quote detenute dalla Società nel Fondo Immobiliare Margot (Euro 6,4 mio circa). In particolare la perdita appostata riviene dal decremento della quota pubblicata nel rendiconto del Fondo approvato dalla SGR alla data del 30.06.2016 alla quale si aggiunge, in virtù delle manifestarsi di continue riduzioni di valore occorse negli ultimi esercizi, l'accantonamento di Euro 3,9 mio circa riveniente dalle anticipazioni sulla chiusura del rendiconto al 31.12.2016 oggetto di successiva approvazione nel mese di aprile da parte della SGR.

La voce *“Interessi e altri oneri finanziari verso controllante”* registra un sensibile miglioramento grazie all'applicazione di strategie in ambito di gestione della liquidità.

Alla luce di quanto sopra esposto, al netto degli effetti derivanti dalla tassazione del Risultato prima delle imposte, il 2016 fa registrare un *“Risultato netto dell'esercizio”* pari ad Euro 5,4 mio contro Euro 16,8 mio circa del precedente esercizio.

Per quanto attiene l'operatività corrente la Società ha inoltre supportato la Capogruppo, nel rispetto delle linee guida strategiche definite dalla stessa, nell'individuazione e rafforzamento delle misure di *saving* afferenti l'ambito della gestione immobiliare atte al contenimento dei costi di esercizio; in particolare si è proceduto all'implementazione del piano di efficientamento/accorpamento degli spazi della Direzione Generale mediante redistribuzione delle superfici degli immobili di Bolzano – Via Cassa di Risparmio (DG) e Bolzano – Via Orazio con il conseguente rilascio degli spazi, locati dalla Capogruppo a favore di soggetti terzi, utilizzati presso l'edificio di Bolzano – Via Macello. Il programma di efficienza si è inoltre concretizzato mediante l'implementazione del piano di presenza territoriale delle Filiali bancarie definito dalla Capogruppo e basato su processi di razionalizzazione e accorpamento.

La Società è stata infine impegnata nel processo di valorizzazione del patrimonio di proprietà che ha permesso di registrare importanti risultati con riferimento alla commercializzazione di unità immobiliari a destinazione residenziale in corso di ultimazione.

Si riporta di seguito un quadro sintetico del conto economico riclassificato 2016 ed il confronto con l'esercizio precedente:

|                                  | <i>IST</i><br>31/12/2016 | <i>IST</i><br>31/12/2015 | <i>var.</i><br><i>valore</i> | <i>var</i><br><i>%</i> |
|----------------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------------|------------------------|
| Margine operativo lordo (EBITDA) | 10.398.198               | 11.226.676               | (828.478)                    | -7%                    |
| Risultato operativo              | 13.898.091               | 25.581.279               | (11.683.188)                 | -46%                   |
| Risultato gestione finanziaria   | (6.411.206)              | (2.449.147)              | (3.962.059)                  | 162%                   |
| Utile ante imposte               | 7.486.885                | 23.132.132               | (15.645.247)                 | -68%                   |
| Utile netto                      | 5.436.147                | 16.757.297               | (11.321.150)                 | -68%                   |

## **ANDAMENTO DELLA GESTIONE**

Per l'esercizio 2016 l'utile netto si attesta ad Euro 5.436.147 in decremento di Euro 11.321.150 rispetto al dato dell'esercizio precedente.

Si riporta di seguito lo sviluppo dei ricavi negli ultimi 3 esercizi:

| <b>Valore della produzione</b>                     | <b>2016</b>       | <b>2015</b>       | <b>2014</b>       |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ricavi da locazione immobiliare</b>             | 12.999.337        | 13.429.836        | 13.466.623        |
| - da terzi   | 3.202.535         | 3.341.545         | 3.412.027         |
| alloggi e pertinenze                               | 1.575.329         | 1.625.928         | 1.721.734         |
| uffici, negozi e pertinenze                        | 1.627.206         | 1.715.617         | 1.690.293         |
| - da Controllante                                  | 9.796.802         | 10.088.291        | 10.054.596        |
| <b>Ricavi/plus da vendite</b>                      | 390.536           | 233.173           | 772.629           |
| - plusvalenze da vendite immobiliari               | 388.389           | 232.109           | 769.846           |
| - beni immobili destinati alla commercializzazione |                   | 0                 | 0                 |
| - plusvalenza da cessione di beni mobili           | 2.147             | 1.064             | 2.783             |
| <b>Ricavi da locazione mobiliare</b>               | 551.667           | 1.031.628         | 2.235.504         |
| - da Controllante                                  | 551.667           | 1.031.628         | 2.235.504         |
| <b>Ricavi da servizi</b>                           | 462.854           | 1.088.959         | 1.609.074         |
| - da terzi   | 10.250            | 75.500            | 79.657            |
| - da Controllante                                  | 452.604           | 1.013.459         | 1.529.417         |
| <b>Ricavi diversi</b>                              | 517.475           | 202.539           | 342.685           |
| <b>Variazioni delle rimanenze di beni merce</b>    | 13.278.154        | 0                 | (4.090.475)       |
| <b>Totale valore della produzione</b>              | <b>28.200.023</b> | <b>15.986.135</b> | <b>14.336.040</b> |

Con riferimento all'analisi della situazione finanziaria si riportano di seguito gli indicatori sintetici di finanziamento delle immobilizzazioni al 31 dicembre 2016 che confermano l'elevato grado di patrimonializzazione della Società.

|   |                     |
|---|---------------------|
| Patrimonio netto                        | (298.988.497)       |
| Immobilizzazioni                        | 284.320.991         |
| Crediti immobilizzazioni oltre 12 mesi  | 0                   |
| Crediti attivo circolante entro 12 mesi | 0                   |
| <b>Margine primario di struttura</b>    | <b>(14.667.506)</b> |
| <b>Quoziente primario di struttura</b>  | <b>105%</b>         |

|   |                     |
|---|---------------------|
| Patrimonio netto                            | (298.988.497)       |
| Passività a lungo                           | (12.698.294)        |
| Altri debiti a lungo                        | (407.857)           |
| Totale mezzi propri e passività consolidate | (312.094.648)       |
| Immobilizzazioni                            | 284.320.991         |
| <b>Margine secondario di struttura</b>      | <b>(27.773.657)</b> |
| <b>Quoziente secondario di struttura</b>    | <b>110%</b>         |

La struttura finanziaria evidenzia un ammontare complessivo del patrimonio netto superiore al valore delle attività non correnti. Ciò significa che al momento il capitale proprio è in grado di finanziare l'attivo immobilizzato.

## INIZIATIVE IMMOBILIARI NELL'ESERCIZIO

Nel corso dell'esercizio 2016 la Società ha concluso il progetto di riqualificazione edilizia dell'immobile sito in Bolzano – Piazza Walther, avviato nel corso del 2015, nel rispetto delle attese sia in termini di tempistiche (conclusione entro il 1° semestre 2016) sia per quanto attiene il monte investimenti pianificato e realmente sostenuto. L'efficienza programmatica ed il monitoraggio dell'iniziativa hanno permesso di completare il percorso di cessione dell'asset registrando un ulteriore, ancorché contenuto, plusvalore sull'esercizio 2016.

Nel 2016 sono stati inoltre avviati i progetti di Badia – La Villa, Badia – Pedraces e Campo Tures, che vedranno la valorizzazione degli immobili in oggetto mediante interventi che prevedono la nuova edificazione con innalzamento dell'efficienza energetica dell'immobile e l'incremento della volumetria/superficie. Alla data della presente relazione i tre sviluppi risultano completati per quanto attiene le strutture e in attesa di dare avvio alle opere di finitura. Sono altresì state avviate le attività di commercializzazione delle unità residenziali, ivi compresi spazi accessori, che hanno evidenziato un pronto riscontro delle attese definite in fase di pianificazione dell'investimento.

### **AZIONI PROPRIE O DELLA CONTROLLANTE IN PORTAFOGLIO**

Ai sensi dell'art. 2428 C.C. si segnala che la Società non detiene e non ha detenuto nel corso dell'esercizio, a nessun titolo, azioni proprie o della Controllante.

### **ATTIVITÀ DI RICERCA E SVILUPPO**

Non sono state effettuate nel corso dell'esercizio attività di ricerca e sviluppo.

## **GESTIONE DEL RISCHIO FINANZIARIO**

I principali strumenti finanziari della Società comprendono finanziamenti bancari, depositi bancari a vista e a breve termine, nonché quote di fondi immobiliari e quote partecipative minoritarie. L'obiettivo principale di tali strumenti è di finanziare le attività operative della Società.

La Società non effettua operazioni in strumenti derivati. La politica della Società è di non detenere strumenti finanziari destinati esclusivamente alla negoziazione. I rischi principali generati dagli strumenti finanziari della Società sono rappresentati dai normali rischi di mercato previsti per tali strumenti, quali il rischio di tasso di interesse, il rischio di liquidità e il rischio di credito.

### **RISCHIO DI TASSO DI INTERESSE E DI PREZZO**

La Società ha in essere finanziamenti a breve termine con tasso di interesse variabile. Alla luce dell'assenza di finanziamenti a lungo termine si ritiene il rischio di tasso di entità non rilevante.

Il rischio in parola non risulta quindi essere di entità rilevante.

### **RISCHIO DI CREDITO**

La Società opera prevalentemente con le Società del Gruppo Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A..

Il rischio legato alla restante operatività è legato alle locazioni e alle cessioni verso terzi. Per tali crediti non vi sono a fine esercizio condizioni di pagamento dilazionate di entità significativa.

Il saldo dei crediti viene costantemente monitorato nel corso dell'esercizio al fine di limitare il verificarsi di perdite in misura significativa su tali esposizioni.

A seguito delle valutazioni creditizie effettuate sulle controparti, vengono richieste garanzie, quali fidejussioni o depositi cauzionali, ai conduttori o agli acquirenti nelle transazioni immobiliari. Si tratta di crediti concessi a Società o privati residenti in Italia.

Il rischio in parola non risulta quindi essere di entità rilevante.

### **RISCHIO DI LIQUIDITÀ**

L'obiettivo della Società è di conservare un equilibrio tra il mantenimento della provvista e l'esigenza di flessibilità operativa principalmente attraverso l'uso di finanziamenti, dei depositi bancari e degli investimenti di liquidità a breve termine.

Il rischio in parola non risulta essere di entità rilevante.

### **RISCHIO DI MERCATO**

Il rischio di mercato è rappresentato da partecipazioni azionarie, quote di fondi immobiliari ed altri titoli valutati al *fair value*. Trattasi di un portafoglio detenuto con finalità di investimento durevole, il cui rischio di mercato non è al momento oggetto di specifico monitoraggio.

## **RISCHIO IMMOBILIARE**

L'attività prevalente della Società è costituita dalla gestione e locazione di un parco immobiliare ed in parte anche nelle attività di acquisti/valorizzazione e vendita dello stesso.

Considerato che la maggior parte degli immobili sono locati alla Capogruppo, il rischio immobiliare su tali ambiti risulta particolarmente contenuto. Si segnala inoltre che la Società presenta un favorevole tasso di "occupancy" delle unità locate a terzi.

Gli immobili oggetto di vendita (immobili merce) sono oggetto di costante ed attento monitoraggio, motivo per il quale il relativo rischio immobiliare risulta anch'esso contenuto.

## **EVENTI SUCCESSIVI AL 31 DICEMBRE 2016**

Non si riscontrano eventi significativi accaduti successivamente alla chiusura dell'esercizio.

## **EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE**

Nel 2017 la Società sarà impegnata nel completamento degli sviluppi, avviati nell'esercizio precedente, di Badia – La Villa, Badia – Pedraces e Campo Tures. Come sopra evidenziato, i suddetti progetti hanno visto la valorizzazione degli assets mediante la demolizione di quanto esistente e la conseguente nuova edificazione con innalzamento dell'efficienza energetica dell'immobile e l'incremento della volumetria/superficie.

La Società è inoltre impegnata nelle attività propedeutiche all'avvio degli interventi di riqualificazione/nuova edificazione per una pluralità di progetti, in particolare Brunico e Bolzano – Via Talvera (autorimessa interrata).

In aderenza alle strategie promosse dalla Capogruppo, in concerto con gli organi della Società, Sparim prosegue l'impegno di valorizzazione dell'intero patrimonio immobiliare di proprietà mediante l'avvio di iter autorizzativi presso la PA per l'ottenimento degli opportuni titoli autorizzativi atti ad avviare gli interventi costruttivi.

## **RAPPORTI CON PARTI CORRELATE**

Si evidenziano di seguito i rapporti in essere con la Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A., nella sua qualità di Controllante che esercita attività di direzione e coordinamento nei confronti di Sparim S.p.A., con la Fondazione della Cassa di Risparmio di Bolzano nella sua qualità di Controllante di Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A., con Raetia SGR S.p.A. in liquidazione e con Sparkasse Immobilien S.r.l., queste ultime in qualità di società controllate dalla stessa Capogruppo.

I dati sono riportati al loro valore di mercato.

## RAPPORTI COMMERCIALI E DIVERSI

|                                   | 31/12/2016 | 31/12/2015 |
|-----------------------------------|------------|------------|
| Attivo - Crediti                  |            |            |
| Controllante                      | 831.879    | 1.127.235  |
| Correlate                         | 0          | 0          |
| Passivo - Debiti                  |            |            |
| Controllante                      | 9.001.455  | 6.683.021  |
| Correlate                         | 0          | 0          |
| Conto Economico:                  |            |            |
| Ricavi per servizi - Controllante | 10.801.073 | 12.133.378 |
| Ricavi per servizi - Correlate    | 0          | 9.108      |
| Costi per servizi - Controllante  | 255.222    | 336.247    |
| Costi per servizi - Correlate     |            |            |

## RAPPORTI FINANZIARI

| Descrizione           | 31/12/2016 | 31/12/2015 |
|-----------------------|------------|------------|
| Attivo:               |            |            |
| Disponibilità liquide | 15.868.707 | 3.167.110  |
| Passivo:              |            |            |
| Debiti verso banche   | 0          | 0          |
| Conto Economico:      |            |            |
| Oneri finanziari      | 14.942     | 30.315     |

Con riferimento ai rapporti con le Parti correlate si fa presente che in data 24 giugno 2016, a seguito di rogito notarile, la società ha ceduto alla Fondazione Cassa di Risparmio di Bolzano un immobile sito in Bolzano, Piazza Walther, a fronte di un corrispettivo pari ad euro 38,7 milioni, oltre imposte e oneri accessori. Il prezzo di compravendita, al netto dell'acconto di euro 1 milione, versato a titolo di caparra confirmatoria in data 24 dicembre 2015, è stato in parte pagato contestualmente alla stipula del rogito (euro 18,85 milioni), mentre l'importo residuo pari a euro 18,85 milioni più imposte (22,27 milioni di euro), è stato regolato il giorno 30 dicembre 2016.

La Società ha distribuito in data 30 giugno 2016 al socio di riferimento Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A. un dividendo straordinario pari a 12,5 milioni di euro utilizzando riserve di utili disponibili.

Si fa presente infine che la Società, congiuntamente con la Capogruppo Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A., aderisce al Consolidato Fiscale Nazionale.

## **ATTIVITÀ DI DIREZIONE E COORDINAMENTO**

Con riferimento all'informativa di cui all'art. 2497-bis del C.C., si informa che tutte le operazioni effettuate da Sparim S.p.A. con la controparte Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A. rientrano nella gestione ordinaria e sono regolate a condizioni di mercato, ossia alle condizioni che si sarebbero applicate fra parti indipendenti.

Nell'ambito dell'attività di direzione e coordinamento, Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A. ha predisposto un "Regolamento di Gruppo" che, oltre a definire i principi e le competenze in base ai quali l'attività della Società dovrà venir svolta, stabilisce i criteri ed individua le attività da porre in essere per la definizione degli obiettivi di breve periodo, nonché degli indirizzi strategici di medio e lungo periodo. L'ultima modifica di tale regolamento è stata recepita nel corso del 2015 da parte del Consiglio di Amministrazione della Società.

## **RIPARTO DELL'UTILE DI ESERCIZIO**

Il bilancio al 31 dicembre 2016 presenta un utile netto di Euro 5.436.147 per il quale si formula la seguente proposta di ripartizione:

|  |      |           |
|--|------|-----------|
| ▪ alla Riserva legale (5% dell'utile realizzato) | Euro | 48.571    |
| ▪ ad altre Riserve                               | Euro | 4.527.576 |
| ▪ a dividendi                                    | Euro | 860.000   |

Come disposto dall'art. 6 del Dlgs 38 del 28 febbraio 2005, le plusvalenze lorde iscritte nel periodo derivanti dalla valutazione a fair value degli immobili determinano la non distribuibilità della quota di utile corrispondente, al netto dell'effetto fiscale.

Con riferimento al 2016 per effetto di tale meccanismo l'utile non distribuibile ammonta ad Euro 4.525.902.

L'approvazione del bilancio e del progetto di destinazione dell'utile netto, così come formulati, determinerebbero la seguente configurazione del patrimonio della Società:

|                               |      |             |
|-------------------------------|------|-------------|
| ▪ Capitale Sociale            | Euro | 210.000.000 |
| ▪ Riserva sovrapprezzo azioni | Euro | 48.263.995  |
| ▪ Riserva legale              | Euro | 5.340.725   |
| ▪ Altre riserve               | Euro | 34.523.777  |

Bolzano, 21.02.2017

**PER IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

***Il Presidente***  
**Dr. Gerhard Brandstätter**

## **RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE (ai sensi dell'art. 2429)**

All'Azionista della Società SPARIM S.p.A

Nel corso dell'esercizio abbiamo svolto l'attività a noi demandata e abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto sociale, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione, sull'adeguatezza della struttura organizzativa per gli aspetti di nostra competenza, sull'adeguatezza del sistema di controllo interno e del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione e sulle modalità di concreta attuazione delle regole di governo societario. Di tale attività diamo conto con questa relazione che presentiamo all'Assemblea.

L'attività del Collegio sindacale, nominato con delibera assembleare di data 19.4.2016, è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle norme di comportamento del Collegio sindacale raccomandate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili ed è stata svolta nel rispetto del Regolamento di Gruppo del Collegio sindacale.

In particolare:

- (i) abbiamo partecipato alle Assemblee degli Azionisti e alle riunioni del Consiglio di Amministrazione, svoltesi nel rispetto delle norme statutarie e regolamentari che ne disciplinano il funzionamento, in relazione alle quali, sulla base delle informazioni disponibili, possiamo ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate sono conformi alla legge e allo statuto sociale e che non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
- (ii) abbiamo acquisito dal Consiglio di Amministrazione e dal Direttore le informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla Società. In base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire;
- (iii) il Collegio sindacale ha altresì verificato le modalità di acquisizione e formazione di parte del patrimonio immobiliare, relative a precedenti esercizi, riscontrando talune criticità ovvero irregolarità oggetto di segnalazione;
- (iv) le operazioni di maggiore rilevanza sono indicate nella relazione sulla gestione degli

Amministratori; a tale riguardo si richiama in particolare l'attenzione su quanto evidenziato nei documenti accompagnatori al bilancio relativamente all'operazione di cessione immobiliare a favore della Fondazione Cassa di Risparmio di Bolzano quale soggetto collegato per effetto della partecipazione di quest'ultima al capitale della Cassa di Risparmio di Bolzano SpA, Socio unico di Sparim SpA.

Le informazioni acquisite sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale, anche di carattere straordinario, poste in essere dalla società hanno consentito di accertarne la conformità alla legge e allo statuto sociale e la rispondenza all'interesse sociale;

- (v) abbiamo acquisito adeguate informazioni sulle operazioni infragruppo e con parti correlate.

Da parte nostra, diamo atto della loro conformità alla legge e allo statuto sociale, della loro rispondenza al reciproco interesse economico, nonché dell'assenza di situazioni che comportino ulteriori considerazioni e commenti da parte nostra.

Non risultano eseguite operazioni di natura atipica o inusuale con parti correlate o con parti terze;

- (vi) nel corso dell'esercizio abbiamo svolto periodici incontri presso la sede sociale con il soggetto incaricato della revisione legale dei conti, nell'ambito del reciproco scambio di dati e notizie rilevanti. Le eventuali questioni emerse sono state approfondite e adeguatamente considerate dalla Società e non sono emersi dati ed informazioni rilevanti che debbano essere evidenziati nella presente relazione ovvero non ci è stata comunicata l'esistenza di fatti censurabili.

La società di revisione, come da riunioni intercorse, ha riferito in merito al lavoro di revisione legale e all'assenza di situazioni di incertezza e di limitazioni nelle verifiche svolte;

- (vii) abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo della Società, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire;

- (viii) abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni, dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti e l'esame dei documenti aziendali. A tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire;

- (ix) al Collegio sindacale non sono pervenute denunce ex art. 2408 c.c. o esposti;
- (x) nel corso dell'esercizio 2016 la Vostra Società non ha conferito alla Società di revisione legale incarichi diversi dall'attività di revisione legale dei conti ai sensi di legge;
- (xi) il Collegio Sindacale, nel corso dell'esercizio, non ha rilasciato pareri ovvero relazioni ai sensi di legge;
- (xii) diamo atto che la nostra attività di vigilanza si è svolta, nel corso dell'esercizio 2016, con carattere di normalità e che da essa non sono emersi fatti significativi tali da richiederne la segnalazione nella presente relazione;

Si segnala che, a partire da febbraio 2016, la polizia giudiziaria, su incarico della Procura della Repubblica di Bolzano, ha avviato l'acquisizione di documentazione presso la Capogruppo e la stessa Sparim, relativamente alla quale indagine non si conoscono ancora gli esiti. Il Collegio sta necessariamente prestando la massima attenzione all'evoluzione delle indagini.

Si segnala altresì che tra ottobre 2016 e febbraio 2017, la Banca d'Italia ha eseguito un *follow-up* ispettivo del Gruppo bancario Cassa di Risparmio di Bolzano. Il relativo rapporto ispettivo non è ancora pervenuto.

\* \* \*

Tenuto conto di tutto quanto precede, il Collegio Sindacale, considerato il contenuto della relazione redatta dal revisore legale dei conti, con giudizio senza rilievi o richiami d'informativa, non rileva, per quanto di propria competenza, motivi ostativi all'approvazione della proposta di bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016 e della destinazione dell'utile d'esercizio, nonché relativa distribuzione di dividendo, formulate dal Consiglio di Amministrazione.

Bolzano, 8 marzo 2017

Martha Florian von Call

Massimo Biasin

Ugo Endrizzi

# BILANCIO

## Schemi di Bilancio

### STATO PATRIMONIALE

| VOCI DELL'ATTIVO                        | 31/12/2016         | 31/12/2015         |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>ATTIVITÀ NON CORRENTI</b>            |                    |                    |
| 10 Attività immateriali:                | 953.110            | 960.864            |
| costi software                          | 103.221            | 110.975            |
| crediti edilizi                         | 849.889            | 849.889            |
| 15 Attività materiali:                  | 278.876.423        | 308.950.129        |
| 1. detenute a scopo di investimento     | 276.598.232        | 305.441.849        |
| 2. detenute ad uso funzionale           | 2.278.191          | 3.508.280          |
| 20 Attività finanziarie                 | 4.491.458          | 12.236.237         |
| 1. att. fin. disponibili per la vendita | 4.127.798          | 10.526.011         |
| 2. crediti commerciali verso altri      | 363.660            | 1.710.226          |
| <b>TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI</b>     | <b>284.320.991</b> | <b>322.147.230</b> |
| <b>ATTIVITÀ CORRENTI</b>                |                    |                    |
| 30 Rimanenze                            | 18.198.154         | 4.020.111          |
| 35 Crediti commerciali:                 | 1.499.361          | 1.971.571          |
| 1. verso clienti                        | 303.989            | 404.081            |
| 2. verso controllante                   | 831.879            | 1.127.235          |
| 3. verso altri                          | 363.493            | 440.255            |
| 40 Attività fiscali                     | 3.762.211          | 1.629.559          |
| 1. correnti                             | 2.867.849          | 460.774            |
| 2. anticipate                           | 894.362            | 1.168.785          |
| 45 Disponibilità liquide:               | 15.869.707         | 3.167.979          |
| 1. presso controllante                  | 15.868.707         | 3.167.110          |
| 2. altre                                | 1.000              | 869                |
| <b>TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI</b>         | <b>39.329.433</b>  | <b>10.789.220</b>  |
| <b>TOTALE DELL'ATTIVO</b>               | <b>323.650.424</b> | <b>332.936.450</b> |

| <b>VOCI DEL PASSIVO</b>                  | <b>31/12/2016</b>  | <b>31/12/2015</b>  |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>PATRIMONIO NETTO</b>                  | <b>298.988.497</b> | <b>309.742.350</b> |
| 100 Capitale sociale                     | 210.000.000        | 210.000.000        |
| 105 Riserva legale                       | 5.292.154          | 4.444.957          |
| 110 Riserva da sovrapprezzo delle azioni | 48.263.995         | 48.263.995         |
| 115 Altre riserve                        | 29.996.201         | 30.276.101         |
| 120 Riserve da valutazione               |                    | 0                  |
| 125 Utile d'esercizio                    | 5.436.147          | 16.757.297         |
| <b>PASSIVITÀ NON CORRENTI</b>            |                    |                    |
| 130 Fondo rischi ed oneri                | 10.634             | 12.859             |
| 135 Passività fiscali differite          | 12.687.660         | 13.997.428         |
| 140 Altri debiti                         | 407.857            | 389.459            |
| <b>TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI</b>     | <b>13.106.151</b>  | <b>14.399.746</b>  |
| <b>PASSIVITÀ CORRENTI</b>                |                    |                    |
| 145 Debiti commerciali:                  | 11.072.963         | 8.743.780          |
| 1. debiti verso fornitori                | 596.695            | 659.479            |
| 2. debiti verso controllante             | 9.001.455          | 6.683.021          |
| 3. altri                                 | 1.474.813          | 1.401.280          |
| 150 Debiti finanziari:                   | 0                  | 0                  |
| verso controllante                       | 0                  | 0                  |
| 155 Passività fiscali correnti           | 482.813            | 50.574             |
| <b>TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI</b>         | <b>11.555.776</b>  | <b>8.794.354</b>   |
| <b>TOTALE DEL PASSIVO</b>                | <b>323.650.424</b> | <b>332.936.450</b> |

| CONTO ECONOMICO   | 31/12/2016              | 31/12/2015               |
|---|-------------------------|--------------------------|
| <b>RICAVI</b>   | <b>28.200.023</b>       | <b>15.986.135</b>        |
| 200 Ricavi da locazione immobiliare:<br>di cui da controllante                | 12.999.337<br>9.796.801 | 13.429.836<br>10.088.291 |
| 205 Plusvalenze da vendite immobiliari  | 388.389                 | 232.109                  |
| 210 Altri ricavi e proventi:  | 1.534.143               | 2.324.190                |
| 1. da controllante  | 1.004.271               | 2.045.087                |
| 2. plusvalenze da vendita beni mobili   | 2.147                   | 1.064                    |
| 3. altri  | 527.725                 | 278.039                  |
| 215 Variazioni delle rimanenze di beni merci                                  | 13.278.154              | 0                        |
| <b>COSTI DI FUNZIONAMENTO</b>   | <b>(17.576.840)</b>     | <b>(5.840.000)</b>       |
| 220 Costi per servizi:  | (1.693.435)             | (1.963.973)              |
| 1. verso controllante   | (255.222)               | (336.247)                |
| 2. verso terzi  | (1.438.213)             | (1.627.725)              |
| 225 Costi per acquisto beni merce   | (13.278.154)            |                          |
| 230 Perdita/ripristino di valore dei beni merce                               | 763.603                 | 70.000                   |
| 235 Costi per il personale  | (784.681)               | (945.042)                |
| 240 Ammortamenti:   | (497.757)               | (1.006.019)              |
| 1. attività immateriali   | (7.754)                 | (15.180)                 |
| 2. attività materiali   | (490.003)               | (990.839)                |
| 245 Rettifiche su crediti   | (26.226)                | (113.789)                |
| 250 Perdite da cessione attività materiali                                    | (14.635)                | (30.733)                 |
| 255 Oneri diversi di gestione   | (2.045.555)             | (1.850.444)              |
| 260 Risultato netto valutaz. fair value<br>attività materiali da investimento | <b>3.274.908</b>        | <b>15.435.144</b>        |
| <b>REDDITO OPERATIVO</b>  | <b>13.898.091</b>       | <b>25.581.279</b>        |
| <b>Proventi e oneri finanziari</b>  | <b>(6.411.206)</b>      | <b>(2.449.147)</b>       |
| 270 Proventi finanziari:  | 2.659                   | 1.920                    |
| 1. da controllante  |                         | 0                        |
| 2. altri  | 2.659                   | 1.920                    |
| 275 Interessi e altri oneri finanziari:                                       | (6.413.865)             | (2.451.067)              |
| 1. verso controllante   | (14.942)                | (30.315)                 |
| 2. altri  | (710)                   | (1.801)                  |
| 3. perdite da impairment/cessione AFS   | (6.398.213)             | (2.418.951)              |
| <b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>  | <b>7.486.885</b>        | <b>23.132.132</b>        |
| 280 Imposte sul reddito d'esercizio   | (2.050.738)             | (6.374.835)              |
| <b>RISULTATO NETTO DELL'ESERCIZIO</b>   | <b>5.436.147</b>        | <b>16.757.297</b>        |

## Prospetto della Redditività Complessiva

|  | 31/12/2016       | 31/12/2015        |
|--|------------------|-------------------|
| <b>Risultato netto dell'esercizio</b>  | <b>5.436.147</b> | <b>16.757.297</b> |
| Altre componenti reddituali al netto delle imposte con rigiro a conto economico: |                  |                   |
| attività finanziarie disponibili per la vendita                                  | 0                | 609.999           |
| <b>Redditività complessiva</b>   | <b>5.436.147</b> | <b>17.367.296</b> |

## Prospetto delle variazioni di patrimonio netto

### VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO AL 31/12/2016

| Descrizione                    | 31/12/2015  | Ripartizione utile |              | Redditività complessiva | 31/12/2016  |
|--------------------------------|-------------|--------------------|--------------|-------------------------|-------------|
|                                |             | Riserve            | Dividendi    |                         |             |
| Capitale sociale               | 210.000.000 |                    |              |                         | 210.000.000 |
| Riserva da sovrapprezzo azioni | 48.263.995  |                    |              |                         | 48.263.995  |
| Riserva legale                 | 4.444.957   | 847.197            |              |                         | 5.292.154   |
| Altre riserve                  | 30.276.101  | 12.220.100         | (12.500.000) |                         | 29.996.201  |
| Riserve da valutaz.            | 0           |                    |              |                         | 0           |
| Utile d'esercizio              | 16.757.297  | (13.067.297)       | (3.690.000)  | 5.436.147               | 5.436.147   |
| <i>Totale</i>                  | 309.742.350 | 0                  | (16.190.000) | 5.436.147               | 298.988.497 |

### VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO AL 31/12/2015

| Descrizione                    | 31/12/2014  | Ripartizione utile |             | Redditività complessiva | 31/12/2015  |
|--------------------------------|-------------|--------------------|-------------|-------------------------|-------------|
|                                |             | Riserve            | Dividendi   |                         |             |
| Capitale sociale               | 210.000.000 |                    |             |                         | 210.000.000 |
| Riserva da sovrapprezzo azioni | 48.263.995  |                    |             |                         | 48.263.995  |
| Riserva legale                 | 4.395.904   | 49.053             |             |                         | 4.444.957   |
| Altre riserve                  | 29.506.240  | 2.169.861          | (1.400.000) |                         | 30.276.101  |
| Riserve da valutaz.            | (609.999)   |                    |             | 609.999                 | 0           |
| Utile d'esercizio              | 2.218.914   | (2.218.914)        |             | 16.757.297              | 16.757.297  |
| <i>Totale</i>                  | 293.775.054 | 0                  | (1.400.000) | 17.367.296              | 309.742.350 |

# Rendiconto Finanziario

## Metodo indiretto

|  | 31/12/2016          | 31/12/2015          |
|--|---------------------|---------------------|
|  | <b>9.781.486</b>    | <b>39.044.281</b>   |
| risultato d'esercizio  | 5.436.147           | 16.757.297          |
| plus minusvalenze su attività/passività valutate al <i>fair value</i>          | (4.038.511)         | 15.435.144          |
| rettifiche/riprese di valore nette per deterioramento                          | 6.398.213           | 0                   |
| rettifiche/riprese di valore nette su immobilizzazioni materiali e immateriali | 497.757             | 1.006.019           |
| accantonamenti netti a fondi rischi e oneri ed altri costi/ricavi              | 0                   | (70.000)            |
| (plus)/minus da vendita immobilizzazioni                                       | (375.901)           | (202.440)           |
| (plus)/minus da vendita beni merce   | 0                   | 0                   |
| imposte e tasse non liquidate  | 1.837.555           | 6.004.472           |
| rettifiche su crediti  | 26.226              | 113.789             |
|  | <b>(13.493.640)</b> | <b>2.344.867</b>    |
| attività finanziarie disponibili per la vendita                                | 0                   | 2.155.277           |
| crediti verso banche   | 0                   | 0                   |
| attività finanziarie - crediti verso altri                                     | 1.346.565           | (1.416.001)         |
| Immobili destinati alla commercializzazione                                    | (13.414.440)        | 0                   |
| altre attività   | (1.871.749)         | 509.797             |
| crediti commerciali  | 445.984             | 1.095.794           |
|  | <b>(582.909)</b>    | <b>(5.929.709)</b>  |
| debiti verso banche  | 0                   | (6.401.392)         |
| altre passività  | (582.909)           | 471.683             |
| <b>Liquidità netta generata/assorbita dall'attività operativa</b>              | <b>(4.295.063)</b>  | <b>35.459.439</b>   |
|  | <b>39.374.171</b>   | <b>3.011.664</b>    |
| vendite di partecipazioni  | 0                   | 0                   |
| dividendi incassati su partecipazioni  | 0                   | 0                   |
| vendite attività materiali detenute a scopo d'investimento                     | 39.372.000          | 3.010.500           |
| vendite attività materiali detenute ad uso funzionale                          | 2.171               | 1.164               |
| vendite attività immateriali   | 0                   | 0                   |
|  | <b>(6.187.380)</b>  | <b>(33.903.572)</b> |
| acquisto di partecipazioni   | 0                   | -                   |
| acquisto di attività materiali   | (6.187.380)         | (33.804.272)        |
| acquisto di attività immateriali   | 0                   | (99.300)            |
| <b>Liquidità netta generata/assorbita dall'attività d'investimento</b>         | <b>33.186.791</b>   | <b>(30.891.908)</b> |
| emissione/acquisti di azioni proprie   | 0                   | 0                   |
| emissione/acquisto strumenti di capitale                                       | 0                   | 0                   |
| distribuzione dividendi e altre finalità                                       | (16.190.000)        | (1.400.000)         |
| <b>Liquidità netta generata/assorbita dall'attività finanziaria</b>            | <b>(16.190.000)</b> | <b>(1.400.000)</b>  |
| <b>LIQUIDITA' NETTA GENERATA/ASSORBITA NELL'ESERCIZIO</b>                      | <b>12.701.728</b>   | <b>3.167.531</b>    |

|  | 31/12/2016        | 31/12/2015       |
|--|-------------------|------------------|
| Cassa e disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio    | <b>3.167.979</b>  | <b>449</b>       |
| Liquidità totale netta generata/assorbita nell'esercizio   | 12.701.728        | 3.167.530        |
| Cassa e disponibilità liquide alla chiusura dell'esercizio | <b>15.869.707</b> | <b>3.167.979</b> |

# Nota Integrativa

## INFORMAZIONI GENERALI

Sparim S.p.A. opera nel settore immobiliare ed è controllata al 100% da Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A..

La sede legale della Società è in Bolzano, Via Cassa di Risparmio, 12.

### Sezione 1 - Dichiarazione di conformità ai principi contabili internazionali

La redazione del bilancio è effettuata in applicazione dei vigenti principi contabili internazionali IFRS (International Financial Reporting Standards - già denominati IAS), così come adottati dall'Unione Europea, e delle relative interpretazioni emanate dall'International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC). L'applicazione dei principi contabili internazionali è effettuata facendo riferimento anche al "Quadro sistematico dei principi per la preparazione e presentazione dei bilanci" (Framework for the preparation and presentation of financial statements).

La Società anche se non tenuta a redigere il bilancio secondo i principi contabili internazionali, ha adottato detti principi in quanto inclusa nel consolidamento del Gruppo Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A. che redige il bilancio consolidato secondo i principi IAS.

Si riporta di seguito l'elenco dei principi contabili internazionali IAS/IFRS, così come omologati dalla Commissione Europea, adottati per la redazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2016:

IFRS 3 Business Combination

IFRS 5 Attività non correnti possedute per la vendita e attività operative cessate

IFRS 7 Strumenti finanziari: informazioni integrative

IFRS 8 Settori operativi

IFRS 10 Bilancio consolidato

IFRS 11 Accordi a controllo congiunto

IFRS 12 Informativa sulle partecipazioni in altre entità

IFRS 13 Valutazione del fair value

IAS 1 Presentazione del bilancio

IAS 7 Rendiconto finanziario

IAS 8 Principi contabili, cambiamenti nelle stime ed errori

IAS 10 Fatti intervenuti dopo la data di riferimento del bilancio

IAS 12 Imposte sul reddito

IAS 16 Immobili, impianti e macchinari

IAS 17 Leasing

IAS 18 Ricavi

IAS 19 Benefici per i dipendenti  
IAS 21 Effetti delle variazioni dei cambi delle valute estere  
IAS 23 Oneri finanziari  
IAS 24 Informativa di bilancio sulle operazioni con parti correlate  
IAS 26 Fondi di previdenza  
IAS 27 Bilancio separato  
IAS 28 Partecipazioni in società collegate e joint venture  
IAS 30 Informazioni richieste nel bilancio delle banche e degli istituti finanziari  
IAS 32 Strumenti finanziari: esposizione nel bilancio  
IAS 33 Utile per azione  
IAS 36 Riduzione durevole di valore delle attività  
IAS 37 Accantonamenti; passività e attività potenziali  
IAS 38 Attività immateriali  
IAS 39 Strumenti finanziari: rilevazione e valutazione  
IAS 40 Investimenti immobiliari

### **Principi contabili e interpretazioni applicati dal 1° gennaio 2016**

Come richiesto dallo IAS 8 (Principi contabili, cambiamenti nelle stime contabili ed errori) sono qui di seguito elencati i principi contabili, gli emendamenti e le interpretazioni, emanati dallo IASB ed omologati dalla Commissione Europea, che sono applicabili a partire dal 1° gennaio 2016 e che risultano attinenti alle fattispecie applicabili alla Società.

Nuovi documenti emessi dallo IASB ed omologati dall'UE da adottare obbligatoriamente a partire dai bilanci degli esercizi che iniziano il 1° gennaio 2016:

| <b>Titolo documento</b>  | <b>Data emissione</b> | <b>Data di entrata in vigore</b>               | <b>Data di omologazione</b> | <b>Regolamento UE e data di pubblicazione</b> |
|--|-----------------------|--|-----------------------------|---|
| Piani a benefici definiti: contributi dei dipendenti (modifiche allo IAS 19)                                   | novembre 2013         | 1° febbraio 2015 (per lo IASB: 1° luglio 2014) | 17 dicembre 2014            | (UE) 2015/29<br>9 gennaio 2015                |
| Miglioramenti agli International Financial Reporting Standards (ciclo 2010-2012)                               | dicembre 2013         | 1° febbraio 2015 (per lo IASB: 1° luglio 2014) | 17 dicembre 2014            | (UE) 2015/28<br>9 gennaio 2015                |
| Contabilizzazione delle acquisizioni di interessenze in attività a controllo congiunto (modifiche all'IFRS 11) | maggio 2014           | 1° gennaio 2016                                | 24 novembre 2015            | (UE) 2015/2173<br>25 novembre 2015            |
| Chiarimento sui metodi di ammortamento accettabili (modifiche allo IAS 16 e allo IAS 38)                       | maggio 2014           | 1° gennaio 2016                                | 2 dicembre 2015             | (UE) 2015/2231<br>3 dicembre 2015             |

|  |                |                 |                   |                                     |
|--|----------------|-----------------|-------------------|-------------------------------------|
| Ciclo annuale di miglioramenti agli IFRS 2012-2014   | settembre 2014 | 1° gennaio 2016 | 15 dicembre 2015  | (UE) 2015/2343<br>16 dicembre 2015  |
| Iniziativa di informativa (modifiche allo IAS 1)   | dicembre 2014  | 1° gennaio 2016 | 18 dicembre 2015  | (UE) 2015/2406<br>19 dicembre 2015  |
| Metodo del patrimonio netto nel bilancio separato (modifiche allo IAS 27)                                      | agosto 2014    | 1° gennaio 2016 | 18 dicembre 2015  | (UE) 2015/2441<br>23 dicembre 2015  |
| Entità d'investimento: applicazione dell'eccezione di consolidamento (modifiche all'IFRS 10, IFRS 12 e IAS 28) | dicembre 2014  | 1° gennaio 2016 | 22 settembre 2016 | (UE) 2016/1703<br>23 settembre 2016 |

Nella tabella che segue sono, invece, riportati i nuovi principi contabili internazionali o le modifiche di principi contabili già in vigore, con i relativi Regolamenti di omologazione da parte della Commissione Europea, la cui applicazione obbligatoria decorre dal 1° gennaio 2017 – nel caso di bilanci coincidenti con l'anno solare – o da data successiva.

| Titolo documento                                      | Data emissione | Data di entrata in vigore | Data di omologazione | Regolamento UE e data di pubblicazione | Note                                    |
|---|----------------|---------------------------|----------------------|--|---|
| IFRS 15 – Ricavi provenienti da contratti con clienti | maggio 2014    | 1° gennaio 2018           | 22 settembre 2016    | (UE) 2016/1905<br>29 ottobre 2016      | E' consentita l'applicazione anticipata |
| IFRS 9 – Strumenti finanziari                         | luglio 2014    | 1° gennaio 2018           | 22 novembre 2016     | (UE) 2016/2067<br>29 novembre 2016     | E' consentita l'applicazione anticipata |

### **Principi contabili internazionali non ancora omologati al 31.12.2016:**

Nella tabella che segue sono riportati i principi contabili interessati dalle modifiche con la specificazione dell'ambito o dell'oggetto dei cambiamenti per i quali allo stato, non è ancora intervenuta l'omologazione da parte della Commissione Europea.

| Titolo documento  | Data emissione da parte dello IASB | Data di entrata in vigore del documento IASB | Data di prevista omologazione da parte dell'UE |
|---|------------------------------------|--|--|
| <b>Standards</b>  |                                    |  |  |
| IFRS 14 Regulatory Deferral Accounts                                | gennaio 2014                       | (Nota 1)                                     | (nota 1)                                       |
| IFRS 16 Leases  | gennaio 2016                       | 1° gennaio 2019                              | 2° semestre 2017                               |
| <b>Interpretations</b>  |                                    |  |  |
| IFRIC Interpretation 22 - Foreign Currency Transactions and Advance | dicembre 2016                      | 1° gennaio 2018                              | 2° semestre 2017                               |

|   |                |  |   |
|---|----------------|--|---|
| Consideration   |                |  |   |
| <b>Amendments</b>   |                |  |   |
| Amendments to IFRS 10 and IAS 28: Sale or Contribution of Assets between an Investor and its Associate or Joint Venture | settembre 2014 | Differita fino al completamento del progetto IASB sull' <i>equity method</i> | Rinviata in attesa della conclusione del progetto IASB sull' <i>equity method</i> |
| Amendments to IAS 12: Recognition of Deferred Tax Assets for Unrealised Losses  | gennaio 2016   | 1° gennaio 2017  | 2° trimestre 2017   |
| Amendments to IAS 7: Disclosure Initiative  | gennaio 2016   | 1° gennaio 2017  | 2° trimestre 2017   |
| Clarifications to IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers   | aprile 2016    | 1° gennaio 2018  | 2° trimestre 2017   |
| Amendments to IFRS 2: Classification and Measurement of Share-based Payment Transactions                                | giugno 2016    | 1° gennaio 2018  | 2° semestre 2017  |
| Amendments to IFRS 4: Applying IFRS 9 Financial Instruments with IFRS 4 Insurance Contracts                             | settembre 2016 | 1° gennaio 2018  | Nel corso del 2017  |
| Annual Improvements to IFRS Standards (2014-2016 Cycle)   | dicembre 2016  | 1° gennaio 2017<br>1° gennaio 2018   | 2° semestre 2017  |
| Transfers of Investment Property (Amendments to IAS 40)   | dicembre 2016  | 1° gennaio 2018  | 2° semestre 2017  |

(nota 1) L'IFRS 14 è entrato in vigore dal 1° gennaio 2016, ma la Commissione Europea ha deciso di sospendere il processo di omologazione in attesa del nuovo principio contabile sui "rate-regulated activities".

Gli eventuali riflessi che i principi contabili, gli emendamenti e le interpretazioni di prossima applicazione potranno avere sull'informativa finanziaria sono in corso di approfondimento e valutazione.

### **Principi generali di redazione**

Il presente bilancio è redatto nel rispetto dei principi generali previsti dallo IAS 1 "Presentazione del bilancio" e pertanto riporta le informazioni nell'ottica della continuità aziendale, imputando costi e ricavi secondo la competenza economica degli stessi, evitando compensazioni tra attività e passività, costi e ricavi.

Le informazioni in esso riportate sono espresse in Euro quale moneta di conto. Le voci che non riportano valori per il periodo corrente e precedente sono omesse.

I valori sono espressi in unità di Euro; differenze nell'ordine di un Euro all'interno della Nota Integrativa sono dovute ad arrotondamenti.

Gli schemi di bilancio utilizzati nel presente bilancio sono conformi a quelli suggeriti dall'Organismo Italiano di Contabilità; essi forniscono, oltre al dato contabile al 31 dicembre 2016, l'analoga informazione comparativa al 31 dicembre 2015.

I paragrafi 25-26 del principio contabile IAS 1 stabiliscono che: *"Nella fase di preparazione del bilancio, la direzione aziendale deve effettuare una valutazione della capacità dell'entità di continuare a operare come un'entità in funzionamento. Il bilancio deve essere redatto nella prospettiva della continuazione dell'attività a meno che la direzione aziendale non intenda liquidare l'entità o interromperne l'attività, o non abbia alternative realistiche a ciò. Qualora la direzione aziendale sia a conoscenza, nel fare le proprie valutazioni, di*

*significative incertezze relative a eventi o condizioni che possano comportare l'insorgere di seri dubbi sulla capacità dell'entità di continuare a operare come un'entità in funzionamento, tali incertezze devono essere evidenziate. Qualora il bilancio non sia redatto nella prospettiva della continuazione dell'attività, tale fatto deve essere indicato, unitamente ai criteri in base ai quali esso è stato redatto e alla ragione per cui l'entità non è considerata in funzionamento”.*

Le condizioni dei mercati finanziari e dell'economia reale e le negative previsioni formulate con riferimento al breve/medio periodo richiedono di svolgere valutazioni particolarmente accurate in merito alla sussistenza del presupposto della continuità aziendale, in quanto la storia di redditività della Società e di facile accesso della stessa alle risorse finanziarie, potrebbero nell'attuale contesto, non essere più sufficienti.

In proposito, esaminati i rischi e le incertezze connessi all'attuale contesto macroeconomico si ritiene ragionevole l'aspettativa che la Società continuerà con la sua esistenza operativa in un futuro prevedibile e, conseguentemente, il bilancio al 31 dicembre 2016 è stato predisposto nel presupposto della continuità aziendale.

Le incertezze connesse alle problematiche inerenti ai rischi di liquidità, di credito e di redditività sono infatti ritenute non significative e comunque tali da non generare dubbi sulla continuità aziendale, anche in considerazione della redditività della Società registrata negli ultimi esercizi, della buona qualità degli impieghi e delle possibilità di accesso alle risorse finanziarie.

# **Criteria di valutazione e principi contabili di riferimento**

## **ATTIVITÀ NON CORRENTI**

### **ATTIVITÀ IMMATERIALI**

Le attività immateriali a “durata definita” sono rappresentate dal software applicativo ad utilizzazione pluriennale.

L'attività immateriale è iscritta al costo, rettificato di eventuali oneri accessori, solo se vi è la probabilità che i futuri benefici economici attribuibili all'attività si realizzino e se il costo dell'attività stessa può essere determinato attendibilmente.

Il costo successivamente all'iscrizione iniziale, è ammortizzato a quote costanti sulla base della loro vita utile, che ad ogni chiusura di esercizio è sottoposta a valutazione per verificarne l'adeguatezza della stima. Ad ogni chiusura di bilancio, se sussistono evidenze di una riduzione del valore dell'attività immateriale, si procede alla stima del valore recuperabile, pari all'attualizzazione dei flussi finanziari futuri generabili dal cespite. In presenza di un valore recuperabile inferiore al valore contabile, la differenza è rilevata a conto economico.

Le attività immateriali a “durata indefinita” includono i diritti di costruzione capitalizzati in linea con quanto previsto dai principi contabili internazionali. Per le suddette attività immateriali non si procede all'ammortamento ma alla periodica verifica dell'adeguamento del valore di iscrizione in bilancio (impairment test) in conformità allo IAS 36. L'ammontare dell'eventuale riduzione di valore determinato sulla base della differenza tra il valore di iscrizione dell'attività e il valore di recupero è rilevato a conto economico.

Un'attività immateriale è cancellata al momento della sua dismissione e qualora non siano attesi benefici economici futuri.

### **ATTIVITÀ MATERIALI**

Le attività materiali comprendono i terreni, gli immobili strumentali, gli investimenti immobiliari, gli impianti, i mobili, gli arredi e le attrezzature di qualsiasi tipo.

In particolare nella voce trovano collocazione sia le attività materiali ad uso funzionale alla Società sia quelle (edifici) detenute a scopo di investimento, in virtù della loro capacità di generare redditi da locazione e/o apprezzamento del capitale investito nel tempo.

Le immobilizzazioni materiali sono inizialmente iscritte al costo, pari al prezzo di acquisto incrementato degli eventuali oneri imputabili allo stesso acquisto e alla messa in funzione del bene. Le spese di manutenzione straordinaria che comportano un incremento dei benefici economici futuri, sono imputate ad incremento del valore dei cespiti, mentre i costi di manutenzione ordinaria sono imputati a conto economico.

Successivamente alla rilevazione iniziale, le attività materiali sono valutate:

- al costo, dedotti eventuali ammortamenti e perdite durevoli di valore, per quanto attiene alle attività materiali ad uso funzionale alla Società. Le attività materiali sono ammortizzate lungo la loro vita utile, adottando come criterio di ammortamento il metodo a quote costanti, ad eccezione dei terreni i quali, presentando una vita utile indefinita, non sono assoggettabili ad ammortamento. Nel caso in cui il valore del

terreno sia incorporato nel valore dell'edificio, lo scorporo di tale valore avviene solo per gli edifici detenuti "cielo-terra";

- al *fair value*, con adeguamento ad ogni chiusura di bilancio ed iscrizione del differenziale a conto economico, per quanto attiene gli immobili iscritti tra le attività materiali detenute a scopo di investimento. Il *fair value* è determinato sulla base di perizie predisposte con periodicità almeno annuale da un soggetto terzo qualificato ed indipendente, scelto tra le primarie società del settore.

Relativamente alle attività materiali valutate al costo, ad ogni chiusura di bilancio, se sussistono evidenze di una riduzione del valore dell'attività materiale, si procede alla stima del valore recuperabile, pari al maggiore tra il suo *fair value*, al netto dei costi di vendita e il valore d'uso del bene, pari all'attualizzazione dei flussi finanziari futuri generabili dal cespite. In presenza di un valore recuperabile inferiore al valore contabile, la differenza è rilevata a conto economico. Qualora vengano meno i motivi della perdita di valore a seguito di eventi successivi, sono effettuate riprese di valore con imputazione a conto economico, nei limiti del valore dell'attività netta in assenza di rettifiche.

Un'attività materiale è cancellata al momento della sua dismissione, quando il bene è permanentemente ritirato dall'uso e nel caso in cui dalla sua dismissione non sono attesi benefici economici futuri.

## **ATTIVITÀ FINANZIARIE**

### **ATTIVITÀ FINANZIARIE DISPONIBILI PER LA VENDITA**

L'iscrizione iniziale di un'attività finanziaria disponibile per la vendita avviene alla data di regolamento per i titoli di debito o di capitale ed alla data di erogazione nel caso di crediti.

All'atto della rilevazione iniziale le attività sono contabilizzate al *fair value*, normalmente coincidente con il costo, comprensivo di costi o proventi di transazione direttamente attribuibili.

Nella voce sono inoltre classificati, gli investimenti partecipativi, non quotati, non qualificabili di controllo, di collegamento o di controllo congiunto (partecipazioni di minoranza).

Successivamente alla rilevazione iniziale, le attività sono valutate al *fair value*.

Per la determinazione del *fair value* dei titoli di debito e di capitale quotati (contribuiti) in un mercato attivo (livello 1), sono utilizzate le quotazioni di mercato dell'ultimo giorno del periodo di riferimento. In assenza di un mercato attivo (livello 2), sono utilizzati metodi di stima e metodi valutativi basati su dati rilevabili sul mercato ed usualmente accettati nella prassi finanziaria quali: calcoli di flussi di cassa scontati, valori rilevati in recenti transazioni, valutazioni di strumenti quotati che presentano caratteristiche analoghe (NAV desumibile dai fondi).

Gli utili e le perdite derivanti da una variazione di *fair value* vengono rilevati in una specifica Riserva di Patrimonio Netto, al netto del relativo effetto fiscale differito, sino a che l'attività non è cancellata o non è rilevata una perdita di valore. Al momento della dismissione o della rilevazione di una perdita di valore, l'utile o la perdita cumulati e precedentemente iscritti nella predetta riserva sono riversati a conto economico.

Per i titoli di capitale dove non sia possibile determinare il *fair value* in misura attendibile, è mantenuto il costo (livello 3).

Per i titoli di debito, ad ogni chiusura di bilancio, se vi sono effettive evidenze (come l'esistenza di indicatori di difficoltà finanziarie tali da pregiudicare l'incasso del capitale o degli interessi), si procede all'impairment test per verificare la presenza di riduzioni di valore nell'attività che obbligano all'iscrizione di una perdita a conto economico quale differenza tra il valore contabile dell'attività finanziaria e il valore attuale dei flussi futuri stimati scontati al tasso di interesse effettivo originario.

Per i titoli di capitale quotati l'esistenza di perdite durevoli di valore è valutata considerando gli indicatori di un significativo o prolungato declino del *fair value*. Per significativo e prolungato declino si intendono rispettivamente una riduzione del *fair value* al di sotto del costo superiore al 50% o una riduzione che perduri per oltre 18 mesi.

Qualora, invece, il declino del *fair value* dei titoli di capitale sia compreso tra il 20% ed il 50% oppure perduri per un periodo compreso tra i 9 e i 18 mesi, si procede ad analizzare ulteriori indicatori di mercato e reddituali. Nel caso in cui i risultati di tale analisi possano mettere in dubbio la possibilità del recupero dell'investimento, si procede alla rilevazione di una perdita durevole di valore.

Per quanto riguarda i titoli di capitale non quotati in mercati attivi la valutazione avviene mediante analisi dei fondamentali delle Società emittenti e la perdita durevole è contabilizzata esclusivamente in presenza di un effettivo deterioramento dei fondamentali stessi.

Qualora vengano meno i motivi della riduzione di valore, si procederà alla contabilizzazione di riprese di valore, con imputazione al conto economico per i titoli di debito o i crediti e a patrimonio per i titoli di capitale, nella misura massima del costo ammortizzato che lo strumento avrebbe avuto in assenza di rettifica.

Gli interessi attivi delle suddette attività finanziarie sono rilevati a conto economico applicando il criterio del costo ammortizzato, ossia al tasso di interesse effettivo.

Le attività sono cancellate quando scadono i diritti contrattuali sui flussi finanziari derivanti dalle stesse attività o quando l'attività è ceduta trasferendo tutti i rischi e benefici ad essa correlati.

## **CREDITI COMMERCIALI E ALTRI CREDITI**

I crediti sono inizialmente iscritti al *fair value* che generalmente coincide con il valore nominale.

Successivamente alla rilevazione iniziale, i crediti sono valutati al costo ammortizzato e sottoposti ad ogni chiusura di esercizio all'impairment test per valutare perdite di valore dipendenti dal deterioramento della solvibilità dei debitori.

I crediti iscritti nelle attività non correnti si riferiscono alle cauzioni versate a terzi principalmente per la fornitura di servizi/utenze e/o garanzie connesse ad attività di sviluppo immobiliare (es. cantieri).

## **ATTIVITÀ CORRENTI**

### **RIMANENZE**

Le rimanenze, rappresentate da immobili destinati alla commercializzazione, sono iscritte al costo di acquisto o di produzione (nel costo di acquisto si computano anche i costi accessori), ovvero al valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato, se minore; tale minor valore non può essere mantenuto nei successivi bilanci se ne sono venuti meno i motivi. I costi di distribuzione non sono computati nel costo di produzione.

### **CREDITI COMMERCIALI E ALTRI CREDITI**

I crediti sono inizialmente iscritti al fair value che coincide con il valore nominale.

Successivamente alla rilevazione iniziale, i crediti sono valutati al costo ammortizzato e sottoposti ad ogni chiusura di esercizio all'impairment test per valutare perdite di valore dipendenti dal deterioramento della solvibilità dei debitori.

### **DISPONIBILITÀ LIQUIDE**

Le disponibilità liquide sono iscritte al valore nominale.

## **PASSIVITÀ NON CORRENTI E CORRENTI**

### **FONDI PER RISCHI E ONERI**

I fondi per rischi ed oneri configurano accantonamenti che fronteggiano passività:

- che derivano da obblighi attuali (legali o impliciti) dell'azienda;
- il cui regolamento comporterà l'impiego di risorse economiche da parte dell'azienda;
- il cui valore può essere misurato in modo affidabile;
- di cui sia incerto l'ammontare o il tempo di manifestazione.

Il valore della perdita di risorse economiche deve essere attualizzato, qualora l'elemento temporale del regolamento finanziario sia significativo; gli interessi passivi derivanti dal processo di attualizzazione sono rilevati a conto economico.

Gli accantonamenti ai fondi sono rilevati a conto economico.

Si precisa che, a far data dal 01.01.2010, il Fondo Pensioni "Sezione B" del Personale in servizio presso la Società è confluito nell'omologo Fondo relativo al personale in servizio presso la Capogruppo (Previdenza complementare costituita in forma di fondo pensioni interno presso la Capogruppo stessa).

### **DEBITI COMMERCIALI E ALTRI DEBITI**

I debiti commerciali e le altre passività la cui scadenza rientra nei normali termini commerciali, non sono attualizzati e sono iscritti al valore nominale.

### **TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO E PREMIO ANZIANITÀ**

Il trattamento di fine rapporto ed il premio di anzianità sono iscritti sulla base del loro valore attuariale determinato annualmente.

## **FISCALITÀ CORRENTE E DIFFERITA**

Gli effetti relativi alle imposte correnti e anticipate sono rilevati applicando le aliquote d'imposta correnti.

Le imposte sul reddito sono rilevate nel conto economico ad eccezione di quelle relative a voci addebitate od accreditate direttamente a patrimonio netto.

L'accantonamento per imposte sul reddito è determinato in base ad una prudenziale previsione dell'onere fiscale corrente, di quello anticipato e di quello differito. In particolare le imposte anticipate e quelle differite sono determinate sulla base delle differenze temporanee, senza limiti temporali, tra il valore attribuito ad un'attività o ad una passività secondo i criteri civilistici ed i corrispondenti valori assunti ai fini fiscali.

Le attività per imposte anticipate sono iscritte in bilancio nella misura in cui esiste la probabilità del loro recupero.

Le passività per imposte differite sono a loro volta iscritte in bilancio.

Le imposte anticipate e quelle differite sono contabilizzate a livello patrimoniale a saldi aperti e senza compensazioni, includendo le prime nella voce "Attività fiscali" e le seconde nella voce "Passività fiscali".

Le passività fiscali vengono inoltre adeguate per far fronte ad oneri che potrebbero derivare da accertamenti notificati o da contenziosi in essere con le autorità fiscali.

## **COSTI E RICAVI**

La voce dei costi comprende i costi di funzionamento iscritti secondo il principio della competenza economica.

La voce dei ricavi comprende sia i ricavi delle vendite e delle prestazioni sia gli altri profitti derivanti dall'attività ordinaria dell'impresa esposti secondo il principio della competenza economica.

In particolare i "ricavi per vendite" di beni sono rilevati solo quando sono soddisfatte tutte le seguenti condizioni:

- la maggior parte dei rischi e dei benefici connessi alla proprietà dei beni è stata trasferita all'acquirente;
- l'effettivo controllo sui beni venduti e il normale livello continuativo di attività associate con la proprietà sono cessate;
- il valore dei ricavi è determinabile in maniera attendibile;
- è probabile che i benefici economici derivanti dalla vendita saranno fruiti dall'impresa;
- i costi sostenuti o da sostenere sono determinabili in modo attendibile.

Il ricavo di un'operazione per "Prestazione di servizi" deve essere rilevato solo quando può essere attendibilmente stimato, con riferimento allo stadio di completamento dell'operazione alla data di riferimento del bilancio.

Il risultato di un'operazione può essere attendibilmente stimato quando:

- l'ammontare dei costi può essere valutato attendibilmente;
- è probabile che l'impresa fruirà dei benefici economici derivante dall'operazione;

- lo stadio di completamento dell'operazione alla data di riferimento del bilancio può essere attendibilmente misurato;
- i costi sostenuti per l'operazione e i costi da sostenere per completarla possono essere determinati in modo attendibile.

I "Proventi e oneri finanziari" sono rilevati per competenza sulla base degli interessi maturati sul valore delle relative attività e passività finanziarie utilizzando il criterio del tasso di rendimento effettivo.

## **ALTRE INFORMAZIONI**

Nell'ambito della redazione del bilancio in conformità agli IAS/IFRS, la Direzione Aziendale formula valutazioni, stime e ipotesi che influenzano l'applicazione dei principi contabili e gli importi delle attività, delle passività, dei costi e dei ricavi rilevati in bilancio. Le stime e le relative ipotesi si basano sulle esperienze pregresse e su altri fattori considerati ragionevoli nella fattispecie e sono state adottate per stimare il valore contabile delle attività e passività che non è facilmente desumibile da altre fonti.

Tali stime e ipotesi sono riviste regolarmente. Le eventuali variazioni derivanti dalla revisione delle stime contabili sono rilevate nel periodo in cui la revisione viene effettuata, qualora la stessa interessi solo quel periodo. Nel caso in cui la revisione interessi periodi sia correnti che futuri, la variazione è rilevata nel periodo in cui la revisione viene effettuata e nei relativi periodi futuri.

## **INFORMATIVA SUL FAIR VALUE**

Diversi principi contabili e alcuni obblighi di informativa richiedono la determinazione del *fair value* delle attività e delle passività finanziarie e non finanziarie.

In relazione alla valutazione del *fair value* la Società ha in essere una struttura di controllo che si avvale di un team di valutatori che riporta alla Direzione che è responsabile in generale di tutte le valutazioni di *fair value* significative, comprese quelle di Livello 3.

Il team di valutatori riesamina regolarmente i dati di input non osservabili e le rettifiche di valutazione. Quando per determinare il *fair value* si utilizzano informazioni di terzi, quali le quotazioni dei broker o perizie di Società esterne, il team di valutatori valuta e documenta le evidenze ottenute dai soggetti terzi per supportare il fatto che tali valutazioni soddisfino le disposizioni degli IFRS, compreso il livello della gerarchia del *fair value* in cui classificare la relativa stima.

Nella valutazione del *fair value* di un'attività o una passività, la Società si avvale per quanto possibile di dati di mercato osservabili. I *fair value* sono distinti in vari livelli gerarchici in base ai dati di input utilizzati nelle tecniche di valutazione, come illustrato di seguito.

- *Livello 1*: prezzi quotati (non rettificati) su mercati attivi per attività o passività identiche.
- *Livello 2*: dati di input diversi dai prezzi quotati di cui al Livello 1 che sono osservabili per l'attività o la passività, sia direttamente (prezzi), sia indirettamente (derivati dai prezzi).
- *Livello 3*: dati di input relativi all'attività o alla passività che non sono basati su dati di mercato osservabili.

Se i dati di input utilizzati per valutare il *fair value* di un'attività o di una passività possono essere classificati nei diversi livelli della gerarchia del *fair value*, l'intera valutazione è inserita nello stesso livello di gerarchia dell'input di livello più basso che è significativo per l'intera valutazione.

La Società rileva i trasferimenti tra i vari livelli della gerarchia del *fair value* alla fine del periodo nel quale il trasferimento ha avuto luogo.

Ulteriori informazioni sulle ipotesi per determinare il *fair value* vengono fornite al precedente paragrafo "Attività finanziarie disponibili per la vendita" e al successivo punto 15. Attività materiali.

# Analisi dello Stato Patrimoniale

## Attivo

### ATTIVITÀ NON CORRENTI

#### 10. ATTIVITÀ IMMATERIALI

|   | Durata<br>definita | Durata<br>indefinita | 31/12/2016     | 31/12/2015     |
|---|--------------------|----------------------|----------------|----------------|
| A. Esistenze iniziali   | 728.174            | 849.889              | 1.578.063      | 1.478.763      |
| Riduzioni di valore totali nette                                  | (617.199)          | 0                    | (617.199)      | (602.019)      |
| <b>Esistenze iniziali nette</b>                                   | <b>110.975</b>     | <b>849.889</b>       | <b>960.864</b> | <b>876.744</b> |
| B. Aumenti  |                    |                      | 0              | 0              |
| Acquisti  |                    |                      | 0              | 99.300         |
| Incrementi di attività immateriali interne                        |                    |                      |                |                |
| Riprese di valore   |                    |                      |                |                |
| Variazioni positive di fair value                                 |                    |                      |                |                |
| - a patrimonio netto  |                    |                      |                |                |
| - conto economico   |                    |                      |                |                |
| Differenze di cambio positive                                     |                    |                      |                |                |
| Altre variazioni  |                    |                      |                |                |
| C. Diminuzioni  | (7.754)            |                      | (7.754)        | (15.180)       |
| Vendite   |                    |                      |                |                |
| Rettifiche di valore  |                    |                      |                |                |
| - Ammortamenti  | (7.754)            |                      | (7.754)        | (15.180)       |
| - Svalutazioni  |                    |                      |                |                |
| - patrimonio netto  |                    |                      |                |                |
| - conto economico   |                    |                      |                |                |
| Variazioni negative di fair value                                 |                    |                      |                |                |
| - a patrimonio netto  |                    |                      |                |                |
| - conto economico   |                    |                      |                |                |
| Trasferimenti alle attività non correnti<br>in via di dismissione |                    |                      |                |                |
| Differenze di cambio negative                                     |                    |                      |                |                |
| Altre variazioni  |                    |                      |                |                |
| <b>D. Rimanenze finali nette</b>                                  | <b>103.221</b>     | <b>849.889</b>       | <b>953.110</b> | <b>960.864</b> |
| Rettifiche di valore totali nette                                 | (624.953)          | 0                    | (624.953)      | (617.199)      |
| E. Rimanenze finali lorde   | 728.174            | 849.889              | 1.578.063      | 1.578.063      |

Le attività immateriali a “durata definita” comprendono costi sostenuti per software applicativi, ammortizzati in quote costanti in 3 anni.

La consistenza delle attività immateriali a “durata indefinita”, pari ad Euro 849.889, è da ricondursi alla capitalizzazione del diritto di costruzione (diritto edificatorio) connesso alla proprietà immobiliare sita in località di Busto Arsizio.

Si fa presente che tale valore è stato mantenuto anche a seguito della conferma del valore dell'intero progetto di valorizzazione da parte dell'esperto indipendente YARD.

Inoltre la Società ha intenzione di utilizzare il suddetto credito edilizio e in considerazione delle analisi svolte sull'importo tabellare degli oneri di urbanizzazione del comune di Busto Arsizio, si ritiene pertanto che il valore iscritto in bilancio risulti ancora adeguato.

## 15. ATTIVITÀ MATERIALI

### Attività materiali: composizione

|  | 31/12/2016         | 31/12/2015         |
|--|--------------------|--------------------|
| 1. Attività materiali detenute a scopo di investimento | 276.598.232        | 305.441.849        |
| Totale   | 276.598.232        | 305.441.849        |
| 2. Attività materiali detenute ad uso funzionale       |                    |                    |
| a) immobili strumentali                                | 697.019            | 1.437.037          |
| b) impianti elettronici                                | 1.348.767          | 1.746.090          |
| c) mobili  | 232.405            | 325.153            |
| Totale   | 2.278.191          | 3.508.280          |
| <b>Totale Attività Materiali</b>                       | <b>278.876.423</b> | <b>308.950.129</b> |

### 15.1 Composizione attività materiali detenute a scopo di investimento

| 31/12/2016 |           |             |             | 31/12/2015 |           |             |             |
|------------|-----------|-------------|-------------|------------|-----------|-------------|-------------|
| Liv.1      | Livello 2 | Livello 3   | Totale      | Liv.1      | Livello 2 | Livello 3   | Totale      |
| 0          | 0         | 276.598.232 | 276.598.232 | 0          | 0         | 305.441.849 | 305.441.849 |

Il *fair value* degli investimenti immobiliari è calcolato da periti esterni indipendenti (rif. società YARD), in possesso di qualifiche professionali riconosciute e che vantano esperienze recenti nella tipologia di immobili, per ubicazione e categoria, oggetto di valutazione.

La valutazione al *fair value* degli investimenti immobiliari, pari ad Euro 276.598.232, è stata classificata come di livello 3 sulla base dei parametri utilizzati nelle tecniche di valutazione applicate.

La successiva tabella 15.2 illustra la riconciliazione tra i saldi iniziali e finali delle valutazioni di *fair value* di livello 3.

### **PROCESSO DI VALUTAZIONE PATRIMONIO DI PROPRIETÀ**

Il Perito Indipendente, nell'ambito dello svolgimento dell'incarico peritale del Patrimonio di proprietà, ha proceduto ad utilizzare principalmente il criterio valutativo basato sul Metodo Comparativo rettificato degli impatti rivenienti dall'applicazione del Metodo Delta reddito ed il Metodo della Trasformazione; si segnala che solo in un caso, si è proceduto all'utilizzo del Metodo del Costo.

Principali elementi identificativi dei metodi valutativi utilizzati; nel dettaglio:

- *Il Metodo Comparativo (o del Mercato)*: si basa sul confronto fra la proprietà e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali;
- *Metodo del Delta Reddito*: si basa sulla determinazione del valore di mercato dell'unità, considerata libera e disponibile,  $\pm$  l'attualizzazione alla data della stima dei delta redditi percepiti fino alla scadenza dei contratti in essere. Il delta reddito è stimato come il *Net Present Value* del differenziale tra i flussi di cassa generati dal contratto/dai contratti di locazione in essere ed i flussi di cassa generati dal canone di locazione di mercato;
- *Metodo della Trasformazione*: si basa sull'attualizzazione, alla data della valutazione, dei flussi di cassa generati dall'operazione immobiliare nell'arco di tempo corrispondente alla sua durata. A tale Metodo è associabile un modello valutativo finanziario (attualizzazione dei flussi di cassa) basato su un progetto di sviluppo definito in quantità edificabili, destinazioni d'uso, costi di trasformazione e ricavi sostenibili. In altri termini, si utilizza una analisi costi/ricavi per individuare il Valore di Mercato della proprietà oggetto di indagine;
- *Metodo del Costo*: si basa sul Costo che si dovrebbe sostenere per rimpiazzare la proprietà in esame con un nuovo bene avente le medesime caratteristiche e utilità della proprietà medesima. Tale Costo deve essere diminuito in considerazione i vari fattori di deprezzamento derivanti dalle condizioni osservate: utilità, stato d'uso, obsolescenza funzionale, vita utile, vita residua, ecc. in confronto a beni nuovi della medesima tipologia.

Gli immobili in corso di valorizzazione, in particolare Campo Tures, La Villa e Pedraces, in virtù del reale avanzamento degli interventi edificatori (cantieri allo stato avanzato di realizzazione) sono stati valutati mediante apposita analisi delle potenzialità di valore espresse dagli stessi al termine delle opere in corso (rif. "Metodo della Trasformazione"). Medesimo approccio è stato utilizzato per gli immobili di Brunico e Bolzano – Via Talvera 2 per i quali si è concluso l'iter urbanistico autorizzativo per la valorizzazione/trasformazione.

La valutazione al *fair value*, come peraltro avveniva negli anni passati, è stata effettuata per singolo immobile con distinzione tra le unità locate alla Capogruppo e le unità locate a terzi;

non si è proceduto ad ulteriori suddivisioni per categorie (alloggi, uffici, negozi) o per sotto ubicazioni.

Si precisa che per quanto attiene gli immobili in corso di trasformazione per i quali sia intervenuto un contratto preliminare, la Società procede a valutare l'immobile utilizzando il prezzo di cessione pattuito tra le parti decurtato dei costi di transazione nonché, qualora l'immobile sia in stato di trasformazione e la cessione avvenga ad interventi ultimati, decurtando anche i costi a finire.

### **TECNICA DI VALUTAZIONE E PRINCIPALI DATI DI INPUT NON OSSERVABILI**

La tabella seguente illustra la tecnica di valutazione utilizzata per valutare *il fair value* degli investimenti immobiliari e i principali dati di input non osservabili utilizzati nei modelli di valutazione.

#### **Metodo Delta reddito/comparativo**

Per l'elaborazione della valutazione immobiliare e per l'accertamento del "valore di mercato" sono stati adottati vari criteri estimativi in funzione sia della tipologia edilizia e della situazione urbanistica del cespite e sia della liquidità e della capacità del mercato di riferimento di produrre informazioni utilizzabili quali comparativi per il cespite oggetto di stima (*comparables*).

La determinazione del valore di mercato del complesso immobiliare in oggetto è stata effettuata attraverso l'applicazione del metodo sintetico comparativo con attualizzazione del delta reddito per le unità immobiliari attualmente locate.

Il livello del tasso di attualizzazione è stato desunto dalle attuali condizioni medie del contesto economico e finanziario del mercato dei capitali (tassi praticati per operazioni immobiliari), considerando il rendimento reale delle attività finanziarie a basso rischio, a medio lungo termine, a cui si è applicata una componente rettificativa in aumento ovvero in diminuzione per tener conto delle caratteristiche del cespite. Le componenti rettificative utilizzate riguardano i rischi legati all'illiquidità, alle caratteristiche dell'immobile (dimensioni, tipologia, destinazione d'uso) ed alla situazione urbanistica.

I tassi di rischio utilizzati possono generalmente variare in un range compreso tra lo 0,00% ed il 5,00%; il valore che viene scelto dipende dai rischi insiti nella determinata operazione immobiliare, dove lo 0,00% rappresenta il rischio nullo, mentre il 5,00% rappresenta il rischio massimo.

La scelta del valore legato al singolo rischio dipende anche dall'attuale situazione del mercato immobiliare locale e dalla presenza (e quindi anche dal conseguente andamento) di immobili comparabili.

Le proiezioni del canone in essere e del canone di mercato sono state fatte a moneta costante, ipotizzando un'inflazione annuale del 2,00% ed un'indicizzazione del canone di locazione pari al 75% dell'indice ISTAT.

Il valore finale dell'immobile è stato determinato dal valore dell'immobile valutato con il metodo sintetico – comparativo, al quale è stato sommato il delta reddito, se l'unità è locata.

## **Metodo Trasformazione**

Per quanto attiene gli immobili soggetti a trasformazione/valorizzazione, il valore di mercato del complesso immobiliare è stato ottenuto mediante il Metodo della Trasformazione e pertanto considerando la proiezione sia dei ricavi da vendita delle unità immobiliari la totalità delle voci di costo efferenti la trasformazione del bene.

In riferimento alla categoria dei costi, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo, sono ricompresi costi di costruzione, oneri urbanistici, spese di progettazione/tecniche, tassazione immobiliare, assicurazioni, fees di vendita, ecc..

Le proiezioni sono state fatte a moneta corrente ed in particolare sono stati considerati i ricavi ed i costi riportati afferenti lo sviluppo immobiliare.

Tutti i flussi di cassa generati vengono scontati al momento attuale con un opportuno tasso di attualizzazione.

La costruzione del tasso di attualizzazione è stata ottenuta analiticamente considerando la componente derivante dai Mezzi Propri (40%) e dai Mezzi Terzi (60%).

La componente di tasso relativa ai Mezzi Propri è stata ottenuta considerando quote percentuali relative a Titoli di Stato (Btp 10 anni), Inflazione, Rischio Illiquidità, Rischio Iniziativa e Rischio Urbanistico

La componente di tasso relativa ai Mezzi Terzi è stata ottenuta considerando quote percentuali relative ad Euribor 6 mesi, Inflazione, Spread.

Il livello del tasso di attualizzazione è desunto dalle attuali condizioni medie del contesto economico e finanziario del mercato dei capitali (tassi praticati per operazioni immobiliari), considerando il rendimento reale delle attività finanziarie a basso rischio, a medio lungo termine, a cui si è applicata una componente rettificativa in aumento ovvero in diminuzione per tener conto delle caratteristiche del cespite.

Le componenti correttive utilizzate riguardano i rischi legati all'illiquidità, alle caratteristiche dell'iniziativa (dimensioni, tipologia, destinazione d'uso) ed alla situazione urbanistica. Le componenti correttive utilizzate, per come è strutturato il tasso di attualizzazione (che vede lo scorporo del profitto del promotore in quanto considerato tra le voci di costo) possono generalmente variare in un *range* compreso tra lo 0% ed il 5%; il valore che viene scelto dipende dai rischi insiti nella determinata operazione immobiliare, dove lo 0% rappresenta il rischio nullo, mentre il 5% rappresenta il rischio massimo. La scelta del valore legato al singolo rischio dipende anche dall'attuale situazione del mercato immobiliare locale e dalla presenza (e quindi anche dal conseguente andamento) di iniziative immobiliari comparabili. I progetti a sviluppo, in base al livello di rischio ed allo stato di avanzamento delle attività (iter urbanistico, stato avanzamento lavori, ecc..) presentano tassi di attualizzazione ricompresi tra il 4% e il 5% ca.; tassi più alti sono presenti per i soli progetti ricompresi nella sezione del Bilancio "immobili merce" per i quali sono presenti solo autorizzazioni urbanistiche.

I beni iscritti fra le attività materiali detenute ad uso funzionale sono ammortizzati lungo la vita utile del bene così determinata:

- |                                    |                  |
|------------------------------------|------------------|
| ▪ Immobili strumentali             | 33 anni e 4 mesi |
| ▪ Impianti elettronici – cablaggio | 4 anni           |
| ▪ Impianti elettronici – telefono  | 5 anni           |
| ▪ Impianti elettronici – interni   | 13 anni e 4 mesi |

|   |                 |
|---|-----------------|
| ▪ Impianti elettronici – sicurezza attiva | 3 anni e 4 mesi |
| ▪ Mobili – mobili d’ufficio               | 8 anni e 4 mesi |
| ▪ Mobili – arredamento                    | 6 anni e 8 mesi |
| ▪ Mobili – hardware                       | 3 anni          |
| ▪ Mobili – attrezzature                   | 6 anni e 8 mesi |

Si riportano di seguito le movimentazioni intervenute, per singola classe, nel complesso delle attività materiali.

## 15.2. ATTIVITÀ MATERIALI DETENUTE A SCOPO D'INVESTIMENTO

|  | Terreni  | Fabbricati         | Totale             |
|--|----------|--------------------|--------------------|
| A. Esistenze iniziali lorde                            | 0        | 305.441.849        | 305.441.849        |
| Riduzioni di valore totali nette                       |          | 0                  | 0                  |
| <b>Esistenze iniziali nette</b>                        |          | <b>305.441.849</b> | <b>305.441.849</b> |
| B. Aumenti:  | 0        | 13.627.703         | 13.627.703         |
| Acquisti   |          |                    | 0                  |
| Spese miglorie capitalizzate                           |          | 6.180.070          | 6.180.070          |
| Riprese di valore                                      |          |                    |                    |
| Variazioni positive fair value a:                      |          |                    |                    |
| a) patrimonio netto                                    |          |                    |                    |
| b) conto economico                                     |          | 6.341.139          | 6.341.139          |
| Differenze positive di cambio                          |          |                    |                    |
| Trasferimenti da immobili deten.a scopo d'investimento |          |                    |                    |
| Altre variazioni                                       |          | 1.106.494          | 1.106.494          |
| C. Diminuzioni:  | 0        | (42.471.320)       | (42.471.320)       |
| Vendite  |          | (39.372.000)       | (39.372.000)       |
| Ammortamenti   |          |                    |                    |
| Rettifiche di valore da deterioramento                 |          |                    |                    |
| a) patrimonio netto                                    |          |                    |                    |
| b) conto economico                                     |          |                    |                    |
| Variazioni negative fair value a:                      |          |                    |                    |
| a) patrimonio netto                                    |          |                    |                    |
| b) conto economico                                     |          | (3.066.231)        | (3.066.231)        |
| Differenze negative di cambio                          |          |                    |                    |
| Trasferimenti a  |          |                    |                    |
| a) attività materiali detenute a scopo d'investimento  |          |                    |                    |
| b) attività in dismissione                             |          |                    |                    |
| Altre variazioni                                       |          | (33.089)           | (33.089)           |
| <b>D. Rimanenze finali nette</b>                       | <b>0</b> | <b>276.598.232</b> | <b>276.598.232</b> |
| Riduzioni di valore totali nette                       | 0        | 0                  | 0                  |
| Rimanenze finali lorde                                 | 0        | 276.598.232        | 276.598.232        |

Le spese per migliorie capitalizzate per complessivi Euro 6.180.070 si riferiscono principalmente agli investimenti sostenuti per la realizzazione/valorizzazione di spazi presso gli edifici di Bolzano - Piazza Walther (edificio ceduto), Badia - La Villa e Pedraces.

Le cessioni dell'esercizio, pari ad Euro 39.372.000, si riferiscono a vendite dell'edificio di Bolzano - Piazza Walther e di unità immobiliari a Bolzano - via Orazio 4/a; le suddette cessioni hanno generato un plusvalore pari ad Euro 388.389 iscritto nell'ambito della voce "Altre variazioni".

Lo sbilancio delle variazioni di *fair value* pari ad Euro 3.274.908 è da ricondurre all'adeguamento ai valori di mercato del portafoglio immobiliare.

### 15.3. ATTIVITÀ MATERIALI DETENUTE AD USO FUNZIONALE

|  | Immobili strum.  | Imp.elettronici  | Mobili         | Totale           |
|--|------------------|------------------|----------------|------------------|
| A. Esistenze iniziali lorde                            | 2.006.777        | 14.678.822       | 14.788.357     | 31.473.956       |
| Riduzioni di valore totali nette                       | (569.739)        | (12.932.732)     | (14.463.205)   | (27.965.676)     |
| <b>Esistenze iniziali nette</b>                        | <b>1.437.038</b> | <b>1.746.090</b> | <b>325.152</b> | <b>3.508.280</b> |
| B. Aumenti:  | 0                | 0                | 9.457          | 9.457            |
| Acquisti   |                  |                  | 7.310          | 7.310            |
| Spese migliorie capitalizzate                          |                  |                  |                |                  |
| Riprese di valore                                      |                  |                  |                |                  |
| Variazioni positive fair value a:                      |                  |                  |                |                  |
| a) patrimonio netto                                    |                  |                  |                |                  |
| b) conto economico                                     |                  |                  |                |                  |
| Differenze positive di cambio                          |                  |                  |                |                  |
| Trasferimenti da immobili deten.a scopo d'investimento |                  |                  |                |                  |
| Altre variazioni                                       |                  |                  | 2.147          | 2.147            |
| C. Diminuzioni:  | (740.019)        | (397.323)        | (102.204)      | (1.239.546)      |
| Vendite  |                  |                  | (2.171)        | (2.171)          |
| Ammortamenti   | (26.875)         | (381.692)        | (81.436)       | (490.003)        |
| Rettifiche di valore da deterioramento                 |                  |                  |                |                  |
| a) patrimonio netto                                    |                  |                  |                |                  |
| b) conto economico                                     |                  |                  |                |                  |
| Variazioni negative fair value a:                      |                  |                  |                |                  |
| a) patrimonio netto                                    |                  |                  |                |                  |
| b) conto economico                                     |                  |                  |                |                  |
| Differenze negative di cambio                          |                  |                  |                |                  |
| Trasferimenti a  |                  |                  |                |                  |
| a) attività materiali detenute a scopo d'investimento  |                  |                  |                |                  |
| b) attività in dismissione                             |                  |                  |                |                  |
| Altre variazioni                                       | (713.144)        | (15.631)         | (18.597)       | (747.372)        |
| <b>Rimanenze finali nette</b>                          | <b>697.019</b>   | <b>1.348.767</b> | <b>232.405</b> | <b>2.278.191</b> |
| Riduzioni di valore totali nette                       | (306.370)        | (13.179.539)     | (14.457.350)   | (27.943.259)     |
| Rimanenze finali lorde                                 | 1.003.389        | 14.528.306       | 14.689.755     | 30.221.450       |

Gli aumenti relativi alla voce "Mobili" si riferiscono principalmente a piccoli acquisti effettuati nell'ambito del mantenimento del patrimonio mobiliare della Società, mentre le vendite riguardano la cessione di materiale obsoleto non più utilizzato dalla Capogruppo con iscrizione di una plusvalenza di Euro 2.147 (si veda la voce "Altre variazioni" in aumento).

## 20. ATTIVITÀ FINANZIARIE

La voce comprende quanto segue:

|  | 31/12/2016       | 31/12/2015        |
|--|------------------|-------------------|
| 1. Attività finanziarie disponibili per la vendita | <b>4.127.798</b> | <b>10.526.011</b> |
| a) Partecipazioni in altre Società/Enti            | 27.798           | 27.798            |
| b) Quote di Fondi Comuni di Investimento           | 4.100.000        | 10.498.213        |
| 2. Crediti commerciali verso altri                 | <b>363.660</b>   | <b>1.710.226</b>  |
| Cauzioni diverse versate a terzi                   | 363.660          | 1.710.226         |
| <b>Totale</b>                                      | <b>4.491.458</b> | <b>12.236.237</b> |

### 20.1. ATTIVITÀ FINANZIARIE DISPONIBILI PER LA VENDITA: COMPOSIZIONE

|                         | 31/12/2016 |           |           |           | 31/12/2015 |            |           |            |
|-------------------------|------------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|-----------|------------|
|                         | Liv.1      | Livello 2 | Livello 3 | Totale    | Liv.1      | Livello 2  | Livello 3 | Totale     |
| 1.a. Titoli di capitale |            |           |           |           |            |            |           |            |
| Valutati al costo       |            | 0         | 27.798    | 27.798    | 0          | 0          | 27.798    | 27.798     |
| 1.b. Quote di O.I.C.R.  |            | 4.100.000 | 0         | 4.100.000 | 0          | 10.498.213 | 0         | 10.498.213 |
| <b>Totale</b>           | 0          | 4.100.000 | 27.798    | 4.127.798 | 0          | 10.498.213 | 27.798    | 10.526.011 |

Non si rilevano altre attività e passività finanziarie valutate al *fair value* oltre a quelle sopra riportate.

Tra le quote di O.I.C.R. (livello 2) figura il valore di mercato del Fondo Immobiliare Chiuso Margot gestito da Valore Reale SGR. Al 31 dicembre 2016, in attesa della pubblicazione



### 20.3 CREDITI COMMERCIALI VERSO ALTRI

|                                  | 31/12/2016 | 31/12/2015 |
|----------------------------------|------------|------------|
| Cauzioni diverse versate a terzi | 43.660     | 15.226     |
| <i>Totale</i>                    | 43.660     | 15.226     |

La voce accoglie in via ordinaria i depositi cauzionali versati a vario titolo dalla Società a fronte di servizi resi da terzi.

## **ATTIVITÀ CORRENTI**

### **30. RIMANENZE**

| Immobili destinati alla commercializzazione | 31/12/2016        | 31/12/2015       |
|---|-------------------|------------------|
| Esistenze iniziali                          | 4.020.111         | 3.950.110        |
| Aumenti:                                    | 0                 | 0                |
| Acquisti                                    | 13.278.154        |                  |
| Altre variazioni                            | 899.889           | 70.000           |
| Diminuzioni                                 |                   |                  |
| Vendite                                     |                   |                  |
| Altre variazioni                            |                   |                  |
| <b>Rimanenze finali</b>                     | <b>18.198.154</b> | <b>4.020.111</b> |

Con riferimento alla voce Aumenti – Acquisti, si precisa che nel corso dell'esercizio 2016 la Società ha acquistato alcune unità/immobili rivenienti da procedimenti d'Asta e/o Gara sui quali la Capogruppo risultava ente finanziatore. Nella fattispecie si tratta degli immobili di Milano – Via Dei Missaglia e Trento – Via Brennero (Ex Scalo Filzi) per un importo complessivo di Euro 13.278.154.

Fra le altre variazioni è compresa la ripresa di valore dell'immobile merce sito in Busto Arsizio (Euro 763.603), oggetto di un "impairment" nel 2014, che è stato riadeguato al valore di realizzo desumibile dall'andamento di mercato come da valutazione effettuata dalla società YARD (soggetto terzo indipendente).

### **35. CREDITI COMMERCIALI**

La voce è così suddivisa:

|                               | 31/12/2016       | 31/12/2015       |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| 1. crediti verso clienti      | 303.989          | 404.081          |
| 2. crediti verso controllante | 831.879          | 1.127.235        |
| 3. crediti verso altri        | 363.493          | 440.255          |
| <b>Totale</b>                 | <b>1.499.361</b> | <b>1.971.571</b> |

I crediti verso clienti (rif. punto 1) sono esposti al netto del fondo svalutazione crediti, pari a Euro 101.500 come si evince dalla tabella di seguito riportata.

I crediti verso controllante (rif. punto 2) si riferiscono ai rapporti in essere con la Capogruppo e precisamente ai crediti relativi alla locazione mobiliare e servizi amministrativi del secondo semestre 2016 (Euro 533.532), al conguaglio delle spese di gestione (Euro 230.251), alle fatture di integrazione di redditività del contratto di servizio Bistrò 12 pari ad Euro 67.100, oltre che alle ritenute sul conto corrente trasferite al Consolidato (Euro 996).

**Fondo svalutazione crediti:**

|   | 31/12/2016 | 31/12/2015 |
|---|------------|------------|
| Esistenze iniziali  | 402.443    | 300.561    |
| Aumenti:<br>Accantonamento dell'esercizio<br>Altre variazioni in aumento  | 13.000     | 113.788    |
| Diminuzioni<br>Utilizzo dell'esercizio<br>Altre variazioni in diminuzione | (313.943)  | (11.906)   |
| Rimanenze finali  | 101.500    | 402.443    |

La voce "Accantonamento dell'esercizio" si riferisce a posizioni di dubbia esigibilità rivenienti da crediti per locazioni immobiliari. Gli utilizzi sono da ricondurre al giro a perdita relativamente alle posizioni nei confronti della Società Raetia SGR S.p.A. in liquidazione per i servizi di *Property* erogati ad alcuni Fondi gestiti dalla SGR.

#### 40. ATTIVITÀ FISCALI

|                           | 31/12/2016       | 31/12/2015       |
|---------------------------|------------------|------------------|
| 1) imposte correnti:      | 2.867.849        | 460.774          |
| credito per IVA           | 2.867.763        | 367.446          |
| crediti Irap              | -                | 92.912           |
| crediti per altre imposte | 86               | 416              |
| 2) imposte anticipate     | 894.362          | 1.168.785        |
| <b>Totale</b>             | <b>3.762.211</b> | <b>1.629.559</b> |

Il credito IVA a fine esercizio ammonta ad Euro 2.867.849.

La composizione delle attività per imposte anticipate è la seguente:

| <i>Descrizione</i>                                 | <i>Imponibile</i> | <i>Imposte</i> |
|--|-------------------|----------------|
| Fondo premio anzianità di servizio del personale   | 10.634            | 2.552          |
| Accantonamento fondo rischi su crediti non dedotto | 95.318            | 22.876         |
| Svalutazione immobili merce                        | 3.256.872         | 868.934        |
| <b>Totale</b>                                      | <b>3.362.824</b>  | <b>894.362</b> |

Le imposte anticipate presenti al 31.12.2016 sono registrate in contropartita al conto economico. Si fa presente che la legge di Stabilità 2016 ha previsto la riduzione dell'aliquota IRES al 24%, con effetto dai periodi d'imposta successivi a quello in corso al 31 dicembre 2016. Pertanto le imposte anticipate sono state calcolate applicando l'aliquota del 24%.

**Variazioni delle imposte anticipate (in contropartita al conto economico)**

|   | 31/12/2016 | 31/12/2015 |
|---|------------|------------|
| Importo iniziale                                  | 1.168.785  | 1.315.096  |
| Aumenti   |            | 25.789     |
| Imposte anticipate rilevate nell'esercizio:       |            |            |
| a) relative a precedenti esercizi                 |            |            |
| b) dovute al mutamento di criteri contabili       |            |            |
| c) altre:   |            |            |
| Ires  | 0          | 25.789     |
| Irap  | 0          | 0          |
| Nuove imposte o incrementi di aliquote fiscali    |            |            |
| Altri aumenti                                     |            |            |
| Diminuzioni                                       | (274.423)  | (172.100)  |
| Imposte anticipate annullate nell'esercizio:      |            |            |
| a) rigiri:  | (274.423)  | (21.127)   |
| b) svalutazione per sopravvenuta irrecuperabilità |            |            |
| c) dovute al mutamento di criteri contabili       |            |            |
| d) altre  |            |            |
| Riduzioni di aliquote fiscali                     |            | (150.973)  |
| Altre diminuzioni                                 |            |            |
| Importo finale                                    | 894.362    | 1.168.785  |

**Variazioni delle imposte anticipate (in contropartita del Patrimonio Netto)**

|   | 31/12/2016 | 31/12/2015 |
|---|------------|------------|
| Importo iniziale                                  | 0          | 263.674    |
| Aumenti   | 0          | 0          |
| Imposte anticipate rilevate nell'esercizio:       |            |            |
| a) relative a precedenti esercizi                 |            |            |
| b) dovute al mutamento di criteri contabili       |            |            |
| c) altre  | 0          | 0          |
| Nuove imposte o incrementi di aliquote fiscali    |            |            |
| Altri aumenti                                     |            |            |
| Diminuzioni                                       | 0          | (263.674)  |
| Imposte anticipate annullate nell'esercizio:      |            |            |
| a) rigiri   | 0          | (263.674)  |
| b) svalutazioni per sopravvenuta irrecuperabilità |            |            |
| c) dovute al mutamento di criteri contabili       |            |            |
| d) altre  |            |            |
| Riduzioni di aliquote fiscali                     |            |            |
| Altre diminuzioni                                 |            |            |
| Importo finale                                    | 0          | 0          |

L'azzeramento delle imposte anticipate in contropartita del patrimonio netto fa riferimento allo scarico della fiscalità sulla svalutazione delle quote del Fondo Immobiliare Chiuso Margot. Infatti, risultando essere la riduzione di valore di tali quote divenuta permanente e duratura, si proceduto già nel corso del 2015 ad iscrivere la perdita di valore complessiva a conto economico. Le ulteriori perdite di valore rilevate nel 2016 sono state contabilizzate in contropartita al conto economico.

## 45. DISPONIBILITÀ LIQUIDE

### *Cassa e disponibilità liquide: composizione*

|                                   | 31/12/2016        | 31/12/2015       |
|-----------------------------------|-------------------|------------------|
| 1. presso controllante            | 15.868.707        | 3.167.110        |
| depositi bancari e conti correnti | 15.868.707        | 3.167.110        |
| 2. altri                          | 1.000             | 869              |
| denaro, altri valori in cassa     | 1.000             | 869              |
| <b>Totale</b>                     | <b>15.869.707</b> | <b>3.167.979</b> |

# ANALISI DELLO STATO PATRIMONIALE

## **Passivo**

### **100. - 125. PATRIMONIO NETTO**

#### **Patrimonio dell'impresa: composizione**

| Descrizione                         | 31/12/2016  | 31/12/2015  | Possibilità di<br>utilizzo<br>31/12/2016 | Quota<br>disponibile<br>31/12/2016 |
|-------------------------------------|-------------|-------------|--|------------------------------------|
| 100. Capitale                       | 210.000.000 | 210.000.000 |  | 0                                  |
| 105. Riserva legale                 | 5.292.154   | 4.444.957   | B  | 0                                  |
| 110. Riserva da sovrapprezzo azioni | 48.263.995  | 48.263.995  | A-B-C *                                  | 0                                  |
| 115. Altre riserve                  | 29.996.201  | 30.276.101  |  | 726.122                            |
| 120. Riserve da valutazione         | 0           | 0           |  | 0                                  |
| 125. Utile d'esercizio              | 5.436.147   | 16.757.297  |  | 861.674                            |
| <i>Totale</i>                       | 298.988.497 | 309.742.350 |  | 1.587.796                          |

**Legenda:**  
A: per aumento di capitale  
B: per coperture perdite  
C: per distribuzione ai soci  
\*: disponibile solo se la riserva legale ha raggiunto il 20% del capitale (art. 2431 C.C.)

La voce "Altre riserve" ricomprende una quota indisponibile pari ad Euro 29.270.079 riferita:

- per Euro 632.794 al saldo delle differenze positive e negative, che discendono dall'applicazione del criterio del *fair-value* nelle immobilizzazioni, iscritte nel patrimonio netto di apertura del primo bilancio di esercizio redatto secondo i principi IAS/IFRS al netto del relativo onere fiscale;
- per Euro 28.637.285 alle differenze positive, al netto dell'onere fiscale, iscritte dal 2006 al 2015, nettate delle plusvalenze realizzate o divenute insussistenti per effetto di svalutazioni effettuate dal 2007 al 2016.

La riserva indisponibile può essere utilizzata per la copertura delle perdite di esercizio solo dopo aver utilizzato le riserve di utili disponibili e la riserva legale. In tale caso essa è reintegrata accantonando gli utili degli esercizi successivi.

Nelle "Altre riserve" sono ricomprese le riserve da valutazione da FTA sugli immobili.

Si riporta di seguito la movimentazione nelle voci di Patrimonio Netto:

| Descrizione                    | 31/12/2015  | Ripartizione utile |              | Redditività complessiva | 31/12/2016  |
|--------------------------------|-------------|--------------------|--------------|-------------------------|-------------|
|                                |             | Riserve            | Dividendi    |                         |             |
| Capitale sociale               | 210.000.000 |                    |              |                         | 210.000.000 |
| Riserva da sovrapprezzo azioni | 48.263.995  |                    |              |                         | 48.263.995  |
| Riserva legale                 | 4.444.957   | 847.197            |              |                         | 5.292.154   |
| Altre riserve                  | 30.276.101  | 12.220.100         | (12.500.000) |                         | 29.996.201  |
| Riserve da valutaz.            | 0           |                    |              |                         | 0           |
| Utile d'esercizio              | 16.757.297  | (13.067.297)       | (3.690.000)  | 5.436.147               | 5.436.147   |
| <i>Totale</i>                  | 309.742.350 | 0                  | (16.190.000) | 5.436.147               | 298.988.497 |

Il Capitale Sociale, interamente versato, è costituito da 210.000.000 azioni del valore nominale di Euro 1,00 cadauna.

## PASSIVITÀ NON CORRENTI

### 130. FONDO RISCHI ED ONERI NON CORRENTI

#### *Fondi per rischi ed oneri: composizione*

|   | 31/12/2016    | 31/12/2015    |
|---|---------------|---------------|
| Fondi per rischi ed oneri non correnti:<br>premio anzianità di servizio del personale | 10.634        | 12.859        |
| <b>Totale</b>   | <b>10.634</b> | <b>12.859</b> |

#### *Fondi per rischi ed oneri: variazioni annue*

|                                 | 31/12/2016 | 31/12/2015 |
|---------------------------------|------------|------------|
| Importo iniziale                | 12.859     | 14.958     |
| Aumenti                         | 0          | 1.063      |
| Accantonamento dell'esercizio   | 0          | 1.063      |
| Altre variazioni in aumento     |            |            |
| Diminuzioni                     | (2.225)    | (3.162)    |
| Utilizzo nell'esercizio         | (2.225)    | (3.162)    |
| Altre variazioni in diminuzione |            |            |
| Importo finale                  | 10.634     | 12.859     |

## 135. PASSIVITÀ FISCALI DIFFERITE

### Passività per imposte differite: composizione

|  | <i>Imponibile</i> | <i>Imposte</i>    |
|--|-------------------|-------------------|
| Rateizzazione plusvalenza su cessione cespiti      | 15.837.066        | 3.800.896         |
| plusvalenze iscritte su immobilizzazioni materiali | 33.273.943        | 8.886.764         |
| <b>Totale</b>                                      | <b>49.111.009</b> | <b>12.687.660</b> |

Le imposte differite presenti al 31.12.2016 sono registrate in contropartita al conto economico. Come precisato sopra, si ricorda che la legge di Stabilità 2016 ha previsto la riduzione dell'aliquota IRES al 24%, con effetto dai periodi d'imposta successivi a quello in corso al 31 dicembre 2016. Pertanto, le imposte differite sono state calcolate applicando l'aliquota del 24%.

### Variazioni delle imposte differite (in contropartita del conto economico)

|  | 31/12/2016  | 31/12/2015  |
|--|-------------|-------------|
| Importo iniziale                               | 13.997.428  | 11.253.339  |
| Aumenti  | 4.287.079   | 4.719.798   |
| Imposte differite rilevate nell'esercizio:     |             |             |
| a) relative a precedenti esercizi              |             |             |
| b) dovute al mutamento di criteri contabili    |             |             |
| c) altre:                                      |             |             |
| Ires   | 4.199.311   | 4.306.136   |
| Irap   | 87.768      | 413.662     |
| Nuove imposte o incrementi di aliquote fiscali |             |             |
| Altri aumenti                                  |             |             |
| Diminuzioni                                    | (5.596.847) | (1.975.709) |
| Imposte differite annullate nell'esercizio:    |             |             |
| a) rigiri                                      | (5.596.847) | (940.852)   |
| b) dovute al mutamento di criteri contabili    |             |             |
| c) altre                                       |             |             |
| Riduzioni di aliquote fiscali                  |             | (1.034.857) |
| Altre diminuzioni                              |             |             |
| Importo finale                                 | 12.687.660  | 13.997.428  |

Gli aumenti e le riduzioni registrati con riferimento alle imposte differite riguardano il meccanismo di tassazione in cinque anni delle plusvalenze realizzate su beni immobili e le differenze da *fair value*, con riferimento sia alla valutazione del portafoglio immobiliare, sia alla cessione di alcuni immobili (in primis quello ubicato a Bolzano – Piazza Walther) per i quali negli anni precedenti erano state rilevate le imposte differite.

**Variazioni delle imposte differite (in contropartita del patrimonio netto)**

|  | 31/12/2016 | 31/12/2015 |
|--|------------|------------|
| Importo iniziale                               | 0          | 0          |
| Aumenti  | 0          | 0          |
| Imposte differite rilevate nell'esercizio:     |            |            |
| a) relative a precedenti esercizi              |            |            |
| b) dovute al mutamento di criteri contabili    |            |            |
| c) altre:                                      |            |            |
| Ires   | 0          | 0          |
| Irap   | 0          | 0          |
| Nuove imposte o incrementi di aliquote fiscali |            |            |
| Altri aumenti                                  |            |            |
| Diminuzioni                                    | 0          | 0          |
| Imposte differite annullate nell'esercizio:    |            |            |
| a) rigiri                                      |            |            |
| b) dovute al mutamento di criteri contabili    |            |            |
| c) altre:                                      | 0          | 0          |
| Ires   | 0          | 0          |
| Irap   | 0          | 0          |
| Riduzioni di aliquote fiscali                  |            |            |
| Altre diminuzioni                              |            |            |
| Importo finale                                 | 0          | 0          |

**140. ALTRI DEBITI**

|   | 31/12/2016     | 31/12/2015     |
|---|----------------|----------------|
| Depositi cauzionali di terzi - locazioni immobili | 407.857        | 389.459        |
| <b>Totale</b>                                     | <b>407.857</b> | <b>389.459</b> |

## PASSIVITÀ CORRENTI

### 145. DEBITI COMMERCIALI

Si riporta il dettaglio dei debiti commerciali:

|                              | 31/12/2016        | 31/12/2015       |
|------------------------------|-------------------|------------------|
| 1. Debiti verso fornitori    | 596.695           | 659.479          |
| 2. Debiti verso controllante | 9.001.455         | 6.683.021        |
| 3. Altri debiti              | 1.474.813         | 1.401.280        |
| <b>Totale</b>                | <b>11.072.963</b> | <b>8.743.780</b> |

I debiti verso la controllante sono costituiti dalle partite debitorie della Società nei confronti della Capogruppo derivanti prevalentemente dal regolamento dei rapporti relativi all'adesione al Consolidato Fiscale.

La voce debiti commerciali – altri debiti, risulta essere così composta:

|  | 31/12/2016       | 31/12/2015       |
|--|------------------|------------------|
| 3. Acconti e caparre da vendita immobili | 1.109.100        | 500              |
| Oneri differiti certi verso il personale | 7.740            | 18.100           |
| Spese condominiali - acconti             | 129.502          | 107.282          |
| Altri                                    | 228.471          | 1.275.398        |
| <b>Totale</b>                            | <b>1.474.813</b> | <b>1.401.280</b> |

## 150. DEBITI FINANZIARI

Alla data del 31.12.2016 non sono presenti debiti finanziari né nei confronti della controllante, né nei confronti altri soggetti.

|   | 31/12/2016 | 31/12/2015 |
|---|------------|------------|
| c/c bancario Cassa di Risparmio Sede Bz | 0          | 0          |
| c/c bancario Cassa di Risparmio Sede Bz | 0          | 0          |
| <b><i>Totale</i></b>                    | <b>0</b>   | <b>0</b>   |

## 155. PASSIVITÀ FISCALI CORRENTI

Sono rappresentate dai seguenti importi:

|  | 31/12/2016     | 31/12/2015    |
|--|----------------|---------------|
| 1. Debiti per IRPEF (ritenute d'imposta) | 29.543         | 24.421        |
| 2. Debiti contributivi                   |                | 26.153        |
| 3. Debiti per imposte dirette            | 453.270        | 0             |
| <b><i>Totale</i></b>                     | <b>482.813</b> | <b>50.574</b> |

I debiti per imposte dirette si riferiscono all'accantonamento IRAP 2016 al netto degli acconti versati e dei crediti della precedente dichiarazione.

## Analisi del Conto Economico

Prima di procedere all'analisi delle singole voci, si rammenta che i commenti sull'andamento generale dei costi e dei ricavi sono esposti, a norma del comma 1° dell'art. 2428 C.C., nell'ambito della "Relazione sulla gestione".

Inoltre l'analitica esposizione dei componenti positivi e negativi di reddito nel Conto Economico e le precedenti annotazioni alle voci di Stato Patrimoniale consentono di limitare alle sole voci principali i commenti esposti di seguito.

### 200. - 215. RICAVI

I ricavi sono così dettagliati:

|  | 31/12/2016        | 31/12/2015        | Variazioni        |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>200. Ricavi da locazione immobiliare:</b>         | <b>12.999.337</b> | <b>13.429.836</b> | <b>(430.499)</b>  |
| da controllante                                      | 9.796.801         | 10.088.291        | (291.490)         |
| da beni locati a terzi (alloggi e pertinenze)        | 1.611.563         | 1.625.928         | (14.365)          |
| da beni locati a terzi (uffici e negozi)             | 1.590.973         | 1.715.617         | (124.644)         |
| <b>205. Plusvalenze da vendite immobiliari</b>       | <b>388.389</b>    | <b>232.109</b>    | <b>156.280</b>    |
| <b>210. Altri ricavi e proventi:</b>                 | <b>1.534.143</b>  | <b>2.324.190</b>  | <b>(790.047)</b>  |
| 1. Ricavi da controllante:                           | 1.004.271         | 2.045.087         | (1.040.816)       |
| canone di locazione mobiliare                        | 551.666           | 1.031.628         | (479.962)         |
| contratto di service servizi                         | 452.605           | 1.013.460         | (560.855)         |
| 2. Plusvalenze da beni mobili                        | 2.147             | 1.064             | 1.083             |
| 3. Altri ricavi:                                     | 527.725           | 278.039           | 249.686           |
| ricavi da servizi verso terzi                        | 10.250            | 75.500            | (65.250)          |
| Altri  | 517.475           | 202.539           | 314.936           |
| <b>215. Variazioni delle rimanenze di beni merce</b> | <b>13.278.154</b> | <b>0</b>          | <b>13.278.154</b> |
| <b>Totale</b>  | <b>28.200.023</b> | <b>15.986.135</b> | <b>12.213.888</b> |

## 220. - 250. COSTI DI FUNZIONAMENTO

### 220. COSTI PER SERVIZI

I costi sono così dettagliati:

|   | 31/12/2016       | 31/12/2015       | Variazioni       |
|---|------------------|------------------|------------------|
| <b>220. Costi per servizi:</b>            |                  |                  |                  |
| <b>1. verso la controllante</b>           | <b>255.222</b>   | <b>336.247</b>   | <b>(81.025)</b>  |
| <b>2. verso terzi</b>                     | <b>1.438.213</b> | <b>1.627.726</b> | <b>(189.513)</b> |
| spese manutenzione immobili e impianti    | 453.619          | 286.002          | 167.617          |
| spese manutenzione software               | 141.972          | 146.969          | (4.997)          |
| compensi a professionisti                 | 273.659          | 812.937          | (539.278)        |
| spese telefoniche                         | 5.521            | 6.374            | (853)            |
| spese per assicurazioni                   | 175.946          | 98.346           | 77.600           |
| spese legali, notarili e di registro      | 123.475          | 59.729           | 63.746           |
| spese adempimenti legislativi - sicurezza | 310              | 376              | (66)             |
| spese condominiali amministrative         | 77.378           | 34.096           | 43.282           |
| spese di gestione unità sfitte            | 151.023          | 141.921          | 9.102            |
| altri                                     | 35.310           | 40.976           | (5.666)          |
| <b>Totale</b>                             | <b>1.693.435</b> | <b>1.963.973</b> | <b>(270.538)</b> |

### 230. PERDITA / RIPRISTINO DI VALORE DEI BENI MERCE

|  | 31/12/2016     | 31/12/2015    | Variazioni     |
|--|----------------|---------------|----------------|
| 230. perdita/ripristino di valore dei beni merce | 763.603        | 70.000        | 693.603        |
| <b>Totale</b>                                    | <b>763.603</b> | <b>70.000</b> | <b>693.603</b> |

Con riferimento all'immobile di Busto Arsizio – Via Ugo Foscolo, la società YARD ha periziato il valore di mercato del bene al 31.12.2016 e da tale perizia è emersa una ripresa di valore dell'immobile, contabilizzata a conto economico, per complessivi Euro 763.603. Rispetto al costo originario, il valore di carico è comunque più basso di 3.256.872 euro a seguito di precedenti impairment, solo parzialmente recuperati nel 2016.

## 235. COSTI PER IL PERSONALE

### Spese per il personale: composizione

|                                   | 31/12/2016     | 31/12/2015     | Variazioni       |
|-----------------------------------|----------------|----------------|------------------|
| 235. Costi per il personale:      |                |                |                  |
| salari e stipendi                 | 493.463        | 598.850        | (105.387)        |
| oneri sociali                     | 133.354        | 164.582        | (31.228)         |
| trattamento di quiescenza         | 20.841         | 31.038         | (10.197)         |
| trattamento di fine rapporto      | 31.708         | 37.313         | (5.605)          |
| altri costi                       | 7.891          | 9.090          | (1.199)          |
| compensi Amministratori e Sindaci | 97.424         | 104.169        | (6.745)          |
| <b>Totale</b>                     | <b>784.681</b> | <b>945.042</b> | <b>(160.361)</b> |

La riduzione delle spese del personale è riconducibile principalmente al completamento degli effetti del piano esuberi e all'intervenuto pensionamento di una risorsa con qualifica Dirigenziale.

## 240. AMMORTAMENTO DELLE ATTIVITÀ MATERIALI E IMMATERIALI

Per le informazioni sui dati relativi alla "vita utile" delle attività materiali ed immateriali per il calcolo degli ammortamenti, si rimanda all'esame della composizione delle immobilizzazioni iscritte nello Stato Patrimoniale.

|                                | 31/12/2016     | 31/12/2015       | Variazioni      |
|--------------------------------|----------------|------------------|-----------------|
| <b>240. Ammortamenti:</b>      |                |                  |                 |
| <b>1. attività immateriali</b> | <b>7.754</b>   | <b>15.180</b>    | <b>-7.426</b>   |
| <b>2. attività materiali</b>   | <b>490.003</b> | <b>990.839</b>   | <b>-500.836</b> |
| immobili strumentali           | 26.875         | 42.999           | -16.124         |
| impianti elettronici           | 381.692        | 746.257          | -364.565        |
| attrezzature, mobili e arredi  | 81.436         | 201.583          | -120.147        |
| <b>Totale</b>                  | <b>497.757</b> | <b>1.006.019</b> | <b>-508.262</b> |

Nel corso dell'esercizio 2016 si è estinto il piano di ammortamento per gran parte del patrimonio mobiliare a suo tempo oggetto di conferimento da parte della Capogruppo nel processo di costituzione della Società Sparim, pertanto gli ammortamenti dell'anno 2016 risultano in forte decremento rispetto a quelli dell'esercizio precedente.

## 245. RETTIFICHE SU CREDITI

|                                  | 31/12/2016    | 31/12/2015     | Variazioni      |
|----------------------------------|---------------|----------------|-----------------|
| Svalutazione crediti nell'attivo | 26.226        | 113.789        | (87.563)        |
| <b><i>Totale</i></b>             | <b>26.226</b> | <b>113.789</b> | <b>(87.563)</b> |

La voce si riferisce principalmente a rettifiche relative a crediti derivanti da affitti non incassati.

## 250. PERDITE DA CESSIONE ATTIVITÀ MATERIALI

|  | 31/12/2016    | 31/12/2015    | Variazioni      |
|--|---------------|---------------|-----------------|
| Perdite da cessione attività materiali | 14.635        | 30.733        | (16.098)        |
| <b><i>Totale</i></b>                   | <b>14.635</b> | <b>30.733</b> | <b>(16.098)</b> |

La voce si riferisce alle perdite realizzate dalla cessione di alcuni beni mobili.

## 255. ONERI DIVERSI DI GESTIONE

Sono così composti:

| Descrizione                             | 31/12/2016       | 31/12/2015       | Variazioni     |
|---|------------------|------------------|----------------|
| 255. Oneri diversi di gestione:         |                  |                  |                |
| 1. imposte indirette - I.M.U.           | 186.773          | 161.555          | 25.218         |
| 2. imposte indirette - es. precedente   | 67               | 202              | (135)          |
| 3. imposte indirette - I.M.I.           | 759.212          | 803.452          | (44.240)       |
| 4. imposte indirette - TASI             | 18.525           | 17.441           | 1.084          |
| 5. imposte indirette - IVA indetraibile | 710.213          | 436.432          | 273.781        |
| 6. altre imposte indirette              | 100.974          | 105.469          | (4.495)        |
| 7. altri oneri                          | 16.285           | 32.464           | (16.179)       |
| 8. spese varie deducibili               | 33.345           | 111.116          | (77.771)       |
| 9. spese varie indeducibili             |                  | 0                | 0              |
| 10. rettifiche IVA ex art. 19 bis 2     | 220.161          | 182.313          | 37.848         |
| <b>Totale</b>                           | <b>2.045.555</b> | <b>1.850.444</b> | <b>195.111</b> |

La Società determina l'ammontare dell'IVA detraibile in base ad una percentuale di detraibilità (pro-rata di detrazione) applicata sull'intero valore dell'imposta assolta sugli acquisti di beni/servizi. L'importo di Euro 710.213, di cui alla voce 255.5, è relativo all'IVA indetraibile in base al pro-rata applicato nell'anno 2016 pari al 24%, imputata direttamente al conto economico.

L'importo di Euro 220.161 di cui alla voce 255.10, è relativo invece alle rettifiche (negative) della detrazione ex art. 19 bis 2 del DPR 633/72, dovuta alla variazione del pro-rata di detrazione rispetto alle annualità precedenti.

## 260. RISULTATO NETTO DELLA VALUTAZIONE AL *FAIR VALUE* DELLE ATTIVITÀ MATERIALI DETENUTE A SCOPO D'INVESTIMENTO

|                        | 31/12/2016       | 31/12/2015        | Variazioni          |
|------------------------|------------------|-------------------|---------------------|
| Rivalutazione immobili | 6.341.139        | 18.870.360        | (12.529.221)        |
| Svalutazione immobili  | (3.066.231)      | (3.435.216)       | 368.985             |
| <b>Totale</b>          | <b>3.274.908</b> | <b>15.435.144</b> | <b>(12.160.236)</b> |

La valutazione del portafoglio immobiliare di proprietà della Società, in linea con le *best practices* del mercato di riferimento, è affidata, in virtù di un incarico peritale pluriennale, ad un soggetto terzo qualificato, nella fattispecie la società YARD. L'intervento del terzo ha lo scopo di garantire una completa indipendenza del processo valutativo nonché una certificazione dell'intero valore di mercato degli *assets*.

In merito alla determinazione valore di mercato del patrimonio valga precisare che gli immobili in corso di valorizzazione, in particolare Campo Tures, La Villa e Pedraces, in virtù del reale avanzamento degli interventi edificatori (cantieri allo stato avanzato di realizzazione) sono stati valutati mediante apposita analisi delle potenzialità di valore espresse dagli stessi al termine delle opere in corso. Analogo approccio è stato utilizzato per la valutazione degli immobili di Brunico e Bolzano – Via Talvera 2 per i quali si è concluso l'iter urbanistico autorizzativo per la valorizzazione/trasformazione.

La valutazione al *fair value* è stata effettuata per singolo immobile con distinzione tra le unità locate alla Capogruppo e le unità locate a terzi.

## 270. - 275. PROVENTI E ONERI FINANZIARI

| Descrizione                             | 31/12/2016         | 31/12/2015         | Variazioni         |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|
| 270. Proventi finanziari:               | 2.659              | 1.920              | 739                |
| 1. verso controllante                   |                    | 0                  | 0                  |
| 2. altri                                | 2.659              | 1.920              | 739                |
| 275. Interessi e altri oneri finanziari | (6.413.865)        | (2.451.067)        | (3.962.798)        |
| 1. verso controllante                   | (14.942)           | (30.315)           | 15.373             |
| 2. altri                                | (710)              | (1.801)            | 1.091              |
| 3. perdite da impairment/cessione AFS   | (6.398.213)        | (2.418.951)        | (3.979.262)        |
| <b>Totale</b>                           | <b>(6.411.206)</b> | <b>(2.449.147)</b> | <b>(3.962.059)</b> |

Il costo degli interessi ed altri oneri si riduce a seguito della diminuzione dell'esposizione finanziaria media, esposizione che risulta essere nulla al 31 dicembre 2016.

La voce perdite da impairment su titoli AFS si riferisce alla svalutazione delle quote detenute nel Fondo immobiliare chiuso Margot, gestito da Valore Reale SGR.

A seguito della pubblicazione del rendiconto del Fondo al 30.06.2016, che ha evidenziato una consistente riduzione del valore delle quote, si è proceduto ad iscrivere a conto economico una perdita lorda pari a Euro 2.553.973 mila (comprensiva di euro 176 mila rilevati a conto economico già al 30.06.2016).

Al 31 dicembre 2016, in attesa della pubblicazione del rendiconto del Fondo di fine anno, ed in base ai dati anticipati dalla Sgr e alle valutazioni svolte con riferimento alla probabile uscita di assets immobiliari a prezzi inferiori a quelli previsti, si è proceduto con un'ulteriore svalutazione lorda pari a Euro 3.844.240, che porta la perdita di valore complessiva registrata nel 2016 a Euro 6.398.213.

## 280. IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO

Le imposte sono così dettagliate:

|   |           | 31/12/2016       |
|---|-----------|------------------|
| Accantonamento imposte:                   |           | 3.086.083        |
| Ires - imposte correnti                   | 2.326.719 |                  |
| Irap - imposte correnti                   | 759.364   |                  |
| Variazione imposte differite:             |           | (1.309.769)      |
| Ires - diminuzione per imposte differite  | (927.693) |                  |
| Irap - diminuzione per imposte differite  | (382.076) |                  |
| Variazione imposte anticipate:            |           | 274.423          |
| Ires - diminuzione per imposte anticipate | 253.959   |                  |
| Irap - diminuzione per imposte anticipate | 20.464    |                  |
| <b>Totale</b>                             |           | <b>2.050.737</b> |

Nella determinazione delle imposte correnti si è fatto riferimento alle aliquote fiscali in vigore per il 2016 (IRES 27,5% - IRAP 2,68%).

L'aliquota IRAP applicata è del 2,68% a seguito della delibera della Giunta Provinciale di Bolzano che ha ridotto già dal periodo d'imposta 2015 l'aliquota ordinaria IRAP prevista a livello nazionale. L'aliquota IRES del 27,5% è quella stabilita dalla Legge Finanziaria 2008.

Ai fini della determinazione delle imposte differite attive e passive, si fa presente che la legge di Stabilità 2016 ha previsto la riduzione dell'aliquota IRES al 24%, con effetto dai periodi d'imposta successivi a quello in corso al 31 dicembre 2016. Pertanto la fiscalità differita è stata calcolata applicando l'aliquota del 24%. Per quanto riguarda l'aliquota IRAP è stata utilizzata quella prevista per la Provincia di Bolzano per il 2016 e i periodi successivi, ossia il 2,68%.

## RICONCILIAZIONE TRA ONERE FISCALE TEORICO E ONERE FISCALE EFFETTIVO DI BILANCIO

Nella sottostante tabella si riporta il dato relativo allo scostamento tra onere fiscale teorico ed onere fiscale effettivo:

|  | IRES             | IRAP              |
|--|------------------|-------------------|
| Utile dell'operatività corrente al lordo delle imposte | 7.486.890        | 7.486.890         |
| Costi non deducibili ai fini IRAP                      | 0                | 6.437.430         |
| Ricavi non tassabili ai fini IRAP                      | 0                | 0                 |
| <b>Totale</b>  | <b>7.486.890</b> | <b>13.924.320</b> |
| Onere fiscale teorico (IRES 27,5% - IRAP 2,68%)        | 2.058.895        | 373.172           |
| Variazioni permanenti in aumento                       | 751.472          | 28.388            |
| Variazioni permanenti in diminuzione                   | (474.447)        | (144)             |
| Variazioni altre in aumento/diminuzione                | (682.935)        | (3.664)           |
| <b>Totale imposte di competenza dell'esercizio</b>     | <b>1.652.985</b> | <b>397.752</b>    |

Le altre variazioni in diminuzione IRES fanno riferimento alla riduzione dell'aliquota dal 2017, di 3,5 punti percentuali su componenti positive la cui tassazione avverrà in periodi di imposta successivi.

## Altre informazioni

Per una informativa sulla natura e sull'evoluzione nel corso dell'esercizio dell'attività della Società, nonché per i fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio, e per i rapporti con le parti correlate si rimanda a quanto riportato nella "Relazione sulla gestione".

### DATI SULL'OCCUPAZIONE

L'organico aziendale nel corso dell'esercizio ha subito la seguente evoluzione:

| <i>Organico</i>                   | <i>31/12/2016</i> | <i>31/12/2015</i> | <i>Variazioni</i> |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Dirigenti                         | 1                 | 1                 | 0                 |
| Quadri direttivi                  | 5                 | 5                 | 0                 |
| Impiegati - a tempo indeterminato | 5                 | 6                 | -1                |
| Impiegati - a tempo determinato   |                   | 0                 | 0                 |
| <i>Totale</i>                     | 11                | 12                | (1)               |

A fronte di un organico di 11 unità, *il full time equivalent* è pari a 10 unità.

### RETRIBUZIONE DEI DIRIGENTI

Nel corso dell'esercizio sono stati erogati compensi a Dirigenti con responsabilità strategiche, per Euro 161.328,27 interamente riferiti a retribuzione per lavoro dipendente.

### COMPENSI DEL CONSIGLIO D'AMMINISTRAZIONE E DEL COLLEGIO SINDACALE

|                             | <i>Importo</i> |
|-----------------------------|----------------|
| Consiglio d'Amministrazione | 69.870         |
| Collegio Sindacale          | 27.554         |
| <i>Totale</i>               | 97.424         |

### PRIVACY, SICUREZZA E AMBIENTE

Come richiesto dalla normativa vigente (D.Lgs. 196/2003), anche nel 2016 sono state effettuate le necessarie attività di analisi e di verifica per la minimizzazione dei rischi, nonché per la verifica dell'esistenza ed efficacia delle misure di sicurezza.

La Società, inoltre, non ha nulla da segnalare in relazione a eventuali danni causati all'ambiente, né su eventuali sanzioni o pene definitive inflitte per reati o danni ambientali.

## INFORMAZIONI SULLE TRANSAZIONI CON PARTI CORRELATE

Si è provveduto all'individuazione delle parti correlate così come definite dallo IAS 24. Secondo tale principio la "parte correlata" è una persona o un'entità che è correlata all'entità che redige il bilancio secondo le seguenti definizioni:

- a) una persona o uno stretto familiare di quella persona sono correlati a un'entità che redige il bilancio se tale persona:
  - i. ha il controllo o il controllo congiunto dell'entità che redige il bilancio;
  - ii. ha un'influenza notevole sull'entità che redige il bilancio; o
  - iii. è uno dei dirigenti con responsabilità strategiche dell'entità che redige il bilancio o di una sua controllante.
  
- b) un'entità è correlata a un'entità che redige il bilancio se si applica una qualsiasi delle seguenti condizioni:
  - i. l'entità e l'entità che redige il bilancio fanno parte dello stesso gruppo (il che significa che ciascuna controllante, controllata e Società del gruppo è correlata alle altre);
  - ii. un'entità è una collegata o una joint venture dell'altra entità (o una collegata o una joint venture facente parte di un gruppo di cui fa parte l'altra entità);
  - iii. entrambe le entità sono joint venture di una stessa terza controparte;
  - iv. un'entità è una joint venture di una terza entità e l'altra entità è una collegata della terza entità;
  - v. l'entità è rappresentata da un piano per benefici successivi alla fine del rapporto di lavoro a favore dei dipendenti dell'entità che redige il bilancio o di un'entità ad essa correlata. Se l'entità che redige il bilancio è essa stessa un piano di questo tipo, anche i datori di lavoro che sponsorizzano sono correlati all'entità che redige il bilancio;
  - vi. l'entità è controllata o controllata congiuntamente da una persona identificata al punto a);
  - vii. una persona identificata al punto a) (i) ha un'influenza significativa sull'entità o è uno dei dirigenti con responsabilità strategiche dell'entità (o di una sua controllante).

Un'operazione con una parte correlata è un trasferimento di risorse, servizi o obbligazioni tra un'entità che redige il bilancio e una parte correlata, indipendentemente dal fatto che sia stato pattuito un corrispettivo.

Quanto sopra premesso:

- tra i soggetti di cui al punto b) (i) rientra Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A. nella sua qualità di parte correlata controllante, la Fondazione della Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A. in qualità di controllante della Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A., Raetia SGR S.p.A. in liquidazione e Sparkasse Immobilien S.r.l., rispettivamente Società facente parte del gruppo dell'entità che redige il bilancio e Società controllata dalla stessa Capogruppo.
- tra i soggetti con responsabilità strategiche di cui al punto a) (iii) sono inclusi i membri del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale, nonché l'Alta Direzione.

I rapporti con le parti correlate sono regolati in base alle condizioni di mercato.

Non sono stati effettuati accantonamenti specifici nell'esercizio per perdite su crediti verso alcuna parte correlata.

**PROSPETTO DEI CORRISPETTIVI DI COMPETENZA DELL'ESERCIZIO PAGATI A FRONTE DEI SERVIZI FORNITI DALLA SOCIETÀ DI REVISIONE O DALLE ENTITÀ APPARTENENTI ALLA RETE DELLA STESSA** (Articolo 160 D.Lgs. 58/1998 "Testo Unico delle disposizioni in materia di intermediazione finanziaria" e articolo 149-duodecies Regolamento CONSOB di attuazione)

|   | 31/12/2016 |
|---|------------|
| Servizi di revisione e attestazione contabile | 16.550     |
| Altri servizi                                 | 7.280      |
| <i>Totale</i>                                 | 23.830     |

# PROSPETTO ULTIMO BILANCIO CAPOGRUPPO

## Dati essenziali della società Controllante che esercita l'attività di Direzione e Coordinamento

Prospetto riepilogativo dell'ultimo bilancio al 31 dicembre 2015 della Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A.

(in migliaia di Euro)

| Dati patrimoniali (in migliaia di euro)        | 31/12/2015       | 31/12/2014       |
|--|------------------|------------------|
| <b>Totale attività</b>                         | <b>8.155.032</b> | <b>8.409.439</b> |
| <b>Investimenti finanziari</b>                 | <b>7.462.109</b> | <b>7.635.546</b> |
| Crediti verso clientela                        | 5.647.941        | 5.909.944        |
| Crediti verso banche                           | 171.313          | 275.274          |
| Attività finanziarie                           | 1.642.855        | 1.450.328        |
| Attività materiali                             | 18.148           | 22.602           |
| Attività immateriali                           | 18.824           | 19.677           |
| Partecipazioni                                 | 260.958          | 260.860          |
| <b>Raccolta diretta</b>                        | <b>6.218.643</b> | <b>6.660.200</b> |
| Debiti verso clientela                         | 4.714.764        | 4.406.825        |
| Debiti rappresentati da titoli                 | 1.503.879        | 2.253.375        |
| Debiti verso banche                            | 927.651          | 931.368          |
| <b>Totale provvista</b>                        | <b>7.146.294</b> | <b>7.591.568</b> |
| Raccolta diretta                               | 6.218.643        | 6.660.200        |
| Raccolta indiretta                             | 3.166.039        | 3.141.981        |
| <b>Raccolta complessiva</b>                    | <b>9.384.682</b> | <b>9.802.181</b> |
| <b>Patrimonio netto</b>                        | <b>712.242</b>   | <b>470.489</b>   |
| Dati economici (in migliaia di euro)           | 31/12/2015       | 31/12/2014       |
| Margine di interesse                           | 105.854          | 122.668          |
| Margine di contribuzione lordo                 | 208.191          | 222.157          |
| Risultato lordo di gestione                    | 46.577           | 42.947           |
| Risultato operativo netto                      | (5.233)          | (301.098)        |
| Utile (perdita) lordo                          | (5.174)          | (302.681)        |
| Utile (perdita) d'esercizio                    | (3.447)          | (231.113)        |
| Indici di redditività ed efficienza (%)        | 31/12/2015       | 31/12/2014       |
| ROE - Return on equity *                       | -0,58            | -39,19           |
| Margine contribuzione lordo/fondi intermediati | 1,38             | 1,41             |
| Cost / income ratio**                          | 72,59            | 70,09            |

(\*) Rapporto tra risultato d'esercizio e patrimonio netto finale (media ultimi due esercizi)

(\*\*) Il coefficiente è stato determinato senza considerare l'accantonamento al "Fondo di solidarietà" in quanto ritenuta posta non ordinaria

# RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE



KPMG S.p.A.  
Revisione e organizzazione contabile  
Via della Rena, 20  
39100 BOLZANO BZ  
Telefono +39 0471 324010  
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 ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

Agli Azionisti della  
Sparim S.p.A.

### Relazione sul bilancio d'esercizio

Abbiamo svolto la revisione contabile dell'allegato bilancio d'esercizio della Sparim S.p.A., costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2016, dal conto economico, dal prospetto della redditività complessiva, dal prospetto delle variazioni di patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla relativa nota integrativa.

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

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

### Responsabilità della società di revisione

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

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

KPMG S.p.A. è una società per azioni al capitale chiuso e fa parte del network KPMG di società indipendenti affiliate al KPMG International Cooperative (“KPMG Network”) di cui è membro associato.

Ancora: Roma, Bari, Bergamo,  
Bologna, Bolzano, Brescia,  
Cagliari, Como, Firenze, Genova,  
Lecce, Milano, Napoli, Novara,  
Padova, Palermo, Perugia, Perugia,  
Pescara, Roma, Torino, Treviso,  
Trieste, Venezia, Verona

Società per azioni  
Capitale sociale  
Euro 1.000.000,00 i.v.  
Registro Imprese Milano e  
Codice Fiscale N. 09760001509  
R.E.A. Milano N. 912007  
Partita IVA 02704000150  
SWT Number IT00039000199  
Sede legale: Via S. Maria Piazza, 20  
39100 Bolzano (BZ) Italia



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

#### **Giudizio**

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Sparim S.p.A. al 31 dicembre 2016, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea.

#### **Altri aspetti**

La Società, come richiesto dalla legge, ha inserito nella nota integrativa i dati essenziali dell'ultimo bilancio della società che esercita su di essa l'attività di direzione e coordinamento. Il giudizio sul bilancio di Sparim S.p.A. non si estende a tali dati.

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

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

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere, come richiesto dalle norme di legge, un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione, la cui responsabilità compete agli amministratori della Sparim S.p.A., con il bilancio d'esercizio della Sparim S.p.A. al 31 dicembre 2016. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Sparim S.p.A. al 31 dicembre 2016.

Bolzano, 8 marzo 2017

KPMG S.p.A.



Andrea Rosignoli  
Socio