



SPARIM

GRUPPE SÜDTIROLER SPARKASSE
GRUPPO CASSA DI RISPARMIO DI BOLZANO

**BILANCIO
DI ESERCIZIO
2017**

SPARIM S.p.A.

SPARIM AG

INDICE

RELAZIONE SULLA GESTIONE - ESERCIZIO 2017	3
GESTIONE DEL RISCHIO FINANZIARIO	9
RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE (ai sensi dell'art. 2429)	14
BILANCIO	15
Schemi di Bilancio	15
Prospetto della Redditività Complessiva	18
Prospetto delle variazioni di patrimonio netto	19
Rendiconto Finanziario	20
Nota Integrativa	21
Criteri di valutazione e principi contabili di riferimento	25
Analisi dello Stato Patrimoniale	32
Attivo	32
Passivo	49
Analisi del Conto Economico	56
Altre informazioni	65
PROSPETTO ULTIMO BILANCIO CAPOGRUPPO	68
RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE	69

RELAZIONE SULLA GESTIONE - ESERCIZIO 2017

Il progetto di bilancio dell'esercizio 2017 evidenzia un Utile netto pari ad Euro 9.053.445, un Patrimonio netto di Euro 303.341.942 con un Totale attivo di Euro 321.937.680.

Nel corso dell'esercizio 2017 la Società si è dedicata, in primis, alla gestione della componente del patrimonio immobiliare strumentale all'attività bancaria (i.e. *Facility Management e Property Management*), ha proseguito nelle attività di valorizzazione del portafoglio di proprietà detenuto con finalità di investimento ed ha dato il proprio supporto nelle attività di recupero del credito da parte della Capogruppo partecipando attivamente ai processi di assegnazione (aste/incanti) di garanzie immobiliari. Vieppiù, la Società si è resa parte attiva, nel rispetto delle linee guida strategiche definite dalla Capogruppo, nell'individuazione e rafforzamento delle misure di *saving* afferenti l'ambito della gestione immobiliare atte al contenimento dei costi di esercizio mediante il completamento del piano di presenza territoriale delle Filiali bancarie definito dalla Capogruppo e basato su processi di razionalizzazione e accorpamento.

Ai fini della determinazione del valore del portafoglio immobiliare di proprietà, secondo il principio di valutazione a *fair-value*, la Società si avvale del supporto di un primario valutatore esterno indipendente (GruppoYARD) in luogo di un incarico triennale (2015-2017). In merito alla determinazione del valore di mercato del patrimonio immobiliare, si precisa che gli *asset* in corso di valorizzazione vengono valutati in virtù del reale avanzamento degli interventi edificatori e mediante apposita analisi delle potenzialità reddituali espresse dagli stessi al termine delle opere in corso.

La valutazione del portafoglio immobiliare, come peraltro avveniva negli anni passati, è stata effettuata per singolo *asset* 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 al *fair value* del patrimonio immobiliare detenuto a scopo di investimento è pari ad Euro 258,7 mio (Euro 13,7 milioni in meno rispetto al 2016), mentre il valore delle rimanenze, valutate secondo il metodo cd. "minore tra costo e valore di realizzo" ammonta ad Euro 21,8 milioni (Euro 3,6 in più rispetto all'esercizio precedente).

Analisi principali scostamenti

Come per gli esercizi precedenti, l'analisi dei principali scostamenti riportata di seguito viene esposta al netto dell'effetto della rilevazione a conto economico delle "Variazioni delle rimanenze di beni merci" tra i Ricavi e dei "Costi per acquisto beni merce" tra i Costi di Funzionamento.

I "Ricavi Totali" fanno registrare un aumento del 22% (+3,3 milioni di Euro) in virtù dell'effetto congiunto del deciso aumento delle "Plusvalenze da vendite immobiliari" che passano da 0,4 a 4,9 milioni di euro e della leggera riduzione dei canoni di locazione immobiliare (-0,9 milioni di euro). Il livello di occupazione degli immobili, sia da parte della Capogruppo che da parte di soggetti terzi, risulta sostanzialmente stabile.

Per quanto attiene le "Plusvalenze da vendite immobiliari" si segnala che il saldo di Euro 4,9 milioni si compone per Euro 4,3 milioni dal risultato della dismissione dell'immobile meranese, sito in via Cassa di Risparmio; all'uopo si segnala che la plusvalenza netta

dell'operazione ammonta ad Euro 3,1 milioni (4,3 milioni di euro di "Plusvalenze da vendite immobiliari" al netto di 1,2 milioni di euro di "Perdite da cessioni di attività materiali"). La parte residuale del saldo è invece formata dal risultato delle cessione delle operazioni di ristrutturazione e frazionamento per gli immobili di Campo Tures, Badia-Pedracces e Badia fraz. La Villa.

I "*Costi di Funzionamento*" totali, anch'essi depurati delle variazioni delle rimanenze di beni merce, subiscono un incremento su base annua di 1,4 milioni di Euro imputabile per la quasi totalità alla rilevazione della perdita da cessione di attività materiali di Euro 1,2 milioni poc'anzi citata.

Per quanto riguarda le sottovoci, i "*Costi per servizi*" si attestano ad Euro 1,4 mio circa contro Euro 1,7 mio del precedente esercizio (-15% circa); tale decremento è imputabile alla costante implementazione di misure che mirano a migliorare l'efficienza operativa riducendo i costi della struttura.

Il saldo della "*Perdita/ripristino di valore di beni merce*" risulta negativo per un importo pari ad Euro 42 mila riferito all'immobile di Busto Arsizio.

La voce "*Costi per il Personale*" subisce un lieve incremento (+3% circa), attestandosi su un valore pari a Euro 0,8 milioni.

Gli "Ammortamenti" risultano in contrazione del 18% passando da Euro 0,5 milioni ad Euro 0,4 milioni a seguito della circostanza per cui nell'esercizio precedente è andato ad esaurimento l'ammortamento dei beni mobili oggetto del conferimento in sede di costituzione di Sparim da parte della Capogruppo.

La voce "*Rettifiche su crediti*", di saldo pari ad Euro 0,1 milioni, è riferita alla svalutazione di posizioni creditorie derivanti da rapporti locativi nei confronti di terzi.

La voce "*Oneri diversi di gestione*" passa da Euro 2,0 milioni del 2016 ad Euro 1,7 milioni del corrente esercizio in virtù del miglioramento del pro-rata definitivo di indetraibilità dell'IVA.

La valutazione al *fair value* del patrimonio immobiliare di proprietà detenuto con finalità di investimento, eseguita da valutatore esterno indipendente, ha evidenziato un risultato netto positivo per 0,3 milioni di Euro.

La gestione finanziaria ha fatto registrare un sensibile miglioramento passando da un saldo netto negativo per 6,4 milioni di Euro nel 2016, relativo principalmente alla perdita di valore afferente le quote detenute dalla Società nel FIA immobiliare, di tipo chiuso, riservato denominato "Margot" gestito da Castello SGR, ad un risultato di sostanziale pareggio nell'esercizio corrente.

Alla luce di quanto sopra esposto, al netto degli effetti derivanti dall'assoggettamento a tassazione del "*Risultato prima delle imposte*", il 2017 fa registrare un "*Risultato netto dell'esercizio*" pari ad Euro 9,1 milioni contro Euro 5,4 milioni del precedente esercizio.

Si riporta di seguito un quadro sintetico del conto economico riclassificato 2017 ed il confronto con l'esercizio precedente:

	<i>IST</i> 31/12/2017	<i>IST</i> 31/12/2016	<i>var.</i> <i>valore</i>	<i>var</i> <i>%</i>
Margine operativo lordo (EBITDA)	13.046.481	10.398.198	2.648.283	25%
Risultato operativo	12.785.535	13.898.091	(1.112.556)	-8%
Risultato gestione finanziaria	(8.615)	(6.411.206)	6.402.591	-100%
Utile ante imposte	12.776.920	7.486.885	5.290.035	71%
Utile netto	9.053.445	5.436.147	3.617.298	67%

ANDAMENTO DELLA GESTIONE

Per l'esercizio 2017 l'utile netto si attesta ad Euro 9.053.445 in aumento di Euro 3.617.298 rispetto al dato dell'esercizio precedente.

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

<i>Valore della produzione</i>	2017	2016	2015
<i>Ricavi da locazione immobiliare</i>	12.073.538	12.999.337	13.429.836
- da terzi	2.802.417	3.202.535	3.341.545
alloggi e pertinenze	1.447.153	1.575.329	1.625.928
uffici, negozi e pertinenze	1.355.264	1.627.206	1.715.617
- da Controllante	9.271.121	9.796.802	10.088.291
<i>Ricavi/plus da vendite</i>	4.915.453	390.536	233.173
- plusvalenze da vendite immobiliari	4.913.258	388.389	232.109
- beni immobili destinati alla commercializzazione	0		0
- plusvalenza da cessione di beni mobili	2.195	2.147	1.064
<i>Ricavi da locazione mobiliare</i>	494.011	551.667	1.031.628
- da Controllante	494.011	551.667	1.031.628
<i>Ricavi da servizi</i>	458.165	462.854	1.088.959
- da terzi		10.250	75.500
- da Controllante	458.165	452.604	1.013.459
<i>Ricavi diversi</i>	252.779	517.475	202.539
<i>Variazioni delle rimanenze di beni merce</i>	3.177.824	13.278.154	0
<i>Ricavi da vendita di beni merce</i>	29.000		
<i>Totale valore della produzione</i>	21.400.770	28.200.023	15.986.135

Con riferimento all'analisi della situazione finanziaria si riportano di seguito gli indicatori sintetici di finanziamento delle immobilizzazioni al 31 dicembre 2017 che confermano l'elevato grado di patrimonializzazione della Società.

Patrimonio netto	(303.341.942)
Immobilizzazioni	265.944.015
Crediti immobilizzazioni oltre 12 mesi	0
Crediti attivo circolante entro 12 mesi	0
Margine primario di struttura	(37.397.927)
Quoziente primario di struttura	114%

Patrimonio netto	(303.341.942)
Passività a lungo	(9.644.074)
Altri debiti a lungo	(367.124)
Totale mezzi propri e passività consolidate	(313.353.140)
Immobilizzazioni	265.944.015
Margine secondario di struttura	(47.409.125)
Quoziente secondario di struttura	118%

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 2017 la Società ha dato impulso alle seguenti iniziative immobiliari:

- sono stati completati i lavori di ristrutturazione, con l'ottenimento del certificato di agibilità, degli immobili di Badia – fraz. La Villa, Badia – strada Pedraces e Campo Tures e sono state avviate le dismissioni delle realizzazioni su base frazionata;
- è stato ottenuto il permesso di costruire in relazione al progetto di recupero e restauro conservativo dell'immobile sito in Brunico, via Bastioni – immobile che per l'alto valore storico e culturale è oggetto di tutela da parte della Soprintendenza dei Beni Architettonici ed Artistici – e sono stati avviati i lavori che, prevedibilmente, si concluderanno entro la prima metà del 2019;
- sono stati avviati i lavori restauro conservativo dei prospetti della sede centrale della Capogruppo in Bolzano via Cassa di Risparmio, 12 – immobile che per l'alto valore storico e culturale è oggetto di tutela da parte della Soprintendenza dei Beni Architettonici ed Artistici –. È previsto il completamento delle opere entro la fine dell'esercizio 2018;
- è stato dato avvio al progetto di risanamento e recupero dell'immobile sito in Belluno denominato "Palazzo Barcelloni" – immobile eretto nel secolo XVI nell'estensione

rinascimentale del Borgo di Campitello, a settentrione delle mura cittadine – attualmente sfitto e che, a conclusione dei lavori, ospiterà la sede provinciale della Capogruppo che attualmente si trova in spazi in locazione passiva da terzi;

- nell’ambito delle azioni di tutela e recupero delle posizioni creditorie della Capogruppo, la Società ha acquisito un portafoglio immobiliare a destinazione mista residenziale-terziario del valore di Euro 3,2 milioni sito a Trento di proprietà del fondo immobiliare “Katikia 1” istituito e gestito da Raetia SGR in liquidazione. I suddetti immobili sono classificati nella categoria “Beni a Merce/Rimanenze” e, per loro natura, sono destinati alla dismissione.
- con riferimento all’area situata a Trento Nord, denominata “ex Frizzera”, la Società ha avviato e promosso un progetto di recupero dell’intera superficie, all’uopo individuando un primario operatore immobiliare locale che darà vita alla fase esecutiva del progetto di recupero e con il quale è stato sottoscritto un contratto preliminare di compravendita nel mese di settembre 2017. L’atto definitivo di cessione dell’area in parola è stato perfezionato nel mese di febbraio 2018.

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.

ALTRE INFORMAZIONI

In data 21/02/2017 il CDA di Sparim ha deliberato di assumere Ferruccio Ravelli come Direttore di Sparim in sostituzione del Direttore Generale dimissionario Mauro Corrada.

GESTIONE DEL RISCHIO FINANZIARIO

I principali strumenti finanziari della Società comprendono depositi bancari a vista e a breve termine, quote di FIA immobiliari e quote partecipative minoritarie. Essendo la posizione finanziaria netta positiva, nel corso del 2017 la Società non ha contratto alcun tipo di indebitamento con il sistema bancario per finanziare la propria attività.

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

Nel corso del 2017 la Società non ha usufruito delle linee di credito accese presso la Capogruppo; ne deriva che il rischio in parola non appare 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 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, principalmente, da quote di un FIA immobiliare, di tipo chiuso, riservato, valutate al *fair value*. Trattasi di un portafoglio detenuto con finalità di investimento il cui rischio di mercato viene attentamente monitorato dalla Società.

RISCHIO IMMOBILIARE

Il mercato immobiliare è soggetto ad un andamento ciclico dei valori degli immobili ed è funzione delle dinamiche macroeconomiche, peraltro condizionate dalle condizioni economiche specifiche delle aree in cui gli immobili sono localizzati. Le politiche di

investimento della Società sono finalizzate a gestire tutte le variabili note che incidono sul buon esito delle iniziative sviluppate al fine di poter massimizzare il ritorno per la Società medesima e per i suoi Azionisti. Come noto, i fattori maggiormente rilevanti sono principalmente collegati alla localizzazione degli immobili ed alla qualità delle realizzazioni. Va inoltre considerato che buona parte degli immobili sono locati alla Capogruppo per lo svolgimento dell'attività bancaria; ne deriva che il rischio immobiliare su tali *asset* risulta contenuto.

Nell'ambito dei rischi immobiliari tipici si segnalano:

- *rischio sistemico* relativo all'andamento del settore immobiliare nel suo insieme, senza avere riguardo specifico al portafoglio analizzato;
- *rischio di mercato* legato alla vendita degli immobili;
- *rischio locativo e/o di sfittanza* con particolare riferimento agli impatti sull'equilibrio finanziario della Società;
- *rischio urbanistico-amministrativo* legato alle iniziative in corso di sviluppo;
- *rischio di costruzione* anche in questo caso riferito ai progetti in corso di realizzazione;
- *rischio di controparte* relativo principalmente alla affidabilità degli appaltatori/*general contractor* incaricati;
- *rischio di morosità* legato alla solvibilità delle controparti locatarie;
- *rischi operativi in genere*, ovvero tutti i possibili rischi, propri della gestione caratteristica di un patrimonio immobiliare (i.e. responsabilità civile del proprietario, danneggiamenti, incendi...);
- *rischi finanziari* tipici della gestione di patrimoni immobiliari, ovvero il rischio di redditività relativa ed il rischio leva.

Tutti i rischi poc'anzi illustrati vengono attentamente e costantemente monitorati dalla Società che pone in essere, di volta in volta, le misure ritenute più idonee alla mitigazione degli stessi. L'architettura del sistema di controllo di gestione della Società consta di tre momenti essenziali: (i) il controllo preventivo attraverso la predisposizione del *business plan*, (ii) il controllo *in itinere* attraverso la predisposizione della reportistica direzionale e (iii) il controllo consuntivo attraverso la misurazione delle *performance*.

EVENTI SUCCESSIVI AL 31 DICEMBRE 2017

Oltre a quanto dianzi illustrato, non si segnalano eventi significativi accaduti successivamente alla chiusura dell'esercizio.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Nel corso del 2018 la Società, oltre a proseguire nelle attività ordinarie di gestione del patrimonio immobiliare, sarà impegnata nel completamento delle iniziative immobiliari illustrate nella pagine precedenti. Allo stato, sono in corso attente valutazioni in merito all'avvio di ulteriori iniziative di valorizzazione/ristrutturazione straordinaria finalizzate alla successiva dismissione su base frazionata.

Nel corso del primo semestre 2018 è prevista l'approvazione del piano strategico di gestione del patrimonio immobiliare per il quadriennio 2018-2021 predisposto dalla Società secondo le indicazioni della Capogruppo in merito all'individuazione di operazioni che, oltre a generare impatti economici positivi, migliorino i *ratios* patrimoniali del Gruppo. Vieppiù, il piano pluriennale in parola coniuga le richieste della Banca d'Italia in merito all'individuazione di una strategia articolata secondo più leve di azione che riduca durevolmente l'incidenza degli immobili non strumentali detenuti a fini di investimento rispetto a quelli funzionali all'attività bancaria.

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

	31/12/2017	31/12/2016
Attivo - Crediti		
Controllante	789.113	831.879
Correlate	0	0
Passivo - Debiti		
Controllante	6.360.235	9.001.455
Correlate	0	0
Conto Economico:		
Ricavi per servizi - Controllante	10.223.297	10.801.073
Ricavi per servizi - Correlate	0	0
Costi per servizi - Controllante	194.122	255.222
Costi per servizi - Correlate		

RAPPORTI FINANZIARI

Descrizione	31/12/2017	31/12/2016
Attivo:		
Disponibilità liquide - controllante	29.359.124	15.868.707
Passivo:		
Debiti verso banche	0	0
Conto Economico:		
Oneri finanziari - controllante	8.217	14.942

La Società ha distribuito in data 19 dicembre 2017 al socio di riferimento Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A. un dividendo straordinario pari a 3,84 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. e con la società da questa controllata Sparkasse Haus, 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 a fine 2017 da parte del Consiglio di Amministrazione della Società.

RIPARTO DELL'UTILE DI ESERCIZIO

Il bilancio al 31 dicembre 2017 presenta un utile netto di Euro 9.053.445 per il quale si formula la seguente proposta di ripartizione:

▪ alla Riserva legale (5% dell'utile realizzato)	Euro	522.083
▪ ad altre Riserve	Euro	1.391.362
▪ a dividendi	Euro	7.140.000

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 2017 per effetto di tale meccanismo l'utile non distribuibile ammonta ad Euro 1.388.215. 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	6.195.940
▪ Altre riserve	Euro	31.742.007

Bolzano, 13.03.2018

PER IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Il Presidente
Dr. Gerhard Brandstätter

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

BILANCIO

Schemi di Bilancio

STATO PATRIMONIALE

VOCI DELL'ATTIVO	31/12/2017	31/12/2016
ATTIVITÀ NON CORRENTI		
10 Attività immateriali:	1.026.889	953.110
costi software	177.000	103.221
crediti edilizi	849.889	849.889
15 Attività materiali:	260.763.322	278.876.423
1. detenute a scopo di investimento	258.925.699	276.598.232
2. detenute ad uso funzionale	1.837.623	2.278.191
20 Attività finanziarie	4.153.804	4.491.458
1. att. fin. disponibili per la vendita	4.127.798	4.127.798
2. crediti commerciali verso altri	26.006	363.660
TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI	265.944.015	284.320.991
ATTIVITÀ CORRENTI		
30 Rimanenze	21.783.588	18.198.154
35 Crediti commerciali:	1.354.369	1.499.361
1. verso clienti	215.744	303.989
2. verso controllante	789.113	831.879
3. verso altri	349.512	363.493
40 Attività fiscali	3.148.316	3.762.211
1. correnti	2.225.260	2.867.849
2. anticipate	923.056	894.362
45 Disponibilità liquide:	29.707.392	15.869.707
1. presso controllante	29.359.124	15.868.707
2. altre	348.268	1.000
TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI	55.993.665	39.329.433
TOTALE DELL'ATTIVO	321.937.680	323.650.424

VOCI DEL PASSIVO	31/12/2017	31/12/2016
PATRIMONIO NETTO	303.341.942	298.988.497
100 Capitale sociale	210.000.000	210.000.000
105 Riserva legale	5.543.280	5.292.154
110 Riserva da sovrapprezzo delle azioni	48.263.995	48.263.995
115 Altre riserve	30.481.222	29.996.201
120 Riserve da valutazione	0	0
125 Utile d'esercizio	9.053.445	5.436.147
PASSIVITÀ NON CORRENTI		
130 Fondo rischi ed oneri	9.152	10.634
135 Passività fiscali differite	9.634.922	12.687.660
140 Altri debiti	367.124	407.857
TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI	10.011.198	13.106.151
PASSIVITÀ CORRENTI		
145 Debiti commerciali:	8.555.512	11.072.963
1. debiti verso fornitori	1.119.067	596.695
2. debiti verso controllante	6.360.235	9.001.455
3. altri	1.076.210	1.474.813
150 Debiti finanziari:	0	0
verso controllante		
155 Passività fiscali correnti	29.028	482.813
TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI	8.584.540	11.555.776
TOTALE DEL PASSIVO	321.937.680	323.650.424

CONTO ECONOMICO

CONTO ECONOMICO	31/12/2017	31/12/2016
RICAVI	21.400.770	28.200.023
200 Ricavi da locazione immobiliare: di cui da controllante	12.073.538 9.271.121	12.999.337 9.796.801
205 Plusvalenze da vendite immobiliari	4.913.258	388.389
210 Altri ricavi e proventi:	1.207.150	1.534.143
1. da controllante	952.176	1.004.271
2. plusvalenze da vendita beni mobili	2.195	2.147
3. altri	252.779	527.725
215 Variazioni delle rimanenze di beni merci	3.177.824	13.278.154
218 Ricavi da vendita beni merce	29.000	0
COSTI DI FUNZIONAMENTO	(8.941.104)	(17.576.840)
220 Costi per servizi:	(1.440.556)	(1.693.435)
1. verso controllante	(194.122)	(255.222)
2. verso terzi	(1.246.434)	(1.438.213)
225 Costi per acquisto beni merce	(3.200.000)	(13.278.154)
230 Perdita/ripristino di valore dei beni merce	(42.000)	763.603
235 Costi per il personale	(810.337)	(784.681)
240 Ammortamenti:	(405.738)	(497.757)
1. attività immateriali	(3.921)	(7.754)
2. attività materiali	(401.817)	(490.003)
245 Rettifiche su crediti	(116.901)	(26.226)
250 Perdite da cessione attività materiali	(1.211.531)	(14.635)
255 Oneri diversi di gestione	(1.714.041)	(2.045.555)
260 Risultato netto valutaz. fair value attività materiali da investimento	325.869	3.274.908
REDDITO OPERATIVO	12.785.535	13.898.091
Proventi e oneri finanziari	(8.615)	(6.411.206)
270 Proventi finanziari:	-	2.659
1. da controllante	-	-
2. altri	-	2.659
275 Interessi e altri oneri finanziari:	(8.615)	(6.413.865)
1. verso controllante	(8.217)	(14.942)
2. altri	(398)	(710)
3. perdite da impairment/cessione AFS	0	(6.398.213)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	12.776.920	7.486.885
280 Imposte sul reddito d'esercizio	(3.723.475)	(2.050.738)
RISULTATO NETTO DELL'ESERCIZIO	9.053.445	5.436.147

Prospetto della Redditività Complessiva

	31/12/2017	31/12/2016
Risultato netto dell'esercizio	9.053.445	5.436.147
Altre componenti reddituali al netto delle imposte con rigiro a conto economico:		
attività finanziarie disponibili per la vendita	0	0
Redditività complessiva	9.053.445	5.436.147

Prospetto delle variazioni di patrimonio netto

VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO AL 31/12/2017

Descrizione	31/12/2016	Ripartizione utile		Redditività complessiva	31/12/2017
		Riserve	Dividendi		
Capitale sociale	210.000.000				210.000.000
Riserva da sovrapprezzo azioni	48.263.995				48.263.995
Riserva legale	5.292.154	251.126			5.543.280
Altre riserve	29.996.201	4.325.021	(3.840.000)		30.481.222
Riserve da valutaz.	0				0
Utile d'esercizio	5.436.147	(4.576.147)	(860.000)	9.053.445	9.053.445
<i>Totale</i>	298.988.497	0	(4.700.000)	9.053.445	303.341.942

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

Rendiconto Finanziario

Metodo indiretto

	31/12/2017	31/12/2016
	8.551.239	9.781.486
risultato d'esercizio	9.053.445	5.436.147
plus minusvalenze su attività/passività valutate al <i>fair value</i>	(283.869)	(4.038.511)
rettifiche/riprese di valore nette per deterioramento	0	6.398.213
rettifiche/riprese di valore nette su immobilizzazioni materiali e immateriali	405.738	497.757
accantonamenti netti a fondi rischi e oneri ed altri costi/ricavi	0	0
(plus)/minus da vendita immobilizzazioni	(3.703.923)	(375.901)
(plus)/minus da vendita beni merce	0	0
imposte e tasse non liquidate	2.962.947	1.837.555
rettifiche su crediti	116.901	26.226
	(1.878.820)	(13.493.640)
attività finanziarie disponibili per la vendita	0	0
crediti verso banche	0	0
attività finanziarie - crediti verso altri	337.653	1.346.565
Immobili destinati alla commercializzazione	(3.585.434)	(13.414.440)
altre attività	1.340.870	(1.871.749)
crediti commerciali	28.091	445.984
	(9.789.663)	(582.909)
debiti verso banche	0	0
altre passività	(9.789.663)	(582.909)
Liquidità netta generata/assorbita dall'attività operativa	(3.117.244)	(4.295.063)
	27.145.365	39.374.171
vendite di partecipazioni	0	0
dividendi incassati su partecipazioni	0	0
vendite attività materiali detenute a scopo d'investimento	27.142.839	39.372.000
vendite attività materiali detenute ad uso funzionale	2.526	2.171
vendite attività immateriali	0	0
	(5.490.436)	(6.187.380)
acquisto di partecipazioni	0	0
acquisto di attività materiali	(5.412.736)	(6.187.380)
acquisto di attività immateriali	(77.700)	0
Liquidità netta generata/assorbita dall'attività d'investimento	21.654.929	33.186.791
emissione/acquisti di azioni proprie	0	0
emissione/acquisto strumenti di capitale	0	0
distribuzione dividendi e altre finalità	(4.700.000)	(16.190.000)
Liquidità netta generata/assorbita dall'attività finanziaria	(4.700.000)	(16.190.000)
LIQUIDITA' NETTA GENERATA /ASSORBITA NELL'ESERCIZIO	13.837.685	12.701.728

	31/12/2016	31/12/2016
Cassa e disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio	15.869.707	3.167.979
Liquidità totale netta generata/assorbita nell'esercizio	13.837.685	12.701.728
Cassa e disponibilità liquide alla chiusura dell'esercizio	29.707.392	15.869.707

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 b.

Sezione 1 - Dichiarazione di conformità ai principi contabili internazionali

La redazione di prospetti contabili patrimoniali e di conto economico 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).

I prospetti contabili sono stati predisposti esclusivamente ai fini della determinazione del risultato dell'esercizio per il calcolo dei fondi propri di vigilanza sulla base delle indicazioni contenute nelle istruzioni di Vigilanza di Banca d'Italia.

Di seguito si riporta l'elenco dei principi contabili internazionali IAS/IFRS in vigore, così come omologati dalla Commissione Europea, adottati per la redazione del presente bilancio:

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 2017

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 2017 e che risultano attinenti alle fattispecie applicabili alla Banca.

Nuovi documenti emessi dallo IASB ed omologati dall'UE da adottare obbligatoriamente a partire dai bilanci degli esercizi che iniziano il 1° gennaio 2017:

Titolo documento	Data emissione	Data di entrata in vigore	Data di omologazione	Regolamento UE e data di pubblicazione
Rilevazione di attività fiscali differite per perdite non realizzate (Modifiche allo IAS 12)	gennaio 2016	1° gennaio 2017	6 novembre 2017	(UE) 2017/1989 9 novembre 2017
Iniziativa di informativa (Modifiche allo IAS 7)	gennaio 2016	1° gennaio 2017	6 novembre 2017	(UE) 2017/1990 9 novembre 2017

Documenti omologati dall'UE al 31 dicembre 2017: Le informazioni da fornire nelle note al bilancio previste da tali documenti sono inserite nella presente lista di controllo, in quanto è consentita la loro applicazione anticipata.

Titolo documento	Data emissione	Data di entrata in vigore	Data di omologazione	Regolamento UE e data di pubblicazione
IFRS 15 - Ricavi provenienti da contratti con clienti	maggio 2014 (nota 1)	1° gennaio 2018	22 settembre 2016	(UE) 2016/1905 29 ottobre 2016
IFRS 9 - Strumenti finanziari	luglio 2014	1° gennaio 2018	22 novembre 2016	(UE) 2016/2067 29 novembre 2016
Chiarimenti all'IFRS 15	aprile 2016	1° gennaio 2018	31 ottobre 2017	(UE) 2017/1987 9 novembre 2017
Applicazione congiunta dell'IFRS 9 Strumenti finanziari e dell'IFRS 4 Contratti assicurativi (Modifiche all'IFRS 4)	settembre 2016	1° gennaio 2018	3 novembre 2017	(UE) 2017/1988 9 novembre 2017
IFRS 16 Leasing	gennaio 2016	1° gennaio 2019	31 ottobre 2017	(UE) 2017/1986 9 novembre 2017

(Nota 1) L'amendment che ha modificato l'effective date dell'IFRS 15 è stato pubblicato nel settembre 2015.

Principi contabili internazionali non ancora omologati al 31.12.2017:

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
Standards			
IFRS 14 Regulatory Deferral Accounts	Gennaio 2014	(Nota 1)	(Nota 1)
IFRS 17 Insurance Contracts	Maggio 2017	1° gennaio 2021	TBD
Interpretations			
IFRIC 22 Foreign Currency Transactions and Advance Consideration	Dicembre 2016	1° gennaio 2018	1° trimestre 2018
IFRIC 23 Uncertainty over Income Tax Treatments	Giugno 2017	1° gennaio 2019	2018
Amendments			
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 IFRS 2: Classification and Measurement of Share-based Payment Transactions	Giugno 2016	1° gennaio 2018	1° trimestre 2018
Annual Improvements to IFRS Standards (2014-2016 Cycle)	Dicembre 2016	1° gennaio 2017/ 1° gennaio 2018	1° trimestre 2018
Amendments to IAS 40: Transfers of Investment Property	Dicembre 2016	1° gennaio 2018	1° trimestre 2018
Amendments to IAS 28: Long-term Interests in Associates and Joint Ventures	Ottobre 2017	1° gennaio 2019	2018
Amendments to IFRS 9: Prepayment Features with Negative Compensation	Ottobre 2017	1° gennaio 2019	2018
Annual Improvements to IFRS Standards (2015-2017 Cycle)	Dicembre 2017	1° gennaio 2019	2018

(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 2017, l'analoga informazione comparativa al 31 dicembre 2016.

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 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 2017 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 definita	Durata indefinita	31/12/2017	31/12/2016
A. Esistenze iniziali	728.174	849.889	1.578.063	1.578.063
Riduzioni di valore totali nette	(624.953)	0	(624.953)	(617.199)
Esistenze iniziali nette	103.221	849.889	953.110	960.864
B. Aumenti			0	0
Acquisti	77.700		77.700	0
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	(3.921)		(3.921)	(7.754)
Vendite				
Rettifiche di valore				
- Ammortamenti	(3.921)		(3.921)	(7.754)
- Svalutazioni				
- patrimonio netto				
- conto economico				
Variazioni negative di fair value				
- a patrimonio netto				
- conto economico				
Trasferimenti alle attività non correnti in via di dismissione				
Differenze di cambio negative				
Altre variazioni				
D. Rimanenze finali nette	177.000	849.889	1.026.889	953.110
Rettifiche di valore totali nette	(628.874)	0	(628.874)	(624.953)
E. Rimanenze finali lorde	805.874	849.889	1.655.763	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

	31/12/2017	31/12/2016
1. Attività materiali detenute a scopo di investimento	258.925.699	276.598.232
Totale	258.925.699	276.598.232
2. Attività materiali detenute ad uso funzionale		
a) immobili strumentali	675.519	697.019
b) impianti elettronici	1.031.695	1.348.767
c) mobili	130.409	232.405
Totale	1.837.623	2.278.191
Totale Attività Materiali	260.763.322	278.876.423

15.1 Composizione attività materiali detenute a scopo di investimento

31/12/2017				31/12/2016			
Liv.1	Livello 2	Livello 3	Totale	Liv.1	Livello 2	Livello 3	Totale
0	0	258.925.699	258.925.699	0	0	276.598.232	276.598.232

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 258.925.699, è stata classificata come di livello 3 sulla base dei parametri utilizzati nelle tecniche di valutazione applicate.

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, ± 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 sono stati valutati in virtù del reale avanzamento degli interventi edificatori (cantieri allo stato avanzato di realizzazione) mediante apposita analisi delle potenzialità di valore espresse dagli stessi al termine delle opere in corso (rif. "Metodo della Trasformazione").

La valutazione al *fair value*, come peraltro avveniva negli anni passati, è stata effettuata per singolo immobile; 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

Di seguito viene illustrata 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, 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 rettificative utilizzate riguardano i rischi legati all'illiquidità, alle caratteristiche dell'iniziativa (dimensioni, tipologia, destinazione d'uso) ed alla situazione urbanistica. Le componenti rettificative 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	276.598.232	276.598.232
Riduzioni di valore totali nette		0	0
Esistenze iniziali nette		276.598.232	276.598.232
B. Aumenti:	0	12.020.434	12.020.434
Acquisti			0
Spese migliorie capitalizzate		5.389.210	5.389.210
Riprese di valore			
Variazioni positive fair value a:			
a) patrimonio netto			
b) conto economico		1.717.966	1.717.966
Differenze positive di cambio			
Trasferimenti da immobili detenuti a scopo d'investimento			
Altre variazioni		4.913.258	4.913.258
C. Diminuzioni:	0	(29.692.967)	(29.692.967)
Vendite		(27.142.839)	(27.142.839)
Ammortamenti			
Rettifiche di valore da deterioramento			
a) patrimonio netto			
b) conto economico			
Variazioni negative fair value a:			
a) patrimonio netto			
b) conto economico		(1.392.097)	(1.392.097)
Differenze negative di cambio			
Trasferimenti a			
a) attività materiali detenute a scopo d'investimento			
b) attività in dismissione			
Altre variazioni		(1.158.031)	(1.158.031)
D. Rimanenze finali nette	0	258.925.699	258.925.699
Riduzioni di valore totali nette	0	0	0
Rimanenze finali lorde	0	258.925.699	258.925.699

Le spese per migliorie capitalizzate per complessivi Euro 5.389.210 si riferiscono principalmente agli investimenti sostenuti valorizzazione degli immobili di La Villa in Badia, Pedraces/Badia, Campo Tures, al risanamento delle facciate della Direzione Generale di Bolzano e all'avvio del risanamento dell'immobile di Belluno.

Le cessioni dell'esercizio, pari ad Euro 27.142.839, si riferiscono principalmente alla cessione dell'immobile di Merano Via Cassa di Risparmio e alla cessione delle unità risanate degli edifici di La Villa e Campo Tures; le suddette cessioni hanno generato un plusvalore pari ad Euro 4.913.258 ed un minusvalore pari a 1.149.582 iscritti nell'ambito della voce "Altre variazioni".

Lo sbilancio delle variazioni di *fair value* pari ad Euro 325.869 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	1.003.389	14.528.306	14.689.755	30.221.450
Riduzioni di valore totali nette	(306.370)	(13.179.539)	(14.457.350)	(27.943.259)
Esistenze iniziali nette	697.019	1.348.767	232.405	2.278.191
B. Aumenti:	0	16.889	8.833	25.722
Acquisti		16.654	6.873	23.527
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		235	1.960	2.195
C. Diminuzioni:	(21.499)	(333.962)	(110.829)	(466.290)
Vendite		(236)	(2.290)	(2.526)
Ammortamenti	(21.499)	(333.726)	(46.592)	(401.817)
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			(61.947)	(61.947)
Rimanenze finali nette	675.520	1.031.694	130.409	1.837.623
Riduzioni di valore totali nette	(327.869)	(13.504.884)	(14.418.385)	(28.251.138)
Rimanenze finali lorde	1.003.389	14.536.578	14.548.794	30.088.761

Gli aumenti relativi alla voce “Mobili” ed “Impianti elettronici” 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 2.195 (si veda la voce “Altre variazioni” in aumento) e di una minusvalenza di Euro 61.947 (si veda la voce “Altre variazioni” in diminuzione).

20. ATTIVITÀ FINANZIARIE

La voce comprende quanto segue:

	31/12/2017	31/12/2016
1. Attività finanziarie disponibili per la vendita	4.127.798	4.127.798
a) Partecipazioni in altre Società/Enti	27.798	27.798
b) Quote di Fondi Comuni di Investimento	4.100.000	4.100.000
2. Crediti commerciali verso altri	26.006	363.660
Cauzioni diverse versate a terzi	26.006	363.660
Totale	4.153.804	4.491.458

20.1. ATTIVITÀ FINANZIARIE DISPONIBILI PER LA VENDITA: COMPOSIZIONE

	31/12/2017				31/12/2016			
	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	27.798	27.798
1.b. Quote di O.I.C.R.		4.100.000	0	4.100.000		4.100.000	0	4.100.000
Totale	0	4.100.000	27.798	4.127.798	0	4.100.000	27.798	4.127.798

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 del Fondo Immobiliare Chiuso Margot gestito da Castello SGR. Al 31 dicembre 2017, in attesa della pubblicazione del rendiconto del Fondo di fine anno, tale asset è stato valutato sulla base dei dati del rendiconto al 3 giugno 2017, tenendo conto anche degli effetti della prevista uscita di assets immobiliari, e verificando che nella seconda parte dell'esercizio i saldi non abbiano subito variazioni di rilievo.

I titoli di capitale sono evidenziati invece al livello 3 in quanto, in mancanza di una valutazione al mercato, sono valutati al loro valore di acquisto (costo).

Con riferimento ai raggruppamenti di cui al punto 1.a "Partecipazioni in altre Società/Enti", si forniscono i dettagli informativi relativi alle singole partecipazioni qui classificate:

Descrizione	Valore nominale	% sul capitale	Valore in bilancio
Teleriscaldamento Termo - Elettrico Dobbiaco - San Candido Soc. Coop.	20.141	0,4100	25.513
Azienda Energetica Prato S.c.a.r.l. - Prato allo Stelvio	630	0,1980	630
Cooperativa Acqua potabile San Michele - Appiano	20	0,0940	5
Wuega - Wärme und Energie Genossenschaft Ahrntal	1.650		1.650
<i>Totale</i>			27.798

20.2 ATTIVITÀ FINANZIARIE DISP. PER LA VENDITA: VARIAZIONI

	Titoli di Capitale (Liv. 3)	Quote di O.I.C.R. (Liv. 2)	Totale
Esistenze iniziali	27.798	4.100.000	4.127.798
Aumenti Acquisti Variazioni positive di FV Riprese di valore - imputate al conto economico - imputate al patrimonio netto Trasferimenti da altri portafogli Altre variazioni	0		
Diminuzioni Vendite Rimborsi Variazioni negative di FV Svalutazioni da deterioramento - imputate al conto economico - imputate al patrimonio netto Trasferimenti ad altri portafogli Altre variazioni	0	0	0
Rimanenze finali	27.798	4.100.000	4.127.798

20.3 CREDITI COMMERCIALI VERSO ALTRI

	31/12/2017	31/12/2016
Somme a disposizione per aste fallimentari	0	320.000
Cauzioni diverse versate a terzi	26.006	43.660
<i>Totale</i>	26.006	363.660

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	31/12/2017	31/12/2016
Esistenze iniziali	18.198.154	4.020.111
Aumenti:	3.649.610	14.178.043
Acquisti	3.200.000	13.278.154
Altre variazioni	449.610	899.889
Diminuzioni	(64.176)	0
Vendite	(22.176)	
Altre variazioni	(42.000)	
Rimanenze finali	21.783.588	18.198.154

Con riferimento alla voce Aumenti – Acquisti, si precisa che nel corso dell'esercizio 2017 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 Trento, Vigolo Vattaro e Milano per un importo complessivo di Euro 3.200.000.

Fra le altre variazioni in diminuzione è compresa la variazione di valore dell'immobile merce sito in Busto Arsizio (Euro 42.000), oggetto di un "impairment" già a partire dal periodo 2014, che è stato adeguato 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:

	31/12/2017	31/12/2016
1. crediti verso clienti	215.744	303.989
2. crediti verso controllante	789.113	831.879
3. crediti verso altri	349.512	363.493
Totale	1.354.369	1.499.361

I crediti verso clienti (rif. punto 1) sono esposti al netto del fondo svalutazione crediti, pari a Euro 168.825 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 2017 (Euro 528.672), al conguaglio delle spese di gestione (Euro 193.341) e alle fatture di integrazione di redditività del contratto di servizio Bistrò 12 (Euro 67.100).

Fondo svalutazione crediti:

	31/12/2017	31/12/2016
Esistenze iniziali	101.500	402.443
Aumenti: Accantonamento dell'esercizio Altre variazioni in aumento	116.901	13.000
Diminuzioni Utilizzo dell'esercizio Altre variazioni in diminuzione	(49.576)	(313.943)
Rimanenze finali	168.825	101.500

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 a posizioni nei confronti soggetti insolventi dichiarati falliti.

40. ATTIVITÀ FISCALI

	31/12/2017	31/12/2016
1) imposte correnti:	2.225.260	2.867.849
credito per IVA	2.046.762	2.867.763
crediti Irap	178.146	-
crediti per altre imposte	352	86
2) imposte anticipate	923.056	894.362
Totale	3.148.316	3.762.211

Il credito IVA a fine esercizio ammonta ad Euro 2.046.762. Il credito IRAP fa riferimento agli acconti versati al netto del debito d'imposta 2017.

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	9.152	2.196
Accantonamento fondo rischi su crediti non dedotto	163.228	39.175
Svalutazione immobili merce	3.298.872	880.139
Altri	6.442	1.546
Totale	3.477.694	923.056

Le imposte anticipate presenti al 31.12.2017 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)

	31/12/2017	31/12/2016
Importo iniziale	894.362	1.168.785
Aumenti	29.238	
Imposte anticipate rilevate nell'esercizio:		
a) relative a precedenti esercizi		
b) dovute al mutamento di criteri contabili		
c) altre	29.238	
Nuove imposte o incrementi di aliquote fiscali		
Altri aumenti		
Diminuzioni	(544)	(274.423)
Imposte anticipate annullate nell'esercizio		
a) rigiri:	(544)	(274.423)
b) svalutazione per sopravvenuta irrecuperabilità		
c) dovute al mutamento di criteri contabili		
d) altre		
Riduzioni di aliquote fiscali		
Altre diminuzioni		
Importo finale	923.056	894.362

Variazioni delle imposte anticipate (in contropartita del Patrimonio Netto)

	31/12/2017	31/12/2016
Importo iniziale	0	0
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	0
Imposte anticipate annullate nell'esercizio:		
a) rigiri	0	0
b) svalutazioni per sopravvenuta irrecuperabilità		
c) dovute al mutamento di criteri contabili		
d) altre		
Riduzioni di aliquote fiscali		
Altre diminuzioni		
Importo finale	0	0

Non sono state rilevate nel corso del 2017 imposte anticipate in contropartita patrimoniale.

45. DISPONIBILITÀ LIQUIDE

Cassa e disponibilità liquide: composizione

	31/12/2017	31/12/2016
1. presso controllante	29.359.124	15.868.707
depositi bancari e conti correnti	29.359.124	15.868.707
2. altri	348.268	1.000
denaro, altri valori in cassa	348.268	1.000
Totale	29.707.392	15.869.707

ANALISI DELLO STATO PATRIMONIALE

Passivo

100. - 125. PATRIMONIO NETTO

Patrimonio dell'impresa: composizione

Descrizione	31/12/2017	31/12/2016	Possibilità di utilizzo 31/12/2017	Quota disponibile 31/12/2017
100. Capitale	210.000.000	210.000.000		0
105. Riserva legale	5.543.280	5.292.154	B	0
110. Riserva da sovrapprezzo azioni	48.263.995	48.263.995	A-B-C *	0
115. Altre riserve	30.481.222	29.996.201		2.467.983
120. Riserve da valutazione	0	0		0
125. Utile d'esercizio	9.053.445	5.436.147		7.143.147
<i>Totale</i>	303.341.942	298.988.497		9.611.130

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 27.882.662 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 27.236.892 alle differenze positive, al netto dell'onere fiscale, iscritte dal 2006 al 2016, nettate delle plusvalenze realizzate o divenute insussistenti per effetto di svalutazioni effettuate dal 2007 al 2017;
- per Euro 12.976 a copertura altre riserve negative.

La riserva legale dovrà inoltre essere incrementata di Euro 130.577 a seguito della liberazione di riserve vincolate rese disponibili a seguito di vendita di immobili e del realizzo di plusvalenze iscritte.

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	31/12/2016	Ripartizione utile		Redditività complessiva	31/12/2017
		Riserve	Dividendi		
Capitale sociale	210.000.000				210.000.000
Riserva da sovrapprezzo azioni	48.263.995				48.263.995
Riserva legale	5.292.154	251.126			5.543.280
Altre riserve	29.996.201	4.325.021	(3.840.000)		30.481.222
Riserve da valutaz.	0				0
Utile d'esercizio	5.436.147	(4.576.147)	(860.000)	9.053.445	9.053.445
<i>Totale</i>	298.988.497	0	(4.700.000)	9.053.445	303.341.942

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

	31/12/2017	31/12/2016
Fondi per rischi ed oneri non correnti: premio anzianità di servizio del personale	9.152	10.634
<i>Totale</i>	9.152	10.634

Fondi per rischi ed oneri: variazioni annue

	31/12/2017	31/12/2016
Importo iniziale	10.634	12.859
Aumenti	0	0
Accantonamento dell'esercizio	0	0
Altre variazioni in aumento		
Diminuzioni	(1.482)	(2.225)
Utilizzo nell'esercizio	(1.482)	(2.225)
Altre variazioni in diminuzione		
Importo finale	9.152	10.634

135. PASSIVITÀ FISCALI DIFFERITE

Passività per imposte differite: composizione

	<i>Imponibile</i>	<i>Imposte</i>
Rateizzazione plusvalenza su cessione cespiti	11.375.206	2.730.050
plusvalenze iscritte su immobilizzazioni materiali	25.845.104	6.904.460
altre	1.717	412
Totale	37.222.027	9.634.922

Le imposte differite presenti al 31.12.2017 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 anche imposte differite sono state calcolate applicando l'aliquota del 24%.

Variazioni delle imposte differite (in contropartita del conto economico)

	31/12/2017	31/12/2016
Importo iniziale	12.687.660	13.997.428
Aumenti	87.354	4.287.079
Imposte differite rilevate nell'esercizio:		
a) relative a precedenti esercizi		
b) dovute al mutamento di criteri contabili		
c) altre	87.354	4.287.079
Nuove imposte o incrementi di aliquote fiscali		
Altri aumenti		
Diminuzioni	(3.140.092)	(5.596.847)
Imposte differite annullate nell'esercizio:		
a) rigiri	(3.140.092)	(5.596.847)
b) dovute al mutamento di criteri contabili		
c) altre		
Riduzioni di aliquote fiscali		
Altre diminuzioni		
Importo finale	9.634.922	12.687.660

Le riduzioni registrate 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 Merano – Via Cassa di Risparmio) per i quali negli anni precedenti erano state rilevate le imposte differite.

Variazioni delle imposte differite (in contropartita del patrimonio netto)

	31/12/2017	31/12/2016
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

	31/12/2017	31/12/2016
Depositi cauzionali di terzi - locazioni immobili	367.124	407.857
Totale	367.124	407.857

PASSIVITÀ CORRENTI

145. DEBITI COMMERCIALI

Si riporta il dettaglio dei debiti commerciali:

	31/12/2017	31/12/2016
1. Debiti verso fornitori	1.119.067	596.695
2. Debiti verso controllante	6.360.235	9.001.455
3. Altri debiti	1.076.210	1.474.813
Totale	8.555.512	11.072.963

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:

	31/12/2017	31/12/2016
3. Acconti e caparre da vendita immobili	576.500	1.109.100
Oneri differiti certi verso il personale	7.973	7.740
Spese condominiali - acconti	270.469	129.502
Altri	221.268	228.471
Totale	1.076.210	1.474.813

150. DEBITI FINANZIARI

Alla data del 31.12.2017 non sono presenti debiti finanziari né nei confronti della controllante, né nei confronti altri soggetti.

155. PASSIVITÀ FISCALI CORRENTI

Sono rappresentate dai seguenti importi:

	31/12/2017	31/12/2016
1. Debiti per IRPEF (ritenute d'imposta)	29.028	29.543
2. Debiti contributivi		
3. Debiti per imposte dirette	0	453.270
<i>Totale</i>	29.028	482.813

I debiti per imposte si riferiscono a ritenute IRPEF da riversare.

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:

	31/12/2017	31/12/2016	Variazioni
200. Ricavi da locazione immobiliare:	12.073.538	12.999.337	(925.799)
da controllante	9.271.121	9.796.801	(525.680)
da beni locati a terzi (alloggi e pertinenze)	1.447.153	1.611.563	(164.410)
da beni locati a terzi (uffici e negozi)	1.355.264	1.590.973	(235.709)
205. Plusvalenze da vendite immobiliari	4.913.258	388.389	4.524.869
210. Altri ricavi e proventi:	1.207.150	1.534.143	(326.993)
1. Ricavi da controllante:	952.176	1.004.271	(52.095)
canone di locazione mobiliare	494.011	551.666	(57.655)
contratto di service servizi	458.165	452.605	5.560
2. Plusvalenze da beni mobili	2.195	2.147	48
3. Altri ricavi:	252.779	527.725	(274.946)
ricavi da servizi verso terzi	0	10.250	(10.250)
Altri	252.779	517.475	(264.696)
215. Variazioni delle rimanenze di beni merce	3.177.824	13.278.154	(10.100.330)
218. Ricavi da vendita beni merce	29.000		
Totale	21.400.770	28.200.023	(6.799.253)

220. - 250. COSTI DI FUNZIONAMENTO

220. COSTI PER SERVIZI

I costi sono così dettagliati:

	31/12/2017	31/12/2016	Variazioni
220. Costi per servizi:			
1. verso la controllante	194.122	255.222	(61.100)
2. verso terzi	1.246.434	1.438.213	(191.779)
spese manutenzione immobili e impianti	363.944	453.619	(89.675)
spese manutenzione software	142.591	141.972	619
compensi a professionisti	217.510	273.659	(56.149)
spese telefoniche	4.772	5.521	(749)
spese per assicurazioni	139.157	175.946	(36.789)
spese legali, notarili e di registro	133.755	123.475	10.280
spese adempimenti legislativi - sicurezza	1.408	310	1.098
spese condominiali amministrative	43.857	77.378	(33.521)
spese di gestione unità sfitte	156.138	151.023	5.115
altri	43.302	35.310	7.992
Totale	1.440.556	1.693.435	(252.879)

230. PERDITA / RIPRISTINO DI VALORE DEI BENI MERCE

	31/12/2017	31/12/2016	Variazioni
230. perdita/ripristino di valore dei beni merce	(42.000)	763.603	(805.603)
Totale	(42.000)	763.603	(805.603)

Con riferimento all'immobile di Busto Arsizio – Via Ugo Foscolo, la società YARD ha periziato il valore di mercato del bene al 31.12.2017 e da tale perizia è emersa una

riduzione di valore dell'immobile, contabilizzata a conto economico, per complessivi Euro 42.000. Rispetto al costo originario, il valore di carico è pertanto più basso di 3.298.872 euro a seguito di precedenti impairment, solo parzialmente recuperati nei periodi 2016 e 2017.

235. COSTI PER IL PERSONALE

Spese per il personale: composizione

	31/12/2017	31/12/2016	Variazioni
235. Costi per il personale:			
salari e stipendi	476.900	493.463	(16.563)
oneri sociali	135.939	133.354	2.585
trattamento di quiescenza	20.538	20.841	(303)
trattamento di fine rapporto	30.896	31.708	(812)
altri costi	9.106	7.891	1.215
compensi Amministratori e Sindaci	136.958	97.424	39.534
Totale	810.337	784.681	25.656

L'aumento delle spese del personale è riconducibile principalmente all'assunzione di due nuovi collaboratori.

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.

	31/12/2017	31/12/2016	Variazioni
240. Ammortamenti:			
1. attività immateriali	3.921	7.754	-3.833
2. attività materiali	401.817	490.003	-88.186
immobili strumentali	21.499	26.875	-5.376
impianti elettronici	333.726	381.692	-47.966
attrezzature, mobili e arredi	46.592	81.436	-34.844
Totale	405.738	497.757	-92.019

Nel corso dell'esercizio 2017 si è estinto il piano di ammortamento di una 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 2017 risultano in decremento rispetto a quelli dell'esercizio precedente.

245. RETTIFICHE SU CREDITI

	31/12/2017	31/12/2016	Variazioni
Svalutazione crediti nell'attivo	116.901	26.226	90.675
<i>Totale</i>	116.901	26.226	90.675

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

250. PERDITE DA CESSIONE ATTIVITÀ MATERIALI

	31/12/2017	31/12/2016	Variazioni
Perdite da cessione attività materiali	1.211.531	14.635	1.196.896
<i>Totale</i>	1.211.531	14.635	1.196.896

La voce si riferisce alle perdite realizzate dalla cessione di alcuni immobili non strumentali e di alcune attrezzature impiantistiche.

255. ONERI DIVERSI DI GESTIONE

Sono così composti:

Descrizione	31/12/2017	31/12/2016	Variazioni
255. Oneri diversi di gestione:			
1. imposte indirette - I.M.U.	180.866	186.773	(5.907)
2. imposte indirette - es. precedente	142	67	75
3. imposte indirette - I.M.I.	691.295	759.212	(67.917)
4. imposte indirette - TASI	16.409	18.525	(2.116)
5. imposte indirette - IVA indetraibile	511.152	710.213	(199.061)
6. altre imposte indirette	168.591	100.974	67.617
7. altri oneri	84.089	16.285	67.804
8. spese varie deducibili	60.030	33.345	26.685
9. spese varie indeducibili			0
10. rettifiche IVA ex art. 19 bis 2	1.467	220.161	(218.694)
Totale	1.714.041	2.045.555	(331.514)

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 511.152, di cui alla voce 255.5, è relativo all'IVA indetraibile in base al pro-rata di detraibilità applicato nell'anno 2017 pari al 39%, imputata direttamente al conto economico.

L'importo di Euro 1.467 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

	31/12/2017	31/12/2016	Variazioni
Rivalutazione immobili	1.717.966	6.341.139	(4.623.173)
Svalutazione immobili	(1.392.097)	(3.066.231)	1.674.134
Totale	325.869	3.274.908	(2.949.039)

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 del valore di mercato del patrimonio valga precisare che gli immobili in corso di valorizzazione, 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. A tal proposito son stati adeguati i valori relativi agli immobili di Bolzano Direzione Generale, Brunico e Belluno.

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	31/12/2017	31/12/2016	Variazioni
270. Proventi finanziari:	0	2.659	(2.659)
1. verso controllante			0
2. altri	0	2.659	(2.659)
275. Interessi e altri oneri finanziari	(8.615)	(6.413.865)	6.405.250
1. verso controllante	(8.217)	(14.942)	6.725
2. altri	(398)	(710)	312
3. perdite da impairment/cessione AFS	0	(6.398.213)	6.398.213
<i>Totale</i>	(8.615)	(6.411.206)	6.402.591

Il costo degli interessi ed altri oneri, stante l'azzeramento dell'esposizione nei confronti della Capogruppo, si riferisce a commissioni di gestione e spese sostenute per la chiusura di un conto.

280. IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO

Le imposte sono così dettagliate:

		31/12/2017
Accantonamento imposte:		6.804.907
Ires - imposte correnti	6.227.666	
Irap - imposte correnti	577.241	
Variazione imposte differite:		(3.052.738)
Ires - aumento per imposte differite	78.621	
Irap - aumento per imposte differite	8.733	
Ires - diminuzione per imposte differite	(2.931.976)	
Irap - diminuzione per imposte differite	(208.115)	
Variazione imposte anticipate:		(28.694)
Ires - aumento per imposte anticipate	(28.113)	
Irap - aumento per imposte anticipate	(1.126)	
Ires - diminuzione per imposte anticipate	544	
Irap - diminuzione per imposte anticipate	0	
Totale		3.723.475

Nella determinazione delle imposte correnti si è fatto riferimento alle aliquote fiscali in vigore per il 2017 (IRES 24% - 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 24% è in vigore, come previsto dalla legge di Stabilità 2016, dal periodo di imposta 2017.

Anche per la determinazione della fiscalità differita è stata considerata l'aliquota del 24%. Per quanto riguarda l'aliquota IRAP è stata utilizzata quella in vigore per i successivi periodi d'imposta, 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	12.776.920	12.776.920
Costi non deducibili ai fini IRAP	0	125.516
Ricavi non tassabili ai fini IRAP	0	0
Totale	12.776.920	12.902.436
Onere fiscale teorico (IRES 24% - IRAP 2,68%)	3.066.461	345.785
Variazioni permanenti in aumento	649.590	30.948
Variazioni permanenti in diminuzione	(364.695)	0
Variazioni altre in aumento/diminuzione	(4.615)	0
Totale imposte di competenza dell'esercizio	3.346.741	376.734

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>31/12/2017</i>	<i>31/12/2016</i>	<i>Variazioni</i>
Dirigenti	1	1	0
Quadri direttivi	6	5	1
Impiegati - a tempo indeterminato	4	4	0
Impiegati - a tempo determinato	1	1	0
<i>Totale</i>	12	11	1

RETRIBUZIONE DEI DIRIGENTI

Nel corso dell'esercizio sono stati erogati compensi a Dirigenti con responsabilità strategiche, per Euro 139.173,53 interamente riferiti a retribuzione per lavoro dipendente.

COMPENSI DEL CONSIGLIO D'AMMINISTRAZIONE E DEL COLLEGIO SINDACALE

	<i>Importo</i>
Consiglio d'Amministrazione	108.966
Collegio Sindacale	27.992
<i>Totale</i>	136.958

PRIVACY, SICUREZZA E AMBIENTE

Come richiesto dalla normativa vigente (D.Lgs. 196/2003), anche nel 2017 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)

	31/12/2017
Servizi di revisione e attestazione contabile	16.550
Altri servizi	1.000
<i>Totale</i>	17.550

PROSPETTO ULTIMO BILANCIO CAPOGRUPPO

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

Prospetto riepilogativo del bilancio approvato al 31 dicembre 2016 della Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A.

(in migliaia di Euro)

SCHEDA DI SINTESI

Dati patrimoniali (in migliaia di euro)	31/12/2016	31/12/2015	Var. ass. +/-	Var. %
Totale attività	8.390.966	8.155.032	235.934	2,89%
Investimenti finanziari	7.672.721	7.462.109	210.612	2,82%
Crediti verso clientela	5.564.848	5.647.941	(83.093)	-1,47%
Crediti verso banche	219.258	171.313	47.945	27,99%
Attività finanziarie	1.888.615	1.642.855	245.760	14,96%
Attività materiali	14.404	18.148	(3.744)	-20,63%
Attività immateriali	19.201	18.824	377	2,00%
Partecipazioni	258.928	260.958	(2.030)	-0,78%
Raccolta diretta	6.061.644	6.218.643	(156.999)	-2,52%
Debiti verso clientela	5.161.277	4.714.764	446.513	9,47%
Debiti rappresentati da titoli	900.367	1.503.879	(603.512)	-40,13%
Debiti verso banche	1.324.454	927.651	396.803	42,78%
Totale provvista	7.386.098	7.146.294	239.804	3,36%
Raccolta diretta	6.061.644	6.218.643	(156.999)	-2,52%
Raccolta indiretta	3.231.380	3.166.039	65.341	2,06%
Raccolta complessiva	9.293.024	9.384.682	(91.658)	-0,98%
Patrimonio netto	695.220	712.242	(17.022)	-2,39%
Dati economici (in migliaia di euro)	31/12/2016	31/12/2015	Var. ass. +/-	Var. %
Margine di interesse	95.493	105.854	(10.361)	-9,79%
Margine di contribuzione lordo	169.193	208.191	(38.998)	-18,73%
Risultato lordo di gestione	10.683	46.577	(35.894)	-77,06%
Risultato operativo netto	(39.493)	(5.233)	(34.260)	654,69%
Utile (perdita) lordo	(40.231)	(5.174)	(35.057)	677,56%
Utile (perdita) d'esercizio	(19.758)	(3.447)	(16.311)	473,19%
Indici patrimoniali (%)	31/12/2016	31/12/2015	var. +/-	
CET 1 Capital Ratio	10,88	11,25	-0,37	
Tier 1 Capital Ratio	11,68	12,00	-0,32	
Total Capital Ratio	12,94	13,74	-0,80	
Indici di liquidità (%)	31/12/2016	31/12/2015	var. +/-	
LCR (Liquidity Coverage Ratio)	181,72	141,87	39,85	
NSFR (Net Stable Funding Ratio)	116,34	116,54	-0,20	
Leverage Ratio (rapporto tra Tier1 e Totale Attivo)	7,65	8,19	-0,54	
Indici di copertura del credito deteriorato (%)	31/12/2016	31/12/2015	var. +/-	
Copertura crediti a sofferenza	57,23	59,60	-2,37	
Copertura inadempienze probabili	26,05	22,30	3,75	
Copertura totale crediti deteriorati	40,45	43,00	-2,55	
NPL Ratio	17,56	23,80	-6,24	
Texas Ratio ¹	94,15	110,45	-16,30	
Indici di redditività ed efficienza (%)	31/12/2016	31/12/2015	var. +/-	
ROE - Return on equity ²	-2,81	-0,58	-2,22	
Margine contribuzione lordo/fondi intermediati ³	1,14	1,38	-0,24	
Cost / income ratio ⁴	76,02	72,59	3,43	

1) Rapporto tra Crediti deteriorati lordi e Patrimonio netto + Fondi di rettifica

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

3) Raccolta complessiva e crediti verso clientela

4) Il coefficiente per il 2016 è stato determinato senza considerare il versamento straordinario al Fondo di Risoluzione delle crisi e al netto dei costi relativi alle cessioni di NPL.

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
PEC 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 sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Sparim S.p.A. (nel seguito anche la "Società"), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2017, 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 che include anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

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 2017, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea.

Elementi alla base del giudizio

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

Altri aspetti – Direzione e coordinamento

La Società, come richiesto dalla legge, ha inserito in 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 della Sparim S.p.A. non si estende a tali dati.

KPMG S.p.A. è una società per azioni di diritto italiano e fa parte del network KPMG di entità indipendenti affiliato a KPMG International Cooperative ("KPMG International"), entità di diritto svizzero

Ancona Aosta Bari Bergamo
Bologna Bolzano Brescia
Cagliari Como Firenze Genova
Lecce Milano Napoli Novara
Padova Palermo Parma Perugia
Pescara Roma Torino Treviso
Trieste Varese Verona

Società per azioni
Capitale sociale
Euro 10.150.950,00 I.v.
Registro Imprese Milano o
Codice Fiscale N. 00709900159
R.E.A. Milano N. 512997
Partita IVA 00709900159
VAT number IT00709900159
Sede legale: Via Vittor Pisani, 25
20124 Milano MI ITALIA



Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale della Sparim S.p.A. per il bilancio d'esercizio

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

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

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

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

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

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

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



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

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

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10

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

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

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



Sparim S.p.A.
Relazione della società di revisione
31 dicembre 2017

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Bolzano, 23 marzo 2018

KPMG S.p.A.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Andrea Rosignoli'. The signature is fluid and cursive, with a long horizontal stroke at the end.

Andrea Rosignoli
Socio