SPARIM
GRUPPE SÜDTIROLER SPARKASSE
GRUPPO CASSA DI RISPARMIO DI BOLZANO

BILANCIO

DI ESERCIZIO

2018

SPARIM S.p.A.

–––––––––––––––––––––

SPARIM AG

INDICE

RELAZIONE SULLA GESTIONE - ESERCIZIO 2018 3
GESTIONE DEL RISCHIO FINANZIARIO 9
RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE (ai sensi dell'art. 2429) 14
BILANCIO 20
Schemi di Bilancio 20
Prospetto della Redditività Complessiva 23
Prospetto delle variazioni di patrimonio netto 24
Rendiconto Finanziario 25
Nota Integrativa 26
Criteri di valutazione e principi contabili di riferimento 33
Analisi dello Stato Patrimoniale 41
Attivo 41
Passivo 59
Analisi del Conto Economico 66
Altre informazioni 75
PROSPETTO ULTIMO BILANCIO CAPOGRUPPO 78
RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE 79

RELAZIONE SULLA GESTIONE - ESERCIZIO 2018

Il progetto di bilancio dell'esercizio 2018 evidenzia un Utile netto pari ad Euro 8.435.845, un Patrimonio netto di Euro 306.777.787 con un Totale attivo di Euro 323.078.410.

Nel corso dell'esercizio 2018 la Società si è dedicata sia alla gestione della componente del patrimonio immobiliare funzionale all'attività bancaria sia all'attività di valorizzazione del portafoglio detenuto con finalità di investimento. Nel contempo ha dato il proprio supporto alle attività di recupero del credito da parte della Capogruppo partecipando attivamente ai processi di assegnazione (aste/incanti) di garanzie immobiliari. Nello specifico, la Società si è resa parte attiva, nel rispetto delle linee guida strategiche definite dalla Capogruppo, nell'individuazione ed implementazione delle misure di efficientamento afferenti la gestione immobiliare del Gruppo: con riferimento al patrimonio immobiliare strumentale la Società ha curato e gestito le attività manutentive ordinarie e straordinarie, l'allestimento e l'ammodernamento delle filiali e delle sedi centrali e la ricerca di eventuali nuovi spazi funzionali all'esercizio dell'attività bancaria.

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 (2018-2020). 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. La valutazione al *fair value* del patrimonio immobiliare detenuto a scopo di investimento è pari ad Euro 250,7 mio (Euro 258,9 milioni al 2017), mentre il valore delle rimanenze, valutate secondo il metodo cd. "minore tra costo e valore di realizzo" ammonta ad Euro 17,6 milioni (Euro 21,8 milioni al 2017).

Nel corso del 2018 è stato approvato il piano di gestione del patrimonio immobiliare per il triennio 2019-2021 che, predisposto in base alle indicazioni strategiche della Capogruppo, individua le operazioni che, oltre a generare impatti economici positivi, potranno migliorare i *ratios* patrimoniali del Gruppo. Vieppiù, il piano triennale in parola declina 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.

Analisi principali scostamenti

I "Ricavi Totali", ammontano ad Euro 18,9 milioni (Euro 21,4 milioni nel 2017) e si compongono di: ricavi da locazione immobiliare per Euro 11,8 milioni (Euro 12,1 milioni nel 2017), plusvalenze immobiliari per Euro 0,5 milioni (Euro 4,9 milioni nel 2017), altri ricavi e proventi per Euro 1,0 milioni (Euro 1,2 milioni nel 2017), ricavi da vendita di beni merce per Euro 5,7 milioni relativi, per lo più, alla cessione dell'area *cd.* "ex Frizzera" a Trento (Euro 0,1 milioni nel 2017). Non si registrano invece variazioni delle rimanenze di beni merci (Euro 3,2 milioni nel 2017).

I “Costi di Funzionamento”, ammontano ad Euro 9,8 milioni (Euro 8,9 milioni nel 2017); l’incremento è per lo più imputabile alla contabilizzazione agli acquisti di beni merce ed alle relative variazioni rispetto all’esercizio precedente.

Per quanto riguarda le sottovoci, i *“Costi per servizi”* si attestano ad Euro 1,7 mio circa contro Euro 1,4 mio del precedente esercizio (+19% circa); tale incremento è principalmente imputabile ai maggiori costi manutentivi sostenuti per la valorizzazione del patrimonio immobiliare non strumentale.

Il saldo delle “*Variazioni delle rimanenze di beni merce*” è pari ad Euro 4,8 milioni e si riferisce allo scarico da dismissione delle rimanenze di beni merce; l’importo va rapportato alla relativa voce di ricavo pari ad Euro 5,7 milioni da cui deriva che la valorizzazione dei beni merce ha prodotto, nell’esercizio, un plusvalore pari ad Euro 0,9 milioni a fronte di un risultato sostanzialmente nullo nel 2017.

La voce *“Costi per il Personale”* subisce un incremento del 17%, attestandosi su un valore pari a Euro 1,0 milioni, dovuto al rafforzamento dell’organico avvenuto nel corso dell’esercizio.

Gli “Ammortamenti” risultano in lieve contrazione del 6% attestandosi su un valore di Euro 0,4 milioni.

La voce *“Rettifiche su crediti”,* di saldo pari ad Euro 29 mila, è riferita alla svalutazione di posizioni creditorie derivanti da rapporti locativi nei confronti di terzi.

La voce *“Oneri diversi di gestione”* passa da Euro 1,7 milioni del 2017 ad Euro 1,8 milioni del corrente esercizio per effetto degli impatti del cd. *pro-rata* 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 2,7 milioni di Euro riferibile, per la quasi totalità, ad un’operazione di sviluppo immobiliare in provincia di Bolzano.

La componente finanziaria ha fatto registrare un saldo positivo per Euro 31 mila derivante dalla gestione della liquidità della Società.

Alla luce di quanto sopra esposto, al netto degli effetti derivanti dall’assoggettamento a tassazione del *“Risultato prima delle imposte*”, il 2018 fa registrare un *“Risultato netto dell’esercizio”* pari ad Euro 8,4 milioni contro Euro 9,1 milioni del precedente esercizio.

Si riporta di seguito un quadro sintetico del conto economico riclassificato 2018 ed il confronto con l'esercizio precedente:

	IST 31/12/2018	*IST 31/12/2017*	*var. valore*	*var %*
Margine operativo lordo (EBITDA)	14.313.942	13.046.481	1.267.461	10%
Risultato operativo	11.812.837	12.785.535	(972.698)	-8%
Risultato gestione finanziaria	31.031	(8.615)	39.646	-460%
Utile ante imposte	11.843.868	12.776.920	(933.052)	-7%
Utile netto	8.435.845	9.053.445	(617.600)	-7%

ANDAMENTO DELLA GESTIONE

Per l'esercizio 2018 l'utile netto si attesta ad Euro 8.435.845 in diminuzione per euro 617.600 rispetto al dato dell'esercizio precedente.

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

Valore della produzione	*2018*	*2017*	*2016*
Ricavi da locazione immobiliare	11.787.175	12.073.538	12.999.337
- da terzi	2.557.991	2.802.417	3.202.535
alloggi e pertinenze	1.375.197	1.447.153	1.575.329
uffici, negozi e pertinenze	1.182.794	1.355.264	1.627.206
- da Controllante	9.229.184	9.271.121	9.796.802
Ricavi/plus da vendite	479.619	4.915.453	390.536
- plusvalenze da vendite immobiliari	478.917	4.913.258	388.389
- beni immobili destinati alla commercializzazione	0	0	
- plusvalenza da cessione di beni mobili	702	2.195	2.147
Ricavi da locazione mobiliare	403.198	494.011	551.667
- da Controllante	403.198	494.011	551.667
Ricavi da servizi	507.093	458.165	462.854
- da terzi			10.250
- da Controllante	507.093	458.165	452.604
Ricavi diversi	105.479	252.779	517.475
Variazioni delle rimanenze di beni merce	0	3.177.824	13.278.154
Ricavi da vendita di beni merce	5.660.320	29.000	
Totale valore della produzione	**18.942.884**	**21.400.770**	**28.200.023**

Con riferimento all'analisi della situazione finanziaria si riportano di seguito gli indicatori sintetici di finanziamento delle immobilizzazioni al 31 dicembre 2018 che confermano l'elevato grado di patrimonializzazione della Società.

Patrimonio netto	(306.777.787)
Immobilizzazioni	257.545.901
Crediti immobilizzati oltre 12 mesi	800.438
Crediti attivo circolante entro 12 mesi	0
Margine primario di struttura	**(49.231.886)**
Quoziente primario di struttura	**119%**

Patrimonio netto	(306.777.787)
Passività a lungo	(8.688.165)
Altri debiti a lungo	(410.296)
Totale mezzi propri e passività consolidate	(315.876.248)
Immobilizzazioni	257.545.901
Margine secondario di struttura	**(58.330.347)**
Quoziente secondario di struttura	**123%**

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 2018 la Società ha dato corso alle seguenti iniziative immobiliari:

- sono stati completati i lavori di ristrutturazione 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 si è dato avvio alla locazione degli spazi;
- sono stati completati i lavori di 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 –. Nel corso del 2019 sono previsti gli ultimi interventi di restauro e pulizia delle colonne marmoree del palazzo;
- sono stati completati i lavori di ristrutturazione e restauro conservativo 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 – ove, a partire dal mese di agosto del 2018, si è trasferita la sede provinciale della Capogruppo che precedentemente si trovava in spazi in locazione passiva da terzi;

- sono state ritirate le concessioni edilizie relative ad un progetto di sviluppo dell'immobile di Corvara le cui opere prenderanno avvio nel 2020;
- si è, di fatto, completato il programma di dismissione frazionata dello sviluppo immobiliare di La Villa in Val Badia, mentre è tutt'ora in corso la commercializzazione delle unità residenziali realizzate a Badia, loc. Pedraces e Campo Tures ove, a partire dall'autunno 2018, si è dato avvio ad un progetto di "locazioni turistiche" per talune delle residenze disponibili;
- con riferimento all'area situata a Trento Nord, denominata "ex Frizzera", la Società, dopo aver promosso un progetto di recupero dell'intera superficie e delle strutture in essa presenti, ha dismesso l'area nel corso del 2018 ove attualmente si è insediato un importante *player* del settore GDO;
- sono stati avviati e completati gli interventi di demolizione delle strutture esistenti nel compendio di Busto Arsizio; nel 2019 sono previsti gli interventi di bonifica e l'avvio delle opere di realizzazione di un complesso a prevalente destinazione residenziale;
- è stato completato il programma di ristrutturazione e rilancio del centro sportivo di Laives, fraz. San Giacomo che ha visto anche, a partire dal 2018, la nomina di un nuovo gestore.

Nel corso del mese di dicembre 2018 è stato erogato un finanziamento di importo pari ad Euro 800 mila a favore del FIA immobiliare Margot, gestito da Castello SGR, nel quale la Società detiene una quota significativa di partecipazione al fine di consentire l'avvio di un programma di dismissione degli attivi in un orizzonte temporale di un triennio, ciò al fine di consentire alla SGR di cogliere le opportunità che il mercato potrà offrire, senza dover così forzare la vendita degli immobili a discapito dei valori di realizzo.

AZIONI PROPRIE O DELLA CONTROLLANTE IN PORTAFOGLIO

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

ATTIVITÀ DI RICERCA E SVILUPPO

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

GESTIONE DEL RISCHIO FINANZIARIO

I principali strumenti finanziari della Società comprendono depositi bancari a vista e a breve termine, quote di FIA immobiliari e quote partecipative minoritarie. A fine 2018 la Società ha erogato una linea di finanziamento nei confronti di un Fondo immobiliare Essendo la posizione finanziaria netta positiva, nel corso del 2018 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 2018 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., ad eccezione di una linea di finanziamento concessa a fine 2018 al Fondo immobiliare Margot. 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 fideiussioni 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, di depositi bancari e di 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 2018

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

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Nel corso del 2019 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.

In data 13 marzo 2018 è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione di Sparim il Piano strategico di gestione del patrimonio immobiliare per il quadriennio 2018-2021, predisposto dalla Società secondo le indicazioni della Capogruppo. Il piano pluriennale in parola, recepito nell'aggiornamento al Piano strategico approvato dalla Capogruppo a dicembre 2018, 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 si 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

	31/12/2018	31/12/2017
Attivo - Crediti		
Controllante	691.054	789.113
Correlate	0	0
Passivo - Debiti		
Controllante	4.175.607	6.360.235
Correlate	0	0
Conto Economico:		
Ricavi per servizi - Controllante	10.139.475	10.223.297
Ricavi per servizi - Correlate	0	0
Costi per servizi - Controllante	189.237	194.122
Costi per servizi - Correlate		

RAPPORTI FINANZIARI

Descrizione	31/12/2018	31/12/2017
Attivo:		
Disponibilità liquide - controllante	33.164.710	29.359.124
Passivo:		
Debiti verso banche	0	0
Conto Economico:		
Oneri finanziari - controllante	7.359	8.217
Proventi finanziari - controllante	40.005	0

La Società ha distribuito in data 21 dicembre 2018 al socio di riferimento Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A. un dividendo pari a 5 milioni di euro utilizzando riserve di utili disponibili.

Si fa presente infine che la Società, congiuntamente con la Capogruppo Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A. 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 2018 presenta un utile netto di Euro 8.435.845 per il quale si formula la seguente proposta di ripartizione:

▪ alla Riserva legale (5% dell'utile realizzato)	Euro	681.335
▪ ad altre Riserve	Euro	7.754.510
▪ a dividendi	Euro	0

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 2018 per effetto di tale meccanismo l'utile non distribuibile ammonta ad Euro 2.703.120. 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	6.877.275
▪ Altre riserve	Euro	41.636.517

Bolzano, 12.03.2019

PER IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Il Presidente

Dr. Gerhard Brandstätter

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

SPARIM
GRUPPE SÜDTIROLER SPARKASSE
GRUPPO CASSA DI RISPARMIO DI BOLZANO

RELAZIONE DEL COLLEGIO
SINDACALE
AL 31.12.2018

SPARIM
GRUPPE SÜDTIROLER SPARKASSE
GRUPPO CASSA DI RISPARMIO DI BOLZANO

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE
ALL'ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI
AI SENSI DELL'ART. 2429, co. 2, DEL CODICE CIVILE

All'Azionista unico di Sparim s.p.a.

La Relazione del Collegio Sindacale (d'ora in poi, "Relazione"), disciplinata dall'art. 2429, co. 2, c.c. e dalle «Norme di comportamento del Collegio Sindacale» predisposte dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, costituisce un'informativa dell'organo di controllo di Sparim s.p.a. (d'ora in poi, "Sparim" o "Società") rivolta all'Azionista unico al fine di consentire a questi ultimi di (1) apprezzare e valutare l'efficacia dell'attività di controllo del Collegio Sindacale e (2) acquisire elementi per giudicare l'azione dell'organo amministrativo. Con la Relazione, l'organo di controllo non esprime, tuttavia, un giudizio sulla bontà dei risultati raggiunti dagli amministratori quanto, piuttosto, la compatibilità dei risultati con il raggiungimento dell'oggetto sociale.

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

L'attività del Collegio Sindacale, nominato con delibera assembleare di

2

data 19.4.2016, è stata svolta nel rispetto del Regolamento di Gruppo del Collegio Sindacale.

In particolare:

(i) abbiamo partecipato alle Assemblee degli Azionisti e alle riunioni del Consiglio di Amministrazione, svoltesi nel rispetto delle norme statutarie e regolamentari che ne disciplinano il funzionamento, in relazione alle quali, sulla base delle informazioni disponibili, possiamo ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate sono conformi alla legge e allo statuto sociale e che non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;

(ii) abbiamo acquisito dal Consiglio di Amministrazione e dal Direttore le informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla Società. In base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire;

(iii) nel corso dell'esercizio 2018, la Società ha proseguito l'attività di dismissione del patrimonio immobiliare, in particolare volta alla riduzione dell'incidenza degli immobili non strumentali detenuti a fini di investimento, secondo gli indirizzi del piano strategico 2018-2021;

(iv) le operazioni di maggiore rilevanza sono indicate nella relazione sulla gestione degli Amministratori; a tale riguardo si richiama in particolare l'attenzione su quanto evidenziato nei documenti accompagnatori al bilancio relativamente alle operazioni di cessione immobiliare. Le informazioni acquisite sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale, poste in essere dalla società hanno consentito di accertarne la conformità alla legge e allo statuto sociale e la rispondenza all'interesse sociale;

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

Da parte nostra, diamo atto della loro conformità alla legge e allo statuto sociale, della loro rispondenza al reciproco interesse economico, nonché

dell'assenza di situazioni che comportino ulteriori considerazioni e commenti da parte nostra.

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

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

La società di revisione, come da riunioni intercorse, ha riferito in merito al lavoro di revisione legale nelle verifiche svolte;

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

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

(ix) al Collegio sindacale non sono pervenute denunzie *ex* art. 2408 c.c. o esposti;

(x) nel corso dell'esercizio 2018 la Vostra Società non ha conferito alla Società di revisione legale incarichi diversi dall'attività di revisione legale dei conti ai sensi di legge;

(xi) il Collegio Sindacale, nel corso dell'esercizio, non ha rilasciato pareri ovvero relazioni ai sensi di legge;

(xii) diamo atto che la nostra attività di vigilanza si é svolta, nel corso dell'esercizio 2018, con carattere di normalità e che da essa non sono emersi fatti significativi tali da richiederne la segnalazione nella presente

relazione;

****

Come noto, il Collegio Sindacale della capogruppo, Cassa di Risparmio di Bolzano s.p.a., svolge anche la funzione di Organismo di Vigilanza *ex* d.lgs. 231/2001 della Società. Nello svolgimento delle proprie funzioni l'Organismo di Vigilanza si è avvalso anche dei flussi informativi ricevuti e dei controlli effettuati in sede di Collegio Sindacale.

Su proposta dell'Organismo di Vigilanza, nel corso del 2018 il Consiglio di Amministrazione della Società ha deliberato di avviare la revisione e l'aggiornamento del Modello di organizzazione, gestione e controllo (d'ora in poi, anche, "Modello") che, successivamente alla validazione da parte dell'Organismo di Vigilanza, i nuovi Modelli sono stati approvati dall'Organo amministrativo della Società in data 12 marzo 2019. L'Organismo di Vigilanza ha ricevuto flussi informativi adeguati e costanti da parte delle funzioni di controllo di Gruppo e programmato le attività di verifica per l'esercizio in corso anche alla luce degli approfondimenti condotti nell'anno concluso.

Nel corso del periodo oggetto di relazione (febbraio 2018 – marzo 2019), l'Organismo di Vigilanza né ha riscontrato violazioni delle previsioni del Modello, del Codice Etico o del Codice di Comportamento di Gruppo, recepiti dalla Società, né ha ricevuto segnalazioni rilevanti al riguardo. Nel contempo, non sono stati attivati procedimenti disciplinari.

Alla luce delle verifiche e degli approfondimenti effettuati, il processo di adeguamento al d. lgs. 231/2001 risulta appropriato e i presidi individuati dalla società risultano adeguati e attuati in modo efficace.

* * *

La Società incaricata della revisione legale dei conti KPMG S.p.A. ha rilasciato in data 19 marzo 2019 la relazione prevista dall'art. 14 del D.Lgs. n. 39/2010 senza modifica e senza rilievi, con riferimento al bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2018; la relazione comprende anche il giudizio di coerenza e di conformità della Relazione sulla gestione con il rispettivo bilancio e la dichiarazione per quanto riguarda eventuali errori significativi nella stessa.

SPARIM
GRUPPE SÜDTIROLER SPARKASSE
GRUPPO CASSA DI RISPARMIO DI BOLZANO

Tenuto conto di tutto quanto precede, il Collegio Sindacale, considerato il contenuto della relazione redatta dal revisore legale dei conti, non rileva, per quanto di propria competenza, motivi ostativi all'approvazione della proposta di bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 formulata dal Consiglio di Amministrazione, ringraziando della fiducia concessaci nell'ambito del nostro mandato 2016-2018 in scadenza con l'approvazione del presente bilancio d'esercizio.

Bolzano, 20 marzo 2019

Martha Florian von Call

Massimo Biasin

Ugo Endrizzi

6

BILANCIO

Schemi di Bilancio

STATO PATRIMONIALE

	VOCI DELL'ATTIVO		31/12/2018		31/12/2017
	ATTIVITÀ NON CORRENTI				
10	Attività immateriali:		1.021.477		1.026.889
	costi software	*171.588*		*177.000*	
	crediti edilizi	*849.889*		*849.889*	
15	Attività materiali:		252.367.643		260.763.322
	1. detenute a scopo di investimento	*250.672.076*		*258.925.699*	
	2. detenute ad uso funzionale	*1.695.567*		*1.837.623*	
20	Attività finanziarie valutate al fair value con impatto a conto economico		4.100.000		4.100.000
	1. altre attività finanziarie obbligatoriamente valutate al fair value	*4.100.000*		*4.100.000*	
25	Attività finanziarie valutate al fair value con impatto sulla redditività complessiva		27.798		27.798
28	Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato		829.421		26.006
	1. crediti verso clientela	*28.983*		*26.006*	
	2. crediti verso altri	*800.438*			
	TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI		**258.346.339**		**265.944.015**
	ATTIVITÀ CORRENTI				
30	Rimanenze		17.638.065		21.783.588
35	Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato		1.221.090		1.354.369
	1. verso clienti	*206.798*		*215.744*	
	2. verso controllante	*691.054*		*789.113*	
	3. verso altri	*323.238*		*349.512*	
40	Attività fiscali		1.566.737		3.148.316
	1. correnti	*639.063*		*2.225.260*	
	2. anticipate	*927.674*		*923.056*	
45	Disponibilità liquide:		33.256.179		29.707.392
	1. presso controllante	*33.164.710*		*29.359.124*	
	1.1 conti correnti	*13.143.001*		*29.359.124*	
	1.2 depositi	*20.021.709*			
	2. altre	*91.469*		*348.268*	
50	Altre attività		0		
	1. crediti verso l'Erario	*0*			
55	Attività non correnti e gruppi di attività in via di dismissione		11.050.000		
	TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI		**64.732.071**		**55.993.665**
	TOTALE DELL'ATTIVO		**323.078.410**		**321.937.680**

	VOCI DEL PASSIVO		31/12/2018		31/12/2017
	PATRIMONIO NETTO		**306.777.787**		**303.341.942**
100	Capitale sociale	*210.000.000*		*210.000.000*	
105	Riserva legale	*6.195.940*		*5.543.280*	
110	Riserva da sovrapprezzo delle azioni	*48.263.995*		*48.263.995*	
115	Altre riserve	*33.882.007*		*30.481.222*	
120	Riserve da valutazione	*0*		*0*	
125	Utile d'esercizio	*8.435.845*		*9.053.445*	
	PASSIVITÀ NON CORRENTI				
130	Fondo rischi ed oneri		34.642		9.152
135	Passività fiscali differite		8.653.523		9.634.922
140	Altri debiti		410.296		*367.124*
	TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI		**9.098.461**		**10.011.198**
	PASSIVITÁ CORRENTI				
145	Debiti commerciali:		7.000.386		8.555.512
	1. debiti verso fornitori	*1.310.174*		*1.119.067*	
	2. debiti verso controllante	*4.175.607*		*6.360.235*	
	3. altri	*1.514.605*		*1.076.210*	
150	Debiti finanziari: verso controllante		0		0
155	Passività fiscali correnti		167.458		29.028
160	Altre passività		34.318		
	1. Debiti verso l'Erario	*34.318*			
	TOTALE PASSIVITÁ CORRENTI		**7.202.162**		**8.584.540**
	TOTALE DEL PASSIVO		**323.078.410**		**321.937.680**

CONTO ECONOMICO

	CONTO ECONOMICO		31/12/2018		31/12/2017
	RICAVI		**18.942.884**		**21.400.770**
200	Ricavi da locazione immobiliare:		11.787.176		12.073.538
	di cui da controllante	*9.229.184*		*9.271.121*	
205	Plusvalenze da vendite immobiliari		478.917		4.913.258
210	Altri ricavi e proventi:		1.016.471		1.207.150
	1. da controllante	*910.290*		*952.176*	
	2. plusvalenze da vendita beni mobili	*702*		*2.195*	
	3. altri	*105.479*		*252.779*	
215	Variazioni delle rimanenze di beni merci		0		3.177.824
218	Ricavi da vendita beni merce		5.660.320		29.000
	COSTI DI FUNZIONAMENTO		**(9.789.911)**		**(8.941.104)**
220	Costi per servizi:		(1.721.670)		(1.440.556)
	1. verso controllante	*(189.237)*		*(194.122)*	
	2. verso terzi	*(1.532.433)*		*(1.246.434)*	
225	Costi per acquisto beni merce		0		(3.200.000)
230	Variazioni delle rimanenze di beni merci		(4.751.495)		(42.000)
235	Costi per il personale		(954.029)		(810.337)
240	Ammortamenti:		(380.374)		(405.738)
	1. attività immateriali	*(17.413)*		*(3.921)*	
	2. attività materiali	*(362.961)*		*(401.817)*	
245	Rettifiche su crediti		(29.100)		(116.901)
250	Perdite da cessione attività materiali		(118.923)		(1.211.531)
255	Oneri diversi di gestione		(1.834.320)		(1.714.041)
260	**Risultato netto valutaz. fair value attività materiali da investimento**		2.659.864		**325.869**
	REDDITO OPERATIVO		**11.812.837**		**12.785.535**
	Proventi e oneri finanziari		**31.031**		**(8.615)**
270	Proventi finanziari:		40.005		-
	1. da controllante	*40.005*			
	2. altri	*0*		-	
275	Interessi e altri oneri finanziari:		(8.974)		(8.615)
	1. verso controllante	*(7.359)*		*(8.217)*	
	2. altri	*(1.615)*		*(398)*	
278	Risultato netto delle attività e passività finanziarie valutate al fair value		0		0
	1. altre attività finanziarie obbligatoriamente valutate al fair value	*0*		*0*	
	RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE		**11.843.868**		**12.776.920**
280	Imposte sul reddito d'esercizio		(3.408.023)		(3.723.475)
	RISULTATO NETTO DELL'ESERCIZIO		**8.435.845**		**9.053.445**

Prospetto della Redditività Complessiva

	31/12/2018	31/12/2017
Risultato netto dell'esercizio	**8.435.845**	**9.053.445**
Altre componenti reddituali al netto delle imposte con rigiro a conto economico:	0	0
Attività finanziarie (diverse dai titoli di capitale) valutate al fair value con impatto sulla redditività complessiva	0	0
Redditività complessiva	**8.435.845**	**9.053.445**

Prospetto delle variazioni di patrimonio netto

VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO AL 31/12/2018

Descrizione	31/12/2017	Ripartizione utile		Redditività complessiva	31/12/2018
		Riserve	Dividendi		
Capitale sociale	210.000.000				210.000.000
Riserva da sovrapprezzo azioni	48.263.995				48.263.995
Riserva legale	5.543.280	652.660			6.195.940
Altre riserve	30.481.222	8.400.785	(5.000.000)		33.882.007
Riserve da valutaz.	0				0
Utile d'esercizio	9.053.445	(9.053.445)		8.435.845	8.435.845
Totale	303.341.942	0	(5.000.000)	8.435.845	306.777.787

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
Totale	298.988.497	0	(4.700.000)	9.053.445	303.341.942

Rendiconto Finanziario

Metodo indiretto

	31/12/2018	31/12/2017
	7.813.842	**8.551.239**
risultato d'esercizio	8.435.846	9.053.445
plus minusvalenze su attività/passività valutate al *fair value*	(2.659.864)	(283.869)
rettifiche/riprese di valore nette per deterioramento	0	0
rettlfiche/riprese di valore nette su immobilizzazioni materiali e immateriali	380.374	405.738
accantonamenti netti a fondi rischi e oneri ed altri costi/ricavi	0	0
(plus)/minus da vendita immobilizzazioni	(479.619)	(3.703.923)
(plus)/minus da vendita beni merce	(908.825)	0
imposte e tasse non liquidate	3.016.831	2.962.947
rettifiche su crediti	29.100	116.901
	2.657.445	**(15.369.237)**
attività finanziarie obbligatoriamente valutate al fair value	0	0
crediti verso banche	(3.805.586)	(13.490.417)
crediti verso clientela	(803.417)	337.653
immobili destinati alla commercializzazione	5.054.348	(3.585.434)
attività fiscali	1.972.771	1.340.870
altre attività - crediti commerciali - attività in via di dismissione	239.329	28.091
	(5.703.137)	**(9.789.663)**
debiti verso banche	0	0
altre passività - passività fiscali - fondi rischi e oneri	(5.703.137)	(9.789.663)
Liquidità netta generata/assorbita dall'attività operativa	**4.768.150**	**(16.607.661)**
	6.307.702	**27.145.365**
vendite di partecipazioni	0	0
dividendi incassati su partecipazioni	0	0
vendite attività materiali detenute a scopo d'investimento	6.307.000	27.142.839
vendite attività materiali detenute ad uso funzionale	702	2.526
vendite attività immateriali	0	0
	(6.332.651)	**(5.490.436)**
acquisto di partecipazioni	0	0
acquisto di attività materiali	(6.320.651)	(5.412.736)
acquisto di attività immateriali	(12.000)	(77.700)
Liquidità netta generata/assorbita dall'attività d'investimento	**(24.949)**	**21.654.929**
emissione/acquisti di azioni proprie	0	0
emissione/acquisto strumenti di capitale	0	0
distribuzione dividendi e altre finalità	(5.000.000)	(4.700.000)
Liquidità netta generata/assorbita dall'attività finanziaria	**(5.000.000)**	**(4.700.000)**
LIQUIDITA' NETTA GENERATA /ASSORBITA NELL'ESERCIZIO	**(256.799)**	**347.268**

	31/12/2018	31/12/2017
Cassa e disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio	**348.268**	**1.000**
Liquidità totale netta generata/assorbita nell'esercizio	(256.799)	347.268
Cassa e disponibilità liquide alla chiusura dell'esercizio	**91.469**	**348.268**

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 del bilancio è effettuata in applicazione dei vigenti principi contabili internazionali IFRS (International Financial Reporting Standards - già denominati IAS), così come adottati dall'Unione Europea, e delle relative interpretazioni emanate dall'International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC). L'applicazione dei principi contabili internazionali è effettuata facendo riferimento anche al "Quadro sistematico dei principi per la preparazione e presentazione dei bilanci" (Framework for the preparation and presentation of financial statements).
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 9 Strumenti finanziari
IFRS 10 Bilancio consolidato
IFRS 11 Accordi a controllo congiunto
IFRS 12 Informativa sulle partecipazioni in altre entità
IFRS 13 Valutazione del fair value
IFRS 15 Ricavi
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 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 32 Strumenti finanziari: esposizione nel bilancio
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

Nuovi documenti emessi dallo IASB ed omologati dall'UE da adottare obbligatoriamente a partire dai bilanci degli esercizi che iniziano il 1° gennaio 2018

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 dell'IFRS 15 - Ricavi provenienti da contratti con clienti	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
Miglioramenti agli IFRS – ciclo 2014-2016 (Modifiche all'IFRS 1 e allo IAS 28)	dicembre 2016	1° gennaio 2018	7 febbraio 2018	(UE) 2018/182 8 febbraio 2018
Classificazione e valutazione delle operazioni con pagamenti basati su azioni (Modifiche all'IFRS 2)	giugno 2016	1° gennaio 2018	26 febbraio 2018	(UE) 2018/289 27 febbraio 2018
Cambiamenti di destinazione di investimenti immobiliari (Modifiche allo IAS 40)	dicembre 2016	1° gennaio 2018	14 marzo 2018	(UE) 2018/400 15 marzo 2018
Interpretazione IFRIC 22 – Operazioni in valuta estera e anticipi	dicembre 2016	1° gennaio 2018	28 marzo 2018	(UE) 2018/519 3 aprile 2018

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

Informativa nuovo principio contabile IFRS 9: "Strumenti Finanziari"

L'International Accounting Standard Board (IASB) ha emanato nel mese di luglio 2014 il principio contabile IFRS9 contenente le nuove disposizioni relative agli strumenti finanziari applicabili ai bilanci con inizio dal 1 gennaio 2018.

Nella Gazzetta ufficiale dell'Unione europea del 29 novembre 2016 è stato pubblicato il Regolamento (UE) 2016/2067 della Commissione del 22 novembre 2016 che modifica il Regolamento (CE) n. 1126/2008 che adotta taluni principi contabili internazionali conformemente al Regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento europeo e del Consiglio per quanto riguarda l'International Financial Reporting Standard (IFRS) 9 "*Strumenti finanziari*"; il principio è stato omologato ed è pertanto stata confermata la data di prima applicazione dal 1 gennaio 2018.

In particolare, il nuovo principio introduce significativi cambiamenti:

1) alle regole di **classificazione e misurazione** delle attività finanziarie, che potranno comportare diversi metodi di classificazione e misurazione degli strumenti finanziari rispetto allo IAS 39. Il principio contabile IFRS 9 prevede che la classificazione e la misurazione degli strumenti finanziari avvenga sulla base della definizione del modello di business (c.d. "business model") che sarà adottato per la gestione degli strumenti finanziari, e sulla base delle caratteristiche dei flussi di cassa contrattuali degli stessi (c.d. criterio SPPI, ovvero "Solely Payment of Principal and Interest").
   Il principio definisce due Business Model ("HTC – Held to Collect" e "HTC&S – Held to Collect and Sell") e ne individua un terzo residuale; nel caso in cui il BM sia HTC o HTC&S, al fine di verificare la corretta classificazione e misurazione dello strumento, si deve procedere con l'effettuazione del c.d. SPPI test il cui fallimento comporta la necessità di procedere alla valutazione dello strumento obbligatoriamente al *fair value* con impatto a conto economico;
2) alle regole di **impairment** introducendo un nuovo modello contabile di impairment basato su un approccio expected-losses, significativamente diverso all'attuale modello di tipo incurred-losses previsto dallo IAS 39, e pertanto basato sul concetto di perdita attesa lifetime che porterà ad una anticipazione delle perdite sugli strumenti finanziari che rientreranno nell'ambito di applicazione del nuovo principio e più in generale ad un aumento strutturale delle rettifiche di valore;

3) alle regole di **hedge accounting** riscrivendo le regole di designazione e gestione delle coperture contabili, ponendosi l'obiettivo di garantire un maggior allineamento tra gli obiettivi di risk management e la conseguente rappresentazione in bilancio.

L'introduzione del principio contabile IFRS 9 ha avuto impatti limitati sulla società. Le scelte effettuate vengono esplicitate nei capitoli successivi all'interno dei commenti delle pertinenti voci di bilancio.

Informativa nuovo principio contabile IFRS 15

In data 28 maggio 2014 lo IASB ha pubblicato il principio IFRS 15 – Revenue from Contracts with Customers che, unitamente ad ulteriori chiarimenti pubblicati in data 12 aprile 2016, è destinato a sostituire i principi IAS 18 – Revenue e IAS 11 – Construction Contracts, nonché le interpretazioni IFRIC 13 – Customer Loyalty Programmes, IFRIC 15 – Agreements for the Construction of Real Estate, IFRIC 18 – Transfers of Assets from

Customers e SIC 31 – Revenues-Barter Transactions Involving Advertising Services. Il principio stabilisce un nuovo modello di riconoscimento dei ricavi, che si applicherà a tutti i contratti stipulati con i clienti ad eccezione di quelli che rientrano nell'ambito di applicazione di altri principi IAS/IFRS come i leasing, i contratti d'assicurazione e gli strumenti finanziari. I passaggi fondamentali per la contabilizzazione dei ricavi secondo il nuovo modello sono:

- l'identificazione del contratto con il cliente;
- l'identificazione delle performance obligations contenute nel contratto;
- la determinazione del prezzo;
- l'allocazione del prezzo alle performance obligations contenute nel contratto;

i criteri di iscrizione del ricavo quando l'entità soddisfa ciascuna performance obligation.

Il principio è stato applicato a partire dal 1° gennaio 2018.

La Società ha svolto un'analisi interna sulla varie tipologie di contratti in essere i cui corrispettivi risultavano essere potenzialmente interessati dal nuovo principio contabile. Dall'analisi effettuata è emerso che l'impatto sulla rilevazione dei ricavi, secondo quanto previsto dall'IFRS 15, è risultato essere di importo trascurabile e pertanto, stante l'immaterialità degli effetti, non si è proceduto ad effettuare alcuna rilevazione contabile in sede di prima applicazione del principio.

IAS/IFRS e relative interpretazioni IFRIC applicabili ai bilanci degli esercizi che iniziano dopo il 1° gennaio 2018

Documenti omologati dall'UE al 31 dicembre 2018

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 16 - Leasing	gennaio 2016	1° gennaio 2019	31 ottobre 2017	(UE) 2017/1986 9 novembre 2017
Elementi di pagamento anticipato con compensazione negativa (Modifiche all'IFRS 9)	ottobre 2017	1° gennaio 2019	22 marzo 2018	(UE) 2018/498 26 marzo 2018
Interpretazione IFRIC 23 - Incertezza sui trattamenti ai fini dell'imposta sul reddito	giugno 2017	1° gennaio 2019	23 ottobre 2018	(UE) 2018/1595 24 ottobre 2018

Informativa nuovo principio contabile IFRS 16

In data 13 gennaio 2016 lo IASB ha pubblicato il principio IFRS 16 – Leases che è destinato a sostituire il principio IAS 17 – Leases, nonché le interpretazioni IFRIC 4

Determining whether an Arrangement contains a Lease, SIC-15 Operating Leases—Incentives e SIC-27 Evaluating the Substance of Transactions Involving the Legal Form of a Lease.

Il nuovo principio fornisce una nuova definizione di lease ed introduce un criterio basato sul controllo (right of use) di un bene per distinguere i contratti di leasing dai contratti per la fornitura di servizi, individuando quali discriminanti: l'identificazione del bene, il diritto di sostituzione dello stesso, il diritto ad ottenere sostanzialmente tutti i benefici economici rivenienti dall'uso del bene e il diritto di dirigere l'uso del bene sottostante il contratto.

Il principio stabilisce un modello unico di riconoscimento e valutazione dei contratti di leasing per il locatario (lessee) che prevede l'iscrizione del bene oggetto di lease anche operativo nell'attivo con contropartita un debito finanziario, fornendo inoltre la possibilità di non riconoscere come leasing i contratti che hanno ad oggetto i "low-value assets" (vale a dire i contratti di leasing aventi ad oggetto delle attività di valore inferiore ad USD/Euro 5.000) e i leasing con una durata del contratto pari o inferiore ai 12 mesi. Al contrario, lo Standard non comprende modifiche significative per i locatori.

Il principio si applica a partire dal 1° gennaio 2019 ma è consentita un'applicazione anticipata.

Non si attendono impatti rilevanti né dalla prima applicazione del principio contabile, né successivamente dall'applicazione del principio a regime.

IAS/IFRS e relative interpretazioni IFRIC applicabili ai bilanci degli esercizi che iniziano dopo il 1° gennaio 2018

Documenti non ancora omologati dall'UE al 31 dicembre 2018

Si segnala che tali documenti saranno applicabili solo dopo l'avvenuta omologazione da parte dell'UE.

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 2)	(Nota 2)
IFRS 17 Insurance Contracts	maggio 2017	1° gennaio 2021	TBD
Amendments			
Sale or Contribution of Assets between an Investor and its Associate or Joint Venture (Amendments to IFRS 10 and IAS 28)	settembre 2014	Differita fino al completamento del progetto IASB sull'*equity method*	Rinviata in attesa della conclusione del progetto IASB sull'*equity method*
Long-term Interests in Associates and Joint Ventures (Amendments to IAS 28)	ottobre 2017	1° gennaio 2019	Q1 2019
Annual Improvements to IFRS Standards (2015-2017 Cycle)	dicembre 2017	1° gennaio 2019	Q1 2019
Plan Amendment, Curtailment or Settlement (Amendments to IAS 19)	febbraio 2018	1° gennaio 2019	Q1 2019
Amendments to References to the Conceptual Framework in IFRS Standards	marzo 2018	1° gennaio 2020	2019
Definition of business (Amendments to IFRS 3)	ottobre 2018	1° gennaio 2020	2019
Definition of material (Amendments to IAS 1 and IAS 8)	ottobre 2018	1° gennaio 2020	2019

(Nota 2) 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".

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 2018, l'analoga informazione comparativa al 31 dicembre 2017.

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 2018 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.

Criteri 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 detenute a scopo di investimento (edifici), 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 accezione 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.

ALTRE ATTIVITÀ FINANZIARIE OBBLIGATORIAMENTE VALUTATE AL FAIR VALUE

Criteri di classificazione

Un'attività finanziaria è classificata fra le attività finanziarie obbligatoriamente al fair value qualora la stessa non soddisfi le condizioni, in termini di business model o di caratteristiche dei flussi di cassa, per la valutazione al costo ammortizzato o al fair value con impatto sulla redditività complessiva.

In particolare sono classificate in questo portafoglio:

- strumenti di debito, titoli e finanziamenti il cui business model non risulta essere né *hold to collect* né *hold to collect and sell* ma che non appartengono al portafoglio di negoziazione;
- strumenti di debito, titoli e finanziamenti, i cui flussi di cassa non rappresentano solamente la corresponsione di capitale e interessi;
- quote di O.i.c.r.;
- strumenti di capitale per le quali la Banca non applica l'opzione concessa dal principio di valutare questi strumenti al fair value con impatto sulla redditività complessiva.

Criteri di valutazione e di rilevazione delle componenti reddituali

Il trattamento contabile di tali operazioni è analogo a quello delle "Attività finanziarie detenute per la negoziazione". La rilevazione dei componenti di conto economico avviene nella voce "Risultato netto delle altre attività e passività finanziarie valutate al fair value".

Criteri di cancellazione

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

ATTIVITÀ FINANZIARIE VALUTATE AL FAIR VALUE CON IMPATTO SULLA REDDITIVITÀ COMPLESSIVA

Criteri di iscrizione

Le attività finanziarie valutate al fair value con impatto sulla redditività complessiva sono inizialmente rilevate alla data di regolamento al fair value, che normalmente corrisponde al corrispettivo dell'operazione comprensivo dei costi e ricavi di transazione direttamente attribuibili allo strumento stesso.

Criteri di classificazione

Un'attività finanziaria è classificata fra le attività finanziarie valutate al fair value con impatto sulla redditività complessiva qualora:

- l'obiettivo del suo business model sia perseguito mediante sia la raccolta dei flussi finanziari contrattuali sia la vendita delle attività finanziarie ("held-to-collect and sell");
- i relativi flussi di cassa rappresentino solamente la corresponsione di capitale e interessi.

Inoltre sono classificati in questa categoria, gli strumenti di capitale per i quali la Banca applica l'opzione concessa dal principio di valutare questi strumenti al Fair value con impatto sulla redditività complessiva.

Criteri di valutazione e di rilevazione delle componenti reddituali

Successivamente alla rilevazione iniziale, per quanto concerne gli interessi maturati sugli strumenti fruttiferi di interessi sono rilevati a conto economico secondo il criterio del costo ammortizzato.

Gli utili e le perdite derivanti dalle variazioni del fair value sono rilevati nel Prospetto della redditività complessiva ed esposte nella voce 120. "Riserve da valutazione del patrimonio netto".

Tali strumenti sono oggetto di calcolo di perdite per riduzioni durevoli di valore, secondo quanto illustrato nella specifica sezione Rettifiche di valore ("Impairment"), al punto successivo.

Tali perdite durevoli di valore sono registrate a conto economico con in contropartita del prospetto della redditività complessiva ed anch'esse esposte nella voce 120. Riserve da valutazione del patrimonio netto.

In caso di cessione, gli utili e le perdite cumulati sono iscritti nel conto economico.

Per quanto concerne gli strumenti di capitale gli utili e le perdite derivanti dalle variazioni del fair value sono rilevati nel Prospetto della redditività complessiva ed esposte nella voce 120. Riserve da valutazione del patrimonio netto.

In caso di cessione gli utili e le perdite cumulati sono iscritti in voce 150. Altre riserve.

Gli strumenti di capitale non sono oggetto di rilevazione a conto economico di perdite durevoli di valore in ottemperanza a quanto previsto dal principio IFRS 9.

Criteri di cancellazione

Le attività finanziarie valutate al fair value con impatto sulla redditività complessiva sono cancellate quando scadono i diritti contrattuali sui flussi finanziari derivanti dalle attività stesse o quando l'attività è ceduta trasferendo tutti i rischi e benefici ad essa correlati.

Equity OCI Option

Relativamente agli strumenti di *equity* non di trading (di fatto le quote partecipative detenute, escluse le partecipazioni di maggioranza), l'IFRS 9 prevede la possibilità di classificarli al fair value rilevato nelle altre componenti di conto economico complessivo (c.d. *FVTOCI*); si tratta di una scelta irrevocabile (definita OCI option) e in questo caso non è previsto alcun *recycling* a conto economico, nemmeno in caso di cessione dello strumento. Sono registrati a conto economico solo i dividendi, oltre al rimborso dell'investimento. I dividendi vengono però rilevati in contropartita patrimoniale quando gli stessi rappresentano un rimborso dell'investimento, invece che rendimento dell'investimento. Ciò si verifica in caso di incasso di dividendi ove il valore dello strumento sia sensibilmente inferiore rispetto al costo di acquisto dello stesso. L'opzione è esercitabile a livello di singolo strumento finanziario ed è esercitabile in sede di prima iscrizione dello strumento.

Per Sparim si tratta di un'opzione che ha interessato tutte le partecipazioni di minoranza detenute.

ATTIVITÀ FINANZIARIE VALUTATE AL COSTO AMMORTIZZATO

Criteri di iscrizione

L'iscrizione iniziale dell'attività finanziaria avviene, alla data di regolamento, al *fair value,* normalmente coincidente con il costo, comprensivo di costi o proventi di transazione.

Criteri di classificazione

Un'attività finanziaria è classificata fra le attività finanziarie valutate al costo ammortizzato qualora:

- l'obiettivo del suo business sia il possesso di attività finalizzato alla raccolta dei flussi finanziari contrattuali ("held- to-collect");
- i relativi flussi di cassa rappresentino solamente la corresponsione di capitale e interessi.

Tali voci comprendono anche i valori netti riferiti alle operazioni di leasing finanziario di beni "in costruendo" e di beni in attesa di locazione finanziaria, i cui contratti abbiano le caratteristiche di "contratti con trasferimento dei rischi".

Criteri di valutazione e di rilevazione delle componenti reddituali

Dopo l'iniziale rilevazione al fair value queste attività sono valutate al costo ammortizzato che determina la rilevazione di interessi in base al criterio del tasso di interesse effettivo pro rata temporis lungo la durata del credito.

I valore di bilancio delle attività finanziarie al costo ammortizzato è rettificato al fine di tener conto di riduzioni/riprese di valore risultanti dal processo di valutazione secondo quanto esposto di seguito.

Criteri di cancellazione

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

Con specifico riferimento ai crediti, gli stessi sono cancellati quando si ha l'estinzione, la cessione o il passaggio a perdita degli stessi con il contestuale trasferimento di tutti i rischi e benefici ad essi connessi.

Le poste iscritte 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.

ATTIVITÀ FINANZIARIE VALUTATE AL COSTO AMMORTIZZATO

Per le informazioni relative ai criteri di iscrizione, di classificazione, di valutazione e di cancellazione, si fa rimando al paragrafo "Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato" riferito alle Attività non correnti.

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.

Si ricorda che a far data dal 01 gennaio 2018 è entrato in vigore il nuovo principio contabile IFRS 15 "Ricavi" che ha trovato puntuale applicazione nell'ambito del presente bilancio d'esercizio.

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 stessa 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	31/12/2018	31/12/2017
A.	Esistenze iniziali	805.874	849.889	1.655.763	1.578.063
	Riduzioni di valore totali nette	(628.874)		(628.874)	(624.953)
	Esistenze iniziali nette	**177.000**	**849.889**	**1.026.889**	**953.110**
B.	Aumenti	12.000		12.000	0
	Acquisti	12.000		12.000	77.700
	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	(17.413)		(17.413)	(3.921)
	Vendite				
	Rettifiche di valore				
	- Ammortamenti	(17.413)		(17.413)	(3.921)
	- 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**	**171.587**	**849.889**	**1.021.476**	**1.026.889**
	Rettifiche di valore totali nette	(646.287)	0	(646.287)	(628.874)
E.	Rimanenze finali lorde	817.874	849.889	1.667.763	1.655.763

Le attività immateriali a “durata definita” comprendono costi sostenuti per software applicativi, ammortizzati in quote costanti in 4 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.

La Società ha intenzione inoltre 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

	31/12/2018	31/12/2017
1. Attività materiali detenute a scopo di investimento	250.672.076	258.925.699
Totale	250.672.076	258.925.699
2. Attività materiali detenute ad uso funzionale		
a) immobili strumentali	654.020	675.519
b) impianti elettronici	843.040	1.031.695
c) mobili	198.507	130.409
Totale	1.695.567	1.837.623
Totale Attività Materiali	**252.367.643**	**260.763.322**

15.1 Composizione attività materiali detenute a scopo di investimento

31/12/2018				31/12/2017			
Liv.1	Livello 2	Livello 3	Totale	Liv.1	Livello 2	Livello 3	Totale
0	0	250.672.076	250.672.076	0	0	258.925.699	258.925.699

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 250.672.076, è stata classificata 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 5 anni
- Mobili – attrezzature 6 anni e 8 mesi

A partire dal 01.01.2018, a fronte di un'analisi interna e dopo aver effettuato una verifica delle vite utili di alcune categorie di cespiti, acquistati di recente, presenti nell'attivo (hardware), si è proceduto a rideterminare la vita utile contabile degli stessi, adeguandola a quella effettivamente riscontrata per i cespiti acquistati di recente.

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	258.925.699	258.925.699
Riduzioni di valore totali nette		0	0
Esistenze iniziali nette		**258.925.699**	**258.925.699**
B. Aumenti:	0	10.654.213	10.654.213
Acquisti			0
Spese migliorie capitalizzate		6.099.393	6.099.393
Riprese di valore			
Variazioni positive fair value a:			
a) patrimonio netto			
b) conto economico		4.075.903	4.075.903
Differenze positive di cambio			
Trasferimenti da immobili deten.a scopo d'investimento			
Altre variazioni		478.917	478.917
C. Diminuzioni:	0	(18.907.866)	(18.907.866)
Vendite		(6.307.000)	(6.307.000)
Ammortamenti			
Rettifiche di valore da deterioramento			
a) patrimonio netto			
b) conto economico		(1.416.070)	(1.416.070)
Variazioni negative fair value a:			
a) patrimonio netto			
b) conto economico			0
Differenze negative di cambio			
Trasferimenti a			
a) attività materiali detenute a scopo d'investimento			
b) attività in dismissione		(11.050.000)	(11.050.000)
Altre variazioni		(134.796)	(134.796)
D. Rimanenze finali nette	**0**	**250.672.046**	**250.672.046**
Riduzioni di valore totali nette	0	0	0
Rimanenze finali lorde	0	250.672.046	250.672.046

Le spese per migliorie capitalizzate per complessivi Euro 6.099.393 si riferiscono principalmente agli investimenti sostenuti per la valorizzazione degli immobili di Brunico, Bolzano Direzione Generale e Belluno Via Carrera..

Le cessioni dell'esercizio, pari ad Euro 6.307.000, si riferiscono principalmente alla dismissione dell'immobile di La Villa in Badia, Campo Tures, Pedraces e Termeno. Le suddette cessioni hanno generato plusvalenze pari ad Euro 478.917 e minusvalenze per un importo di 118.570, iscritte nell'ambito della voce "Altre variazioni".

L'immobile di Milano, via Rovello, per il quale è stato sottoscritto un preliminare di compravendita, è stato riclassificato fra le Attività in via di dismissione.

Lo sbilancio delle variazioni di *fair value* pari ad Euro 2.659.834 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	14.536.578	14.548.794	30.088.761
	Riduzioni di valore totali nette	(327.869)	(13.504.883)	(14.418.385)	(28.251.137)
	Esistenze iniziali nette	**675.520**	**1.031.695**	**130.409**	**1.837.624**
B.	Aumenti:	0	116.391	105.569	221.960
	Acquisti		116.391	104.867	221.258
	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			702	702
C.	Diminuzioni:	(21.499)	(305.047)	(37.470)	(364.016)
	Vendite			(702)	(702)
	Ammortamenti	(21.499)	(304.694)	(36.768)	(362.961)
	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		(353)		(353)
	Rimanenze finali nette	**654.021**	**843.039**	**198.508**	**1.695.568**
	Riduzioni di valore totali nette	(349.368)	(13.718.363)	(14.319.040)	(28.386.771)
	Rimanenze finali lorde	1.003.389	14.561.402	14.517.548	30.082.339

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 sostanziale pareggio rispetto ai valori di libro.

20. ATTIVITÀ FINANZIARIE

La voce comprende quanto segue:

	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
1. Attività finanziarie valutate al fair value con impatto a conto economico	**4.100.000**	**4.100.000**	**4.127.798**
a) Altre attività finanziarie obbligatoriamente valutate al fair vale	4.100.000	4.100.000	27.798
2. Attività finanziarie valutate al fair value con impatto sulla redditività complessiva	**27.798**	**27.798**	4.100.000
a) Equity OCI Option (partecipazioni in altre società/enti)	27.798	27.798	
3. Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	**829.421**	**26.006**	**363.660**
a) Cauzioni diverse versate a terzi	28.983	26.006	363.660
b) Crediti verso altri	800.438	0	0
Totale	**4.957.219**	**4.153.804**	**4.491.458**

20.1. ATTIVITÀ FINANZIARIE VALUTATE AL FAIR VALUE CON IMPATTO A CONTO ECONOMICO: COMPOSIZIONE

	31/12/2018				**31/12/2017**			
	Liv.1	Livello 2	Livello 3	Totale	Liv.1	Livello 2	Livello 3	Totale
1. 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	0	4.100.000	0	4.100.000	0	4.100.000

20.2. ATTIVITÀ FINANZIARIE VALUTATE AL FAIR VALUE CON IMPATTO SULLA REDDITIVITÀ COMPLESSIVA: COMPOSIZIONE

	31/12/2018				31/12/2017			
	Liv.1	Livello 2	Livello 3	Totale	Liv.1	Livello 2	Livello 3	Totale
1. Titoli di capitale		0	27.798	27.798		0	27.798	27.798
Totale	0	0	27.798	27.798	0	0	27.798	27.798

Di seguito un dettaglio delle quote partecipative in altre società ed enti:

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
Totale			27.798

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 2018, in attesa della pubblicazione del rendiconto del Fondo di fine anno, tale asset è stato valutato sulla base dei dati del rendiconto al 30 giugno 2018, 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).

20.2.1 ATTIVITÀ FINANZIARIE VALUTATE AL FAIR VALUE CON IMPATTO A CONTO ECONOMICO: VARIAZIONI

	Quote di O.I.C.R. (Liv. 2)	Totale
Esistenze iniziali	4.100.000	4.100.000
Aumenti Acquisti Variazioni positive di FV - imputate a conto economico Trasferimenti da altri portafogli Altre variazioni		
Diminuzioni Vendite Rimborsi Variazioni negative di FV - imputate a conto economico Trasferimenti ad altri portafogli Altre variazioni		
Rimanenze finali	4.100.000	4.100.000

20.2.2 ATTIVITÀ FINANZIARIE VALUTATE AL FAIR VALUE CON IMPATTO SULLA REDDITIVITÀ COMPLESSIVA: VARIAZIONI

	Titoli di capitale (Liv. 3)	Totale
Esistenze iniziali	27.798	27.798
Aumenti Acquisti Variazioni positive di FV - imputate al patrimonio netto Trasferimenti da altri portafogli Altre variazioni		
Diminuzioni Vendite Rimborsi Variazioni negative di FV - imputate al patrimonio netto Trasferimenti ad altri portafogli Altre variazioni		
Rimanenze finali	27.798	27.798

20.3 ATTIVITÀ FINANZIARIE VALUTATE AL COSTO AMMORTIZZATO

	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
Somme a disposizione per aste fallimentari	0	0	320.000
Cauzioni diverse versate a terzi	28.983	26.006	43.660
Crediti verso altri	800.438	0	0
Totale	829.421	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.

L'importo di cui alla voce "Crediti verso altri" accoglie il controvalore di un finanziamento del tipo "bullet" erogato a dicembre 2018 al Fondo Margot.

ATTIVITÀ CORRENTI

30. RIMANENZE

Immobili destinati alla commercializzazione	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
Esistenze iniziali	21.783.588	18.198.154	4.020.111
Aumenti:	1.146.140	3.649.610	14.178.043
Acquisti		3.200.000	13.278.154
Altre variazioni	1.146.140	449.610	899.889
Diminuzioni	(5.291.663)	(64.176)	0
Vendite	(5.291.663)	(22.176)	
Altre variazioni		(42.000)	
Rimanenze finali	**17.638.065**	**21.783.588**	**18.198.154**

Con riferimento alla voce Aumenti, si precisa che nel corso dell'esercizio 2018 la Società a fronte di sviluppi immobiliari ha registrato contabilmente degli incrementi di valore sugli immobili oggetto di tali sviluppi. Ai fini della commercializzazione, alcune unità originariamente ad usi laboratori sono state trasferite in regime di imponibilità IVA al sub settore abitativo.

Fra le altre variazioni in Diminuzione – Vendite sono ricomprese le cessioni dell'Area ex Frizzera a Trento (euro 4,1 milioni), oltre ad altre unità loft e posti auto di pertinenza.

35. CREDITI COMMERCIALI

La voce è così suddivisa:

	31/12/2018	31/12/2017
1. crediti verso clienti	206.798	215.744
2. crediti verso controllante	691.054	789.113
3. crediti verso altri	323.238	349.512
Totale	**1.221.090**	**1.354.369**

I crediti verso clienti (rif. punto 1) sono esposti al netto del fondo svalutazione crediti, pari a Euro 154.207 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 2018 (Euro 469.229), al conguaglio delle spese di gestione (Euro 154.725) e alle fatture di integrazione di redditività del contratto di servizio Bistrò 12 (Euro 67.100).

Fondo svalutazione crediti:

	31/12/2018	31/12/2017
Esistenze iniziali	168.825	101.500
Aumenti: Accantonamento dell'esercizio Altre variazioni in aumento	29.100	116.901
Diminuzioni Utilizzo dell'esercizio Altre variazioni in diminuzione	(43.718)	(49.576)
Rimanenze finali	154.207	168.825

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

	31/12/2018	31/12/2017
1) imposte correnti:	639.063	2.225.260
credito per IVA	247.871	2.046.762
crediti Irap	391.192	178.146
crediti per altre imposte	0	352
2) imposte anticipate	927.674	923.056
Totale	**1.566.737**	**3.148.316**

Il credito IVA a fine esercizio ammonta ad Euro 247.871. Il credito IRAP fa riferimento al credito da dichiarazione e agli acconti versati.

La composizione delle attività per imposte anticipate è la seguente:

Descrizione	*Imponibile*	*Imposte*
Fondo premio anzianità di servizio e altre componenti del personale	34.642	8.979
Accantonamento fondo rischi su crediti non dedotto	154.207	37.010
Svalutazione immobili merce	3.298.872	880.139
Altri	6.442	1.546
Totale	3.494.163	927.674

Le imposte anticipate presenti al 31.12.2018 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 IRES del 24% e IRAP del 2,68%.

Variazioni delle imposte anticipate (in contropartita al conto economico)

	31/12/2018	31/12/2017
Importo iniziale	923.056	894.362
Aumenti	6.782	29.238
Imposte anticipate rilevate nell'esercizio:		
a) relative a precedenti esercizi		
b) dovute al mutamento di criteri contabili		
c) altre	6.782	29.238
Nuove imposte o incrementi di aliquote fiscali		
Altri aumenti		
Diminuzioni	(2.164)	(544)
Imposte anticipate annullate nell'esercizio		
a) rigiri:	(2.164)	(544)
b) svalutazione per sopravvenuta irrecuperabilità		
c) dovute al mutamento di criteri contabili		
d) altre		
Riduzioni di aliquote fiscali		
Altre diminuzioni		
Importo finale	927.674	923.056

Variazioni delle imposte anticipate (in contropartita del Patrimonio Netto)

	31/12/2018	31/12/2017
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 2018 imposte anticipate in contropartita patrimoniale.

45. DISPONIBILITÀ LIQUIDE

Cassa e disponibilità liquide: composizione

	31/12/2018	31/12/2017
1. presso controllante	33.164.710	29.359.124
depositi bancari e conti correnti	33.164.710	29.359.124
2. altri	91.469	348.268
denaro, altrI valori in cassa	91.469	348.268
Totale	**33.256.179**	**29.707.392**

55. ATTIVITÀ NON CORRENTI E GRUPPI DI ATTIVITÀ IN VIA DI DISMISSIONE

Si specifica che, con riferimento all'immobile sito a Milano, in via Rovello, oggetto di un preliminare di cessione per un importo in linea con il suo valore di fair value al 31 dicembre 2018, la Società ha proceduto alla sua riclassifica fra le "Attività non correnti e gruppi di attività in via di dismissione", in quanto l'immobile si trova, al 31.12.2018, in uno stato atto ed idoneo alla vendita.

ANALISI DELLO STATO PATRIMONIALE

Passivo

100. - 125. PATRIMONIO NETTO

Patrimonio dell'impresa: composizione

Descrizione	31/12/2018	31/12/2017	*Possibilitá di utilizzazione* 31/12/2018	*Quota disponibile* 31/12/2018
100. Capitale	210.000.000	210.000.000		0
105. Riserva legale	6.195.940	5.543.280	B	0
110. Riserva da sovrapprezzo azioni	48.263.995	48.263.995	A-B-C *	0
115. Altre riserve	*33.882.007*	*30.481.222*		7.117.215
120. Riserve da valutazione	0	0		*0*
125. Utile d'esercizio	8.435.845	9.053.445		5.051.390
Totale	306.777.787	303.341.942		12.168.605

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 27.158.400 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 26.119.022 alle differenze positive, al netto dell'onere fiscale, iscritte dal 2006 al 2017, nettate delle plusvalenze realizzate o divenute insussistenti per effetto di svalutazioni effettuate dal 2007 al 2018;
- per Euro 12.976 a copertura altre riserve negative.

La riserva legale dovrà inoltre essere incrementata di Euro 124.387 a seguito della liberazione di riserve vincolate resesi 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	31/12/2017	Ripartizione utile		Redditività complessiva	31/12/2018
		Riserve	Dividendi		
Capitale sociale	210.000.000				210.000.000
Riserva da sovrapprezzo azioni	48.263.995				48.263.995
Riserva legale	5.543.280	652.660			6.195.940
Altre riserve	30.481.222	8.400.785	(5.000.000)		33.882.007
Riserve da valutaz.	0				0
Utile d'esercizio	9.053.445	(9.053.445)		8.435.845	8.435.845
Totale	303.341.942	0	(5.000.000)	8.435.845	306.777.787

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

	31/12/2018	31/12/2017
Fondi per rischi ed oneri non correnti:		
premio anzianità di servizio del personale	9.849	9.152
altre competenze del personale	24.793	
Totale	**34.642**	**9.152**

Fondi per rischi ed oneri: variazioni annue

	31/12/2018	31/12/2017
Importo iniziale	9.152	10.634
Aumenti	25.490	0
Accantonamento dell'esercizio	25.490	0
Altre variazioni in aumento		
Diminuzioni	0	(1.482)
Utilizzo nell'esercizio	0	(1.482)
Altre variazioni in diminuzione		
Importo finale	34.642	9.152

135. PASSIVITÀ FISCALI DIFFERITE

Passività per imposte differite: composizione

	Imponibile	*Imposte*
Rateizzazione plusvalenza su cessione cespiti	7.233.378	1.736.011
plusvalenze iscritte su immobilizzazioni materiali	25.892.479	6.917.100
altre	1.717	412
Totale	**33.127.574**	**8.653.523**

Le imposte differite presenti al 31.12.2018 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, anche le imposte differite IRES sono state calcolate applicando l'aliquota del 24%.L'aliquota utilizzata per le imposte differite IRAP è quella del 2,68%.

Variazioni delle imposte differite (in contropartita del conto economico)

	31/12/2018	31/12/2017
Importo iniziale	9.634.922	12.687.660
Aumenti	709.652	87.354
Imposte differite rilevate nell'esercizio:		
a) relative a precedenti esercizi		
b) dovute al mutamento di criteri contabili		
c) altre	709.652	87.354
Nuove imposte o incrementi di aliquote fiscali		
Altri aumenti		
Diminuzioni	(1.691.051)	(3.140.092)
Imposte differite annullate nell'esercizio:		
a) rigiri	(1.691.051)	(3.140.092)
b) dovute al mutamento di criteri contabili		
c) altre		
Riduzioni di aliquote fiscali		
Altre diminuzioni		
Importo finale	8.653.523	9.634.922

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 per i quali negli anni precedenti erano state rilevate le imposte differite.

Variazioni delle imposte differite (in contropartita del patrimonio netto)

	31/12/2018	31/12/2017
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

	31/12/2018	31/12/2017
Depositi cauzionali di terzi - locazioni immobili	409.466	367.124
Totale	**409.466**	**367.124**

PASSIVITÀ CORRENTI

145. DEBITI COMMERCIALI

Si riporta il dettaglio dei debiti commerciali:

	31/12/2018	31/12/2017
1.Debiti verso fornitori	1.310.174	1.119.067
2. Debiti verso controllante	4.175.607	6.360.235
3. Altri debiti	1.514.605	1.076.210
Totale	**7.000.386**	**8.555.512**

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:

	31/12/2018	31/12/2017
3. Acconti e caparre da vendita immobili	1.266.700	576.500
Oneri differiti certi verso il personale	8.004	7.973
Spese condominiali - acconti	129.426	270.469
Altri	110.475	221.268
Totale	1.514.605	1.076.210

150. DEBITI FINANZIARI

Alla data del 31.12.2018 non sono presenti debiti finanziari né nei confronti della controllante, né nei confronti altri soggetti.

155. PASSIVITÀ FISCALI CORRENTI

Sono rappresentate dai seguenti importi:

	31/12/2018	31/12/2017
1. Debiti per IRPEF (ritenute d'imposta)	0	29.028
2. Debiti contributivi		
3. Debiti per imposte dirette	167.458	0
Totale	**167.458**	**29.028**

I debiti per imposte si riferiscono a debiti per imposte della Società 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:

	31/12/2018	31/12/2017	Variazioni
200. Ricavi da locazione immobiliare:	**11.787.176**	**12.073.538**	**(286.362)**
da controllante	9.229.184	9.271.121	(41.937)
da beni locati a terzi (alloggi e pertinenze)	1.375.198	1.447.153	(71.955)
da beni locati a terzi (uffici e negozi)	1.182.794	1.355.264	(172.470)
205. Plusvalenze da vendite immobiliari	**478.917**	**4.913.258**	**(4.434.341)**
210. Altri ricavi e proventi:	**1.016.471**	**1.207.150**	**(190.679)**
1. Ricavi da controllante:	910.290	952.176	(41.886)
canone di locazione mobiliare	403.198	494.011	(90.813)
contratto di service servizi	507.092	458.165	48.927
2. Plusvalenze da beni mobili	702	2.195	(1.493)
3. Altri ricavi:	105.479	252.779	(147.300)
ricavi da servizi verso terzi	0	0	0
Altri	105.479	252.779	(147.300)
215. Variazioni delle rimanenze di beni merce	0	3.177.824	(3.177.824)
218. Ricavi da vendita beni merce	5.660.320	29.000	5.631.320
Totale	**18.942.884**	**21.400.770**	**(2.457.886)**

Le riduzione rispetto al 2017 è da imputare alle minori plus valenze realizzate da operazioni di cessione di immobili.

220. - 250. COSTI DI FUNZIONAMENTO

220. COSTI PER SERVIZI

I costi sono così dettagliati:

	31/12/2018	31/12/2017	Variazioni
220. Costi per servizi:			
1. verso la controllante	**189.237**	**194.122**	**(4.885)**
2. verso terzi	**1.532.433**	**1.246.434**	**285.999**
spese manutenzione immobili e impianti	539.159	363.944	175.215
spese manutenzione software	167.212	142.591	24.621
compensi a professionisti	355.461	217.510	137.951
spese telefoniche	4.959	4.772	187
spese per assicurazioni	107.472	139.157	(31.685)
spese legali,notarili e di registro	56.382	133.755	(77.373)
spese adempimenti legislativi - sicurezza	9.922	1.408	8.514
spese condominiali amministrative	54.214	43.857	10.357
spese di gestione unità sfitte	152.507	156.138	(3.631)
altri	85.145	43.302	41.843
Totale	**1.721.670**	**1.440.556**	**281.114**

230. VARIAZIONE DELLE RIMANENZE DI BENI MERCE

	31/12/2018	31/12/2017	Variazioni
230. variazione delle rimanenze di beni merce	(4.751.495)	(42.000)	(4.709.495)
Totale	(4.751.495)	(42.000)	(4.709.495)

La variazione negativa delle rimanenze di beni merci è da mettere principalmente in relazione con la cessione dell'area situata a Trento Nord, denominata "ex Frizzera", per la quale la Società ha proceduto alla dismissione dopo aver promosso un progetto di recupero dell'intera superficie e delle strutture in essa presenti. Tale operazione ha permesso il realizzo di ricavi da vendita evidenziati nell'ambito della tabella di dettaglio della voce Ricavi.

235. COSTI PER IL PERSONALE

Spese per il personale: composizione

	31/12/2018	31/12/201´7	Variazioni
235. Costi per il personale:			
salari e stipendi	574.316	476.900	97.416
oneri sociali	157.662	135.939	21.723
trattamento di quiescenza	23.523	20.538	2.985
trattamento di fine rapporto	35.568	30.896	4.672
altri costi	13.999	9.106	4.893
compensi Amministratori e Sindaci	148.961	136.958	12.003
Totale	**954.029**	**810.337**	**143.692**

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.

	31/12/2018	31/12/2017	Variazioni
240. Ammortamenti:			
1. attivitá immateriali	**17.413**	**3.921**	**13.492**
2. attività materiali	**362.961**	**401.817**	**-38.856**
immobili strumentali	21.499	21.499	0
impianti elettronici	304.694	333.726	-29.032
attrezzature, mobili e arredi	36.768	46.592	-9.824
Totale	**380.374**	**405.738**	**-25.364**

Si ribadisce che, a partire dal 01.01.2018, a fronte di un'analisi interna e dopo aver effettuato una verifica delle vite utili di alcune categorie di cespiti, acquistati di recente, presenti nell'attivo (hardware), si è proceduto a rideterminare la vita utile contabile degli stessi, adeguandola a quella effettivamente riscontrata per i cespiti acquistati di recente. Tale adeguamento ha contribuito alla riduzione dell'ammontare della voce rispetto all'importo rilevato con riferimento all'esercizio 2017.

245. RETTIFICHE SU CREDITI

	31/12/2018	31/12/2017	Variazioni
Svalutazione crediti nell'attivo	29.100	116.901	(87.801)
Totale	**29.100**	**116.901**	**(87.801)**

La posta si riferisce principalmente a rettifiche relative a crediti derivanti da affitti non incassati. Si precisa che gli utilizzi del Fondo svalutazione crediti sono avvenute mediante scarico diretto del Fondo in contropartita con i crediti oggetto di stralcio.

250. PERDITE DA CESSIONE ATTIVITÀ MATERIALI

	31/12/2018	31/12/2017	Variazioni
Perdite da cessione attività materiali	118.923	1.211.531	(1.092.608)
Totale	**118.923**	**1.211.531**	**(1.092.608)**

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	31/12/2018	31/12/2017	Variazioni
255. Oneri diversi di gestione:			
1. imposte indirette - I.M.U.	147.211	180.866	(33.655)
2. imposte indirette - es. precedente	5.464	142	5.322
3. imposte indirette - I.M.I.	658.471	691.295	(32.824)
4. imposte indirette - TASI	11.189	16.409	(5.220)
5. imposte indirette - IVA indetraibile	620.721	511.152	109.569
6. altre imposte indirette	14.379	168.591	(154.212)
7. altri oneri e tasse	193.308	84.089	109.219
8. spese varie deducibili	4.150	60.030	(55.880)
9. spese varie indeducibili	0	0	0
10. rettifiche IVA ex art. 19 bis 2	179.428	1.467	177.961
Totale	**1.834.321**	**1.714.041**	**120.280**

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 620.721, di cui alla voce 255.5, è relativo all'IVA indetraibile in base al pro-rata di detraibilità applicato nell'anno 2018 pari al 39%, imputata direttamente al conto economico.

L'importo di Euro 179.428 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

	31/12/2018	31/12/2017	Variazioni
Rivalutazione immobili	3.622.331	1.717.966	1.904.365
Svalutazione immobili	(962.467)	(1.392.097)	429.630
Totale	**2.659.864**	**325.869**	**2.333.995**

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 di concessioni edilizie già ritirate relative a progetti di sviluppo dell'immobile o 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 approvate o già in corso di svolgimento. A tal proposito è stato adeguato il valore dell'immobile sito in Corvara (Bz), oggetto di un'operazione di sviluppo immobiliare.

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	31/12/2018	31/12/2017	Variazioni
270. Proventi finanziari:	40.005	0	40.005
1. verso controllante	40.005		0
2. altri	0	0	0
275. Interessi e altri oneri finanziari	(8.974)	(8.615)	(359)
1. verso controllante	(7.359)	(8.217)	858
2. altri	(1.615)	(398)	(1.217)
Totale	**31.031**	**(8.615)**	**39.646**

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 con riferimento ai conti esistenti.

280. IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO

Le imposte sono così dettagliate:

		31/12/2018
Accantonamento imposte:		4.394.040
Ires - imposte correnti	4.048.436	
Irap - imposte correnti	345.604	
Variazione imposte differite:		(981.400)
Ires - aumento per imposte differite	638.367	
Irap - aumento per imposte differite	71.284	
Ires - diminuzione per imposte differite	(1.621.036)	
Irap - diminuzione per imposte differite	(70.015)	
Variazione imposte anticipate:		(4.617)
Ires - aumento per imposte anticipate	(6.118)	
Irap - aumento per imposte anticipate	(664)	
Ires - diminuzione per imposte anticipate	2.165	
Irap - diminuzione per imposte anticipate	0	
Totale		**3.408.023**

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	11.843.868	11.843.868
Costi non deducibili ai fini IRAP	0	29.100
Ricavi non tassabili ai fini IRAP	0	(31.031)
Totale	11.843.868	11.841.937
Onere fiscale teorico (IRES 24% - IRAP 2,68%)	2.842.528	317.364
Variazioni permanenti in aumento	612.952	28.701
Variazioni permanenti in diminuzione	(360.838)	0
Variazioni altre in aumento/diminuzione	(32.829)	145
Totale imposte di competenza dell'esercizio	3.061.814	346.210

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:

Organico	*31/12/2018*	*31/12/2017*	*Variazioni*
Dirigenti	1	1	0
Quadri direttivi	6	6	0
Impiegati - a tempo indeterminato	5	4	1
Impiegati - a tempo determinato	0	1	(1)
Totale	12	12	0

RETRIBUZIONE DEI DIRIGENTI

Nel corso dell'esercizio sono stati erogati compensi a Dirigenti con responsabilità strategiche, per euro 182 mila interamente riferiti a retribuzione per lavoro dipendente.

COMPENSI DEL CONSIGLIO D'AMMINISTRAZIONE E DEL COLLEGIO SINDACALE

	Importo
Consiglio d'Amministrazione	122.282
Collegio Sindacale	26.679
Totale	148.961

PRIVACY, SICUREZZA E AMBIENTE

Come richiesto dalla normativa vigente (D.Lgs. 196/2003), anche nel 2018 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 né in relazione a eventuali danni causati all'ambiente, né in riferimento ad 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)

	31/12/2018
Servizi di revisione e attestazione contabile	19.520
Altri servizi	1.220
Totale	20.740

Si precisa che la società di revisione KPMG S.p.A. ha svolto, con riferimento al bilancio 2018, per l'ultima volta l'attività di audit, essendo l'incarico in scadenza e non più prorogabile.

INFORMATIVA EX LEGGE 124 DEL 4 AGOSTO 2017

Il comma 125 della legge 124 del 4 agosto 2017 ha introdotto, a decorrere dall'esercizio 2018, l'obbligo per le imprese che ricevono sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere dalle pubbliche amministrazioni e dai soggetti di cui al primo periodo dello stesso comma, di pubblicare tali importi nella nota integrativa del bilancio di esercizio e nella nota integrativa dell'eventuale bilancio consolidato.
L'inosservanza di tale obbligo comporta la restituzione delle somme ai soggetti eroganti entro tre mesi dalla data di cui al periodo precedente.
Il comma 126 della legge 124/2017 del 4 agosto 2017 ha esteso gli obblighi di pubblicazione di cui all'art. 26 del decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 3334, anche agli enti e alle società controllati di diritto o di fatto, direttamente o indirettamente, dalle amministrazioni dello Stato, mediante pubblicazione nei propri documenti contabili annuali, nella nota integrativa del bilancio. L'inosservanza di tale obbligo comporta una sanzione pari alle somme erogate.

Al fine di evitare l'accumulo di informazioni non rilevanti, l'obbligo di pubblicazione di cui ai commi 125 e 126 non sussiste ove l'importo delle sovvenzioni, dei contributi, degli incarichi retribuiti e comunque dei vantaggi economici di qualunque genere ricevuti dal soggetto beneficiario sia inferiore a 10.000 euro nel periodo considerato.

Si precisa che Sparim non risulta aver percepito sovvenzioni, contributi o altri vantaggi economici di altro genere da pubbliche amministrazioni e che eventuali servizi retribuiti svolti sono stati oggetto di fatturazione e rendicontazione contabile; si ritiene pertanto che questi ultimi non rientrino negli obblighi di pubblicazione previsti dalla legge 124/2017.

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 2017 della Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A.

SCHEDA DI SINTESI

Dati patrimoniali (in migliaia di euro)	31/12/2017	31/12/2016	Var. ass. +/-	Var. %
Totale attività	**8.932.216**	**8.390.966**	**541.250**	**6,45%**
Investimenti finanziari	**8.219.748**	**7.672.721**	**547.027**	**7,13%**
Crediti verso clientela	5.661.356	5.564.848	96.508	1,73%
Crediti verso banche	295.742	219.258	76.484	34,88%
Attività finanziarie	2.262.650	1.888.615	374.035	19,80%
Attività materiali	13.588	14.404	(816)	-5,67%
Attività immateriali	19.468	19.201	267	1,39%
Partecipazioni	258.728	258.928	(200)	-0,08%
Raccolta diretta	**6.318.999**	**6.061.644**	**257.355**	**4,25%**
Debiti verso clientela	5.788.511	5.161.277	627.234	12,15%
Debiti rappresentati da titoli	530.488	900.367	(369.879)	-41,08%
Debiti verso banche	1.530.292	1.324.454	205.838	15,54%
Totale provvista	**7.849.291**	**7.386.098**	**463.193**	**6,27%**
Raccolta diretta	6.318.999	6.061.644	257.355	4,25%
Raccolta indiretta	3.393.891	3.231.380	162.511	5,03%
Raccolta complessiva	**9.712.890**	**9.293.024**	**419.866**	**4,52%**
Patrimonio netto	**730.759**	**695.220**	**35.539**	**5,11%**

Dati economici (in migliaia di euro)	31/12/2017	31/12/2016	Var. ass. +/-	Var. %
Margine di interesse	112.398	95.493	16.905	17,70%
Margine di contribuzione lordo	207.998	169.193	38.805	22,94%
Risultato lordo di gestione	58.131	10.683	47.448	444,14%
Risultato operativo netto	17.232	(39.493)	56.725	-143,63%
Utile (perdita) lordo	17.095	(40.231)	57.326	-142,49%
Utile (perdita) d'esercizio	14.048	(19.758)	33.806	-171,10%

Indici patrimoniali (%)	31/12/2017	31/12/2016	var. +/-
CET 1 Capital Ratio	11,07	10,88	0,19
Tier 1 Capital Ratio	11,87	11,68	0,19
Total Capital Ratio	12,69	12,94	-0,25

Indici di liquidità (%)	31/12/2017	31/12/2016	var. +/-
LCR (Liquidity Coverage Ratio)	129,16	181,72	-52,56
NSFR (Net Stable Funding Ratio)	120,43	116,34	4,09
Leverage Ratio (rapporto tra Tier1 e Totale Attivo)	7,50	7,65	-0,15

Indici di copertura del credito deteriorato (%)	31/12/2017	31/12/2016	var. +/-
Copertura crediti a sofferenza	62,41	57,23	5,18
Copertura inadempienze probabili	38,26	26,05	12,21
Copertura totale crediti deteriorati	49,52	40,45	9,07
NPL Ratio lordo	13,74	17,56	-3,82
NPL Ratio netto	7,48	11,31	-3,83
Texas Ratio [1]	59,51	93,12	-33,61

Indici di redditività ed efficienza (%)	31/12/2017	31/12/2016	var. +/-
ROE - Return on equity [2]	1,97	-2,81	4,78
Margine contribuzione lordo/fondi intermediati [3]	1,35	1,14	0,21
Cost / income ratio [4]	70,93	76,02	-5,09

1) Rapporto tra Crediti deteriorati netti e Patrimonio netto tangibile

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

3) Raccolta complessiva e crediti verso clientela

4) il valore del 2017 è stato determinato senza considerare l'intervento straordinario allo Schema Volontario del FITD per 3,3 milioni di euro; 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 2018, 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 2018, 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 affiliate a KPMG International Cooperative ("KPMG International"), entità di diritto svizzero.

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

Società per azioni
Capitale sociale
Euro 10.345.200,00 i.v.
Registro Imprese Milano e
Codice Fiscale N. 00709600159
R.E.A. Milano N. 512867
Partita IVA 00709600159
VAT number IT00709600159
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 2018, 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 2018 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 2018 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

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, 19 marzo 2019

KPMG S.p.A.

Andrea Rosignoli
Socio