



SPARIM

GRUPPE SÜDTIROLER SPARKASSE
GRUPPO CASSA DI RISPARMIO DI BOLZANO

BILANCIO DI ESERCIZIO 2015

SPARIM S.p.A.

SPARIM AG

INDICE

RELAZIONE SULLA GESTIONE - ESERCIZIO 2015.....	3
RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE (ai sensi dell'art. 2429)	12
BILANCIO	15
Schemi di Bilancio	15
Prospetto della Redditività Complessiva.....	18
Prospetto delle variazioni di patrimonio netto	19
Rendiconto Finanziario	20
Nota Integrativa	21
Criteri di valutazione e principi contabili di riferimento	26
Analisi dello Stato Patrimoniale	33
Attivo	33
Passivo.....	49
Analisi del Conto Economico	56
Altre informazioni	64
GESTIONE DEL RISCHIO FINANZIARIO	67
PROSPETTO ULTIMO BILANCIO CAPOGRUPPO	69
RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE.....	70

RELAZIONE SULLA GESTIONE - ESERCIZIO 2015

Il progetto di bilancio evidenzia un utile netto dell'esercizio 2015 pari ad Euro 16.757.297, un patrimonio netto di Euro 309.742.350 con un totale attivo di Euro 332.936.450.

In merito alla tematica relativa alla determinazione del valore del portafoglio immobiliare di proprietà si ricorda che lo stesso, in virtù della Gara promossa nel corso del 2015, è oggi demandato alla società YARD (esperto indipendente) in luogo dell'uscente REAG Real Estate Advisory Group S.p.A. di Milano.

Gli immobili in corso di valorizzazione, in virtù dell'avvenuto completamento dei percorsi urbanistici autorizzativi, sono stati valutati mediante apposita analisi delle potenzialità di valore espresse dai progetti approvati. Rientrano in questa categoria gli immobili di Bolzano – Via Talvera 2, Badia – La Villa, Badia – Pedraces, Campo Tures e Brunico. Si segnala altresì che opportuna attività peritale è stata eseguita anche sull'immobile di Busto Arsizio - Via Ugo Foscolo appostato a Bilancio nella categoria "Rimanenze", sul quale peraltro si registra una contenuta ripresa di valore pari a Euro 70 mila.

Si precisa che per quanto attiene l'immobile di Bolzano – Piazza Walther, lo stesso è stato oggetto di valutazione preventiva da parte del perito in virtù della volontà della Società di procedere alla sua dismissione a soggetti terzi; il valore iscritto a bilancio è rappresentato dal valore di cessione presente nel contratto preliminare sottoscritto in data 24.12 con la controparte Fondazione Cassa di Risparmio, decurtato dei costi di sviluppo/valorizzazione già sostenuti alla data del 31.12.2015 (appostati sui conti di acconto iscritti a Bilancio), dei costi a finire previsti dal contratto di appalto "chiavi in mano" in essere nonché di costi di "contingency" previsti, in via prudenziale, sino alla conclusione del processo di riqualificazione previsto per 07.2016 (data stipula atto notarile definitivo).

La valutazione al *fair value* (allegato 2), come peraltro avveniva negli anni passati, è stata effettuata per singolo immobile con distinzione tra le unità locate alla Capogruppo e le unità locate a terzi; non si è proceduto ad ulteriori suddivisioni per categorie (alloggi, uffici e negozi) o per sotto ubicazioni.

La valutazione del patrimonio, escluso l'immobile contabilizzato fra le rimanenze, è stata pari ad Euro 305,4 mio (+5% ca. sul valore al 2014); tale valore tiene conto sia delle vulture di classe intervenute in corso di esercizio e delle eventuali poste presenti sui conti transitori afferenti le valorizzazioni in corso.

Analisi principali scostamenti

I "Ricavi Totali" subiscono una riduzione del 13,2% ca. passando da Euro 18,4 ca. del 2014 ad Euro 16,0 in virtù principalmente della sensibile riduzione delle plusvalenze da cessioni immobiliari che si attestano ad Euro 0,2 mio ca. (-70% ca. sul valore fatto registrare nel corso del precedente esercizio); quest'ultima voce, non essendo ancora intervenuto il rogito dell'immobile di Bolzano – Piazza Walther, non considera l'effetto della plusvalenza riveniente da tale operazione.

Ulteriore elemento caratterizzante la contrazione dei Ricavi Totali risiede nel minor contributo/margine a seguito della dismissione del servizio di "Valuation" da sempre svolto da Sparim per conto della Capogruppo ed accentrato sulla stessa a far data da luglio 2015. La voce "Ricavi da locazione immobiliare" risulta in linea con quanto

registrato nel corso del precedente esercizio passando da Euro 13,5 mio ad Euro 13,4 (-0,3% ca.); in presenza di un livello di occupazione pressoché stabile degli spazi da parte della Capogruppo il dato risulta particolarmente favorevole poiché evidenzia anche una sostanziale tenuta del livello di “*occupancy*” degli immobili di proprietà locati a soggetti terzi, tale elemento rappresenta un segnale confortante poiché registrato in un mercato immobiliare non particolarmente performante. In virtù di quanto sopra esposto la voce “*Ricavi da locazione immobiliare – vs terzi*” subisce una contrazione non significativa (-2,1% ca.) passando da Euro 3,4 mio ca. ad Euro 3,3 mio ca..

Per quanto attiene i “*Ricavi da vendite immobiliari*” il margine prodotto dalla cessione di unità di riduce drasticamente passando da Euro 0,8 mio ca., registrati nel 2014, ad Euro 0,2 mio del corrente esercizio; tale significativa contrazione è ascrivibile principalmente alla riduzione dello stock di unità immobiliari disponibili alla vendita in virtù sia del processo di dismissione promosso negli esercizi precedenti sia della strategia, per talune tipologie di immobile, di procedere in alternativa alla dismissione alla locazione a terzi soggetti.

I “*Costi di Funzionamento*” subiscono un sensibile decremento su base annua passando da Euro 11,2 mio del 2014 ad Euro 5,8 del 2015; un corretta analisi evidenzia come il risultato del 2014 fosse fortemente influenzato dalla rettifica di valore, pari ad Euro 4,1 mio ca., effettuata sull'immobile di Busto Arsizio, si segnala comunque che il risultato complessivo, al netto del succitato effetto, registra una contrazione della voce complessiva del 17% ca.

I “*Costi per servizi*” si attestano ad Euro 2,0 mio ca. contro Euro 2,8 mio del precedente esercizio (-29% ca.); tale decremento è ascrivibile, principalmente, ai minori oneri sostenuti per l'espletamento del servizio “*Valuation*” (costi periti terzi) nonché alla messa a regime delle misure di *saving* previste per l'ottimizzazione dei risultati.

La voce “*Costi per il Personale*” subisce un forte decremento del 31% ca, passando da Euro 1,4 mio ca. ad Euro 0,9 ca.; tale scostamento è riconducibile sia al trasferimento di risorse presso la Capogruppo (area *Valuation*), sia al completamento degli effetti del piano esuberi, nonché all'intervenuto pensionamento di una risorsa con qualifica Dirigente.

Con riferimento alla voce “*Rettifiche su crediti*” si segnala che nel corso dell'esercizio si è proceduto ad accantonare Euro 93 mila ca. relativamente alle commissioni per il servizio di *property* erogato nei confronti dei Fondi immobiliari *Katika 1* e *Diàphora 3* gestiti da RAETIA SGR S.p.A. in liquidazione. Tale accantonamento è stato eseguito in considerazione dello stato di liquidazione della SGR e della non liquidità in capo ai fondi di cui sopra, in attesa di conoscere le modalità di potenziale recupero delle poste. Sono stati inoltre accantonati, in via prudenziale, Euro 21 mila ca. relativi a posizioni di morosità di alcuni inquilini.

La valutazione del patrimonio immobiliare di proprietà, eseguita come sopra esposto, ha evidenziato un incremento del valore di *fair value* pari ad Euro 15,4 mio ca..

La voce relativa agli *oneri finanziari* ha subito un sostanziale incremento passando da Euro 0,8 mio ca. ad Euro 2,4 mio ca. in virtù esclusivamente della perdita afferente le quote detenute dalla Società nel Fondo Immobiliare Margot (Euro 2,4 mio ca.). A fini comparativi si ricorda che l'esercizio 2014 era stato caratterizzato dalla perdita

derivante dalla cessione della partecipazione di minoranza detenuta nella società Simmberg S.p.A. (Euro 0,6 mio ca.).

La voce *“Interessi e altri oneri finanziari verso controllante”* registra un sensibile miglioramento grazie all'applicazione di strategie in ambito di gestione della liquidità (rimborso totale *outstanding* relativo all'immobile di Busto Arsizio).

Infine, la voce *“Imposte sul reddito d'esercizio”* risente positivamente della diminuzione dell'aliquota IRES dal 27,5% al 24% prevista dal 2017 (effetto Euro 1 mio ca.), in virtù della rideterminazione della fiscalità sull'ammontare delle imposte di differite passive al netto di quelle attive.

Alla luce di quanto sopra esposto il 2015 fa registrare un *“Risultato netto dell'esercizio”* pari ad Euro 16,8 mio contro Euro 2,2 mio ca. del precedente esercizio.

La Società ha inoltre supportato la Capogruppo, nel rispetto delle linee guida strategiche definite dalla stessa, nell'individuazione e rafforzamento delle misure di *saving* afferenti l'ambito della gestione immobiliare atte al contenimento dei costi di esercizio; in particolare si è proceduto all'implementazione del piano di efficientamento relativo alla presenza territoriale delle Filiali bancarie con processi di razionalizzazione e accorpamento. Sempre nel corso dell'esercizio è proseguita l'attività di affinamento delle misure di efficientamento della componente immobiliare mediante l'ottimizzazione della selezione/gestione dei fornitori.

La Società è stata inoltre impegnata nel processo di accentramento presso la Capogruppo delle attività peritali (*Area Valuation*), ambito nel quale ha svolto il ruolo di coordinamento del processo di esternalizzazione parziale del servizio a soggetti terzi qualificati.

Si riporta di seguito un quadro sintetico del conto economico riclassificato 2015 ed il confronto con l'esercizio precedente:

	<i>IST</i> 31/12/2015	<i>IST</i> 31/12/2014	<i>var.</i> <i>valore</i>	<i>var</i> <i>%</i>
Margine operativo lordo (EBITDA)	11.226.676	12.649.064	(1.422.388)	-11,2%
Risultato operativo	25.581.279	4.634.783	20.946.496	451,9%
Risultato gestione finanziaria	(2.449.147)	(780.325)	(1.668.822)	213,9%
Utile ante imposte	23.132.132	3.854.458	19.277.674	500,1%
Utile netto	16.757.297	2.218.914	14.538.383	655,2%

ANDAMENTO DELLA GESTIONE

Per l'esercizio 2015 l'utile netto si attesta ad Euro 16.757.297 in incremento di Euro 14.538.382 rispetto al dato dell'esercizio precedente.

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

Valore della produzione	2015	2014	2013
Ricavi da locazione immobiliare	13.429.836	13.466.623	14.147.958
- da terzi	3.341.545	3.412.027	3.495.360
alloggi e pertinenze	1.625.928	1.721.734	1.637.812
uffici, negozi e pertinenze	1.715.617	1.690.293	1.857.548
- da Controllante	10.088.291	10.054.596	10.652.598
Ricavi/plus da vendite	233.173	772.629	1.488.757
- plusvalenze da vendite immobiliari	232.109	769.846	1.485.850
- beni immobili destinati alla commercializzazione	0	0	0
- plusvalenza da cessione di beni mobili	1.064	2.783	2.907
Ricavi da locazione mobiliare	1.031.628	2.235.504	2.495.016
- da Controllante	1.031.628	2.235.504	2.495.016
Ricavi da servizi	1.088.959	1.609.074	1.674.911
- da terzi	75.500	79.657	430.159
- da Controllante	1.013.459	1.529.417	1.244.752
Ricavi diversi	202.539	342.685	396.108
Totale valore della produzione	15.986.135	18.426.515	20.202.750

Con riferimento all'analisi della situazione finanziaria si riportano di seguito gli indicatori sintetici di finanziamento delle immobilizzazioni al 31 dicembre 2015 che confermano l'elevato grado di patrimonializzazione della Società.

Patrimonio netto	(309.742.350)
Immobilizzazioni	322.147.230
Crediti immobilizzazioni oltre 12 mesi	0
Crediti attivo circolante entro 12 mesi	0
Margine primario di struttura	12.404.880
Quoziente primario di struttura	96%

Patrimonio netto	(309.742.350)
Passività a lungo	(14.010.287)
Altri debiti a lungo	(389.459)
Totale mezzi propri e passività consolidate	(324.142.096)
Immobilizzazioni	322.147.230
Margine secondario di struttura	(1.994.866)
Quoziente secondario di struttura	101%

La struttura finanziaria evidenzia un ammontare complessivo delle attività correnti superiore rispetto alle passività correnti. Si precisa inoltre che sia le disponibilità a breve che l'indebitamento a breve, ascrivibili principalmente a partite fiscali relative al Consolidato nazionale, risultano essere nei confronti della Capogruppo.

INIZIATIVE IMMOBILIARI IN CORSO E NUOVE INIZIATIVE

Nel corso dell'esercizio 2015 la Società ha avviato il progetto di riqualificazione edilizia dell'immobile sito in Bolzano – Piazza Walther e di Badia – La Villa. Il primo fa riferimento ad un importante intervento di risanamento di buona parte degli spazi fuori terra nonché del recupero, mediante innalzamento della classe energetica dell'immobile, di nuovo volume edificato che ha permesso di incrementare il numero dei piani fuori terra e la loro ampiezza. Al termine degli interventi, previsti entro la metà del 2016, l'immobile vedrà, oltre ad opere di risanamento delle facciate, nuovi spazi terziari maggiormente efficienti in termini distributivi ed impiantistici. Si ricorda che l'attività promossa dalla Società permetterà di procedere alla dismissione dell'asset ad interventi conclusi. Per quanto attiene l'immobile di Badia – La Villa il progetto di riqualificazione energetica dell'esistente, unito a manovre di ottimizzazioni delle superfici, ha permesso di procedere con la realizzazione di importanti spazi interrati adibiti ad autorimesse e spazi condominiali (precedentemente non presenti), nonché all'edificazione di un nuovo corpo di fabbrica a destinazione residenziale. La conclusione dell'intervento è prevista per il 2016.

La Società è inoltre impegnata nelle attività propedeutiche all'avvio degli interventi di riqualificazione/nuova edificazione per una pluralità di progetti che hanno ottenuto, anche nel corso dell'esercizio, il definitivo completamento dell'iter urbanistico di riferimento, in particolare Badia – Pedraces, Brunico, Campo Tures e Bolzano – Via Talvera (autorimessa interrata).

Il monte investimenti complessivo, sia per le iniziative in corso di realizzazione sia per quelle in fase di avvio, ammonta per l'esercizio in corso a Euro 3,1 mio ca.

In aderenza alle strategie promosse dalla Capogruppo, in concerto con gli organi della Società, Sparim prosegue l'impegno di valorizzazione dell'intero patrimonio immobiliare di proprietà.

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.

EVENTI SUCCESSIVI AL 31 DICEMBRE 2015

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

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Per il 2016 la Società sarà impegnata, con riferimento ai principali progetti in corso di realizzazione e di prossimo avvio, nel proseguo delle attività di valorizzazione del patrimonio immobiliare di proprietà; in particolare si procederà all'ultimazione degli interventi afferenti l'immobile di Bolzano – Piazza Walther la cui conclusione è prevista entro il mese di luglio, data entro la quale si procederà altresì, in aderenza agli accordi siglati nel contratto preliminare di data 24.12.2015, al rogito del bene.

L'esercizio 2016 vedrà anche la conclusione degli interventi della riqualificazione/valorizzazione di Badia – La Villa, nonché l'avvio dei cantieri di Bolzano – Via Talvera 2, Badia – Pedraces, Campo Tures e Brunico.

La conclusione di talune iniziative di valorizzazione consentirà l'approvvigionamento di nuovo *stock* di unità immobiliari non strumentali all'attività della Capogruppo da destinare alla locazione e/o cessione a terzi.

Sparim proseguirà anche nell'attività di supporto alla Capogruppo focalizzando le attività ai settori Property e Facility Management.

Come per l'esercizio 2015 anche il 2016, in aderenza alle politiche di *saving* e di strategia organizzativa deliberate/adottate dalla Capogruppo, sarà principalmente rivolto alle attività di riorganizzazione distributiva/localizzazione della rete commerciale e delle funzioni di Direzione Generale della Capogruppo stessa.

RAPPORTI CON PARTI CORRELATE

Si evidenziano di seguito i rapporti in essere con la Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A., nella sua qualità di Controllante che esercita attività di direzione e coordinamento nei confronti di Sparim S.p.A., con la Fondazione della Cassa di Risparmio di Bolzano nella sua qualità di Controllante di Cassa di Risparmio di

Bolzano S.p.A., con Raetia SGR S.p.A. in liquidazione e con Sparkasse Immobilien S.r.l., queste ultime in qualità di società controllate dalla stessa Capogruppo.

I dati sono riportati al loro valore di mercato.

RAPPORTI COMMERCIALI E DIVERSI

Descrizione	31/12/2015	31/12/2014
<i>Attivo - Crediti</i>		
Controllante	1.127.235	2.261.331
Correlate	0	0
<i>Passivo - Debiti</i>		
Controllante	6.683.021	3.500.729
Correlate	0	0
<i>Conto Economico</i>		
Ricavi per servizi - Controllante	12.133.378	13.819.517
Ricavi per servizi - Correlate	9.108	36.376
Costi per servizi - Controllante	336.247	166.762
Costi per servizi - Correlate		83.764

RAPPORTI FINANZIARI

Descrizione	31/12/2015	31/12/2014
<i>Attivo:</i>		
Disponibilità liquide	3.167.110	0
<i>Passivo:</i>		
Debiti verso banche	0	6.401.392
<i>Conto Economico:</i>		
Oneri finanziari	30.315	177.308

Con riferimento ai rapporti tra parti correlate si fa presente che in data 24 dicembre 2015 è stato stipulato fra la Società e la Fondazione della Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A. un contratto preliminare per la compravendita di un immobile sito a Bolzano in piazza Walther. A fronte di tale impegno la Fondazione ha versato a Sparim una caparra confirmatoria per un importo pari a un milione di euro.

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

ATTIVITÀ DI DIREZIONE E COORDINAMENTO

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

Nell'ambito dell'attività di direzione e coordinamento, Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A. ha predisposto un "Regolamento di Gruppo" che, oltre a definire i principi e le competenze in base ai quali l'attività della Società dovrà venir svolta, stabilisce i criteri ed individua le attività da porre in essere per la definizione degli obiettivi di breve periodo, nonché degli indirizzi strategici di medio e lungo periodo. L'ultima modifica di tale regolamento è stata recepita nel corso del 2014 da parte del Consiglio di Amministrazione della Società.

RIPARTO DELL'UTILE DI ESERCIZIO

Il bilancio al 31 dicembre 2015 presenta un utile netto di Euro 16.757.297 per il quale si formula la seguente proposta di ripartizione:

▪ alla Riserva legale (5% dell'utile realizzato)	Euro	207.123
▪ ad altre Riserve	Euro	12.860.174
▪ a dividendi	Euro	3.690.000

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

Con riferimento al 2015 per effetto di tale meccanismo l'utile non distribuibile ammonta ad Euro 12.851.504.

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	4.652.080
▪ Altre riserve	Euro	43.136.275

Bolzano, 23.02.2016

PER IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Il Presidente
Dr. Gerhard Brandstätter

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI AI SENSI DELL'ART. 2429 C.C.

All'Azionista della Società SPARIM S.p.A

L'attività del Collegio Sindacale, nominato con delibera assembleare di data 22.05.2014 per quanto riguarda la persona della Presidente del Collegio e di data 23.04.2015 per quanto riguarda i Sindaci effettivi (integrazione del Collegio a seguito delle dimissioni dei precedenti Sindaci effettivi), è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle norme di comportamento del collegio sindacale raccomandate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili ed è stata svolta nel rispetto del Regolamento di Gruppo del collegio sindacale.

In particolare:

- (i) abbiamo vigilato sull'osservanza delle norme di legge e di statuto nonché sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

L'attività di vigilanza riguardante il periodo dall'01.01.2015 al 23.04.2015 è stata svolta dal precedente Collegio sindacale (Presidente: Martha Florian von Call, Sindaci effettivi: Dieter Schramm e Claudio Andreatta);

- (ii) abbiamo partecipato alle Assemblee degli Azionisti ed 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;
- (iii) abbiamo acquisito dal Consiglio di Amministrazione e dai Direttori 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.

Il Collegio Sindacale ha altresì verificato le modalità di passate acquisizioni e formazione di parte del patrimonio immobiliare.

Le operazioni di maggiore rilevanza sono indicate nella relazione sulla gestione degli Amministratori; a tale riguardo in particolare si richiama l'attenzione su quanto evidenziato nei documenti accompagnatori al bilancio in relazione

all'operazione di dismissione immobiliare ovvero ai relativi impegni contrattuali con la Fondazione Cassa di Risparmio di Bolzano, quale soggetto collegato per effetto della partecipazione di quest'ultima al capitale della Cassa di Risparmio di Bolzano SpA, Socio unico di Sparim SpA;

- (iv) 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;
- (v) 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;
- (vi) 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.

Al Collegio sindacale non sono pervenute denunce ex art. 2408 c.c. o esposti.

Nel corso dell'esercizio 2015 la Vostra Società non ha conferito alla Società di revisione legale incarichi diversi dall'attività di revisione legale dei conti ai sensi di legge.

Il Collegio Sindacale, nel corso dell'esercizio, non ha rilasciato pareri ovvero relazioni ai sensi di legge.

Nel corso dell'attività di vigilanza non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

Pare, infine, opportuno dare atto che, nelle more della redazione della presente relazione, in data 25 febbraio 2016, su incarico della procura di Bolzano, i carabinieri del Raggruppamento operativo speciale (ROS), in funzione di polizia giudiziaria, hanno avviato l'acquisizione di documentazione presso la Capogruppo e la Vostra

Società. Al momento non è ancora stata formalizzata alcuna contestazione di uno specifico reato.

* * *

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 2015 e della destinazione dell'utile d'esercizio, nonché relativa distribuzione di dividendo, formulate dal Consiglio di Amministrazione.

Bolzano, lì 7 marzo 2016

Per il Collegio Sindacale

IL PRESIDENTE

Martha Florian von Call

BILANCIO

Schemi di Bilancio

STATO PATRIMONIALE

VOCI DELL'ATTIVO	31/12/2015	31/12/2014
ATTIVITÀ NON CORRENTI		
10 Attività immateriali:	960.864	876.744
<i>costi software</i>	110.975	26.855
<i>crediti edilizi</i>	849.889	849.889
15 Attività materiali:	308.950.129	294.381.064
1. <i>detenute a scopo di investimento</i>	305.441.849	289.938.217
2. <i>detenute ad uso funzionale</i>	3.508.280	4.442.847
20 Attività finanziarie	12.236.237	12.365.515
1. <i>att. fin. disponibili per la vendita</i>	10.526.011	12.071.289
2. <i>crediti commerciali verso altri</i>	1.710.226	294.226
TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI	322.147.230	307.623.323
ATTIVITÀ CORRENTI		
30 Rimanenze	4.020.111	3.950.110
35 Crediti commerciali:	1.971.571	3.181.154
1. <i>verso clienti</i>	404.081	398.275
2. <i>verso controllante</i>	1.127.235	2.261.331
3. <i>verso altri</i>	440.255	521.548
40 Attività fiscali	1.629.559	1.768.993
1. <i>correnti</i>	460.774	190.223
2. <i>anticipate</i>	1.168.785	1.578.770
45 Disponibilità liquide:	3.167.979	449
1. <i>presso controllante</i>	3.167.110	0
2. <i>altre</i>	869	449
TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI	10.789.220	8.900.706
TOTALE DELL'ATTIVO	332.936.450	316.524.029

VOCI DEL PASSIVO	31/12/2015	31/12/2014
PATRIMONIO NETTO	309.742.350	293.775.054
100 Capitale sociale	210.000.000	210.000.000
105 Riserva legale	4.444.957	4.395.904
110 Riserva da sovrapprezzo delle azioni	48.263.995	48.263.995
115 Altre riserve	30.276.101	29.506.240
120 Riserve da valutazione	0	(609.999)
125 Utile d'esercizio	16.757.297	2.218.914
PASSIVITÀ NON CORRENTI		
130 Fondo rischi ed oneri	12.859	14.958
135 Passività fiscali differite	13.997.428	11.253.339
140 Altri debiti	389.459	354.733
TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI	14.399.746	11.623.030
PASSIVITÀ CORRENTI		
145 Debiti commerciali:	8.743.780	4.584.500
1. debiti verso fornitori	659.479	704.769
2. debiti verso controllante	6.683.021	3.500.729
3. altri	1.401.280	379.002
150 Debiti finanziari:	0	6.401.392
verso controllante	0	6.401.392
155 Passività fiscali correnti	50.574	140.053
TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI	8.794.354	11.125.945
TOTALE DEL PASSIVO	332.936.450	316.524.029

CONTO ECONOMICO

CONTO ECONOMICO	31/12/2015	31/12/2014
RICAVI	15.986.135	18.426.515
200 Ricavi da locazione immobiliare: <i>di cui da controllante</i>	13.429.836 10.088.291	13.466.623 10.054.596
205 Plusvalenze da vendite immobiliari	232.109	769.846
215 Altri ricavi e proventi:	2.324.190	4.190.046
1. da controllante	2.045.087	3.764.921
2. plusvalenze da vendita beni mobili	1.064	2.783
3. altri	278.039	422.342
COSTI DI FUNZIONAMENTO	(5.840.000)	(11.227.238)
220 Costi per servizi:	(1.963.973)	(2.761.133)
1. verso controllante	(336.247)	(166.762)
2. verso terzi	(1.627.725)	(2.594.371)
225 Perdita/ripristino di valore dei beni merce	70.000	(4.090.475)
230 Costi per il personale	(945.042)	(1.376.837)
235 Ammortamenti:	(1.006.019)	(1.204.588)
1. attività immateriali	(15.180)	(13.625)
2. attività materiali	(990.839)	(1.190.963)
240 Rettifiche su crediti	(113.789)	(154.708)
245 Perdite da cessione attività materiali	(30.733)	(16)
250 Oneri diversi di gestione	(1.850.444)	(1.639.481)
255 Risultato netto valutaz. fair value attività materiali da investimento	15.435.144	(2.564.494)
REDDITO OPERATIVO	25.581.279	4.634.783
Proventi e oneri finanziari	(2.449.147)	(780.325)
260 Proventi finanziari:	1.920	197
1. da controllante	0	0
2. altri	1.920	197
265 Interessi e altri oneri finanziari:	(2.451.067)	(780.522)
1. verso controllante	(30.315)	(177.308)
2. altri	(1.801)	(3.214)
3. perdite da impairment/cessione AFS	(2.418.951)	(600.000)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	23.132.132	3.854.458
270 Imposte sul reddito d'esercizio	(6.374.835)	(1.635.544)
RISULTATO NETTO DELL'ESERCIZIO	16.757.297	2.218.914

Prospetto della Redditività Complessiva

	31/12/2015	31/12/2014
Risultato netto dell'esercizio	16.757.297	2.218.914
Altre componenti reddituali al netto delle imposte con rigiro a conto economico:		
attività finanziarie disponibili per la vendita	609.999	(459.509)
Redditività complessiva	17.367.296	1.759.405

Prospetto delle variazioni di patrimonio netto

VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO AL 31/12/2015

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

VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO AL 31/12/2014

Descrizione	31/12/2013	Ripartizione utile		Redditività complessiva	31/12/2014
		Riserve	Dividendi		
Capitale sociale	210.000.000				210.000.000
Riserva da sovrapprezzo azioni	48.263.995				48.263.995
Riserva legale	4.194.904	201.000			4.395.904
Altre riserve	6.036.240	23.470.000			29.506.240
Riserve da valutaz.	(150.490)			(459.509)	(609.999)
Utile d'esercizio	27.473.000	(23.671.000)	(3.802.000)	2.218.914	2.218.914
Totale	295.817.649	0	(3.802.000)	1.759.405	293.775.054

Rendiconto Finanziario

Metodo indiretto

	31/12/2015	31/12/2014
	39.044.281	11.257.162
risultato d'esercizio	16.757.297	2.218.914
plus minusvalenze su attività/passività valutate al <i>fair value</i>	15.435.144	3.164.494
rettifiche/riprese di valore nette per deterioramento	0	0
rettifiche/riprese di valore nette su immobilizzazioni materiali e immateriali	1.006.019	1.204.588
accantonamenti netti a fondi rischi e oneri ed altri costi/ricavi	(70.000)	4.090.476
(plus)/minus da vendita immobilizzazioni	(202.440)	(772.613)
(plus)/minus da vendita beni merce	0	0
imposte e tasse non liquidate	6.004.472	1.196.595
rettifiche su crediti	113.789	154.708
	2.344.866	1.175.677
attività finanziarie disponibili per la vendita	2.155.277	900.000
crediti verso banche	0	0
attività finanziarie - crediti verso altri	(1.416.001)	2.747
altre attività	509.797	(1.008.262)
crediti commerciali	1.095.794	1.281.192
	(5.929.709)	(15.335.657)
debiti verso banche	(6.401.392)	(13.260.712)
altre passività	471.683	(2.074.945)
Liquidità netta generata/assorbita dall'attività operativa	35.459.438	(2.902.818)
	3.011.664	7.034.389
vendite di partecipazioni	0	0
dividendi incassati su partecipazioni	0	0
vendite attività materiali detenute a scopo d'investimento	3.010.500	7.028.613
vendite attività materiali detenute ad uso funzionale	1.164	5.776
vendite attività immateriali	0	0
	(33.903.572)	(1.108.818)
acquisto di partecipazioni	-	-
acquisto di attività materiali	(33.804.272)	(1.094.979)
acquisto di attività immateriali	(99.300)	(13.839)
Liquidità netta generata/assorbita dall'attività d'investimento	(30.891.908)	5.925.571
emissione/acquisti di azioni proprie	0	0
emissione/acquisto strumenti di capitale	0	0
distribuzione dividendi e altre finalità	(1.400.000)	(3.802.000)
Liquidità netta generata/assorbita dall'attività finanziaria	(1.400.000)	(3.802.000)
LIQUIDITA' NETTA GENERATA /ASSORBITA NELL'ESERCIZIO	3.167.530	(779.247)

	31/12/2015	31/12/2014
Cassa e disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio	449	779.696
Liquidità totale netta generata/assorbita nell'esercizio	3.167.530	(779.247)
Cassa e disponibilità liquide alla chiusura dell'esercizio	3.167.979	449

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.

Dichiarazione di conformità ai principi contabili internazionali

Il bilancio di esercizio è redatto secondo i principi contabili internazionali "International Accounting Standards" (IAS) e "International Financial Reporting Standards" (IFRS) emanati dall'International "Accounting Standards Board" (IASB) e omologati dalla Commissione Europea secondo la procedura di cui all'articolo 6 del Regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 19 luglio 2002, in vigore al 31 dicembre 2012, incluse le relative interpretazioni dell'"International Financial Reporting Interpretations Committee" (IFRIC).

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

Si riporta di seguito l'elenco dei principi contabili internazionali IAS/IFRS, così come omologati dalla Commissione Europea, adottati per la redazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2015:

IFRS 1 Prima adozione dei principi contabili internazionali

IFRS 7 Strumenti finanziari: informazioni integrative

IFRS 8 Settori operativi

IFRS 10 Bilancio consolidato

IFRS 11 Accordi a controllo congiunto

IFRS 12 Informativa sulle partecipazioni in altre entità

IFRS 13 Valutazione del fair value

IAS 1 Presentazione del bilancio

IAS 7 Rendiconto Finanziario

IAS 8 Principi contabili, cambiamenti nelle stime ed errori

IAS 10 Fatti intervenuti dopo la data di riferimento del bilancio

IAS 12 Imposte sul reddito

IAS 16 Immobili, impianti e macchinari

IAS 17 Leasing

IAS 18 Ricavi

IAS 19 Benefici per i dipendenti

IAS 21 Effetti delle variazioni dei cambi delle valute estere

IAS 23 Oneri finanziari
IAS 24 Informativa di bilancio sulle operazioni con parti correlate
IAS 26 Fondi di previdenza
IAS 27 Bilancio consolidato e separato
IAS 28 Partecipazioni in società collegate
IAS 30 Informazioni richieste nel bilancio delle banche e degli istituti finanziari
IAS 32 Strumenti finanziari: esposizione nel bilancio
IAS 33 Utile per azione
IAS 36 Riduzione durevole di valore delle attività
IAS 37 Accantonamenti, passività e attività potenziali
IAS 38 Attività immateriali
IAS 39 Strumenti finanziari: rilevazione e valutazione
IAS 40 Investimenti immobiliari

Principi contabili e interpretazioni applicati dal 1° gennaio 2015

Come richiesto dallo IAS 8 (Principi contabili, cambiamenti nelle stime contabili ed errori) vengono qui di seguito elencati i principi contabili, gli emendamenti e le interpretazioni applicabili a partire dal 1° gennaio 2015, i cui effetti, in termini di informativa, sono stati recepiti nelle "Istruzioni per la redazione dei bilanci e dei rendiconti degli intermediari finanziari, degli istituti di pagamento, degli istituti di moneta elettronica, delle SGR e delle SIM" emanate dalla Banca d'Italia con il Provvedimento del 15 dicembre 2015.

Principi contabili internazionali omologati al 31.12.2015 ed in vigore dal 2015

Nella tabella che segue sono riportati i nuovi principi contabili internazionali o le modifiche di principi contabili già in vigore, con i relativi regolamenti di omologazione da parte della Commissione Europea, entrati in vigore nell'esercizio 2015.

Regolamento Omologazione	Titolo	Data di entrata in vigore
634/2014	Interpretazione IFRIC 21 Tributi	01/01/2015 Primo esercizio con inizio in data 17/06/2014 o successiva
1361/2014	Modifiche all'IFRS 3 Aggregazioni Aziendali Modifiche all'IFRS 13 Valutazione del <i>fair value</i> Modifiche allo IAS 40 Investimenti immobiliari	01/01/2015 Primo esercizio con inizio in data 01/01/2015 o successiva

Tra la normativa contabile applicabile, obbligatoriamente e per la prima volta, a partire dal 2015, si segnala l'Interpretazione IFRIC 21 – Tributi, omologata dalla Commissione Europea tramite il Regolamento UE 634/2014. Tale Interpretazione fornisce indicazioni in merito alle modalità di rilevazione di passività connesse al pagamento di tributi imposti da amministrazioni pubbliche e rientranti nell'ambito di applicazione dello IAS 37. Sempre a partire dal 2015 sono applicabili gli amendments (modifiche) agli IFRS 3 e 13, oltre allo IAS 40, omologati dal Regolamento UE 1361/2014.

Principi contabili internazionali omologati al 31.12.2015 e con applicazione successiva al 31.12.2015

Nella tabella che segue sono riportati i nuovi principi contabili internazionali o le modifiche di principi contabili già in vigore, con i relativi Regolamenti di omologazione da parte della Commissione Europea, la cui applicazione obbligatoria decorre dal 1° gennaio 2016 – nel caso di bilanci coincidenti con l'anno solare – o da data successiva.

Regolamento Omologazione	Titolo	Data di entrata in vigore
28/2015	Modifiche all'IFRS 2 Pagamenti basati su azioni Modifiche all'IFRS 3 Aggregazioni Aziendali Modifiche all'IFRS 8 Settori operativi Modifiche allo IAS 16 Immobili, impianti e macchinari Modifiche allo IAS 24 Informativa di bilancio sulle operazioni con parti correlate Modifiche allo IAS 38 Attività immateriali	01/01/2016 Primo esercizio con inizio in data 01/01/2016 o successiva
29/2015	Modifiche allo IAS 19 Benefici per i dipendenti	01/01/2016 Primo esercizio con inizio in data 01/01/2016 o successiva
2113/2015	Modifiche allo IAS 16 Immobili, impianti e macchinari Modifiche allo IAS 41 Agricoltura	01/01/2016 Primo esercizio con inizio in data 01/01/2016 o successiva
2173/2015	Modifiche all'IFRS 11 Accordi a controllo congiunto	01/01/2016 Primo esercizio con inizio in data 01/01/2016 o successiva
2231/2015	Modifiche allo IAS 16 Immobili, impianti e macchinari Modifiche allo IAS 38 Attività immateriali	01/01/2016 Primo esercizio con inizio in data 01/01/2016 o successiva
2343/2015	Modifiche all'IFRS 5 Attività non correnti possedute per la vendita e attività operative cessate Modifiche all'IFRS 7 Strumenti finanziari: informazioni integrative Modifiche allo IAS 19 Benefici per i dipendenti Modifiche allo IAS 34 Bilanci intermedi	01/01/2016 Primo esercizio con inizio in data 01/01/2016 o successiva
2406/2015	Modifiche allo IAS 1 Presentazione del bilancio	01/01/2016 Primo esercizio con inizio in data 01/01/2016 o successiva
2441/2015	Modifiche allo IAS 27 Bilancio separato	01/01/2016 Primo esercizio con inizio in data 01/01/2016 o successiva

Principi contabili internazionali non ancora omologati al 31.12.2015

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

Principio/ Interpretazione	Titolo	Data di pubblicazione
IFRS 9	Financial Instruments	24/07/2014
IFRS 14	Regulatory Deferral Accounts	30/01/2014
IFRS 15	Revenue from Contracts with customers	28/05/2014
Principio/ Interpretazione	Modifiche	Data di pubblicazione
IFRS 10	Sale or Contribution of Assets between Investor and its Associate or Joint Venture	11/09/2014
IAS 28	Sale or Contribution of Assets between Investor and its Associate or Joint Venture	11/09/2014
IFRS 10	Investment Entities: Applying the Consolidation Exception	18/12/2014
IFRS 12	Investment Entities: Applying the Consolidation Exception	18/12/2014
IAS 28	Investment Entities: Applying the Consolidation Exception	18/12/2014

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

Principi generali di redazione

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

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

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

Gli schemi di bilancio utilizzati nel presente bilancio sono conformi a quelli suggeriti dall'Organismo Italiano di Contabilità; essi forniscono, oltre al dato contabile al 31 dicembre 2015, l'analoga informazione comparativa al 31 dicembre 2014.

I paragrafi 25-26 del principio contabile IAS 1 stabiliscono che: *"Nella fase di preparazione del bilancio, la direzione aziendale deve effettuare una valutazione della*

capacità dell'entità di continuare a operare come un'entità in funzionamento. Il bilancio deve essere redatto nella prospettiva della continuazione dell'attività a meno che la direzione aziendale non intenda liquidare l'entità o interromperne l'attività, o non abbia alternative realistiche a ciò. Qualora la direzione aziendale sia a conoscenza, nel fare le proprie valutazioni, di significative incertezze relative a eventi o condizioni che possano comportare l'insorgere di seri dubbi sulla capacità dell'entità di continuare a operare come un'entità in funzionamento, tali incertezze devono essere evidenziate. Qualora il bilancio non sia redatto nella prospettiva della continuazione dell'attività, tale fatto deve essere indicato, unitamente ai criteri in base ai quali esso è stato redatto e alla ragione per cui l'entità non è considerata in funzionamento”.

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

In proposito, esaminati i rischi e le incertezze connessi all'attuale contesto macroeconomico si ritiene ragionevole l'aspettativa che la Società continuerà con la sua esistenza operativa in un futuro prevedibile e, conseguentemente, il bilancio al 31 dicembre 2015 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 (edifici) detenute a scopo di investimento, in virtù della loro capacità di generare redditi da locazione e/o apprezzamento del capitale investito nel tempo.

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

Successivamente alla rilevazione iniziale, le attività materiali sono valutate:

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

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

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

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

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

ATTIVITÀ FINANZIARIE

ATTIVITÀ FINANZIARIE DISPONIBILI PER LA VENDITA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CREDITI COMMERCIALI E ALTRI CREDITI

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

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

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

ATTIVITÀ CORRENTI

RIMANENZE

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

CREDITI COMMERCIALI E ALTRI CREDITI

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

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

DISPONIBILITÀ LIQUIDE

Le disponibilità liquide sono iscritte al valore nominale.

PASSIVITÀ NON CORRENTI E CORRENTI

FONDI PER RISCHI E ONERI

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

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

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

Gli accantonamenti ai fondi sono rilevati a conto economico.

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

DEBITI COMMERCIALI E ALTRI DEBITI

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

TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO E PREMIO ANZIANITÀ

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

FISCALITÀ CORRENTE E DIFFERITA

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

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

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

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

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

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

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

COSTI E RICAVI

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

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

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

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

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

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

- l'ammontare dei costi può essere valutato attendibilmente;
- è probabile che l'impresa fruirà dei benefici economici derivante dall'operazione;
- lo stadio di completamento dell'operazione alla data di riferimento del bilancio può essere attendibilmente misurato;

- i costi sostenuti per l'operazione e i costi da sostenere per completarla possono essere determinati in modo attendibile.

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

ALTRE INFORMAZIONI

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

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

INFORMATIVA SUL FAIR VALUE

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

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

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

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

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

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

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

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

Analisi dello Stato Patrimoniale

Attivo

ATTIVITÀ NON CORRENTI

10. ATTIVITÀ IMMATERIALI

	Durata definita	Durata indefinita	- 31/12/2015	31/12/2014
A. Esistenze iniziali	628.874	849.889	1.478.763	1.464.924
Riduzioni di valore totali nette	(602.019)		(602.019)	(588.394)
Esistenze iniziali nette	26.855	849.889	876.744	876.530
B. Aumenti			0	13.839
Acquisti	99.300		99.300	13.839
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	(15.180)		(15.180)	(13.625)
Vendite				
Rettifiche di valore				
- Ammortamenti	(15.180)		(15.180)	(13.625)
- 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	110.975	849.889	861.564	876.744
Rettifiche di valore totali nette	(617.199)	0	(617.199)	(602.019)
E. Rimanenze finali lorde	728.174	849.889	1.578.063	1.478.763

Le attività immateriali a “durata definita” comprendono costi sostenuti per software applicativi, ammortizzati in quote costanti in 3 anni. L’incremento pari ad Euro 99.300 si riferisce principalmente ad implementazioni al software “SAP Modulo RE e PM” in virtù del processo di migrazione dall’attuale struttura informativa REMS.

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

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

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

15. ATTIVITÀ MATERIALI

Attività materiali: composizione

	31/12/2015	31/12/2014
1. Attività materiali detenute a scopo di investimento	305.441.849	289.938.217
Totale	305.441.849	289.938.217
2. Attività materiali detenute ad uso funzionale		
a) immobili strumentali	1.437.037	1.480.037
b) impianti elettronici	1.746.090	2.476.305
c) mobili	325.153	486.505
Totale	3.508.280	4.442.847
Totale Attività Materiali	308.950.129	294.381.064

15.1 Composizione attività materiali detenute a scopo di investimento

31/12/2015				31/12/2014			
Liv.1	Livello 2	Livello 3	Totale	Liv.1	Livello 2	Livello 3	Totale
0	0	305.441.849	305.441.849	0	0	289.938.217	289.938.217

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

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

PROCESSO DI VALUTAZIONE PATRIMONIO DI PROPRIETÀ

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

Principali elementi identificativi dei metodi valutativi utilizzati; nel dettaglio:

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

Gli immobili in corso di valorizzazione, in virtù dell'avvenuto completamento dei percorsi urbanistici autorizzativi e in parte anche dell'avvio degli interventi di sviluppo, sono stati valutati mediante apposita analisi delle potenzialità di valore espresse dai progetti approvati dalle Pubbliche Amministrazioni (rif. "Metodo della Trasformazione"). Rientrano in questa categoria gli immobili di Bolzano - Piazza Walther, Badia – La Villa, Badia – Strada Pedraces, Bolzano – Via Talvera 2, Campo Tures e Brunico.

La valutazione al *fair value*, come peraltro avveniva negli anni passati, è stata effettuata per singolo immobile con distinzione tra le unità locate alla Capogruppo e le unità locate a terzi; non si è proceduto ad ulteriori suddivisioni per categorie (alloggi, uffici, negozi) o per sotto ubicazioni.

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

Tale immobile è stato mantenuto peraltro fra le attività detenute a scopo di investimento, in quanto non atto ad essere ceduto nella sua condizione attuale, risultando lo stesso interessato da un processo di riqualificazione edilizia, che sarà ultimato prima che avvenga la cessione.

TECNICA DI VALUTAZIONE E PRINCIPALI DATI DI INPUT NON OSSERVABILI

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

Metodo Delta reddito/comparativo

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

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

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

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

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

Le proiezioni del canone in essere e del canone di mercato sono state fatte a moneta costante, ipotizzando un'inflazione annuale del 2,20% 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 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 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 beni iscritti fra le attività materiali detenute ad uso funzionale sono ammortizzati lungo la vita utile del bene così determinata:

▪ Immobili strumentali	33 anni e 4 mesi
▪ Impianti elettronici – cablaggio	4 anni
▪ Impianti elettronici – telefono	5 anni
▪ Impianti elettronici – interni	13 anni e 4 mesi
▪ Impianti elettronici – sicurezza attiva	3 anni e 4 mesi
▪ Mobili – mobili d'ufficio	8 anni e 4 mesi
▪ Mobili – arredamento	6 anni e 8 mesi
▪ Mobili – hardware	3 anni
▪ Mobili – attrezzature	6 anni e 8 mesi

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

15.2 ATTIVITÀ MATERIALI DETENUTE A SCOPO D'INVESTIMENTO

	Terreni	Fabbricati	Totale
A. Esistenze iniziali lorde	0	289.938.217	289.938.217
Riduzioni di valore totali nette		0	0
Esistenze iniziali nette		289.938.217	289.938.217
B. Aumenti:	0	21.980.081	21.980.081
Acquisti		222.589	222.589
Spese miglorie capitalizzate		2.655.023	2.655.023
Riprese di valore			
Variazioni positive fair value a:			
a) patrimonio netto			
b) conto economico		18.870.360	18.870.360
Differenze positive di cambio			
Trasferimenti da immobili deten. a scopo d'investimento			
Altre variazioni		232.109	232.109
C. Diminuzioni:	0	(6.476.449)	(6.476.449)
Vendite		(3.010.500)	(3.010.500)
Ammortamenti			
Rettifiche di valore da deterioramento			
a) patrimonio netto			
b) conto economico			
Variazioni negative fair value a:			
a) patrimonio netto			
b) conto economico		(3.435.216)	(3.435.216)
Differenze negative di cambio			
Trasferimenti a			
a) attività materiali detenute a scopo d'investimento			
b) attività in dismissione			
Altre variazioni		(30.733)	0
D. Rimanenze finali nette	0	305.441.849	305.441.849
Riduzioni di valore totali nette	0	0	0
Rimanenze finali lorde	0	305.441.849	305.441.849

Le spese per miglorie capitalizzate per complessivi Euro 2.655.023 si riferiscono principalmente agli investimenti sostenuti per la realizzazione/valorizzazione di spazi presso gli edifici di Bolzano - Piazza Walther, Badia - La Villa, Campo Tures e Brunico.

Le cessioni dell'esercizio, pari ad Euro 3.010.500, si riferiscono a vendite di unità immobiliari a Bolzano - via Orazio 4/a e Bolzano - via Talvera 6; le suddette cessioni

hanno generato un plusvalore pari ad Euro 232.109 iscritto alla voce "Altre variazioni".

Lo sbilancio delle variazioni di *fair value* pari ad Euro 15.435.144 è da ricondurre all'adeguamento ai valori di mercato del portafoglio immobiliare.

15.3 ATTIVITÀ MATERIALI DETENUTE AD USO FUNZIONALE

	Immobili strum.	Imp. elettronici	Mobili	Totale
A. Esistenze iniziali lorde	2.006.777	14.662.780	14.751.003	31.420.560
Riduzioni di valore totali nette	(526.740)	(12.186.475)	(14.264.498)	(26.977.713)
Esistenze iniziali nette	1.480.037	2.476.305	486.505	4.442.847
B. Aumenti:	0	16.042	41.394	57.436
Acquisti		16.042	40.330	56.372
Spese miglorie 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			1.064	1.064
C. Diminuzioni:	(42.999)	(746.257)	(202.747)	(992.003)
Vendite			(1.164)	(1.164)
Ammortamenti	(42.999)	(746.257)	(201.583)	(990.839)
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				0
Rimanenze finali nette	1.437.038	1.746.090	325.152	3.508.280
Riduzioni di valore totali nette	(569.739)	(12.932.732)	(14.463.205)	(27.965.676)
Rimanenze finali lorde	2.006.777	14.678.822	14.788.357	31.473.956

Gli aumenti relativi alla voce “Mobili” si riferiscono principalmente a piccoli acquisti effettuati nell'ambito del mantenimento del patrimonio mobiliare della Società, mentre le vendite riguardano la cessione di diverso materiale obsoleto non più utilizzato dalla Capogruppo con iscrizione di una plusvalenza di Euro 1.064 (si veda la voce “Altre variazioni” in aumento).

20. ATTIVITÀ FINANZIARIE

La voce comprende quanto segue:

	31/12/2015	31/12/2014
1. Attività finanziarie disponibili per la vendita	10.526.011	12.071.289
a) Partecipazioni in altre Società/Enti	27.798	27.798
b) Quote di Fondi Comuni di Investimento	10.498.213	12.043.491
2. Crediti commerciali verso altri	1.710.226	294.226
Cauzioni diverse versate a terzi	1.710.226	294.226
Totale	12.236.237	12.365.515

20.1 ATTIVITÀ FINANZIARIE DISP. PER LA VENDITA: COMPOSIZIONE

	31/12/2015				31/12/2014			
	Liv.1	Livello 2	Livello 3	Totale	Liv.1	Livello 2	Livello 3	Totale
1.a. Titoli di capitale Valutati al costo	0	0	27.798	27.798	0	0	27.798	27.798
1.b. Quote di O.I.C.R.	0	10.498.213	0	10.498.213	0	12.043.491	0	12.043.491
Totale	0	10.498.213	27.798	10.526.011	0	12.043.491	27.798	12.071.289

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

Tra le quote di O.I.C.R. (livello 2) figura il valore di mercato del Fondo Immobiliare Chiuso Margot gestito da Valore Reale SGR, valutato utilizzando il valore della quota

espresso al 30.06.2015 contenuto nel Rendiconto semestrale approvato dalla SGR. Ultima quotazione disponibile.

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

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

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

20.2 ATTIVITÀ FINANZIARIE DISP. PER LA VENDITA: VARIAZIONI

Le variazioni negative dell'anno corrispondono alla variazione di *fair value* intervenuta nel 2015 sulle quote detenute nel Fondo Immobiliare Chiuso Margot.

	Titoli di Capitale (Liv. 3)	Quote di O.I.C.R. (Liv. 2)	Totale
Esistenze iniziali	27.798	12.043.491	12.071.289
Aumenti	0		
Acquisti			
Variazioni positive di FV			
Riprese di valore			
- imputate al conto economico			
- imputate al patrimonio netto			
Trasferimenti da altri portafogli			
Altre variazioni			
Diminuzioni	0	(1.545.278)	(1.545.278)
Vendite			
Rimborsi			
Variazioni negative di FV			0
Svalutazioni da deterioramento			
- imputate al conto economico		(1.545.278)	
- imputate al patrimonio netto			
Trasferimenti ad altri portafogli			
Altre variazioni			
Rimanenze finali	27.798	10.498.214	10.526.012

20.3 CREDITI COMMERCIALI VERSO ALTRI

	31/12/2015	31/12/2014
Cauzioni diverse versate a terzi	15.226	294.226
Totale	15.226	294.226

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

La riduzione è da imputare all'incasso di un assegno pari ad Euro 250.000 depositato presso Studio Notarile, a titolo saldo prezzo della cessione intervenuta nel corso dell'anno 2010 della porzione immobiliare detenuta, a suo tempo, presso Bolzano Via Talvera 2.

ATTIVITÀ CORRENTI

30. RIMANENZE

Immobili destinati alla commercializzazione	31/12/2015	31/12/2014
Esistenze iniziali	3.950.110	8.040.586
Aumenti: Acquisti Altre variazioni	0 70.000	0
Diminuzioni Vendite Altre variazioni		(4.090.476)
Rimanenze finali	4.020.111	3.950.110

Il valore dell'immobile merce sito in Busto Arsizio, oggetto di un "impairment" nel 2014, è stato riadeguato al valore di realizzo desumibile dall'andamento di mercato come da valutazione effettuata dalla società YARD (soggetto terzo indipendente), con l'iscrizione di una ripresa di valore a conto economico per Euro 70.000.

La Società ha provveduto nell'esercizio 2015 a revocare l'opzione per l'applicazione separata dell'IVA ai sensi dell'art. 36 co. 3 del DPR n. 633/1972, a suo tempo esercitata con riferimento all'attività di compravendita.

35. CREDITI COMMERCIALI

La voce è così suddivisa:

	31/12/2015	31/12/2014
1. crediti verso clienti	404.081	398.275
2. crediti verso controllante	1.127.235	2.261.331
3. crediti verso altri	440.255	521.548
Totale	1.971.571	3.181.154

I crediti verso clienti (rif. punto 1) sono esposti al netto del fondo svalutazione crediti, pari a Euro 402.443 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 2015 (Euro 858.744), al conguaglio delle spese di gestione (Euro 201.391), alle fatture di integrazione di redditività del contratto di servizio Bistrò 12 pari ad Euro 67.100.

Fondo svalutazione crediti:

	31/12/2015	31/12/2014
Esistenze iniziali	300.561	153.882
Aumenti: Accantonamento dell'esercizio Altre variazioni in aumento	113.788	154.708
Diminuzioni: Utilizzo dell'esercizio Altre variazioni in diminuzione	(11.906)	(8.029)
Rimanenze finali	402.443	300.561

La voce "Accantonamento dell'esercizio" si riferisce a posizioni di dubbia esigibilità rivenienti da crediti per locazioni immobiliari e Servizi di *Property* erogati ad alcuni Fondi gestiti dalla Società Raetia SGR S.p.A. in liquidazione.

40. ATTIVITÀ FISCALI

	31/12/2015	31/12/2014
1) imposte correnti:	460.774	190.223
credito per IVA	367.446	159.284
crediti Irap	92.912	30.939
crediti per altre imposte	416	0
2) imposte anticipate	1.168.785	1.578.770
Totale	1.629.559	1.768.993

Il credito IVA a fine esercizio ammonta ad Euro 367.446.

Il credito IRAP è costituito dalla somma fra gli acconti versati e il credito IRAP 2014, al netto dell'accantonamento di imposta per il periodo 2015.

La composizione delle attività per imposte anticipate è la seguente:

<i>Descrizione</i>	<i>Imponibile</i>	<i>Imposte</i>
Fondo premio anzianità di servizio del personale	16.946	4.067
Accantonamento fondo rischi su crediti non dedotto	383.563	92.055
Svalutazione immobili merce	4.020.475	1.072.663
Totale	4.420.984	1.168.785

Le imposte anticipate presenti al 31.12.2015 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 la cui reversibilità è prevista a partire dal 2017 sono state calcolate applicando l'aliquota del 24%.

Variazioni delle imposte anticipate (in contropartita al conto economico)

	31/12/2015	31/12/2014
Importo iniziale	1.315.096	44.601
Aumenti	25.789	1.273.088
Imposte anticipate rilevate nell'esercizio:		
a) relative a precedenti esercizi		
b) dovute al mutamento di criteri contabili		
c) altre:		
Ires	25.789	1.163.463
Irap	0	109.625
Nuove imposte o incrementi di aliquote fiscali		
Altri aumenti		
Diminuzioni	(172.100)	(2.593)
Imposte anticipate annullate nell'esercizio		
a) rigiri:	(21.127)	(2.593)
b) svalutazione per sopravvenuta irrecuperabilità		
c) dovute al mutamento di criteri contabili		
d) altre		
Riduzioni di aliquote fiscali	(150.973)	
Altre diminuzioni		
Importo finale	1.168.785	1.315.096

Variazioni delle imposte anticipate (in contropartita del Patrimonio Netto)

	31/12/2015	31/12/2014
Importo iniziale	263.674	65.980
Aumenti	0	197.694
Imposte anticipate rilevate nell'esercizio:		
a) relative a precedenti esercizi		
b) dovute al mutamento di criteri contabili		
c) altre	0	197.694
Nuove imposte o incrementi di aliquote fiscali		
Altri aumenti		
Diminuzioni	(263.674)	0
Imposte anticipate annullate nell'esercizio:		
a) rigiri	(263.674)	
b) svalutazioni per sopravvenuta irrecuperabilità		
c) dovute al mutamento di criteri contabili		
d) altre		
Riduzioni di aliquote fiscali		
Altre diminuzioni		
Importo finale	0	263.674

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

45. DISPONIBILITÀ LIQUIDE

Cassa e disponibilità liquide: composizione

	31/12/2015	31/12/2014
1. presso controllante	3.167.110	0
<i>depositi bancari e conti correnti</i>	<i>3.167.110</i>	<i>0</i>
2. altri	869	449
<i>denaro, altri valori in cassa</i>	<i>869</i>	<i>449</i>
<i>Totale</i>	<i>3.167.979</i>	<i>449</i>

ANALISI DELLO STATO PATRIMONIALE

Passivo

100. - 125. PATRIMONIO NETTO

Patrimonio dell'impresa: composizione

Descrizione	31/12/2015	31/12/2014	Possibilità di utilizzo 31/12/2015	Quota disponibile 31/12/2015
100. Capitale	210.000.000	210.000.000		0
105. Riserva legale	4.444.957	4.395.904	A-B	0
110. Riserva da sovrapprezzo azioni	48.263.995	48.263.995	A-B-C *	0
115. Altre riserve	30.276.101	29.506.240		416.479
120. Riserve da valutazione	0	(609.999)		0
125. Utile d'esercizio	16.757.297	2.218.914		3.698.670
<i>Totale</i>	309.742.350	293.775.054		416.479

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

La voce "Altre riserve" ricomprende una quota indisponibile pari ad Euro 29.859.622 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 29.226.828 alle differenze positive, al netto dell'onere fiscale, iscritte dal 2006 al 2014, nettate delle plusvalenze realizzate o divenute insussistenti per effetto di svalutazioni effettuate dal 2007 al 2015.

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.

La riserva negativa da valutazione, presente a fine 2014 per Euro 609.999, relativa ai *fair value* negativo degli strumenti finanziari del portafoglio AFS, è stata rigirata a conto economico nel 2015 a seguito di processo di impairment.

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

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

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

	31/12/2015	31/12/2014
Fondi per rischi ed oneri non correnti: premio anzianità di servizio del personale	12.859	14.958
Totale	12.859	14.958

Fondi per rischi ed oneri: variazioni annue

	31/12/2015	31/12/2014
Importo iniziale	14.958	23.112
Aumenti Accantonamento dell'esercizio Altre variazioni in aumento	1.063 1.063	1.273 1.273
Diminuzioni Utilizzo nell'esercizio Altre variazioni in diminuzione	(3.162) (3.162)	(9.427) (9.427)
Importo finale	12.859	14.958

135. PASSIVITÀ FISCALI DIFFERITE

Passività per imposte differite: composizione

	<i>Imponibile</i>	<i>Imposte</i>
Rateizzazione plusvalenza su cessione cespiti	2.728.826	693.908
plusvalenze iscritte su immobilizzazioni materiali	47.530.517	13.303.520
Totale	50.259.343	13.997.428

Le imposte differite presenti al 31.12.2015 sono registrate in contropartita al conto economico. Come precisato sopra, si ricorda che la legge di Stabilità 2016 ha previsto la riduzione dell'aliquota IRES al 24%, con effetto dai periodi d'imposta successivi a quello in corso al 31 dicembre 2016. Pertanto, le imposte differite la cui reversibilità è prevista a partire dal 2017 sono state calcolate applicando l'aliquota del 24%.

Variazioni delle imposte differite (in contropartita del conto economico)

	31/12/2015	31/12/2014
Importo iniziale	11.253.339	12.808.049
Aumenti	4.719.798	510.879
Imposte differite rilevate nell'esercizio:		
a) relative a precedenti esercizi		
b) dovute al mutamento di criteri contabili		
c) altre:		
Ires	4.306.136	510.879
Irap	413.662	0
Nuove imposte o incrementi di aliquote fiscali		
Altri aumenti		
Diminuzioni	(1.975.709)	(2.065.589)
Imposte differite annullate nell'esercizio:		
a) rigiri	(940.852)	(2.065.589)
b) dovute al mutamento di criteri contabili		
c) altre		
Riduzioni di aliquote fiscali	(1.034.857)	0
Altre diminuzioni		
Importo finale	13.997.428	11.253.339

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

Variazioni delle imposte differite (in contropartita del patrimonio netto)

	31/12/2015	31/12/2014
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

	31/12/2015	31/12/2014
Depositi cauzionali di terzi - locazioni immobili	389.459	354.733
Totale	389.459	354.733

PASSIVITÀ CORRENTI

145. DEBITI COMMERCIALI

Si riporta il dettaglio dei debiti commerciali:

	31/12/2015	31/12/2014
1. Debiti verso fornitori	659.479	704.769
2. Debiti verso controllante	6.683.021	3.500.729
3. Altri debiti	1.401.280	379.002
Totale	8.743.780	4.584.500

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:

	31/12/2015	31/12/2014
3. Acconti e caparre da vendita immobili	500	500
Oneri differiti certi verso il personale	18.100	71.105
Spese condominiali - acconti	107.282	246.464
Altri	1.275.398	60.933
Totale	1.401.280	379.002

150. DEBITI FINANZIARI

I debiti finanziari presenti alla data del 31.12.2014 nei confronti della controllante, sono stati nel corso dell'esercizio totalmente rimborsati, a seguito dell'estinzione del finanziamento in c/c contratto a suo tempo per l'acquisto degli immobili destinati alla commercializzazione, e a seguito dell'azzeramento del saldo debitorio del c/c bancario, grazie ad un'efficiente gestione della liquidità generata negli anni dal perfezionamento di alcune vendite immobiliari.

	31/12/2015	31/12/2014
c/c bancario Cassa di Risparmio Sede Bz	0	1.401.392
c/c bancario Cassa di Risparmio Sede Bz	0	5.000.000
Totale	0	6.401.392

Per un maggior dettaglio informativo sui flussi finanziari si rimanda alla tabella "Rendiconto Finanziario".

155. PASSIVITÀ FISCALI CORRENTI

Sono rappresentate dai seguenti importi:

	31/12/2015	31/12/2014
1. Debiti per IRPEF (ritenute d'imposta)	24.421	74.807
2. Debiti contributivi	26.153	64.794
3. Debiti per imposte indirette	0	452
Totale	50.574	140.053

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:

	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
200. Ricavi da locazione immobiliare:	13.429.836	13.466.623	(36.787)
da controllante	10.088.291	10.054.596	33.695
da beni locati a terzi (alloggi e pertinenze)	1.625.928	1.653.916	(27.988)
da beni locati a terzi (uffici e negozi)	1.715.617	1.758.111	(42.494)
205. Plusvalenze da vendite immobiliari	232.109	769.846	(537.737)
215. Altri ricavi e proventi:	2.324.190	4.190.046	(1.865.856)
1. Ricavi da controllante:	2.045.087	3.764.921	(1.719.834)
canone di locazione mobiliare	1.031.628	2.235.504	(1.203.876)
contratto di service servizi	1.013.460	1.529.417	(515.957)
2. Plusvalenze da beni mobili	1.064	2.783	(1.719)
3. Altri ricavi:	278.039	422.342	(144.303)
ricavi da servizi verso terzi	75.500	79.656	(4.156)
Altri	202.539	342.686	(140.147)
Totale	15.986.135	18.426.515	(2.440.380)

220. - 250. COSTI DI FUNZIONAMENTO

220. COSTI PER SERVIZI

I costi sono così dettagliati:

	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
220. Costi per servizi:			
1. verso la controllante	336.247	166.762	169.485
2. verso terzi	1.627.726	2.594.371	(966.645)
<i>spese manutenzione immobili e impianti</i>	286.002	879.043	(593.041)
<i>spese manutenzione software</i>	146.969	143.870	3.099
<i>compensi a professionisti</i>	812.937	1.239.982	(427.045)
<i>spese telefoniche</i>	6.374	12.583	(6.209)
<i>spese per assicurazioni</i>	98.346	100.121	(1.775)
<i>spese legali, notarili e di registro</i>	59.729	11.499	48.230
<i>spese adempimenti legislativi - sicurezza</i>	376	283	93
<i>spese condominiali amministrative</i>	34.096	29.744	4.352
<i>spese di gestione unità sfitte</i>	141.921	138.095	3.826
<i>altri</i>	40.976	39.151	1.825
Totale	1.963.973	2.761.133	(797.160)

225. PERDITA / RIPRISTINO DI VALORE DEI BENI MERCE

	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
225. perdita/ripristino di valore dei beni merce	70.000	4.090.475	(4.020.475)
Totale	70.000	4.090.475	(4.020.475)

Con riferimento all'immobile di Busto Arsizio – Via Ugo Foscolo, Sparim ha dato incarico alla società YARD di effettuare una perizia del valore di mercato al

31.12.2015. Tale perizia ha evidenziato una ripresa di valore dell'immobile, contabilizzata a conto economico, non significativa per complessivi Euro 70.000.

230. COSTI PER IL PERSONALE

Spese per il personale: composizione

	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
230. Costi per il personale:			
salari e stipendi	598.850	903.233	(304.383)
oneri sociali	164.582	249.856	(85.274)
trattamento di quiescenza	31.038	57.933	(26.895)
trattamento di fine rapporto	37.313	52.861	(15.548)
altri costi	9.090	10.328	(1.238)
compensi Amministratori e Sindaci	104.169	102.626	1.543
Totale	945.042	1.376.837	(431.795)

Le spese del personale si riducono a seguito del trasferimento di personale alla Capogruppo, oltre che a seguito di un minor accantonamento per oneri differiti.

235. 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.

	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
235. Ammortamenti:			
1. attività immateriali	15.180	13.625	1.555
2. attività materiali	990.839	1.190.963	(200.124)
<i>immobili strumentali</i>	<i>42.999</i>	<i>42.999</i>	<i>0</i>
<i>impianti elettronici</i>	<i>746.257</i>	<i>746.307</i>	<i>(50)</i>
<i>attrezzature, mobili e arredi</i>	<i>201.583</i>	<i>401.657</i>	<i>(200.074)</i>
Totale	1.006.019	1.204.588	(198.569)

La diminuzione degli ammortamenti delle attività materiali è da imputare principalmente alla nuova politica del Gruppo, già intrapresa da alcuni anni, che prevede l'acquisto diretto da parte della Capogruppo dei beni ad uso funzionale alla stessa, nonché all'ultimazione del processo di ammortamento di parte dei beni conferiti dalla Controllante.

240. RETTIFICHE SU CREDITI

	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
Svalutazione crediti nell'attivo	113.789	154.708	(40.919)
Totale	113.789	154.708	(40.919)

La voce si riferisce a rettifiche relative a crediti derivanti da affitti non incassati e da rettifiche su crediti derivanti dall'attività di Property Management fornita ad alcuni Fondi gestiti dalla Società Raetia SGR S.p.A. in liquidazione.

245. PERDITE DA CESSIONE ATTIVITÀ MATERIALI

	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
Perdite da cessione attività materiali	30.733	16	30.717
Totale	30.733	16	30.717

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

250. ONERI DIVERSI DI GESTIONE

Sono così composti:

Descrizione	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
250. Oneri diversi di gestione:			
1. imposte indirette - I.M.U.	161.555	195.462	(33.907)
2. imposte indirette - es. precedente	202	972	(770)
3. imposte indirette - I.M.I.	803.452	746.910	56.542
4. imposte indirette - TASI	17.441	22.744	(5.303)
5. imposte indirette - IVA indetraibile	436.432	394.979	41.453
6. altre imposte indirette	105.469	100.492	4.977
7. altri oneri	211.219	26.901	184.318
8. spese varie deducibili	111.116	13.690	97.426
9. spese varie indeducibili	0	5	(5)
10. rettifiche IVA ex art. 19 bis 2	3.558	137.326	(133.768)
Totale	1.850.444	1.639.481	210.963

La Società determina l'ammontare dell'IVA detraibile in base ad una percentuale di detraibilità (pro-rata di detrazione) applicata sull'intero ammontare dell'imposta assolta sugli acquisti di beni/servizi. L'importo di Euro 436.432, di cui alla voce 250.5, è relativo all'IVA indetraibile in base al pro-rata applicato nell'anno 2015, imputata direttamente al conto economico.

L'importo di Euro 3.558, di cui alla voce 250.10, è relativo invece allo sbilancio delle rettifiche della detrazione ex art. 19 bis 2 del DPR 633/72, dovuta ad una variazione del pro-rata di detrazione rispetto alle annualità precedenti.

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

Descrizione	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
Rivalutazione immobili	18.870.360	8.797.930	10.072.430
Svalutazione immobili	(3.435.216)	(11.362.424)	7.927.208
Totale	15.435.144	(2.564.494)	17.999.638

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*.

Gli immobili in corso di valorizzazione, in virtù dell'avvenuto completamento dei percorsi urbanistici autorizzativi e/o dell'avvio delle opere, sono stati valutati mediante apposita analisi delle potenzialità di valore espresse dai progetti approvati. Rientrano in questa categoria gli immobili di Bolzano – Via Talvera 2, Badia – La Villa, Badia – Pedraces, Campo Tures e Brunico.

Si precisa che per quanto attiene l'immobile di Bolzano – Piazza Walther, lo stesso è stato oggetto di valutazione preventiva da parte del perito in virtù della volontà della Società di procedere alla sua dismissione a soggetti terzi; il valore iscritto a bilancio è rappresentato dal valore di cessione presente nel contratto preliminare sottoscritto con la controparte Fondazione Cassa di Risparmio, decurtato dei costi di sviluppo/valorizzazione già sostenuti alla data del 31.12.2015, dei costi a finire previsti dal contratto di appalto “chiavi in mano” in essere, nonché di costi di “*contingency*” previsti, in via prudenziale, sino alla conclusione del processo di riqualificazione.

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.

260. - 265. PROVENTI E ONERI FINANZIARI

Descrizione	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
260. Proventi finanziari:	1.920	197	1.723
1. verso controllante	0	0	0
2. altri	1.920	197	1.723
265. Interessi e altri oneri finanziari	(2.451.067)	(780.522)	(1.670.545)
1. verso controllante	(30.315)	(177.308)	146.993
2. altri	(1.801)	(3.214)	1.413
3. perdite da impairment/cessione AFS	(2.418.951)	(600.000)	(1.818.951)
Totale	(2.449.147)	(780.325)	(1.668.822)

Il costo degli interessi ed altri oneri si riduce a seguito della diminuzione dell'esposizione finanziaria media, esposizione che risulta essere azzerata al 31 dicembre 2015.

Con riferimento alla perdita da *impairment* su attività finanziarie disponibili per la vendita, si informa che l'importo di Euro 2.418.951 fa riferimento alla svalutazione delle quote detenute dalla società nel Fondo Immobiliare Chiuso Margot. Il

rendiconto del fondo, al 30.06.2015 (ultimo rendiconto approvato dalla SGR disponibile), ha evidenziato infatti una riduzione importante di valore a seguito delle nuove valutazioni del patrimonio immobiliare effettuate dall'esperto indipendente, che recepiscono in parte le ipotesi di ricontrattazione al ribasso dei canoni di locazione degli immobili locati all'ENEL. Considerando la riduzione di valore permanente e duratura, anche sulla base delle analisi effettuate, la Società ha ritenuto di dover iscrivere tale perdita a conto economico. L'ammontare complessivo della svalutazione ricomprende anche la quota contabilizzata a Riserva di patrimonio fino al 31.12.2014.

270. IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO

Le imposte sono così dettagliate:

Descrizione		31/12/2015
Accantonamento imposte:		3.484.435
<i>Ires - imposte correnti</i>	3.176.044	
<i>Ires - rimborso anni precedenti</i>	0	
<i>Irap - imposte correnti</i>	308.391	
Variazione imposte differite:		2.744.089
<i>Ires - aumento per imposte differite</i>	2.341.304	
<i>Irap - aumento per imposte differite</i>	402.785	
Variazione imposte anticipate:		146.311
<i>Ires - diminuzione per imposte anticipate</i>	144.435	
<i>Irap - diminuzione per imposte anticipate</i>	1.876	
Totale		6.374.835

Nella determinazione delle imposte correnti si è fatto riferimento alle aliquote fiscali in vigore per il 2015 (IRES 27,5% - IRAP 2,68%).

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

Ai fini della determinazione delle imposte differite attive e passive, si fa presente che la legge di Stabilità 2016 ha previsto la riduzione dell'aliquota IRES al 24%, con effetto dai periodi d'imposta successivi a quello in corso al 31 dicembre 2016. Pertanto la fiscalità differita il cui *reversal* è previsto a partire dal 2017 è stata calcolata applicando l'aliquota del 24%. Per quanto riguarda l'aliquota IRAP è stata utilizzata quella prevista per la Provincia di Bolzano per il 2015 e i periodi successivi, ossia il 2,68%.

RICONCILIAZIONE TRA ONERE FISCALE TEORICO E ONERE FISCALE EFFETTIVO DI BILANCIO

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

	IRES	IRAP
Utile dell'operatività corrente al lordo delle imposte	23.132.132	23.132.132
Costi non deducibili ai fini IRAP	0	2.564.856
Ricavi non tassabili ai fini IRAP	0	(1.920)
Totale	23.132.132	25.695.068
Onere fiscale teorico (IRES 27,5% - IRAP 2,68%)	6.361.336	688.628
Variazioni permanenti in aumento	733.230	24.602
Variazioni permanenti in diminuzione	(479.410)	(922)
Variazioni altre in aumento/diminuzione	(953.375)	745
Totale imposte di competenza dell'esercizio	5.661.782	713.053

Le altre variazioni in diminuzione IRES fanno riferimento alla riduzione dell'aliquota dal 2017, di 3,5 punti percentuali.

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	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
Dirigenti	1	2	(1)
Quadri direttivi	5	6	(1)
Impiegati - a tempo indeterminato	6	11	-5
Impiegati - a tempo determinato	0	0	0
Totale	12	19	(7)

A fronte di un organico di 12 unità, *il full time equivalent* è pari a 11 unità.

RETRIBUZIONE DEI DIRIGENTI

Nel corso dell'esercizio sono stati erogati compensi a Dirigenti con responsabilità strategiche, per Euro 261.656,68 interamente riferiti a retribuzione per lavoro dipendente.

COMPENSI DEL CONSIGLIO D'AMMINISTRAZIONE E DEL COLLEGIO SINDACALE

	Importo
Consiglio d'Amministrazione	75.159
Collegio Sindacale	29.010
Totale	104.169

PRIVACY, SICUREZZA E AMBIENTE

Come richiesto dalla normativa vigente (D.Lgs. 196/2003), anche nel 2015 sono state effettuate le necessarie attività di analisi e di verifica per la minimizzazione dei rischi, nonché per la verifica dell'esistenza ed efficacia delle misure di sicurezza.

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

INFORMAZIONI SULLE TRANSAZIONI CON PARTI CORRELATE

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

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

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

Quanto sopra premesso:

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

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

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

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

	31/12/2015	31/12/2014
Servizi di revisione e attestazione contabile	8.550	17.325
Altri servizi	9.280	8.320
Totale	17.830	25.645

GESTIONE DEL RISCHIO FINANZIARIO

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

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

RISCHIO DI TASSO DI INTERESSE E DI PREZZO

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

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

RISCHIO DI CREDITO

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

Il rischio legato alla restante operatività è legato alle locazioni, alle cessioni verso terzi e all'attività di *property* ed *advisory management* svolte per conto di alcuni fondi immobiliari. Per tali crediti non vi sono condizioni di pagamento dilazionate di entità significativa.

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

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

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

RISCHIO DI LIQUIDITÀ

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

Il rischio in parola non risulta essere di entità rilevante.

RISCHIO DI MERCATO

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

RISCHIO IMMOBILIARE

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

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

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

PROSPETTO ULTIMO BILANCIO CAPOGRUPPO

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

Prospetto riepilogativo dell'ultimo bilancio al 31 dicembre 2014 della Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A.

(in migliaia di Euro)

DATI PATRIMONIALI	31/12/2014	31/12/2013	Var. ass. +/-	Var. %
Totale attività	8.409.439	8.982.509	-573.070	-6,38%
Investimenti finanziari	7.635.546	8.315.535	-679.989	-8,18%
Crediti verso clientela	5.909.944	6.524.745	-614.801	-9,42%
Crediti verso banche	275.274	273.112	2.162	0,79%
Attività finanziarie	1.450.328	1.517.678	-67.350	-4,44%
Attività materiali	22.602	25.415	-2.813	-11,07%
Attività immateriali	19.677	22.629	-2.952	-13,05%
Partecipazioni	260.860	262.769	-1.909	-0,73%
Raccolta diretta	6.660.200	6.859.490	-199.290	-2,91%
Debiti verso clientela	4.406.825	3.784.243	622.582	16,45%
Debiti rappresentati da titoli	2.253.375	3.075.247	-821.872	-26,73%
Debiti verso banche	931.368	1.117.042	-185.674	-16,62%
Totale provvista	7.591.568	7.976.532	-384.964	-4,83%
Raccolta diretta	6.660.200	6.859.490	-199.290	-2,91%
Raccolta indiretta	3.141.981	3.393.904	-251.923	-7,42%
Raccolta complessiva	9.802.181	10.253.394	-451.213	-4,40%
Patrimonio netto	470.489	708.891	-238.402	-33,63%
DATI ECONOMICI	31/12/2014	31/12/2013	Var. ass. +/-	Var. %
Margine di interesse	122.668	126.268	-3.600	-2,85%
Margine di contribuzione lordo	222.157	235.909	-13.752	-5,83%
Risultato lordo di gestione	42.947	75.794	-32.847	-43,34%
Risultato operativo netto	-301.098	-47.016	-254.082	540,42%
Utile (perdita) lordo	-302.681	-47.014	-255.667	543,81%
Utile (perdita) d'esercizio	-231.113	-37.828	-193.285	510,96%
INDICI DI REDDITIVITÀ ED EFFICIENZA (%)	31/12/2014	31/12/2013	Var. ass. +/-	
ROE - Return on equity (*)	-39,19	-5,07	-34,13	
margine contribuzione lordo/fondi intermediati (**)	1,41	1,41	0,00	
risultato lordo di gestione/totale attivo	0,51	0,84	-0,33	
cost / income ratio (***)	70,09	67,87	2,22	
(*) = Rapporto tra risultato d'esercizio e patrimonio netto finale (media ultimi due esercizi) (**) = Raccolta complessiva e crediti verso clientela (***) = il coefficiente è stato determinato senza considerare l'accantonamento al "Fondo di solidarietà" in quanto ritenuta posta non ordinaria				

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE



KPMG S.p.A.
Revisione e organizzazione contabile
Via della Renna, 20
39100 BOLZANO BZ

Telefono 0471 324010
Telefax 0471 301739
e-mail it-fmaudit@kpmg.it
PEC kpmgspe@pec.kpmg.it

Relazione della società di revisione indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

Agli Azionisti di
Sparim S.p.A.

Relazione sul bilancio d'esercizio

Abbiamo svolto la revisione contabile dell'allegato bilancio d'esercizio di Sparim S.p.A., costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2015, dal conto economico, dal prospetto della redditività complessiva, dal prospetto della variazione del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla relativa nota integrativa.

Responsabilità degli amministratori per il bilancio d'esercizio

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

Responsabilità della società di revisione

E' nostra la responsabilità di esprimere un giudizio sul bilancio d'esercizio sulla base della revisione contabile. Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'art. 11, comma 3, del D.Lgs. n. 39/10. Tali principi richiedono il rispetto di principi etici, nonché la pianificazione e lo svolgimento della revisione contabile al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio non contenga errori significativi.

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

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

Giudizio

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria di Sparim S.p.A. al 31 dicembre 2015, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea.

Altri aspetti

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

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

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

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere, come richiesto dalle norme di legge, un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione, la cui responsabilità compete agli amministratori di Sparim S.p.A., con il bilancio d'esercizio di Sparim S.p.A. al 31 dicembre 2015. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio di Sparim S.p.A. al 31 dicembre 2015.

Bolzano, 7 marzo 2016

KPMG S.p.A.



Andrea Rosignoli
Socio