



# SPARIM

GRUPPE SÜDTIROLER SPARKASSE  
GRUPPO CASSA DI RISPARMIO DI BOLZANO

---

**BILANCIO  
DI ESERCIZIO  
2019**

**SPARIM S.p.A.**

---

**SPARIM AG**

## **INDICE**

<b>RELAZIONE SULLA GESTIONE - ESERCIZIO 2019</b> .....	3
<b>GESTIONE DEL RISCHIO FINANZIARIO</b> .....	9
RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE (ai sensi dell'art. 2429) .....	15
<b>BILANCIO</b> .....	21
<b>Schemi di Bilancio</b> .....	21
Prospetto della Redditività Complessiva .....	24
Rendiconto Finanziario .....	26
<b>Nota Integrativa</b> .....	27
<b>Criteri di valutazione e principi contabili di riferimento</b> .....	33
<b>Analisi dello Stato Patrimoniale</b> .....	41
<b>Attivo</b> .....	41
<b>Passivo</b> .....	60
<b>Analisi del Conto Economico</b> .....	67
Altre informazioni .....	76
<b>PROSPETTO ULTIMO BILANCIO CAPOGRUPPO</b> .....	80
<b>RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE</b> .....	81

## RELAZIONE SULLA GESTIONE - ESERCIZIO 2019

Il progetto di bilancio dell'esercizio 2019 evidenzia un Utile netto pari ad Euro 7.898.548, un Patrimonio netto di Euro 310.176.335 con un Totale attivo di Euro 324.096.200.

Nel corso dell'esercizio 2019 la Società si è dedicata sia alla gestione della componente del patrimonio immobiliare funzionale all'attività bancaria sia all'attività di valorizzazione del portafoglio detenuto con finalità di investimento. Nel contempo Sparim ha dato il proprio supporto alle attività di recupero del credito da parte della Capogruppo partecipando attivamente ai processi di assegnazione (aste/incanti) di garanzie immobiliari. Nello specifico, la Società si è resa parte attiva, nel rispetto delle linee guida definite dalla Capogruppo, nell'individuazione ed implementazione delle misure di efficientamento afferenti la gestione immobiliare del Gruppo. Con riferimento al patrimonio immobiliare strumentale la Società ha curato e gestito le attività manutentive ordinarie e straordinarie, l'allestimento e l'ammodernamento delle filiali e delle sedi centrali e la ricerca di eventuali nuovi spazi funzionali all'esercizio dell'attività bancaria.

Ai fini della determinazione del valore del portafoglio immobiliare di proprietà, secondo il principio di valutazione a fair-value, la Società si avvale del supporto di un primario valutatore esterno indipendente (GruppoYARD) in luogo di un incarico triennale (2018-2020). In merito alla determinazione del valore di mercato del patrimonio immobiliare, si precisa che gli asset in corso di valorizzazione vengono valutati in virtù del reale avanzamento degli interventi edificatori e mediante apposita analisi delle potenzialità reddituali espresse dagli stessi al termine delle opere in corso.

La valutazione del portafoglio immobiliare, come peraltro avvenuto negli esercizi passati, è stata effettuata per singolo asset con distinzione tra le unità locate alla Capogruppo e le unità locate a terzi. La valutazione al fair value del patrimonio immobiliare detenuto a scopo di investimento è pari ad Euro 240,1 milioni (Euro 250,7 milioni al 2018), mentre il valore delle rimanenze, valutate secondo il metodo cd. "minore tra costo e valore di realizzo" ammonta ad Euro 24 milioni (Euro 17,6 milioni al 2018).

I risultati dell'attività posta in essere nel 2019 confermano, ed in parte migliorano, le assunzioni e le previsioni a base del piano di gestione immobiliare 2019-2021.

### Analisi principali scostamenti

I "Ricavi Totali", ammontano ad Euro 19,3 milioni (Euro 18,9 milioni nel 2018) e si compongono di: ricavi da locazione immobiliare per Euro 11,6 milioni (Euro 11,8 milioni nel 2018), plusvalenze immobiliari per Euro 1,3 milioni (Euro 0,5 milioni nel 2018), altri ricavi e proventi per Euro 1,3 milioni (Euro 1,0 milioni nel 2018) e ricavi da vendita di beni merce per Euro 1,4 milioni (Euro 5,7 milioni nel 2018). Le variazioni positive delle rimanenze di beni merci ammontano a Euro 3,6 milioni (non presenti nel 2018) e sono relative all'acquisizione di alcuni immobili posti a garanzia di posizioni creditorie della Capogruppo.

I "Costi di Funzionamento", ammontano ad Euro 10,3 milioni (Euro 9,8 milioni nel 2018); l'incremento è per lo più imputabile agli acquisti di beni merce ed alle variazioni negative rispetto all'esercizio precedente a seguito di riduzioni di valore.

Per quanto riguarda le singole sottovoci, i "Costi per servizi" si attestano ad Euro 1,7 milioni e sono sostanzialmente invariati rispetto all'anno precedente.

I saldi dei "Costi per acquisto per beni merce" e delle "Variazioni delle rimanenze di beni merce" sono pari rispettivamente ad Euro 4,9 milioni ed Euro 0,3 milioni e si riferiscono alla dismissione di rimanenze di beni merce; l'importo va rapportato alle relative voci di ricavo pari complessivamente ad Euro 5,1 milioni.

La voce “Costi per il Personale” fa registrare un incremento del 9%, attestandosi su un valore pari a Euro un milione, dovuto al rafforzamento dell’organico avvenuto nel corso dell’esercizio.

Gli “Ammortamenti” risultano in linea con l’anno precedente, con un valore totale pari a Euro 0,4 milioni.

La voce “Rettifiche su crediti”, avente saldo pari ad Euro 5 mila, è riferita alla svalutazione di posizioni creditorie derivanti da rapporti locativi nei confronti di terzi.

La voce “Perdite da cessione di attività materiali” pari ad Euro 0,5 milioni, va letta congiuntamente alla relativa voce di ricavo pari ad Euro 1,3 milioni; ne deriva che la dismissione di beni immobili, non riferiti al portafoglio di beni merce, ha prodotto plusvalori per Euro 0,8 milioni.

La voce “Oneri diversi di gestione” passa da Euro 1,8 milioni del 2018 ad Euro 1,5 milioni del corrente esercizio per effetto soprattutto di un minor carico delle imposte sugli immobili di proprietà.

La valutazione al fair value del patrimonio immobiliare di proprietà detenuto con finalità di investimento, eseguita da valutatore esterno indipendente, ha evidenziato un risultato netto positivo per 1,9 milioni di Euro riferibile, per la quasi totalità, ad un’operazione di sviluppo immobiliare in provincia di Bolzano la cui dismissione è prevista entro il 31 marzo 2020.

La componente finanziaria ha fatto registrare un saldo positivo per Euro 105 mila derivante dalla gestione della liquidità della Società.

Alla luce di quanto sopra esposto, al netto degli effetti derivanti dall’assoggettamento a tassazione del “Risultato prima delle imposte”, il 2019 fa registrare un “Risultato netto dell’esercizio” pari ad Euro 7,9 milioni, contro Euro 8,4 milioni del precedente esercizio.

Si riporta di seguito un quadro sintetico del conto economico riclassificato 2019 ed il confronto con l'esercizio precedente:

	<i>IST</i> 31/12/2019	<i>IST</i> 31/12/2018	<i>var.</i> <i>valore</i>	<i>var</i> <i>%</i>
Margine operativo lordo (EBITDA)	10.989.389	14.313.942	(3.324.553)	-23%
Risultato operativo	10.988.073	11.812.837	(824.764)	-7%
Risultato gestione finanziaria	105.070	31.031	74.039	239%
Utile ante imposte	11.093.141	11.843.868	(750.727)	-6%
Utile netto	7.898.548	8.435.845	(537.297)	-6%

## **ANDAMENTO DELLA GESTIONE**

Per l'esercizio 2019 l'utile netto si attesta ad Euro 7.898.548 in diminuzione per euro 537.297 rispetto al dato dell'esercizio precedente.

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

<b>Valore della produzione</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Ricavi da locazione immobiliare</b>	11.646.468	11.787.175	12.073.538
- da terzi	2.588.976	2.557.991	2.802.417
alloggi e pertinenze	1.485.134	1.375.197	1.447.153
uffici, negozi e pertinenze	1.103.842	1.182.794	1.355.264
- da Controllante	9.057.492	9.229.184	9.271.121
<b>Ricavi/plus da vendite</b>	1.256.288	479.619	4.915.453
- plusvalenze da vendite immobiliari	1.256.287	478.917	4.913.258
- beni immobili destinati alla commercializzazione	0	0	0
- plusvalenza da cessione di beni mobili	1	702	2.195
<b>Ricavi da locazione mobiliare</b>	415.141	403.198	494.011
- da Controllante	415.141	403.198	494.011
<b>Ricavi da servizi</b>	477.822	507.093	458.165
- da terzi			
- da Controllante	477.822	507.093	458.165
<b>Ricavi diversi</b>	459.839	105.479	252.779
<b>Variazioni delle rimanenze di beni merce</b>	3.632.032	0	3.177.824
<b>Ricavi da vendita di beni merce</b>	1.447.000	5.660.320	29.000
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>19.334.590</b>	<b>18.942.884</b>	<b>21.400.770</b>

Con riferimento all'analisi della situazione finanziaria si riportano di seguito gli indicatori sintetici di finanziamento delle immobilizzazioni al 31 dicembre 2019 che confermano l'elevato grado di patrimonializzazione della Società.

Patrimonio netto	(310.176.335)
Immobilizzazioni	247.297.981
Crediti immobilizzati oltre 12 mesi	820.574
Crediti attivo circolante entro 12 mesi	0
<b>Margine primario di struttura</b>	<b>(62.878.354)</b>
<b>Quoziente primario di struttura</b>	<b>125%</b>
Patrimonio netto	(310.176.335)
Passività a lungo	(9.565.270)
Altri debiti a lungo	(495.964)
Totale mezzi propri e passività consolidate	(320.237.569)
Immobilizzazioni	247.297.981
<b>Margine secondario di struttura</b>	<b>(72.939.588)</b>
<b>Quoziente secondario di struttura</b>	<b>129%</b>

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

## INIZIATIVE IMMOBILIARI NELL'ESERCIZIO

Nel corso dell'esercizio 2019 la Società ha dato corso alle seguenti iniziative immobiliari:

- è stato completato l'iter autorizzativo relativo ad un progetto di sviluppo immobiliare nel Comune di Corvara che ha consentito di sottoscrivere un accordo vincolante per la dismissione della parte non strumentale dell'immobile prevista entro il 31/3/2020;
- è stato dato avvio ad un progetto di "locazioni turistiche" nella sede storica di Brunico che si aggiunge ad un progetto simile promosso con successo nel Comune di Campo Tures a partire dal 2018;
- a seguito dell'ultimazione degli interventi di demolizione e bonifica nel compendio di Busto Arsizio, nel 2019 è stata ritirata la concessione edilizia relativa alla realizzazione di un complesso a prevalente destinazione residenziale e sono state

avviate le gare per la selezione della ditta appaltatrice che curerà la realizzazione delle opere a partire dalla prima metà del 2020;

- sono state completate le opere relative ai titoli edilizi presentati dalla precedente proprietà di un complesso immobiliare Milano, acquisiti a fine 2016, a prevalente destinazione produttiva e, nel 2020, a seguito dell'emanazione del PGT di Milano, verranno presentati i progetti per la conversione degli spazi ad uso residenziale. I lavori, propedeutici alla successiva procedura di dismissione su base frazionata, prenderanno avvio nella prima metà del 2020;
- nell'ambito delle attività di supporto alla Capogruppo nel recupero delle posizioni creditorie deteriorate, è stato acquisto un portafoglio immobiliare a destinazione a Belluno ed un immobile a destinazione commerciale a Bolzano.

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

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

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

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



## **GESTIONE DEL RISCHIO FINANZIARIO**

I principali strumenti finanziari della Società comprendono depositi bancari a vista e a breve termine, quote di FIA immobiliari e quote partecipative minoritarie. Essendo la posizione finanziaria netta positiva, nel corso del 2019 la Società non ha contratto alcun tipo di indebitamento con il sistema bancario per finanziare la propria attività.

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

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

Nel corso del 2019 la Società non ha usufruito delle linee di credito accese presso la Capogruppo; ne deriva che il rischio in parola non appare rilevante.

### **RISCHIO DI CREDITO**

La Società opera prevalentemente con le Società del Gruppo Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A., ad eccezione di una linea di finanziamento concessa a fine 2018 al Fondo immobiliare Margot. Il rischio legato alla restante operatività è legato alle locazioni e alle cessioni verso terzi. Per tali crediti non vi sono a fine esercizio condizioni di pagamento dilazionate di entità significativa. Il saldo dei crediti viene costantemente monitorato nel corso dell'esercizio al fine di limitare il verificarsi di perdite in misura significativa su tali esposizioni. A seguito delle valutazioni creditizie effettuate sulle controparti, vengono richieste garanzie, quali fidejussioni o depositi cauzionali, ai conduttori o agli acquirenti nelle transazioni immobiliari. Si tratta di crediti concessi a Società o privati residenti in Italia.

Il rischio in parola non risulta essere di entità rilevante.

### **RISCHIO DI LIQUIDITÀ**

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

Il rischio in parola non risulta essere di entità rilevante.

### **RISCHIO DI MERCATO**

Il rischio di mercato è rappresentato, principalmente, da quote di un FIA immobiliare, di tipo chiuso, riservato, valutate al *fair value*. Trattasi di un portafoglio detenuto con finalità di investimento il cui rischio di mercato viene attentamente monitorato dalla Società.

### **RISCHIO IMMOBILIARE**

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

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

Nell'ambito dei rischi immobiliari tipici si segnalano:

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

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

## **EVENTI SUCCESSIVI AL 31 DICEMBRE 2019**

### ***Emergenza COVID – 19***

A partire dalla fine del mese di febbraio è scoppiata a livello internazionale, con particolare intensità in Italia, l'emergenza legata alla diffusione del virus COVID-19, con i timori legati agli impatti che la pandemia avrà sugli andamenti dell'economia. Il giorno 09 marzo 2020 è stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il DL n.14 di pari data recante disposizioni urgenti per il potenziamento del Servizio sanitario nazionale in relazione all'emergenza COVID – 19, nel quale sono contenute tutta una serie di disposizioni che fino al 03 aprile 2020 limitano fortemente gli spostamenti all'interno del territorio nazionale in mancanza di un valido motivo, vietano tutte le forme di aggregazione, sospendono tutte le manifestazioni pubbliche e le attività didattiche. Altre misure urgenti per il sostegno all'economia sono attese per i giorni a venire.

Tali circostanze, straordinarie per natura ed estensione, hanno ripercussioni, dirette e indirette, sull'attività economica e hanno creato un contesto di generale incertezza, le cui

evoluzioni e i relativi effetti non risultano prevedibili. I potenziali effetti di questo fenomeno sul bilancio non sono ad oggi determinabili e saranno oggetto di costante monitoraggio nel prosieguo dell'esercizio

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

## **EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE**

Nel corso del 2020 la Società, oltre a proseguire nelle attività ordinarie di gestione del patrimonio immobiliare, sarà impegnata nel completamento delle iniziative immobiliari illustrate nelle pagine precedenti. Allo stato, sono in corso attente valutazioni in merito all'avvio di ulteriori iniziative di valorizzazione/ristrutturazione straordinaria di taluni immobili in portafoglio.

Si ribadisce infine, come sopra indicato, che a fine febbraio 2020 è scoppiata l'emergenza legata alla diffusione del virus COVID-19, con i timori legati agli impatti che la pandemia potrebbe avere sugli andamenti dell'economia. Questo evento, assolutamente inaspettato ed imprevedibile, potrebbe incidere negativamente anche in misura rilevante sui risultati 2020 della Società.

## **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 Haus S.r.l., queste ultime in qualità di società controllate dalla stessa Capogruppo.

I dati sono riportati al loro valore di mercato.

## RAPPORTI COMMERCIALI E DIVERSI

	31/12/2019	31/12/2018
Attivo - Crediti		
Controllante	688.951	691.054
Correlate	0	0
Passivo - Debiti		
Controllante	2.339.823	4.175.607
Correlate	0	0
Conto Economico:		
Ricavi per servizi - Controllante	9.950.455	10.139.475
Ricavi per servizi - Correlate	0	0
Costi per servizi - Controllante	194.576	189.237
Costi per servizi - Correlate		

## RAPPORTI FINANZIARI

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018
Attivo:		
Disponibilità liquide - controllante	41.908.131	33.164.710
Passivo:		
Debiti verso banche	0	0
Conto Economico:		
Oneri finanziari - controllante	8.330	7.359
Proventi finanziari - controllante	117.610	40.005

La Società ha distribuito in data 26 giugno 2019 un dividendo pari a 2,5 milioni di euro, e in data 20 dicembre 2019 un ulteriore dividendo pari a 2 milioni di euro al socio che detiene la totalità delle azioni, la Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A., utilizzando riserve di utili disponibili.

Si fa presente infine che la Società, congiuntamente con la Capogruppo Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A. e con la società da questa controllata Sparkasse Haus, aderisce all'istituto del 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 viene svolta, stabilisce i criteri ed individua le attività da porre in essere per la definizione degli obiettivi di breve periodo, nonché degli indirizzi strategici di medio e lungo periodo. L'ultima modifica di tale regolamento è stata recepita a fine 2017 da parte del Consiglio di Amministrazione della Società.

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

Il bilancio al 31 dicembre 2019 presenta un utile netto di Euro 7.898.548 per il quale si formula la seguente proposta di ripartizione:

▪ alla Riserva legale (5% dell'utile realizzato)	Euro	435.531
▪ ad altre Riserve	Euro	7.463.017
▪ a dividendi	Euro	0

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

Con riferimento al 2019 per effetto di tale meccanismo l'utile non distribuibile ammonta ad Euro 2.203.786. 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	7.312.806
▪ Altre riserve	Euro	44.599.534

Bolzano, 03.03.2020

**PER IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

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

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



**RELAZIONE DEL COLLEGIO  
SINDACALE  
AL 31.12.2019**

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

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

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

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

L'attività del Collegio Sindacale, rinominato con delibera assembleare di data 09.04.2019, è stata svolta nel rispetto del Regolamento di Gruppo del Collegio



2



Sindacale.

In particolare:

- (i) abbiamo partecipato alle Assemblee degli Azionisti e alle riunioni del Consiglio di Amministrazione, svoltesi nel rispetto delle norme statutarie e regolamentari che ne disciplinano il funzionamento, in relazione alle quali, sulla base delle informazioni disponibili, possiamo ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate sono conformi alla legge e allo statuto sociale e che non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
- (ii) abbiamo acquisito dal Consiglio di Amministrazione e dal Direttore le informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla Società. In base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire;
- (iii) nel corso dell'esercizio 2019, la Società ha proseguito l'attività di dismissione del patrimonio immobiliare, in particolare volta alla riduzione dell'incidenza degli immobili non strumentali detenuti a fini di investimento, secondo gli indirizzi del piano strategico 2018-2021;
- (iv) le operazioni di maggiore rilevanza sono indicate nella relazione sulla gestione degli Amministratori; a tale riguardo si richiama in particolare l'attenzione su quanto evidenziato nei documenti accompagnatori al bilancio relativamente alle operazioni di cessione immobiliare. Le informazioni acquisite sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale, poste in essere dalla società hanno consentito di accertarne la conformità alla legge e allo statuto sociale e la rispondenza all'interesse sociale;
- (v) abbiamo acquisito adeguate informazioni sulle operazioni infragruppo e con parti correlate.

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



3

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

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

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

- (vii) abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo della Società, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire;
- (viii) abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni, dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti e l'esame dei documenti aziendali. A tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire;
- (ix) al Collegio sindacale non sono pervenute denunce *ex art. 2408 c.c.* o esposti;
- (x) nel corso dell'esercizio 2019 la Vostra Società non ha conferito alla Società di revisione legale incarichi diversi dall'attività di revisione legale dei conti ai sensi di legge;
- (xi) il Collegio Sindacale, nel corso dell'esercizio, non ha rilasciato pareri ovvero relazioni ai sensi di legge;
- (xii) diamo atto che la nostra attività di vigilanza si è svolta, nel corso dell'esercizio 2019, con carattere di normalità e che da essa non sono emersi fatti significativi tali da richiederne la segnalazione nella presente relazione;

\*\*\*\*



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

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

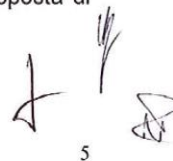
Nel corso del periodo oggetto di relazione (marzo – dicembre 2019), l'Organismo di Vigilanza né ha riscontrato violazioni delle previsioni del Modello, del Codice Etico o del Codice di Comportamento di Gruppo, recepiti dalla Società, né ha ricevuto segnalazioni rilevanti al riguardo. Nel contempo, non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

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

\* \* \*

La Società incaricata della revisione legale dei conti Deloitte & Touche S.p.A. ha rilasciato in data 13 marzo 2020 la relazione prevista dall'art. 14 del D.Lgs. n. 39/2010 senza rilievi, con riferimento al bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2019; la relazione comprende anche il giudizio di coerenza e di conformità della Relazione sulla gestione con il rispettivo bilancio e la dichiarazione per quanto riguarda eventuali errori significativi nella stessa.



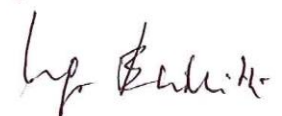
Tenuto conto di tutto quanto precede, il Collegio Sindacale, considerato il contenuto della relazione redatta dal revisore legale dei conti, non rileva, per quanto di propria competenza, motivi ostativi all'approvazione della proposta di



5

bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 formulata dal Consiglio di Amministrazione.

Bolzano, 13 marzo 2020

Martha Florian von Call   
Massimo Biasin   
Ugo Endrizzi 

# BILANCIO

## Schemi di Bilancio

### STATO PATRIMONIALE

VOCI DELL'ATTIVO	31/12/2019	31/12/2018
<b>ATTIVITÀ NON CORRENTI</b>		
10 Attività immateriali:	994.440	1.021.477
costi software	144.551	171.588
crediti edilizi	849.889	849.889
15 Attività materiali:	241.665.527	252.367.643
1. detenute a scopo di investimento	240.111.510	250.672.076
2. detenute ad uso funzionale	1.554.017	1.695.567
20 Attività finanziarie valutate al fair value con impatto a conto economico	4.100.000	4.100.000
1. altre attività finanziarie obbligatoriamente valutate al fair value	4.100.000	4.100.000
25 Attività finanziarie valutate al fair value con impatto sulla redditività complessiva	27.798	27.798
28 Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	1.330.790	829.421
1. crediti verso clientela	510.216	28.983
2. crediti verso altri	820.574	800.438
<b>TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI</b>	<b>248.118.555</b>	<b>258.346.339</b>
<b>ATTIVITÀ CORRENTI</b>		
30 Rimanenze	23.992.656	17.638.065
35 Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	1.129.741	1.221.090
1. verso clienti	169.384	206.798
2. verso controllante	688.951	691.054
3. verso altri	271.406	323.238
40 Attività fiscali	1.146.730	1.566.737
1. correnti	161.830	639.063
2. anticipate	984.900	927.674
45 Disponibilità liquide:	41.908.518	33.256.179
1. presso controllante	41.908.131	33.164.710
1.1 conti correnti	21.864.926	13.143.001
1.2 depositi	20.043.205	20.021.709
2. altre	387	91.469
55 Attività non correnti e gruppi di attività in via di dismissione	7.800.000	11.050.000
<b>TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI</b>	<b>75.977.645</b>	<b>64.732.071</b>
<b>TOTALE DELL'ATTIVO</b>	<b>324.096.200</b>	<b>323.078.410</b>



<b>VOCI DEL PASSIVO</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>310.176.335</b>	<b>306.777.787</b>
100 Capitale sociale	210.000.000	210.000.000
105 Riserva legale	6.877.275	6.195.940
110 Riserva da sovrapprezzo delle azioni	48.263.995	48.263.995
115 Altre riserve	37.136.517	33.882.007
120 Riserve da valutazione	0	0
125 Utile d'esercizio	7.898.548	8.435.845
<b>PASSIVITÀ NON CORRENTI</b>		
130 Fondo rischi ed oneri	37.005	34.642
135 Passività fiscali differite	9.528.265	8.653.523
140 Altri debiti	495.964	410.296
<b>TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI</b>	<b>10.061.234</b>	<b>9.098.461</b>
<b>PASSIVITÀ CORRENTI</b>		
145 Debiti commerciali:	3.805.616	7.000.386
1. debiti verso fornitori	733.644	1.310.174
2. debiti verso controllante	2.339.823	4.175.607
3. altri	732.149	1.514.605
155 Passività fiscali correnti	868	167.458
160 Altre passività	52.147	34.318
1. Debiti verso l'Erario	52.147	34.318
<b>TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI</b>	<b>3.858.631</b>	<b>7.202.162</b>
<b>TOTALE DEL PASSIVO</b>	<b>324.096.200</b>	<b>323.078.410</b>

## CONTO ECONOMICO

CONTO ECONOMICO	31/12/2019	31/12/2018
<b>RICAVI</b>	<b>19.334.590</b>	<b>18.942.884</b>
200 Ricavi da locazione immobiliare: di cui da controllante	11.646.468 9.057.492	11.787.176 9.229.184
205 Plusvalenze da vendite immobiliari	1.256.287	478.917
210 Altri ricavi e proventi:	1.352.803	1.016.471
1. da controllante	892.963	910.290
2. plusvalenze da vendita beni mobili	1	702
3. altri	459.839	105.479
215 Variazioni delle rimanenze di beni merci	3.632.032	0
218 Ricavi da vendita beni merce	1.447.000	5.660.320
<b>COSTI DI FUNZIONAMENTO</b>	<b>(10.269.836)</b>	<b>(9.789.911)</b>
220 Costi per servizi:	(1.652.868)	(1.721.670)
1. verso controllante	(194.576)	(189.237)
2. verso terzi	(1.458.292)	(1.532.433)
225 Costi per acquisto beni merce	(4.921.096)	0
230 Variazioni delle rimanenze di beni merci	(240.960)	(4.751.495)
235 Costi per il personale	(1.039.191)	(954.029)
240 Ammortamenti:	(389.286)	(380.374)
1. attività immateriali	(36.210)	(17.413)
2. attività materiali	(353.076)	(362.961)
245 Rettifiche su crediti	(5.325)	(29.100)
250 Perdite da cessione attività materiali	(505.040)	(118.923)
255 Oneri diversi di gestione	(1.516.070)	(1.834.320)
260 Risultato netto valutaz. fair value attività materiali da investimento	1.923.319	2.659.864
<b>REDDITO OPERATIVO</b>	<b>10.988.073</b>	<b>11.812.837</b>
<b>Proventi e oneri finanziari</b>	<b>105.070</b>	<b>31.031</b>
270 Proventi finanziari:	117.590	40.005
1. da controllante	117.610	40.005
2. altri	(20)	-
275 Interessi e altri oneri finanziari:	(12.520)	(8.974)
1. verso controllante	(8.330)	(7.359)
2. altri	(4.190)	(1.615)
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>11.093.141</b>	<b>11.843.868</b>
280 Imposte sul reddito d'esercizio	(3.194.593)	(3.408.023)
<b>RISULTATO NETTO DELL'ESERCIZIO</b>	<b>7.898.548</b>	<b>8.435.845</b>

## Prospetto della Redditività Complessiva

	31/12/2019	31/12/2018
<b>Risultato netto dell'esercizio</b>	<b>7.898.548</b>	<b>8.435.845</b>
Altre componenti reddituali al netto delle imposte con rigiro a conto economico:	0	0
Attività finanziarie (diverse dai titoli di capitale) valutate al fair value con impatto sulla redditività complessiva	0	0
<b>Redditività complessiva</b>	<b>7.898.548</b>	<b>8.435.845</b>



**PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO****VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO AL 31/12/2019**

Descrizione	31/12/2018	Ripartizione utile		Redditività complessiva	31/12/2019
		Riserve	Dividendi		
Capitale sociale	210.000.000				210.000.000
Riserva da sovrapprezzo azioni	48.263.995				48.263.995
Riserva legale	6.195.940	681.335			6.877.275
Altre riserve	33.882.007	7.754.510	(4.500.000)		37.136.517
Riserve da valutaz.	0				0
Utile d'esercizio	8.435.845	(8.435.845)		7.898.548	7.898.548
<i>Totale</i>	<i>306.777.787</i>	<i>0</i>	<i>(4.500.000)</i>	<i>7.898.548</i>	<i>310.176.335</i>

**VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO AL 31/12/2018**

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

# Rendiconto Finanziario

## Metodo indiretto

	31/12/2019	31/12/2018
	<b>8.610.646</b>	<b>7.813.842</b>
risultato d'esercizio	7.898.548	8.435.846
(plus) minusvalenze su attività/passività valutate al <i>fair value</i>	(1.682.359)	(2.659.864)
rettifiche/riprese di valore nette per deterioramento	0	0
rettifiche/riprese di valore nette su immobilizzazioni materiali e immateriali	389.286	380.374
accantonamenti netti a fondi rischi e oneri ed altri costi/ricavi	0	0
(plus)/minus da vendita immobilizzazioni	(921.823)	(479.619)
(plus)/minus da vendita beni merce	(157.936)	(908.825)
imposte e tasse non liquidate	3.079.605	3.016.831
rettifiche su crediti	5.325	29.100
	<b>(3.694.369)</b>	<b>2.657.445</b>
attività finanziarie obbligatoriamente valutate al fair value	0	0
crediti verso banche	(8.743.421)	(3.805.586)
crediti verso clientela	(501.369)	(803.417)
immobili destinati alla commercializzazione	(6.437.615)	5.054.348
attività fiscali	534.994	1.972.771
altre attività - crediti commerciali - attività in via di dismissione	11.453.042	239.329
	<b>(5.575.370)</b>	<b>(5.703.137)</b>
debiti verso banche	0	0
altre passività - passività fiscali - fondi rischi e oneri	(5.575.370)	(5.703.137)
<b>Liquidità netta generata/assorbita dall'attività operativa</b>	<b>(659.092)</b>	<b>4.768.150</b>
	<b>5.354.068</b>	<b>6.307.702</b>
vendite di partecipazioni	0	0
dividendi incassati su partecipazioni	0	0
vendite attività materiali detenute a scopo d'investimento	5.299.069	6.307.000
vendite attività materiali detenute ad uso funzionale	54.999	702
vendite attività immateriali	0	0
	<b>(286.057)</b>	<b>(6.332.651)</b>
acquisto di partecipazioni	0	0
acquisto di attività materiali	(276.884)	(6.320.651)
acquisto di attività immateriali	(9.173)	(12.000)
<b>Liquidità netta generata/assorbita dall'attività d'investimento</b>	<b>5.068.011</b>	<b>(24.949)</b>
emissione/acquisti di azioni proprie	0	0
emissione/acquisto strumenti di capitale	0	0
distribuzione dividendi e altre finalità	(4.500.000)	(5.000.000)
<b>Liquidità netta generata/assorbita dall'attività finanziaria</b>	<b>(4.500.000)</b>	<b>(5.000.000)</b>
<b>LIQUIDITA' NETTA GENERATA /ASSORBITA NELL'ESERCIZIO</b>	<b>(91.081)</b>	<b>(256.799)</b>

	31/12/2019	31/12/2018
Cassa e disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio	<b>91.469</b>	<b>348.268</b>
Liquidità totale netta generata/assorbita nell'esercizio	(91.081)	(256.799)
Cassa e disponibilità liquide alla chiusura dell'esercizio	<b>388</b>	<b>91.469</b>

# Nota Integrativa

## INFORMAZIONI GENERALI

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

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

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

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

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

IFRS 3 Business Combination

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

IFRS 7 Strumenti finanziari: informazioni integrative

IFRS 8 Settori operativi

IFRS 9 Strumenti finanziari

IFRS 10 Bilancio consolidato

IFRS 11 Accordi a controllo congiunto

IFRS 12 Informativa sulle partecipazioni in altre entità

IFRS 13 Valutazione del fair value

IFRS 15 Ricavi

IFRS 16 Leasing

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 19 Benefici per i dipendenti

IAS 21 Effetti delle variazioni dei cambi delle valute estere

IAS 23 Oneri finanziari

IAS 24 Informativa di bilancio sulle operazioni con parti correlate

IAS 26 Fondi di previdenza

IAS 27 Bilancio separato

IAS 28 Partecipazioni in società collegate e joint venture

IAS 32 Strumenti finanziari: esposizione nel bilancio

IAS 36 Riduzione durevole di valore delle attività

IAS 37 Accantonamenti; passività e attività potenziali

IAS 38 Attività immateriali

IAS 39 Strumenti finanziari: rilevazione e valutazione

IAS 40 Investimenti immobiliari

## Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS applicabili dal 1 gennaio 2019

I seguenti principi contabili, emendamenti e interpretazioni IFRS sono stati applicati per la prima volta dalla Società a partire dal 1° gennaio 2019:

- In data 13 gennaio 2016 lo IASB ha pubblicato il principio **IFRS 16 – Leases** destinato a sostituire il principio IAS 17 – *Leases*, nonché le interpretazioni IFRIC 4 *Determining whether an Arrangement contains a Lease*, SIC-15 *Operating Leases—Incentives* e SIC-27 *Evaluating the Substance of Transactions Involving the Legal Form of a Lease*.

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

Il Principio stabilisce un modello unico di riconoscimento e valutazione dei contratti di *lease* per il locatario (*lessee*) che prevede l'iscrizione del bene oggetto di *lease*, anche operativo, nell'attivo con contropartita un debito finanziario. Al contrario, il principio non comprende modifiche significative per i locatori.

Si rimanda al successivo capitolo "Informativa nuovo principio contabile IFRS 16" per una più dettagliata analisi degli impatti sul bilancio.

- In data 12 ottobre 2017 lo IASB ha pubblicato un emendamento all'IFRS 9 "**Prepayment Features with Negative Compensation**". Tale documento specifica che gli strumenti che prevedono un rimborso anticipato potrebbero rispettare il test Solely Payments of Principal and Interest ("SPPI") anche nel caso in cui la "reasonable additional compensation" da corrispondere in caso di rimborso anticipato sia una "negative compensation" per il soggetto finanziatore. L'adozione di tale emendamento non ha comportato effetti sul bilancio della Società.
- In data 7 giugno 2017 lo IASB ha pubblicato l'interpretazione "**Uncertainty over Income Tax Treatments (IFRIC Interpretation 23)**". L'interpretazione affronta il tema delle incertezze sul trattamento fiscale da adottare in materia di imposte sul reddito. In particolare, l'Interpretazione richiede ad un'entità di analizzare gli uncertain tax treatments (individualmente o nel loro insieme, a seconda delle caratteristiche) assumendo sempre che l'autorità fiscale esamini la posizione fiscale in oggetto, avendo piena conoscenza di tutte le informazioni rilevanti. Nel caso in cui l'entità ritenga non probabile che l'autorità fiscale accetti il trattamento fiscale seguito, l'entità deve riflettere l'effetto dell'incertezza nella misurazione delle proprie imposte sul reddito correnti e differite. Inoltre, il documento non contiene alcun nuovo obbligo d'informativa ma sottolinea che l'entità dovrà stabilire se sarà necessario fornire informazioni sulle considerazioni fatte dal management e relative all'incertezza inerente alla contabilizzazione delle imposte, in accordo con quanto prevede lo IAS 1. L'adozione di tale emendamento non ha comportato effetti sul bilancio della Società.
- In data 12 dicembre 2017 lo IASB ha pubblicato il documento "**Annual Improvements to IFRSs 2015-2017 Cycle**" che recepisce le modifiche ad alcuni

principi nell'ambito del processo annuale di miglioramento degli stessi. Le principali modifiche riguardano:

- IFRS 3 *Business Combinations* e IFRS 11 *Joint Arrangements*: l'emendamento chiarisce che nel momento in cui un'entità ottiene il controllo di un *business* che rappresenta una *joint operation*, deve rimisurare l'interessenza precedentemente detenuta in tale *business*. Tale processo non è, invece, previsto in caso di ottenimento del controllo congiunto.
- IAS 12 *Income Taxes*: l'emendamento chiarisce che tutti gli effetti fiscali legati ai dividendi (inclusi i pagamenti sugli strumenti finanziari classificati all'interno del patrimonio netto) dovrebbero essere contabilizzati in maniera coerente con la transazione che ha generato tali profitti (conto economico, OCI o patrimonio netto).
- IAS 23 *Borrowing costs*: la modifica chiarisce che in caso di finanziamenti che rimangono in essere anche dopo che il *qualifying asset* di riferimento è già pronto per l'uso o per la vendita, gli stessi divengono parte dell'insieme dei finanziamenti utilizzati per calcolare i costi di finanziamento.

L'adozione di tale emendamento non ha comportato effetti sul bilancio della Società.

- In data 7 febbraio 2018 lo IASB ha pubblicato il documento "***Plant Amendment, Curtailment or Settlement (Amendments to IAS 19)***". Il documento chiarisce come un'entità debba rilevare una modifica (i.e. un curtailment o un settlement) di un piano a benefici definiti. Le modifiche richiedono all'entità di aggiornare le proprie ipotesi e rimisurare la passività o l'attività netta riveniente dal piano. Gli emendamenti chiariscono che dopo il verificarsi di tale evento, un'entità utilizzi ipotesi aggiornate per misurare il current service cost e gli interessi per il resto del periodo di riferimento successivo all'evento.
- In data 12 ottobre 2017 lo IASB ha pubblicato il documento "***Long-term Interests in Associates and Joint Ventures (Amendments to IAS 28)***". Tale documento chiarisce la necessità di applicare l'IFRS 9, inclusi i requisiti legati all'impairment, alle altre interessenze a lungo termine in società collegate e joint venture per le quali non si applica il metodo del patrimonio netto. L'adozione di tale emendamento non ha comportato effetti sul bilancio della Società.

### **Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS non ancora omologati dall'Unione Europea**

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

Alla data di riferimento del presente bilancio semestrale consolidato abbreviato gli organi competenti dell'Unione Europea non hanno ancora concluso il processo di omologazione necessario per l'adozione degli emendamenti e dei principi sotto descritti.

- In data 18 maggio 2017 lo IASB ha pubblicato il principio ***IFRS 17 – Insurance Contracts*** che è destinato a sostituire il principio IFRS 4 – Insurance Contracts.
- In data 22 ottobre 2018 lo IASB ha pubblicato il documento "***Definition of a Business (Amendments to IFRS 3)***". Il documento fornisce alcuni chiarimenti in merito alla definizione di business ai fini della corretta applicazione del principio IFRS 3.

- In data 31 ottobre 2018 lo IASB ha pubblicato il documento “**Definition of Material (Amendments to IAS 1 and IAS 8)**”. Il documento ha introdotto una modifica nella definizione di “rilevante” contenuta nei principi IAS 1 – Presentation of Financial Statements e IAS 8 – Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors. Tale emendamento ha l’obiettivo di rendere più specifica la definizione di “rilevante” e introdotto il concetto di “obscured information” accanto ai concetti di informazione omessa o errata già presenti nei due principi oggetto di modifica. L’emendamento chiarisce che un’informazione è “obscured” qualora sia stata descritta in modo tale da produrre per i primari lettori di un bilancio un effetto simile a quello che si sarebbe prodotto qualora tale informazione fosse stata omessa o errata. Le modifiche introdotte dal documento si applicano a tutte le operazioni successive al 1° gennaio 2020.
- In data 11 settembre 2014 lo IASB ha pubblicato un emendamento all’**IFRS 10 e IAS 28 Sales or Contribution of Assets between an Investor and its Associate or Joint Venture**. Il documento è stato pubblicato al fine di risolvere l’attuale conflitto tra lo IAS 28 e l’IFRS 10.  
Secondo quanto previsto dallo IAS 28, l’utile o la perdita risultante dalla cessione o conferimento di un *non-monetary asset* ad una *joint venture* o collegata in cambio di una quota nel capitale di quest’ultima è limitato alla quota detenuta nella *joint venture* o collegata dagli altri investitori estranei alla transazione. Al contrario, il principio IFRS 10 prevede la rilevazione dell’intero utile o perdita nel caso di perdita del controllo di una società controllata, anche se l’entità continua a detenere una quota non di controllo nella stessa, includendo in tale fattispecie anche la cessione o conferimento di una società controllata ad una *joint venture* o collegata. Le modifiche introdotte prevedono che in una cessione/conferimento di un’attività o di una società controllata ad una *joint venture* o collegata, la misura dell’utile o della perdita da rilevare nel bilancio della cedente/conferente dipenda dal fatto che le attività o la società controllata cedute/conferite costituiscano o meno un *business*, nell’accezione prevista dal principio IFRS 3. Nel caso in cui le attività o la società controllata cedute/conferite rappresentino un *business*, l’entità deve rilevare l’utile o la perdita sull’intera quota in precedenza detenuta; mentre, in caso contrario, la quota di utile o perdita relativa alla quota ancora detenuta dall’entità deve essere eliminata. Al momento lo IASB ha sospeso l’applicazione di questo emendamento.

### **Informativa nuovo principio contabile IFRS 16**

In data 13 gennaio 2016 lo IASB ha pubblicato il principio IFRS 16 – Leases che è destinato a sostituire il principio IAS 17 – Leases, nonché le interpretazioni IFRIC 4 Determining whether an Arrangement contains a Lease, SIC-15 Operating Leases—Incentives e SIC-27 Evaluating the Substance of Transactions Involving the Legal Form of a Lease.

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

Il principio stabilisce un modello unico di riconoscimento e valutazione dei contratti di leasing per il locatario (lessee) che prevede l’iscrizione del bene oggetto di lease anche operativo nell’attivo con contropartita un debito finanziario, fornendo inoltre la possibilità di non riconoscere come leasing i contratti che hanno ad oggetto i “low-value assets” (vale a dire i contratti di leasing aventi ad oggetto delle attività di valore inferiore ad USD/Euro 5.000) e i

leasing con una durata del contratto pari o inferiore ai 12 mesi. Al contrario, lo Standard non comprende modifiche significative per i locatori.

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

Stante il ruolo esclusivamente di locatore che la Società ricopre, in virtù del patrimonio immobiliare di cui è proprietaria, non si sono avuti impatti contabili rilevanti né dalla prima applicazione del principio contabile, né successivamente dall'applicazione del principio a regime.

Vengono di seguito fornite le informazioni quantitative sull'ammontare non attualizzato dei pagamenti da ricevere per il leasing suddivisi per fasce temporali.

Fasce temporali	Totale 31.12.2019
	Pagamenti da ricevere per il leasing
Fino a 1 anno	11.017.704
Da oltre 1 anno fino a 2 anni	10.791.749
Da oltre 2 anno fino a 3 anni	10.504.202
Da oltre 3 anno fino a 4 anni	10.257.359
Da oltre 4 anno fino a 5 anni	10.102.384
Da oltre 5 anni	20.618.062
<b>Totale</b>	<b>73.291.460</b>

## **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.

Il presente bilancio è costituito, in conformità a quanto previsto dallo IAS 1, dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico, dal Prospetto della Redditività Complessiva, dal Prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal Rendiconto finanziario e dalla presente Nota Integrativa, ed è redatto 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 2019, l'analoga informazione comparativa al 31 dicembre 2018.

*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 interrompere 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 previsioni formulate con riferimento al breve/medio periodo richiedono di svolgere valutazioni particolarmente accurate in merito alla sussistenza del presupposto della continuità aziendale.

Si specifica al riguardo che gli organi di amministrazione e controllo valutano con estrema attenzione la prospettiva della continuazione dell'attività aziendale.

A tal proposito, dopo aver esaminato i rischi e le incertezze connessi all'attuale contesto macroeconomico si ritiene ragionevole, anche in considerazione dell'elevato grado di patrimonializzazione, degli ottimi risultati realizzati a livello economico e finanziario, l'aspettativa che Sparim continuerà con la sua esistenza operativa in un futuro prevedibile e, conseguentemente, il bilancio è stato predisposto nel presupposto della continuità aziendale.

La continuità aziendale dovrebbe venire garantita anche tenendo conto che, come sopra indicato, a fine febbraio 2020 è scoppiata l'emergenza legata alla diffusione del virus COVID-19, con i timori legati agli impatti che la pandemia potrebbe avere sugli andamenti dell'economia. Questo evento, assolutamente inaspettato ed imprevedibile, potrebbe incidere negativamente anche in misura rilevante sui risultati 2020 della Società.



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

## **ATTIVITÀ NON CORRENTI**

### **ATTIVITÀ IMMATERIALI**

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

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

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

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

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

### **ATTIVITÀ MATERIALI**

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

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

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

Successivamente alla rilevazione iniziale, le attività materiali sono valutate:

- al costo, dedotti eventuali ammortamenti e perdite durevoli di valore, per quanto attiene alle attività materiali ad uso funzionale alla Società. Le attività materiali sono ammortizzate lungo la loro vita utile, adottando come criterio di ammortamento il metodo a quote costanti, ad 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.

## **ALTRE ATTIVITÀ FINANZIARIE OBBLIGATORIAMENTE VALUTATE AL FAIR VALUE**

### **Criteri di classificazione**

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

In particolare sono classificate in questo portafoglio:

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

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

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

### **Criteri di cancellazione**

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

## **ATTIVITÀ FINANZIARIE VALUTATE AL FAIR VALUE CON IMPATTO SULLA REDDITIVITÀ COMPLESSIVA**

### **Criteri di iscrizione**

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

### **Criteri di classificazione**

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

- l'obiettivo del suo business model sia perseguito mediante sia la raccolta dei flussi finanziari contrattuali sia la vendita delle attività finanziarie ("held-to-collect and sell");
- i relativi flussi di cassa rappresentino solamente la corresponsione di capitale e interessi. Inoltre sono classificati in questa categoria, gli strumenti di capitale per i quali la Società applica l'opzione concessa dal principio di valutare questi strumenti al Fair value con impatto sulla redditività complessiva.

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

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

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

Tali strumenti sono oggetto di calcolo di perdite per riduzioni durevoli di valore, secondo quanto illustrato nella specifica sezione Rettifiche di valore ("Impairment"), ed intese come expected credit losses.

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

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

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

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

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

## **Criteri di cancellazione**

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

## **Equity OCI Option**

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

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

## **ATTIVITÀ FINANZIARIE VALUTATE AL COSTO AMMORTIZZATO**

### **Criteri di iscrizione**

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

### **Criteri di classificazione**

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

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

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

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

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

Il valore di bilancio delle attività finanziarie al costo ammortizzato è rettificato al fine di tener conto di riduzioni/riprese di valore risultanti dal processo di valutazione secondo quanto previsto dall'IFRS 9 in tema di impairment, inteso come perdite di valore expected legate all'andamento del merito creditizio dell'emittente.

## **Criteri di cancellazione**

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

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

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

## **ATTIVITÀ CORRENTI**

### **RIMANENZE**

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

### **ATTIVITÀ FINANZIARIE VALUTATE AL COSTO AMMORTIZZATO**

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

### **DISPONIBILITÀ LIQUIDE**

Le disponibilità liquide sono iscritte al valore nominale.

## **PASSIVITÀ NON CORRENTI E CORRENTI**

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

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

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

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

Gli accantonamenti ai fondi sono rilevati a conto economico.

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

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

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

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

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

### **FISCALITÀ CORRENTE E DIFFERITA**

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

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

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

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

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

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

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

### **COSTI E RICAVI**

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

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

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

- la maggior parte dei rischi e dei benefici connessi alla proprietà dei beni è stata trasferita all’acquirente;
- l’effettivo controllo sui beni venduti e il normale livello continuativo di attività associate con la proprietà sono cessate;
- il valore dei ricavi è determinabile in maniera attendibile;

- è probabile che i benefici economici derivanti dalla vendita saranno fruiti dall'impresa;
- i costi sostenuti o da sostenere sono determinabili in modo attendibile.

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

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

- l'ammontare dei costi può essere valutato attendibilmente;
- è probabile che l'impresa fruirà dei benefici economici derivante dall'operazione;
- lo stadio di completamento dell'operazione alla data di riferimento del bilancio può essere attendibilmente misurato;
- i costi sostenuti per l'operazione e i costi da sostenere per completarla possono essere determinati in modo attendibile.

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

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

## **ALTRE INFORMAZIONI**

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

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

## **INFORMATIVA SUL FAIR VALUE**

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

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

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

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

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

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

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

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



# Analisi dello Stato Patrimoniale

## Attivo

### ATTIVITÀ NON CORRENTI

#### 10. ATTIVITÀ IMMATERIALI

	Durata definita	Durata indefinita	31/12/2019	31/12/2018
A. Esistenze iniziali	817.874	849.889	1.667.763	1.655.763
Riduzioni di valore totali nette	(646.287)	0	(646.287)	(628.874)
<b>Esistenze iniziali nette</b>	<b>171.587</b>	<b>849.889</b>	<b>1.021.476</b>	<b>1.026.889</b>
B. Aumenti			0	12.000
Acquisti	9.173		9.173	12.000
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	(36.210)		(36.210)	(17.413)
Vendite				
Rettifiche di valore				
- Ammortamenti	(36.210)		(36.210)	(17.413)
- 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				
<b>D. Rimanenze finali nette</b>	<b>144.550</b>	<b>849.889</b>	<b>994.439</b>	<b>1.021.476</b>
Rettifiche di valore totali nette	(682.497)	0	(682.497)	(646.287)
E. Rimanenze finali lorde	827.047	849.889	1.676.936	1.667.763

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

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

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

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

## 15. ATTIVITÀ MATERIALI

### Attività materiali: composizione

	31/12/2019	31/12/2018
1. Attività materiali detenute a scopo di investimento	240.111.510	250.672.076
Totale	240.111.510	250.672.076
2. Attività materiali detenute ad uso funzionale		
a) immobili strumentali	632.520	654.020
b) impianti elettronici	573.438	843.040
c) mobili	348.059	198.507
Totale	1.554.017	1.695.567
<b>Totale Attività Materiali</b>	<b>241.665.527</b>	<b>252.367.643</b>

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

31/12/2019				31/12/2018			
Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
		240.111.510	240.111.510		0	250.672.076	250.672.076

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

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

Il Perito Indipendente, nell'ambito dello svolgimento dell'incarico peritale del Patrimonio di proprietà, ha proceduto ad utilizzare principalmente il criterio valutativo basato sul Metodo Comparativo rettificato degli impatti rivenienti dall'applicazione del Metodo Delta reddito ed il Metodo della Trasformazione.

I principali elementi identificativi dei metodi valutativi utilizzati sono illustrati di seguito:

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

La valutazione al *fair value*, come peraltro avveniva negli anni passati, è stata effettuata per singolo immobile; non si è proceduto ad ulteriori suddivisioni per categorie (alloggi, uffici, negozi) o per sotto ubicazioni.

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

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

Di seguito viene illustrata la tecnica di valutazione utilizzata per valutare *il fair value* degli investimenti immobiliari e i principali dati di input non osservabili utilizzati nei modelli di valutazione.

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Metodo Trasformazione**

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

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

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

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

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

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

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

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

Le componenti rettificative utilizzate riguardano i rischi legati all'illiquidità, alle caratteristiche dell'iniziativa (dimensioni, tipologia, destinazione d'uso) ed alla situazione urbanistica. Le componenti rettificative utilizzate, per come è strutturato il tasso di attualizzazione (che vede lo scorporo del profitto del promotore in quanto considerato tra le voci di costo) possono generalmente variare in un *range* compreso tra lo 0% ed il 5%; il valore che viene scelto dipende dai rischi insiti nella determinata operazione immobiliare, dove lo 0% rappresenta il rischio nullo, mentre il 5% rappresenta il rischio massimo. La scelta del valore legato al singolo rischio dipende anche dall'attuale situazione del mercato immobiliare locale e dalla presenza (e quindi anche dal conseguente andamento) di iniziative immobiliari comparabili.

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

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

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

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

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

	Terreni	Fabbricati	Totale
A. Esistenze iniziali lorde	0	250.672.076	250.672.076
Riduzioni di valore totali nette		0	0
<b>Esistenze iniziali nette</b>		<b>250.672.076</b>	<b>250.672.076</b>
B. Aumenti:	0	3.044.341	3.044.341
Acquisti		36.584	36.584
Spese miglorie capitalizzate		1.079.482	1.079.482
Riprese di valore			
Variazioni positive fair value a:			
a) patrimonio netto			
b) conto economico		1.923.319	1.923.319
Differenze positive di cambio			
Trasferimenti da immobili deten.a scopo d'investimento			
Altre variazioni		4.956	4.956
C. Diminuzioni:	0	(13.604.907)	(13.604.907)
Vendite		(5.299.069)	(5.299.069)
Ammortamenti			
Rettifiche di valore da deterioramento			
a) patrimonio netto			
b) conto economico			
Variazioni negative fair value a:			
a) patrimonio netto			
b) conto economico			0
Differenze negative di cambio			
Trasferimenti a			
a) attività materiali detenute a scopo d'investimento			
b) attività in dismissione		(7.800.000)	(7.800.000)
Altre variazioni		(505.838)	(505.838)
<b>D. Rimanenze finali nette</b>	<b>0</b>	<b>240.111.510</b>	<b>240.111.510</b>
Riduzioni di valore totali nette	0	0	0
Rimanenze finali lorde	0	240.111.510	240.111.510

Le spese per migliorie capitalizzate per complessivi Euro 1.079.482 si riferiscono principalmente agli investimenti sostenuti per la valorizzazione degli immobili di Brunico, Vipiteno, Bolzano Direzione Generale e Bolzano, via Fago.

Le cessioni dell'esercizio, pari ad Euro 5.299.069, si riferiscono principalmente alla dismissione dell'immobile di Ortisei, La Villa in Badia, Campo Tures, Pedraces, oltre a due unità immobiliari a Bolzano. Le cessioni effettuate nel corso dell'esercizio hanno generato sia plusvalenze che minusvalenze, componenti rilevate nell'ambito della voce "Altre variazioni".

Nel corso del 2019 si è perfezionata anche la cessione dell'immobile di Milano, via Ravello iscritto nel bilancio 2018 fra le Attività in via di dismissione.

L'immobile sito nel comune di Corvara, per il quale è stato sottoscritto un preliminare di compravendita, è stato riclassificato fra le Attività in via di dismissione.

Lo sbilancio delle variazioni di *fair value* pari ad Euro 1.923.319 è da ricondurre principalmente all'adeguamento ai valori di mercato dell'immobile di Corvara e, in misura minore, all'adeguamento ai valori espressi dalle perizie con riferimento al restante portafoglio immobiliare.



### 15.3. ATTIVITÀ MATERIALI DETENUTE AD USO FUNZIONALE

	Immobili strum.	Imp.elettronici	Mobili	Totale
A. Esistenze iniziali lorde	1.003.389	14.561.402	14.517.548	30.082.339
Riduzioni di valore totali nette	(349.368)	(13.718.363)	(14.319.040)	(28.386.771)
<b>Esistenze iniziali nette</b>	<b>654.021</b>	<b>843.039</b>	<b>198.508</b>	<b>1.695.568</b>
B. Aumenti:	0	43.001	225.024	268.025
Acquisti		25.174	215.126	240.300
Spese migliorie capitalizzate				
Riprese di valore				
Variazioni positive fair value a:				
a) patrimonio netto				
b) conto economico				
Differenze positive di cambio				
Trasferimenti da immobili deten.a scopo d'investimento				
Altre variazioni		17.827	9.898	27.725
C. Diminuzioni:	(21.501)	(312.602)	(75.473)	(409.576)
Vendite		(25.749)	(29.250)	(54.999)
Ammortamenti	(21.501)	(285.353)	(46.223)	(353.077)
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		(1.500)		(1.500)
<b>Rimanenze finali nette</b>	<b>632.520</b>	<b>573.438</b>	<b>348.059</b>	<b>1.554.017</b>
Riduzioni di valore totali nette	(327.869)	(13.504.884)	(14.418.385)	(28.251.138)
Rimanenze finali lorde	1.003.389	14.536.578	14.548.794	30.088.761

Gli aumenti relativi alla voce “Mobili” ed “Impianti elettronici” si riferiscono principalmente a piccoli acquisti effettuati nell’ambito del mantenimento del patrimonio mobiliare della Società, mentre le vendite riguardano la cessione di materiale obsoleto non più utilizzato dalla Capogruppo con sostanziale pareggio rispetto ai valori di libro.

## 20. ATTIVITÀ FINANZIARIE

La voce comprende quanto segue:

	31/12/2019	31/12/2018
1. Attività finanziarie valutate al fair value con impatto a conto economico	<b>4.100.000</b>	<b>4.100.000</b>
a) Altre attività finanziarie obbligatoriamente valutate al fair vale	4.100.000	4.100.000
2. Attività finanziarie valutate al fair value con impatto sulla redditività complessiva	<b>27.798</b>	<b>27.798</b>
a) Equity OCI Option (partecipazioni in altre società/enti)	27.798	27.798
3. Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	<b>1.330.790</b>	<b>829.421</b>
a) Cauzioni diverse versate a terzi	510.216	28.983
b) Crediti verso altri	820.574	800.438
<b>Totale</b>	<b>5.458.588</b>	<b>4.957.219</b>

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

	31/12/2019				31/12/2018			
	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
1. Quote di O.I.C.R.		4.100.000		4.100.000		4.100.000		4.100.000
<i>Totale</i>		4.100.000		4.100.000		4.100.000		4.100.000

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

	31/12/2019				31/12/2018			
	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
1. Titoli di capitale			27.798	27.798			27.798	27.798
<i>Totale</i>			27.798	27.798			27.798	27.798

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

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

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

Tra le quote di O.I.C.R. (livello 2) figura il valore del Fondo Immobiliare Chiuso Margot gestito da Castello SGR. Al 31 dicembre 2019, in attesa della pubblicazione del rendiconto del Fondo di fine anno, tale asset è stato valutato sulla base dei dati del rendiconto al 30 giugno 2019, tenendo conto anche degli effetti della prevista uscita di assets immobiliari, e verificando che nella seconda parte dell'esercizio i saldi non abbiano subito variazioni di rilievo.

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

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

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

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

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

### **20.3 ATTIVITÀ FINANZIARIE VALUTATE AL COSTO AMMORTIZZATO**

	31/12/2019	31/12/2018
Somme a disposizione per aste fallimentari	480.938	0
Cauzioni diverse versate a terzi	29.278	28.983
Crediti verso altri	820.574	800.438
<i>Totale</i>	1.330.790	829.421

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

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

## **ATTIVITÀ CORRENTI**

### **30. RIMANENZE**

<b>Immobili destinati alla commercializzazione</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Esistenze iniziali	17.638.065	21.783.588
Aumenti:	2.963.519	1.146.140
Acquisti	0	0
Altre variazioni	2.963.519	1.146.140
Diminuzioni	(1.530.024)	(5.291.663)
Vendite	(1.289.064)	(5.291.663)
Altre variazioni	(240.960)	0
<b>Rimanenze finali</b>	<b>19.071.560</b>	<b>17.638.065</b>

Con riferimento alla voce Aumenti: Acquisti, si precisa che nel corso dell'esercizio 2019 la Società ha acquistato un pacchetto di immobili per recupero crediti della Capogruppo. Inoltre a fronte di attività di sviluppi immobiliari Sparim ha proceduto a valorizzare gli immobili siti in Busto Arsizio e a Miano, via dei Missaglia.

Fra le variazioni in Diminuzione – Vendite sono ricomprese le cessioni delle unità immobiliari site in Milano, via dei Missaglia e via Battistotti Sassi e a Trento in via Oss Mazzurana.

### 35. CREDITI COMMERCIALI

La voce è così suddivisa:

	31/12/2019	31/12/2018
1. crediti verso clienti	169.384	206.798
2. crediti verso controllante	688.951	691.054
3. crediti verso altri	271.406	323.238
<b>Totale</b>	<b>1.129.741</b>	<b>1.221.090</b>

I crediti verso clienti (rif. punto 1) sono esposti al netto del fondo svalutazione crediti, pari a Euro 127.171 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 2019 (Euro 461.214), al conguaglio delle spese di gestione (Euro 160.637) e alle fatture di integrazione di redditività del contratto di servizio Bistrò 12 (Euro 67.100).

#### **Fondo svalutazione crediti:**

	31/12/2019	31/12/2018
Esistenze iniziali	154.207	168.825
Aumenti: Accantonamento dell'esercizio Altre variazioni in aumento	4.973	29.100
Diminuzioni Utilizzo dell'esercizio Altre variazioni in diminuzione	(32.009)	(43.718)
Rimanenze finali	127.171	154.207

La voce "Accantonamento dell'esercizio" si riferisce a posizioni di dubbia esigibilità rivenienti da crediti per locazioni immobiliari. Gli utilizzi sono da ricondurre al giro a perdita relativamente a posizioni nei confronti soggetti insolventi dichiarati falliti.



## 40. ATTIVITÀ FISCALI

	31/12/2019	31/12/2018
1) imposte correnti:	161.830	639.063
credito per IVA	46.842	247.871
crediti Irap	114.988	391.192
crediti per altre imposte	0	0
2) imposte anticipate	984.900	927.674
<b>Totale</b>	<b>1.146.730</b>	<b>1.566.737</b>

Il credito IVA a fine esercizio ammonta ad Euro 46.842. Il credito IRAP fa riferimento al credito da dichiarazione e agli acconti versati.

La composizione delle attività per imposte anticipate è la seguente:

<i>Descrizione</i>	<i>Imponibile</i>	<i>Imposte</i>
Fondo premio anzianità di servizio e altre componenti del personale	37.005	9.588
Accantonamento fondo rischi su crediti non dedotto	122.246	29.339
Svalutazione immobili merce	3.539.831	944.427
Altri	5.623	1.546
<b>Totale</b>	<b>3.704.705</b>	<b>984.900</b>

Le imposte anticipate presenti al 31.12.2019 sono registrate in contropartita al conto economico. 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. Le imposte anticipate sono state calcolate applicando quindi l'aliquota IRES del 24% e IRAP del 2,68%.

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

	31/12/2019	31/12/2018
Importo iniziale	927.674	923.056
Aumenti	71.512	6.782
Imposte anticipate rilevate nell'esercizio:		
a) relative a precedenti esercizi		
b) dovute al mutamento di criteri contabili		
c) altre	71.512	6.782
Nuove imposte o incrementi di aliquote fiscali		
Altri aumenti		
Diminuzioni	(14.286)	(2.164)
Imposte anticipate annullate nell'esercizio		
a) rigiri	(14.286)	(2.164)
b) svalutazione per sopravvenuta irrecuperabilità		
c) dovute al mutamento di criteri contabili		
d) altre		
Riduzioni di aliquote fiscali		
Altre diminuzioni		
Importo finale	984.900	927.674

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

Non sono state rilevate nel corso del 2019 imposte anticipate in contropartita patrimoniale.

**45. DISPONIBILITÀ LIQUIDE****Cassa e disponibilità liquide: composizione**

	31/12/2019	31/12/2018
1. presso controllante	41.908.131	33.164.710
depositi bancari e conti correnti	41.908.131	33.164.710
2. altri	387	91.469
denaro, altri valori in cassa	387	91.469
<b>Totale</b>	<b>41.908.518</b>	<b>33.256.179</b>

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

Le “Attività non correnti e gruppi di attività in via di dismissione” sono costituite da immobili per i quali sono stati sottoscritti accordi di vendita vincolanti per i quali i rogiti definitivi verranno perfezionati entro la prima metà del 2020. Nella fattispecie si tratta di un immobile a destinazione turistica sito a Corvara in Badia.

# **ANALISI DELLO STATO PATRIMONIALE**

## **Passivo**

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

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

<b>Descrizione</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>Possibilità di utilizzo 31/12/2019</b>	<b>Quota disponibile 31/12/2019</b>
100. Capitale	210.000.000	210.000.000		0
105. Riserva legale	6.877.275	6.195.940	B	0
110. Riserva da sovrapprezzo azioni	48.263.995	48.263.995	A-B-C *	0
115. Altre riserve	37.136.517	33.882.007		4.607.114
120. Riserve da valutazione	0	0		0
125. Utile d'esercizio	7.898.548	8.435.845		5.259.231
<b>Totale</b>	<b>310.176.334</b>	<b>306.777.787</b>		<b>9.866.344</b>

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

La voce "Altre riserve" ricomprende una quota indisponibile pari ad Euro 32.529.403 riferita:

- per Euro 32.516.427 alle differenze positive, al netto dell'onere fiscale, iscritte nei periodi pregressi fino al al 2018, nettate delle plusvalenze realizzate o divenute insussistenti per effetto di svalutazioni effettuate sempre al 2018;
- per Euro 12.976 a copertura altre riserve negative.

La riserva legale dovrà inoltre essere incrementata di Euro 435.531, oltre che per la quota sull'utile 2019 (realizzato) anche a seguito della liberazione di riserve vincolate resesi disponibili a seguito di vendita di immobili e del realizzo di plusvalenze iscritte.

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

Nelle "Altre riserve" sono ricomprese le riserve da valutazione da FTA sugli immobili. Si riporta di seguito la movimentazione nelle voci di Patrimonio Netto:

Descrizione	31/12/2018	Ripartizione utile		Redditività complessiva	31/12/2019
		Riserve	Dividendi		
Capitale sociale	210.000.000				210.000.000
Riserva da sovrapprezzo azioni	48.263.995				48.263.995
Riserva legale	6.195.940	681.335			6.877.275
Altre riserve	33.882.007	7.754.510	(4.500.000)		37.136.517
Riserve da valutaz.	0				0
Utile d'esercizio	8.435.845	(8.435.845)		7.898.548	7.898.548
<i>Totale</i>	306.777.787	0	(4.500.000)	7.898.548	310.176.335

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*

	31/12/2019	31/12/2018
Fondi per rischi ed oneri non correnti:		
premio anzianità di servizio del personale	10.634	9.849
altre competenze del personale	26.371	24.793
<b>Totale</b>	<b>37.005</b>	<b>34.642</b>

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

	31/12/2019	31/12/2018
Importo iniziale	34.642	9.152
Aumenti	27.156	25.490
Accantonamento dell'esercizio	27.156	25.490
Altre variazioni in aumento		
Diminuzioni	(24.793)	0
Utilizzo nell'esercizio	(24.793)	0
Altre variazioni in diminuzione		
Importo finale	37.005	34.642

## 135. PASSIVITÀ FISCALI DIFFERITE

### Passività per imposte differite: composizione

	<i>Imponibile</i>	<i>Imposte</i>
Rateizzazione plusvalenza su cessione cespiti	3.555.985	853.436
plusvalenze iscritte su immobilizzazioni materiali	32.479.122	8.674.417
altre	1.717	412
<b>Totale</b>	<b>36.036.824</b>	<b>9.528.265</b>

Le imposte differite presenti al 31.12.2019 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. Le imposte differite IRES sono state calcolate applicando quindi l'aliquota del 24%. L'aliquota utilizzata per le imposte differite IRAP è quella del 2,68%.

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

	31/12/2019	31/12/2018
Importo iniziale	8.653.523	9.634.922
Aumenti	2.111.354	709.652
Imposte differite rilevate nell'esercizio:		
a) relative a precedenti esercizi		
b) dovute al mutamento di criteri contabili		
c) altre	2.111.354	709.652
Nuove imposte o incrementi di aliquote fiscali		
Altri aumenti		
Diminuzioni	(1.236.612)	(1.691.051)
Imposte differite annullate nell'esercizio:		
a) rigiri	(1.236.612)	(1.691.051)
b) dovute al mutamento di criteri contabili		
c) altre		
Riduzioni di aliquote fiscali		
Altre diminuzioni		
Importo finale	9.528.265	8.653.523

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

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

Non sono state rilevate nel corso del 2019 imposte differite in contropartita patrimoniale.

**140. ALTRI DEBITI**

	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Depositi cauzionali di terzi - locazioni immobili	495.964	409.466
Altri	0	830
<b>Totale</b>	<b>495.964</b>	<b>410.296</b>



## **PASSIVITÀ CORRENTI**

### **145. DEBITI COMMERCIALI**

Si riporta il dettaglio dei debiti commerciali:

	31/12/2019	31/12/2018
1. Debiti verso fornitori	733.644	1.310.174
2. Debiti verso controllante	2.339.823	4.175.607
3. Altri debiti	732.149	1.514.605
<b>Totale</b>	<b>3.805.616</b>	<b>7.000.386</b>

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

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

	31/12/2019	31/12/2018
3. Acconti e caparre da vendita immobili	512.900	1.266.700
Oneri differiti certi verso il personale	7.567	8.004
Spese condominiali - acconti	184.478	129.426
Altri	27.204	110.475
<b>Totale</b>	<b>732.149</b>	<b>1.514.605</b>

## 150. DEBITI FINANZIARI

Alla data del 31.12.2019 non sono presenti debiti finanziari né nei confronti della controllante, né nei confronti altri soggetti.

## 155. PASSIVITÀ FISCALI CORRENTI

Sono rappresentate dai seguenti importi:

	31/12/2019	31/12/2018
1. Debiti per IRPEF (ritenute d'imposta)	0	0
2. Debiti contributivi		
3. Debiti per imposte dirette	868	167.458
<b><i>Totale</i></b>	<b>868</b>	<b>167.458</b>

I debiti per imposte si riferiscono a debiti per imposte della Società da riversare.

## Analisi del Conto Economico

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

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

### 200. - 215. RICAVI

I ricavi sono così dettagliati:

	31/12/2019	31/12/2018
<b>200. Ricavi da locazione immobiliare:</b>	<b>11.646.468</b>	<b>11.787.176</b>
da controllante	9.057.492	9.229.184
da beni locati a terzi (alloggi e pertinenze)	1.485.134	1.375.198
da beni locati a terzi (uffici e negozi)	1.103.842	1.182.794
<b>205. Plusvalenze da vendite immobiliari</b>	<b>1.256.287</b>	<b>478.917</b>
<b>210. Altri ricavi e proventi:</b>	<b>1.352.803</b>	<b>1.016.471</b>
1. Ricavi da controllante:	892.963	910.290
canone di locazione mobiliare	415.141	403.198
contratto di service servizi	477.822	507.092
2. Plusvalenze da beni mobili	1	702
3. Altri ricavi:	459.839	105.479
ricavi da servizi verso terzi	0	0
Altri	459.839	105.479
<b>215. Variazioni delle rimanenze di beni merce</b>	<b>3.632.032</b>	<b>0</b>
<b>218. Ricavi da vendita beni merce</b>	<b>1.447.000</b>	<b>5.660.320</b>
<b>Totale</b>	<b>19.334.590</b>	<b>18.942.884</b>

L'aumento rispetto al 2018 è da imputare alle maggiori plus valenze realizzate da operazioni di cessione di immobili.

## 220. - 250. COSTI DI FUNZIONAMENTO

### 220. COSTI PER SERVIZI

I costi sono così dettagliati:

	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
<b>220. Costi per servizi:</b>			
<b>1. verso la controllante</b>	<b>194.576</b>	<b>189.237</b>	<b>5.339</b>
<b>2. verso terzi</b>	<b>1.458.292</b>	<b>1.532.433</b>	<b>(74.141)</b>
spese manutenzione immobili e impianti	223.628	539.159	(315.531)
spese manutenzione software	200.906	167.212	33.694
compensi a professionisti	564.822	355.461	209.361
spese telefoniche	7.116	4.959	2.157
spese per assicurazioni	115.119	107.472	7.647
spese legali, notarili e di registro	63.496	56.382	7.114
spese adempimenti legislativi - sicurezza	11.159	9.922	1.237
spese condominiali amministrative	54.211	54.214	(3)
spese di gestione unità sfitte	175.630	152.507	23.123
altri	42.205	85.145	(42.940)
<b>Totale</b>	<b>1.652.868</b>	<b>1.721.670</b>	<b>(68.802)</b>

### 230. VARIAZIONE DELLE RIMANENZE DI BENI MERCE

	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
230. variazione delle rimanenze di beni merce	(240.960)	(4.751.495)	4.510.535
<b>Totale</b>	<b>(240.960)</b>	<b>(4.751.495)</b>	<b>4.510.535</b>

La variazione negativa delle rimanenze di beni merci è da mettere in relazione alla valutazione effettuata sul portafoglio dei beni merce che ha evidenziato la necessità di procedere all'adeguamento del valore di alcuni immobili.

## 235. COSTI PER IL PERSONALE

### *Spese per il personale: composizione*

	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
235. Costi per il personale:			
salari e stipendi	632.270	574.316	57.954
oneri sociali	172.990	157.662	15.328
trattamento di quiescenza	25.404	23.523	1.881
trattamento di fine rapporto	39.340	35.568	3.772
altri costi	10.892	13.999	(3.107)
compensi Amministratori e Sindaci	158.295	148.961	9.334
<b>Totale</b>	<b>1.039.191</b>	<b>954.029</b>	<b>85.162</b>

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

## 240. AMMORTAMENTO DELLE ATTIVITÀ MATERIALI E IMMATERIALI

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

	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
<b>240. Ammortamenti:</b>			
<b>1. attività immateriali</b>	<b>36.210</b>	<b>17.413</b>	<b>18.797</b>
<b>2. attività materiali</b>	<b>353.076</b>	<b>362.961</b>	<b>-9.885</b>
immobili strumentali	21.499	21.499	0
impianti elettronici	285.354	304.694	-19.340
attrezzature, mobili e arredi	46.223	36.768	9.455
<b>Totale</b>	<b>389.286</b>	<b>380.374</b>	<b>8.912</b>

Si ricorda che, a partire dal 01.01.2018, a fronte di un’analisi interna e dopo aver effettuato una verifica delle vite utili di alcune categorie di cespiti, acquistati di recente, presenti nell’attivo (hardware), si è proceduto a rideterminare la vita utile contabile degli stessi, adeguandola a quella effettivamente riscontrata per i cespiti acquistati di recente. Si evidenzia un lieve decremento con riferimento agli ammortamenti sulle attività materiali, mentre aumenta l’ammortamento sulle attività immateriali a seguito dell’acquisto di un software gestionale.

## 245. RETTIFICHE SU CREDITI

	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
Svalutazione crediti nell'attivo	5.325	29.100	(23.775)
<b>Totale</b>	<b>5.325</b>	<b>29.100</b>	<b>(23.775)</b>

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

## 250. PERDITE DA CESSIONE ATTIVITÀ MATERIALI

	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
Perdite da cessione attività materiali	505.040	118.923	386.117
<b>Totale</b>	<b>505.040</b>	<b>118.923</b>	<b>386.117</b>

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

## 255. ONERI DIVERSI DI GESTIONE

Sono così composti:

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
255. Oneri diversi di gestione:			
1. imposte indirette - I.M.U.	116.706	147.211	(30.505)
2. imposte indirette - es. precedente	22.674	5.464	17.210
3. imposte indirette - I.M.I.	643.992	658.471	(14.479)
4. imposte indirette - TASI	8.645	11.189	(2.544)
5. imposte indirette - IVA indetraibile	439.894	620.721	(180.827)
6. altre imposte indirette	97.328	14.379	82.949
7. altri oneri e tasse	39.623	193.308	(153.685)
8. spese varie deducibili	2.793	4.150	(1.357)
9. spese varie ineducibili	0	0	0
10. rettifiche IVA ex art. 19 bis 2	144.415	179.428	(35.013)
<b>Totale</b>	<b>1.516.070</b>	<b>1.834.321</b>	<b>(318.251)</b>

La Società determina l'ammontare dell'IVA detraibile in base ad una percentuale di detraibilità (pro-rata di detrazione) applicata sull'intero valore dell'imposta assolta sugli acquisti di beni/servizi. L'importo di Euro 439.894, di cui alla voce 255.5, è relativo all'IVA indetraibile in base al pro-rata di detraibilità applicato nell'anno 2018 pari al 37%, imputata direttamente al conto economico.

L'importo di Euro 144.415 di cui alla voce 255.10, è relativo invece alle rettifiche (negative) della detrazione ex art. 19 bis 2 del DPR 633/72, dovuta alla variazione del pro-rata di detrazione rispetto alle annualità precedenti.

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

	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
Rivalutazione immobili	3.311.485	3.622.331	(310.846)
Svalutazione immobili	(1.388.166)	(962.467)	(425.699)
<b>Totale</b>	<b>1.923.319</b>	<b>2.659.864</b>	<b>(736.545)</b>

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

In merito alla determinazione del valore di mercato del patrimonio, valga precisare che gli immobili in corso di valorizzazione, in virtù di concessioni edilizie già ritirate relative a progetti di sviluppo dell'immobile o in virtù del reale avanzamento degli interventi edificatori (cantieri allo stato avanzato di realizzazione), sono stati valutati mediante apposita analisi delle potenzialità di valore espresse dagli stessi al termine delle opere approvate o già in corso di svolgimento.

È stato inoltre adeguato il valore dell'immobile sito in Corvara (Bz), oggetto di un preliminare di cessione.

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



## 270. - 275. PROVENTI E ONERI FINANZIARI

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
270. Proventi finanziari:	117.590	40.005	77.585
1. verso controllante	117.610	40.005	77.605
2. altri	(20)	0	(20)
275. Interessi e altri oneri finanziari	(12.520)	(8.974)	(3.546)
1. verso controllante	(8.330)	(7.359)	(971)
2. altri	(4.190)	(1.615)	(2.575)
<b>Totale</b>	<b>105.070</b>	<b>31.031</b>	<b>74.039</b>

Il costo degli interessi ed altri oneri, stante l'azzeramento dell'esposizione nei confronti della Capogruppo, si riferisce a commissioni di gestione e spese sostenute con riferimento ai conti esistenti.

## 280. IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO

Le imposte sono così dettagliate:

	31/12/2019	31/12/2018
<b>Accantonamento imposte:</b>	<b>2.377.078</b>	<b>4.394.039</b>
Ires - imposte correnti	2.230.304	4.048.434
Irap - imposte correnti	146.774	345.605
<b>Variazione imposte differite:</b>	<b>874.742</b>	<b>(981.399)</b>
Ires - aumento per imposte differite	1.899.269	638.367
Irap - aumento per imposte differite	212.085	71.284
Ires - diminuzione per imposte differite	(1.201.049)	(1.621.036)
Irap - diminuzione per imposte differite	(35.563)	(70.015)
<b>Variazione imposte anticipate:</b>	<b>(57.227)</b>	<b>(4.617)</b>
Ires - aumento per imposte anticipate	(64.348)	(6.118)
Irap - aumento per imposte anticipate	(7.164)	(664)
Ires - diminuzione per imposte anticipate	13.621	2.165
Irap - diminuzione per imposte anticipate	664	0
<b>Totale</b>	<b>3.194.593</b>	<b>3.408.023</b>

Nella determinazione delle imposte correnti si è fatto riferimento alle aliquote fiscali in vigore per il 2019 (IRES 24% - IRAP 2,68%).

L'aliquota IRAP applicata è del 2,68% a seguito della delibera della Giunta Provinciale di Bolzano che ha ridotto già dal periodo d'imposta 2015 l'aliquota ordinaria IRAP prevista a livello nazionale. L'aliquota IRES del 24% è in vigore, come previsto dalla legge di Stabilità 2016, dal periodo di imposta 2017.

Anche per la determinazione della fiscalità differita è stata considerata l'aliquota del 24%. Per quanto riguarda l'aliquota IRAP è stata utilizzata quella in vigore per i successivi periodi d'imposta, ossia il 2,68%.

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

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

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

## Altre informazioni

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

### DATI SULL'OCCUPAZIONE

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

<i>Organico</i>	<i>31/12/2019</i>	<i>31/12/2018</i>	<i>Variazioni</i>
Dirigenti	1	1	0
Quadri direttivi	6	6	0
Impiegati - a tempo indeterminato	7	5	2
Impiegati - a tempo determinato	0	0	0
<i>Totale</i>	14	12	2

### RETRIBUZIONE DEI DIRIGENTI

Nel corso dell'esercizio sono stati erogati compensi a Dirigenti con responsabilità strategiche, per euro 199 mila interamente riferiti a retribuzione per lavoro dipendente.

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

	<i>Importo</i>
Consiglio d'Amministrazione	133.548
Collegio Sindacale	24.747
<i>Totale</i>	158.295

### PRIVACY, SICUREZZA E AMBIENTE

Come richiesto dalla normativa vigente (D.Lgs. 196/2003), anche nel 2019 sono state effettuate le necessarie attività di analisi e di verifica per la minimizzazione dei rischi, nonché per la verifica dell'esistenza ed efficacia delle misure di sicurezza.

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

### INFORMAZIONI SULLE TRANSAZIONI CON PARTI CORRELATE

Si è provveduto all'individuazione delle parti correlate così come definite dallo IAS 24.

Secondo tale principio la “parte correlata” è una persona o un’entità che è correlata all’entità che redige il bilancio secondo le seguenti definizioni:

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

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

Quanto sopra premesso:

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

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

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

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

	31/12/2019
Servizi di revisione e attestazione contabile	17.125
Altri servizi	0
<b>Totale</b>	<b>17.125</b>

Si precisa che la società di revisione Deloitte & Touche S.p.A. ha svolto, con riferimento al bilancio 2019, la sua prima attività di audit sul bilancio, subentrando alla uscente KPMG S.p.A..

## INFORMATIVA EX LEGGE 124 DEL 4 AGOSTO 2017

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

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

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

Denominazione del soggetto ricevente	Codice Fiscale del soggetto ricevente	Denominazione del soggetto erogante	Somma incassata	Data di incasso	Causale
Sparim S.p.A.	001743620211	PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO	143.136,56	20/11/2019	CONTRIBUTO PER IL RISANAMENTO DELLE FACCIATE DIREZIONE GENERALE - BZ
Sparim S.p.A.	001743620211	PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO	25.730,00	25/09/2019	CONTRIBUTO PER IL MANTENIMENTO DELLE TEGOLE STORICHE - BRUNICO

# PROSPETTO ULTIMO BILANCIO CAPOGRUPPO

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

Prospetto riepilogativo del bilancio approvato al 31 dicembre 2018 della Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A.

### SCHEDA DI SINTESI

Dati patrimoniali (in migliaia di euro)	31/12/2018	31/12/2017	Var. ass. +/-	Var. %
<b>Totale attività</b>	<b>9.099.327</b>	<b>8.932.216</b>	<b>167.111</b>	<b>1,87%</b>
<b>Investimenti finanziari</b>	<b>8.366.317</b>	<b>8.219.748</b>	<b>146.569</b>	<b>1,78%</b>
Attività finanziarie valutate al fair value con impatto a conto economico	260.323	303.310	(42.987)	-14,17%
Attività finanziarie valutate al fair value con impatto sulla redditività complessiva	1.386.325	1.540.888	(154.563)	-10,03%
Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	6.719.669	6.375.550	344.119	5,40%
- di cui Crediti verso banche	393.579	349.221	44.358	12,70%
- di cui Crediti verso clientela	6.326.090	6.026.329	299.761	4,97%
Attività materiali	17.122	13.588	3.534	26,01%
Attività immateriali	19.053	19.468	(415)	-2,13%
Partecipazioni	258.728	258.728	0	0,00%
<b>Raccolta diretta</b>	<b>6.745.368</b>	<b>6.318.999</b>	<b>426.369</b>	<b>6,75%</b>
Debiti verso clientela	6.356.189	5.788.511	567.678	9,81%
Debiti rappresentati da titoli	389.179	530.488	(141.309)	-26,64%
Debiti verso banche	1.401.753	1.530.292	(128.539)	-8,40%
<b>Totale provvista</b>	<b>8.147.121</b>	<b>7.849.291</b>	<b>297.830</b>	<b>3,79%</b>
Raccolta diretta	6.745.368	6.318.999	426.369	6,75%
Raccolta indiretta	3.404.240	3.393.891	10.349	0,30%
<b>Raccolta complessiva</b>	<b>10.149.608</b>	<b>9.712.890</b>	<b>436.718</b>	<b>4,50%</b>
<b>Patrimonio netto</b>	<b>669.522</b>	<b>730.759</b>	<b>(61.237)</b>	<b>-8,38%</b>
Dati economici (in migliaia di euro)	31/12/2018	31/12/2017	Var. ass. +/-	Var. %
Margine di interesse	126.205	124.588	1.617	1,30%
Margine di contribuzione lordo	221.806	208.873	12.933	6,19%
Risultato lordo di gestione	69.361	59.007	10.354	17,55%
Risultato operativo netto	27.879	15.594	12.285	78,78%
Utile (perdita) lordo	27.834	17.095	10.739	62,82%
Utile (perdita) d'esercizio	25.359	14.048	11.311	80,52%
Indici patrimoniali (%) <sup>1</sup>	31/12/2018	31/12/2017	var. +/-	
CET 1 Capital Ratio	11,71	11,07	0,64	
Tier 1 Capital Ratio	12,54	11,87	0,67	
Total Capital Ratio	13,19	12,69	0,50	
Indici di liquidità (%)	31/12/2018	31/12/2017	var. +/-	
LCR (Liquidity Coverage Ratio)	182,71	129,16	53,55	
NSFR (Net Stable Funding Ratio)	121,35	120,43	0,92	
Leverage Ratio (rapporto tra Tier1 e Total assets)	7,34	7,50	-0,16	
Indici di copertura del credito deteriorato (%) <sup>2</sup>	31/12/2018	31/12/2017	var. +/-	
Copertura crediti a sofferenza	69,80	62,41	7,39	
Copertura inadempienze probabili	49,88	38,26	11,62	
Copertura totale crediti deteriorati	56,43	49,52	6,91	
NPL Ratio lordo	8,73	13,74	-5,01	
NPL Ratio netto	4,03	7,48	-3,45	
Texas Ratio <sup>3</sup>	33,71	59,51	-25,80	
Indici di redditività ed efficienza (%)	31/12/2018	31/12/2017	var. +/-	
ROE - Return on equity <sup>4</sup>	3,62	1,97	1,65	
Margine contribuzione lordo/fondi intermediati <sup>5</sup>	1,42	1,35	0,07	
Cost / income ratio <sup>6</sup>	69,11	70,93	-1,82	

<sup>1</sup> dati 2018 IFRS 9 phased-in

<sup>2</sup> con riferimento ai valori del 2018, si precisa che gli indici di copertura sono calcolati escludendo i crediti deteriorati allocati fra le "Attività in via di dismissione"

<sup>3</sup> Rapporto tra Crediti deteriorati netti e Patrimonio netto tangibile

<sup>4</sup> Rapporto tra risultato d'esercizio e patrimonio netto finale (media ultimi due esercizi)

<sup>5</sup> Raccolta complessiva e crediti verso clientela

<sup>6</sup> il valore del 2017 è stato determinato senza considerare l'intervento straordinario allo Schema Volontario del FITD per 3,3 milioni di euro; il coefficiente per il 2018 è stato determinato senza considerare il versamento straordinario al Fondo di Risoluzione delle crisi e al netto dei costi relativi alle cessioni di NPL. Sono inoltre stati normalizzati gli effetti dell'introduzione del nuovo principio contabile IFRS 9.



# RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE



Deloitte & Touche S.p.A.  
Via Fratelli Bandiera, 3  
31100 Treviso  
Italia

Tel: +39 0422 587.5  
Fax: +39 0422 587812  
www.deloitte.it

## RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE INDIPENDENTE AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D. LGS. 27 GENNAIO 2010, N. 39

**Agli Azionisti della  
Sparim S.p.A.**

### RELAZIONE SULLA REVISIONE CONTABILE DEL BILANCIO D'ESERCIZIO

#### Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Sparim S.p.A. (di seguito anche "la Società"), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2019, dal conto economico, dal prospetto della redditività complessiva, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa che include anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2019, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea.

#### Elementi alla base del giudizio

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

#### Altri aspetti

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

Il bilancio d'esercizio della Sparim S.p.A. per l'esercizio chiuso il 31 dicembre 2018 è stato sottoposto a revisione contabile da parte di un altro revisore che, il 19 marzo 2019, ha espresso un giudizio senza modifica su tale bilancio.

#### Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale per il bilancio d'esercizio

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

Ancona Bari Bergamo Bologna Brescia Cagliari Firenze Genova Milano Napoli Padova Parma Roma Torino Treviso Udine Verona

Sede Legale: Via Tortona, 25 - 20144 Milano | Capitale Sociale: Euro 10.328.220,00 i.v.

Codice Fiscale/Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi n. 03049560166 - R.E.A. n. MI-1720239 | Partita IVA: IT 03049560166

Il nome Deloitte si riferisce a una o più delle seguenti entità: Deloitte Touche Tohmatsu Limited, una società inglese a responsabilità limitata ("DTTL"), le member firm aderenti al suo network e le entità a esse correlate. DTTL e ciascuna delle sue member firm sono entità giuridicamente separate e indipendenti tra loro. DTTL (denominata anche "Deloitte Global") non fornisce servizi ai clienti. Si invita a leggere l'informativa completa relativa alla descrizione della struttura legale di Deloitte Touche Tohmatsu Limited e delle sue member firm all'indirizzo [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about).

© Deloitte & Touche S.p.A.

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

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

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

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

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

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di un'incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

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

**RELAZIONE SU ALTRE DISPOSIZIONI DI LEGGE E REGOLAMENTARI****Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10**

Gli Amministratori della Sparim S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della Sparim S.p.A. al 31 dicembre 2019, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della Sparim S.p.A. al 31 dicembre 2019 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Sparim S.p.A. al 31 dicembre 2019 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

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

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.



**Adriano Petterle**  
Socio

Treviso, 13 marzo 2020