



SPARIM

GRUPPE SÜDTIROLER SPARKASSE
GRUPPO CASSA DI RISPARMIO DI BOLZANO

**BILANCIO
DI ESERCIZIO
2020**

SPARIM S.p.A.

SPARIM AG

Luigi... Man -

INDICE

RELAZIONE SULLA GESTIONE - ESERCIZIO 2020	3
GESTIONE DEL RISCHIO FINANZIARIO	8
RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE (ai sensi dell'art. 2429)	14
<i>SCHEMI DI BILANCIO - STATO PATRIMONIALE</i>	20
<i>ATTIVO</i>	20
<i>PASSIVO</i>	21
<i>CONTO ECONOMICO</i>	22
<i>PROSPETTO DELLA REDDITIVITÀ COMPLESSIVA</i>	23
PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO	24
RENDICONTO FINANZIARIO	25
NOTA INTEGRATIVA	26
PRINCIPI GENERALI DI REDAZIONE	31
CRITERI DI VALUTAZIONE E PRINCIPI CONTABILI DI RIFERIMENTO	32
ATTIVITÀ NON CORRENTI	32
ANALISI DELLO STATO PATRIMONIALE	40
<i>Attivo</i>	40
<i>Passivo</i>	59
ANALISI DEL CONTO ECONOMICO	66
ALTRE INFORMAZIONI	76
PROSPETTO ULTIMO BILANCIO CAPOGRUPPO	81
RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE	82

RELAZIONE SULLA GESTIONE - ESERCIZIO 2020

Il progetto di bilancio dell'esercizio 2020 evidenzia un Utile netto pari ad euro 3.275.205, un Patrimonio netto di euro 313.451.540 con un Totale attivo di euro 328.984.210.

Nel corso dell'esercizio 2020 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 alla 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 243,3 milioni (euro 240,1 milioni al 2019), mentre il valore delle rimanenze, valutate secondo il metodo cd. "minore tra costo e valore di realizzo" ammonta ad euro 29,2 milioni (euro 24,0 milioni al 2019).

I risultati delle attività poste in essere nel 2020, e negli anni precedenti, hanno consentito di raggiungere, con un anno di anticipo, gli obiettivi del piano di gestione immobiliare 2019-2021, ovvero ridurre la componente del portafoglio immobiliare non strumentale al di sotto del 35% del valore complessivo degli asset gestiti.

Analisi principali scostamenti

I "Ricavi Totali", ammontano a 13,6 milioni di euro (19,3 milioni di euro nel 2019) e si compongono di: ricavi da locazione immobiliare per 11,8 milioni di euro (11,6 milioni di euro nel 2019), altri ricavi e proventi per 1,0 milione di euro (1,3 milioni di euro nel 2019), ricavi da vendita di beni merce per 0,8 milioni di euro (1,4 milioni di euro nel 2019). La voce non accoglie variazioni positive delle rimanenze di beni merce che, nell'anno precedente, valorizzavano euro 3,6 milioni.

I "Costi di Funzionamento", ammontano a 6,5 milioni di euro (10,3 milioni di euro nel 2019); il decremento rispetto all'esercizio precedente è per lo più imputabile ai minori costi per l'acquisto di beni merce. La voce di costo in parola comprende un accantonamento di euro 1,5 milioni per lo più riferibile ai possibili oneri che graverebbero sugli sviluppi immobiliari di Milano e Busto Arsizio a seguito di un possibile ulteriore *lockdown* che possa portare alla temporanea sospensione delle attività cantieristiche.

La valutazione al fair value del patrimonio immobiliare di proprietà, eseguita da un valutatore esterno indipendente, ha evidenziato un risultato complessivo negativo pari a 2,4 milioni di euro (positivo per 1,9 milioni di euro nel 2019) determinato dagli impatti macroeconomici, che si sono riverberati anche sul settore immobiliare, generati dalla pandemia Covid-19.

La componente finanziaria ha fatto registrare un saldo positivo per euro 105 mila derivante per lo più dalla gestione della liquidità della Società, in linea con il risultato dell'anno precedente.

Alla luce di quanto sopra esposto, al netto degli effetti derivanti dall'assoggettamento a tassazione del "Risultato prima delle imposte", il 2020 fa registrare un "Risultato netto dell'esercizio" pari ad euro 3,3 milioni, contro euro 7,9 milioni del precedente esercizio.

Si riporta di seguito un quadro sintetico del conto economico riclassificato 2020 ed il confronto con l'esercizio precedente:

	31.12.2020	31.12.2019	variazione assoluta	variazione %
Margine operativo lordo (EBITDA)	9.734.897	10.989.389	(1.254.491)	-11%
Risultato operativo	4.574.069	10.988.073	(6.414.004)	-58%
Risultato gestione finanziaria	106.980	105.070	1.910	2%
Utile ante imposte	4.681.048	11.093.141	(6.412.093)	-58%
Utile netto	3.275.205	7.898.548	(4.623.343)	-59%

ANDAMENTO DELLA GESTIONE

Per l'esercizio 2020 l'utile netto si attesta ad euro 3.275.205 in diminuzione per euro 4.623.343 rispetto al dato dell'esercizio precedente.

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

Valore della produzione	2020	2019	2018
<i>Ricavi da locazione immobiliare</i>	11.777.063	11.646.468	11.787.175
- da terzi	2.682.420	2.588.977	2.557.991
alloggi e pertinenze	1.610.515	1.485.134	1.375.197
uffici, negozi e pertinenze	1.071.906	1.103.842	1.182.794
- da Controllante	9.094.642	9.057.492	9.229.184
<i>Ricavi/plus da vendite</i>	19.689	1.256.288	479.619
- plusvalenze da vendite immobiliari	19.500	1.256.287	478.917
- beni immobili destinati alla commercializzazione	0	0	0
- plusvalenza da cessione di beni mobili	189	1	702
<i>Ricavi da locazione mobiliare</i>	386.512	415.141	403.198
- da Controllante	386.512	415.141	403.198
<i>Ricavi da servizi</i>	499.875	477.822	507.093
- da terzi	0	0	0
- da Controllante	499.875	477.822	507.093
<i>Ricavi diversi</i>	96.758	459.839	105.479
<i>Variazioni delle rimanenze di beni merce</i>	0	3.632.032	0
<i>Ricavi da vendita di beni merce</i>	774.000	1.447.000	5.660.320
Totale valore della produzione	13.553.896	19.334.589	18.942.884

Con riferimento all'analisi della situazione finanziaria si riportano di seguito gli indicatori sintetici di finanziamento delle immobilizzazioni al 31 dicembre 2020 che confermano l'elevato grado di patrimonializzazione della Società.

Patrimonio netto	(313.451.540)
Immobilizzazioni	249.853.039
Crediti immobilizzati oltre 12 mesi	830.800
Crediti attivo circolante entro 12 mesi	0
Margine primario di struttura	(62.767.700)
Quoziente primario di struttura	125%

Patrimonio netto	(313.451.540)
Passività a lungo	(9.573.261)
Altri debiti a lungo	(501.813)
Totale mezzi propri e passività consolidate	(323.526.614)
Immobilizzazioni	249.853.039
Margine secondario di struttura	(73.673.575)
Quoziente secondario di struttura	129%

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 2020 la Società ha dato corso alle seguenti iniziative immobiliari:

- a seguito dell'ultimazione degli interventi di demolizione e bonifica nel compendio di Busto Arsizio e dell'ottenimento della concessione edilizia relativa alla realizzazione di un complesso a prevalente destinazione residenziale sono stati avviati i lavori di realizzazione della "piastra interrata" e della prima torre. A fine 2020 è iniziata la commercializzazione delle realizzazioni;
- a seguito dell'emanazione del PGT di Milano, sono stati completati i progetti per l'ultimazione e la conversione degli spazi ad uso residenziale del complesso sito in Milano, via Selvanesco i cui lavori di realizzazione hanno preso avvio a metà 2020. A fine 2020 è iniziata la commercializzazione delle realizzazioni;

- a causa degli effetti della pandemia Covid-19, sono stati rinegoziati i termini della dismissione della componente non strumentale dell'immobile di Corvara tramite la sottoscrizione di un contratto preliminare di vendita nel giugno 2020 che ne prevede la definitiva cessione entro marzo 2021;
- nell'ambito dell'ottimizzazione della gestione del patrimonio strumentale, sono stati acquisiti gli immobili in Padova e Feltre che ospitano le filiali/uffici della Capogruppo;
- nel 2020 sono stati ulteriormente migliorati i risultati – in termini di contenimento delle emissioni atmosferiche e dei consumi energetici relativi alla componente strumentale del portafoglio; nello specifico, le riduzioni in parola, rispetto alla baseline energetica del 2016, effettuate le normalizzazioni di rito, si sono attestate al 22,3% per quanto attiene l'energia elettrica ed il 24,4% per quanto attiene alla componente gas.

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 2020 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 2020 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 2020

Non si segnalano 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.

Emergenza COVID – 19

Il 2020 verrà ricordato come l'anno dello scoppio della pandemia da Covid -19 che, oltre ai devastanti effetti sulla salute pubblica, tanto ha messo a dura prova tutti i settori dell'economia, compreso il settore immobiliare.

Alla data della redazione del presente documento, la recrudescenza del virus, con il possibile protrarsi di chiusure più o meno diffuse, con particolare riferimento alla provincia di Bolzano, fa ulteriormente aumentare i timori per l'andamento economico del 2021.

Il perdurare dell'emergenza sanitaria, suscettibile di evoluzioni ad oggi ancora solo in parte prevedibili, consente di delineare solo parzialmente le tendenze generali in uno scenario fortemente condizionato dagli effetti conseguenti all'andamento della pandemia da Covid – 19. Gli scenari ipotizzati per il 2021 fanno riferimento alle previsioni di una contenuta ripresa del PIL dell'Italia e dell'Europa, con un possibile più consistente recupero nel corso del 2022.

Alla luce dei noti impatti dell'emergenza CoVid 19 sul settore immobiliare, che ha visto taluni segmenti più colpiti di altri (es. retail, hotellerie, uffici, intrattenimento), si deve considerare che il portafoglio immobiliare in capo alla SPARIM è caratterizzato da immobili prevalentemente ubicati in capoluoghi di provincia o nel centro di piccoli paesi dell'Alto Adige, a vocazione turistica e non.

La parte più importante del portafoglio è costituito da beni strumentali all'attività bancaria (i.e. sedi centrali ed agenzie bancarie) locati alla Capogruppo, non posti "sul mercato" e quindi non strettamente soggetti alle dinamiche stesse del mercato immobiliare tradizionale.

Gli altri immobili (abitazioni, uffici, negozi e pertinenze) sono per lo più locati a privati, ad alcuni dei quali è stato concesso di posticipare il termine di pagamento di alcune mensilità. Per quanto concerne le disdette dei rapporti locativi, non sono stati riscontrati significativi impatti sulla redditività del portafoglio.

Infine, gli sviluppi immobiliari si riferiscono a progettualità a finalità residenziale in zone che si stanno dimostrando resilienti alla crisi in corso.

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

	31.12.2020	31.12.2019
Attivo - Crediti		
Controllante	693.412	688.951
Correlate	0	0
Passivo - Debiti		
Controllante	3.199.866	2.339.823
Correlate	0	0
Conto Economico		
Ricavi per servizi - Controllante	9.981.029	9.950.454
Ricavi per servizi - Correlate	0	0
Costi per servizi - Controllante	193.340	194.576
Costi per servizi - Correlate	0	0

RAPPORTI FINANZIARI

	31.12.2020	31.12.2019
Attivo:	38.094.967	41.908.131
Disponibilità liquide - controllante	38.094.967	41.908.131
Passivo:	0	0
Debiti verso banche	0	0
Conto Economico:	107.687	109.280
Oneri finanziari - controllante	(8.395)	(8.330)
Proventi finanziari - controllante	116.082	117.610

La Società non ha provveduto a distribuire dividendi nel corso del 2020 a favore del socio unico, Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A..

Si fa presente infine che la Società, congiuntamente alla 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 2020 presenta un utile netto di euro 3.275.205 per il quale si formula la seguente proposta di ripartizione:

▪ alla Riserva legale (5% dell'utile realizzato)	Euro	68.555
▪ ad altre Riserve	Euro	3.206.650
▪ 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 2020 per effetto di tale meccanismo l'utile non distribuibile ammonta ad euro 1.910.908. 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	7.381.361
▪ Altre riserve	Euro	47.806.184

Bolzano, 12.03.2021

PER IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Il Presidente
Dr. Gerhard Brandstätter

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



**RELAZIONE DEL COLLEGIO
SINDACALE
AL 31.12.2020**

**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., Bolzano

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 questo ultimo di:

(1) apprezzare e valutare l'efficacia dell'attività di controllo del Collegio Sindacale;

(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 degli Azionisti.



L'attività del Collegio Sindacale, rinominato con delibera assembleare di data 29.4.2019, è stata svolta nel rispetto del Regolamento di Gruppo del Collegio Sindacale.

In particolare:

- (i) abbiamo partecipato alle Assemblee degli Azionisti e alle riunioni del Consiglio di Amministrazione, svoltesi nel rispetto delle norme statutarie e regolamentari che ne disciplinano il funzionamento, in relazione alle quali, sulla base delle informazioni disponibili, possiamo ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate sono conformi alla legge e allo statuto sociale e che non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
- (ii) abbiamo acquisito dal Consiglio di Amministrazione e dal Direttore le informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla Società. In base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire;
- (iii) nel corso dell'esercizio 2020, la Società ha proseguito l'attività di dismissione del patrimonio immobiliare, in particolare volta alla riduzione dell'incidenza degli immobili non strumentali detenuti a fini di investimento, secondo gli indirizzi del piano strategico 2018-2021;
- (iv) le operazioni di maggiore rilevanza sono indicate nella relazione sulla gestione degli Amministratori; a tale riguardo si richiama in particolare l'attenzione su quanto evidenziato nei documenti accompagnatori al bilancio relativamente alle operazioni di cessione immobiliare. Le informazioni acquisite sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale, poste in essere dalla società hanno consentito di accertarne la conformità alla legge e allo statuto sociale e la rispondenza all'interesse sociale;
- (v) abbiamo acquisito adeguate informazioni sulle operazioni infragruppo e con parti correlate.



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

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

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

La società di revisione, come da riunioni intercorse, ha riferito in merito al lavoro di revisione legale dei conti svolto;

- (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) abbiamo acquisito un regolare flusso informativo dalle funzioni di conformità alle norme, di controllo dei rischi e di revisione interna di Gruppo e non sono emersi dati e informazioni rilevanti necessari di evidenziazione nella presente relazione;
- (x) al Collegio sindacale non sono pervenute denunce ex art. 2408 c.c. o esposti;
- (xi) nel corso dell'esercizio 2020 la Vostra Società non ha conferito alla Società di revisione legale incarichi diversi dall'attività di revisione legale dei conti ai



4

sensi di legge;

- (xii) il Collegio Sindacale, nel corso dell'esercizio, non ha rilasciato pareri ovvero relazioni ai sensi di legge;
- (xiii) diamo atto che la nostra attività di vigilanza si è svolta, nel corso dell'esercizio 2020, 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 2020 il Consiglio di Amministrazione della Società ha deliberato di avviare l'aggiornamento del Modello di organizzazione, gestione e controllo (d'ora in poi, anche, "Modello").

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 (gennaio – dicembre 2020), l'Organismo di Vigilanza non 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 rilevanti ai sensi del D.lgs. 231/2001.

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.

L'Azionista unico, con comunicazione del 5.1.2021, ha rinunciato espressamente ai termini previsti dall'art. 2429 c.c. per il deposito della presente relazione.

La Società incaricata della revisione legale dei conti Deloitte & Touche S.p.A. ha rilasciato in data 22 marzo 2021 la relazione prevista dall'art. 14 del D.Lgs. n. 39/2010, con riferimento al bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020; la relazione, senza rilievi, 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 bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, formulata dal Consiglio di Amministrazione.

Bolzano, 22 marzo 2021

Martha Florian von Call, Presidente



Massimo Biasin



Ugo Endrizzi



SCHEMI DI BILANCIO - STATO PATRIMONIALE

ATTIVO

VOCI DELL'ATTIVO	31.12.2020	31.12.2019
ATTIVITÀ NON CORRENTI		
10 Attività immateriali:	968.565	994.440
costi software	118.676	144.551
crediti edilizi	849.889	849.889
15 Attività materiali:	244.722.398	241.665.527
1. detenute a scopo di investimento	243.347.802	240.111.510
2. detenute ad uso funzionale	1.374.596	1.554.017
20 Attività finanziarie valutate al fair value con impatto a conto economico	4.105.000	4.100.000
1. altre attività finanziarie obbligatoriamente valutate al fair value	4.105.000	4.100.000
1.1 Fondi immobiliari	4.105.000	4.100.000
1.2 Crediti	0	0
25 Attività finanziarie valutate al fair value con impatto sulla redditività complessiva	27.798	27.798
28 Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	860.078	1.330.790
1. crediti verso clientela	29.278	510.216
2. crediti verso altri	830.800	820.574
TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI	250.683.839	248.118.555
ATTIVITÀ CORRENTI		
30 Rimanenze	29.159.296	23.992.656
35 Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	1.495.141	1.129.741
1. verso clienti	538.577	169.384
2. verso controllante	693.412	688.951
3. verso altri	263.152	271.406
40 Attività fiscali	2.081.517	1.146.730
1. correnti	674.400	161.830
2. anticipate	1.407.117	984.900
45 Disponibilità liquide:	38.264.417	41.908.518
1. presso controllante	38.094.967	41.908.131
1.1 conti correnti	10.081.702	21.864.926
1.2 depositi	28.013.265	20.043.205
2. altre	169.450	387
50 Altre attività	0	0
1. crediti verso l'Erario	0	0
55 Attività non correnti e gruppi di attività in via di dismissione	7.300.000	7.800.000
TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI	78.300.371	75.977.645
TOTALE DELL'ATTIVO	328.984.210	324.096.200

PASSIVO

VOCI DEL PASSIVO	31.12.2020	31.12.2019
PATRIMONIO NETTO	313.451.540	310.176.335
100 Capitale sociale	210.000.000	210.000.000
105 Riserva legale	7.312.806	6.877.275
110 Riserva da sovrapprezzo delle azioni	48.263.995	48.263.995
115 Altre riserve	44.599.534	37.136.517
120 Riserve da valutazione	0	0
125 Utile d'esercizio	3.275.205	7.898.548
PASSIVITÀ NON CORRENTI		
130 Fondo rischi ed oneri	1.561.429	37.005
135 Passività fiscali differite	8.011.832	9.528.265
140 Altri debiti	501.813	495.964
TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI	10.075.074	10.061.234
PASSIVITÀ CORRENTI		
145 Debiti commerciali:	5.006.719	3.805.616
1. debiti verso fornitori	961.235	733.644
2. debiti verso controllante	3.199.866	2.339.823
3. altri	845.618	732.149
150 Debiti finanziari: verso controllante	0	0
155 Passività fiscali correnti	414.537	868
160 Altre passività	36.342	52.147
1. Debiti verso l'Erario	36.342	52.147
TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI	5.457.596	3.858.631
TOTALE DEL PASSIVO	328.984.210	324.096.200

CONTO ECONOMICO

CONTO ECONOMICO		31.12.2020	31.12.2019
	RICAVI	13.553.897	19.334.590
200	Ricavi da locazione immobiliare:	11.777.063	11.646.468
	di cui da controllante	9.094.642	9.057.492
205	Plusvalenze da vendite immobiliari	19.500	1.256.287
210	Altri ricavi e proventi:	983.334	1.352.803
	1. da controllante	886.387	892.963
	2. plusvalenze da vendita beni mobili	189	1
	3. altri	96.758	459.839
215	Variazioni delle rimanenze di beni merci	0	3.632.032
218	Ricavi da vendita beni merce	774.000	1.447.000
	COSTI DI FUNZIONAMENTO	(6.542.538)	(10.269.836)
220	Costi per servizi:	(1.305.274)	(1.652.868)
	1. verso controllante	(193.340)	(194.576)
	2. verso terzi	(1.111.934)	(1.458.292)
225	Costi per acquisto beni merce	0	(4.921.096)
230	Variazioni delle rimanenze di beni merci	(774.188)	(240.960)
235	Costi per il personale	(1.105.167)	(1.039.191)
240	Ammortamenti:	(369.350)	(389.286)
	1. attività immateriali	(37.875)	(36.210)
	2. attività materiali	(331.475)	(353.076)
245	Rettifiche su crediti	(80.000)	(5.325)
250	Perdite da cessione attività materiali	0	(505.040)
253	Accantonamenti per rischi e oneri	(1.500.000)	
255	Oneri diversi di gestione	(1.408.559)	(1.516.070)
260	Risultato netto valutaz. fair value attività materiali da investimento	(2.437.290)	1.923.319
	REDDITO OPERATIVO	4.574.069	10.988.073
	Proventi e oneri finanziari	106.980	105.070
270	Proventi finanziari:	116.082	117.590
	1. da controllante	116.082	117.610
	2. altri	0	(20)
275	Interessi e altri oneri finanziari:	(9.102)	(12.520)
	1. verso controllante	(8.395)	(8.330)
	2. altri	(707)	(4.190)
	RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	4.681.048	11.093.141
280	Imposte sul reddito d'esercizio	(1.405.843)	(3.194.593)
	RISULTATO NETTO DELL'ESERCIZIO	3.275.205	7.898.548

PROSPETTO DELLA REDDITIVITÀ COMPLESSIVA

	31.12.2020	31.12.2019
Risultato netto dell'esercizio	3.275.205	7.898.548
Altre componenti reddituali al netto delle imposte con rigiro a conto economico:	0	0
Attività finanziarie (diverse dai titoli di capitale) valutate al fair value con impatto sulla redditività complessiva	0	0
Redditività complessiva	3.275.205	7.898.548

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO**VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO AL 31/12/2020**

Descrizione	Esistenze iniziali 01.01.2020	Ripartizione utile		Redditività complessiva	31.12.2020
		Riserve	Dividendi		
Capitale sociale	210.000.000				210.000.000
Riserva da sovrapprezzo azioni	48.263.995				48.263.995
Riserva legale	6.877.275	435.531			7.312.806
Altre riserve	37.136.517	7.463.016	0		44.599.533
Riserve da valutazione	0				0
Utile d'esercizio	7.898.548	(7.898.548)		3.275.205	3.275.205
Totale	310.176.335	0	0	3.275.205	313.451.540

VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO AL 31/12/2019

Descrizione	Esistenze iniziali 01.01.2019	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 valutazione	0				0
Utile d'esercizio	8.435.845	(8.435.845)		7.898.548	7.898.548
Totale	306.777.787	0	(4.500.000)	7.898.548	310.176.335

RENDICONTO FINANZIARIO

Metodo indiretto

	31.12.2020	31.12.2019
	8.136.292	8.610.646
risultato d'esercizio	3.275.205	7.898.548
(plus) minusvalenze su attività/passività valutate al <i>fair value</i>	2.437.290	(1.682.359)
rettifiche/riprese di valore nette per deterioramento	0	0
rettifiche/riprese di valore nette su immobilizzazioni materiali e immateriali	369.349	389.286
accantonamenti netti a fondi rischi e oneri ed altri costi/ricavi	1.500.000	0
(plus)/minus da vendita immobilizzazioni	(19.500)	(921.823)
(plus)/minus da vendita beni merce	(774.000)	(157.936)
imposte e tasse non liquidate	1.267.947	3.079.605
rettifiche su crediti	80.000	5.325
	(2.847.625)	(3.694.369)
attività finanziarie obbligatoriamente valutate al <i>fair value</i>	(5.000)	0
crediti verso banche	3.813.164	(8.743.421)
crediti verso clientela	470.711	(501.369)
immobili destinati alla commercializzazione	(4.392.640)	(6.437.615)
attività fiscali	(796.891)	534.994
altre attività - crediti commerciali - attività in via di dismissione	(1.936.969)	11.453.042
	204.084	(5.575.370)
debiti verso banche	0	0
altre passività - passività fiscali - fondi rischi e oneri	204.084	(5.575.370)
Liquidità netta generata/assorbita dall'attività operativa	5.492.751	(659.092)
	67.948	5.354.068
vendite di partecipazioni	0	0
dividendi incassati su partecipazioni	0	0
vendite attività materiali detenute a scopo d'investimento	54.096	5.299.069
vendite attività materiali detenute ad uso funzionale	13.852	54.999
vendite attività immateriali	0	0
	(5.391.637)	(286.057)
acquisto di partecipazioni	0	0
acquisto di attività materiali	(5.379.637)	(276.884)
acquisto di attività immateriali	(12.000)	(9.173)
Liquidità netta generata/assorbita dall'attività d'investimento	(5.323.689)	5.068.011
emissione/acquisti di azioni proprie	0	0
emissione/acquisto strumenti di capitale	0	0
distribuzione dividendi e altre finalità	0	(4.500.000)
Liquidità netta generata/assorbita dall'attività finanziaria	0	(4.500.000)
LIQUIDITA' NETTA GENERATA /ASSORBITA NELL'ESERCIZIO	169.062	(91.081)

	31.12.2020	31.12.2019
Cassa e disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio	388	91.469
Liquidità totale netta generata/assorbita nell'esercizio	169.062	(91.081)
Cassa e disponibilità liquide alla chiusura dell'esercizio	169.450	388

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

Il presente bilancio è redatto 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 applicati dal 1 gennaio 2020

I seguenti principi contabili, emendamenti e interpretazioni IFRS sono stati applicati per la prima volta dalla Società a partire dal 1° gennaio 2020:

- 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.

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

- In data 29 marzo 2018, lo IASB ha pubblicato un emendamento al “References to the Conceptual Framework in IFRS Standards”. L’emendamento è efficace per i periodi che iniziano il 1° gennaio 2020 o successivamente, ma è consentita un’applicazione anticipata. Il Conceptual Framework definisce i concetti fondamentali per l’informativa finanziaria e guida il Consiglio nello sviluppo degli standard IFRS. Il documento aiuta a garantire che gli Standard siano concettualmente coerenti e che transazioni simili siano trattate allo stesso modo, in modo da fornire informazioni utili a investitori, finanziatori e altri creditori. Il Conceptual Framework supporta le aziende nello sviluppo di principi contabili quando nessuno standard IFRS è applicabile ad una particolare transazione e, più in generale, aiuta le parti interessate a comprendere ed interpretare gli Standard.
- Lo IASB, in data 26 settembre 2019, ha pubblicato l’emendamento denominato “Amendments to IFRS 9, IAS 39 and IFRS 7: Interest Rate Benchmark Reform”. Lo stesso modifica l’IFRS 9 - Financial Instruments e lo IAS 39 - Financial Instruments: Recognition and Measurement oltre che l’IFRS 7 - Financial Instruments: Disclosures. In particolare, l’emendamento modifica alcuni dei requisiti richiesti per l’applicazione dell’*hedge accounting*, prevedendo deroghe temporanee agli stessi, al fine di mitigare l’impatto derivante dall’incertezza della riforma dell’IBOR (tuttora in corso) sui flussi di cassa futuri nel periodo precedente il suo completamento. L’emendamento impone inoltre alle società di fornire in bilancio ulteriori informazioni in merito alle loro relazioni di copertura che sono direttamente interessate dalle incertezze generate dalla riforma e a cui applicano le suddette deroghe.

Tale emendamento non è applicabile alla Società.

- 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 particolare, l’emendamento chiarisce che mentre un business solitamente produce un output, la presenza di un output non è strettamente necessaria per individuare un business in presenza di un insieme integrato di attività/processi e beni. Tuttavia, per soddisfare la definizione di business, un insieme integrato di attività/processi e beni deve includere, come minimo, un input e un processo sostanziale che assieme contribuiscono in modo significativo alla capacità di creare un output. A tal fine, lo IASB ha sostituito il termine “capacità di creare output” con “capacità di contribuire alla creazione di output” per chiarire che un business può esistere anche senza la presenza di tutti gli input e processi necessari per creare un output.

L’emendamento ha inoltre introdotto un test (“concentration test”), opzionale, che permette di escludere la presenza di un business se il prezzo corrisposto è sostanzialmente riferibile ad una singola attività o gruppo di attività. Le modifiche si applicano a tutte le business

combination e acquisizioni di attività successive al 1° gennaio 2020, ma è consentita un'applicazione anticipata.

Tale emendamento non è applicabile alla Società.

- In data 28 maggio 2020 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato “Covid-19 Related Rent Concessions (Amendment to IFRS 16)”. Il documento prevede per i locatari la facoltà di contabilizzare le riduzioni dei canoni connesse al Covid-19 senza dover valutare, tramite l'analisi dei contratti, se è rispettata la definizione di lease modification dell'IFRS 16. Pertanto i locatari che applicano tale facoltà potranno contabilizzare gli effetti delle riduzioni dei canoni di affitto direttamente a conto economico alla data di efficacia della riduzione.

Tale emendamento non è applicabile alla Società.

Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS e IFRIC omologati dall'Unione Europea, non ancora obbligatoriamente applicabili e non adottati in via anticipata dalla Società al 31 dicembre 2020

- In data 28 maggio 2020 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato “Extension of the Temporary Exemption from Applying IFRS 9 (Amendments to IFRS 4)”. Le modifiche permettono di estendere l'esenzione temporanea dall'applicazione dell'IFRS 9 fino al 1° gennaio 2023 per le assicurazioni. Tali modifiche entreranno in vigore il 1° gennaio 2021 e non comportano alcun impatto sul bilancio della Società.
- In data 27 agosto 2020 lo IASB ha pubblicato, alla luce della riforma sui tassi di interesse interbancari quale l'IBOR, il documento “Interest Rate Benchmark Reform—Phase 2” che contiene emendamenti ai seguenti standard:
 - IFRS 9 Financial Instruments;
 - IAS 39 Financial Instruments: Recognition and Measurement;
 - IFRS 7 Financial Instruments: Disclosures;
 - IFRS 4 Insurance Contracts; e
 - IFRS 16 Leases.

Tutte le modifiche entreranno in vigore il 1° gennaio 2021.

Tale emendamento non è applicabile alla Società.

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

Alla data di riferimento del presente documento, 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.

L'obiettivo del nuovo principio è quello di garantire che un'entità fornisca informazioni pertinenti che rappresentano fedelmente i diritti e gli obblighi derivanti dai contratti assicurativi emessi. Lo IASB ha sviluppato lo standard per eliminare incongruenze e debolezze delle politiche contabili esistenti, fornendo un quadro unico principle-based per

tenere conto di tutti i tipi di contratti di assicurazione, inclusi i contratti di riassicurazione che un assicuratore detiene.

Il nuovo principio prevede inoltre dei requisiti di presentazione e di informativa per migliorare la comparabilità tra le entità appartenenti a questo settore.

Il nuovo principio misura un contratto assicurativo sulla base di un General Model o una versione semplificata di questo, chiamato Premium Allocation Approach (“PAA”).

Le principali caratteristiche del General Model sono:

- le stime e le ipotesi dei futuri flussi di cassa sono sempre quelle correnti;
- la misurazione riflette il valore temporale del denaro;
- le stime prevedono un utilizzo estensivo di informazioni osservabili sul mercato;
- esiste una misurazione corrente ed esplicita del rischio;
- il profitto atteso è differito e aggregato in gruppi di contratti assicurativi al momento della rilevazione iniziale; e,
- il profitto atteso è rilevato nel periodo di copertura contrattuale tenendo conto delle rettifiche derivanti da variazioni delle ipotesi relative ai flussi finanziari relativi a ciascun gruppo di contratti.

L’approccio PAA prevede la misurazione della passività per la copertura residua di un gruppo di contratti di assicurazione a condizione che, al momento del riconoscimento iniziale, l’entità preveda che tale passività rappresenti ragionevolmente un’approssimazione del General Model. I contratti con un periodo di copertura di un anno o meno sono automaticamente idonei per l’approccio PAA. Le semplificazioni derivanti dall’applicazione del metodo PAA non si applicano alla valutazione delle passività per i claims in essere, che sono misurati con il General Model. Tuttavia, non è necessario aggiornare quei flussi di cassa se ci si attende che il saldo da pagare o incassare avverrà entro un anno dalla data in cui è avvenuto il claim.

L’entità deve applicare il nuovo principio ai contratti di assicurazione emessi, inclusi i contratti di riassicurazione emessi, ai contratti di riassicurazione detenuti e anche ai contratti di investimento con una discretionary participation feature (DPF).

Il principio si applica a partire dal 1° gennaio 2023 ma è consentita un’applicazione anticipata, solo per le entità che applicano l’IFRS 9 – Financial Instruments e l’IFRS 15 – Revenue from Contracts with Customers.

Tale emendamento non è applicabile alla Società.

- In data 23 gennaio 2020 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato “Amendments to IAS 1 Presentation of Financial Statements: Classification of Liabilities as Current or Non-current”. Il documento ha l’obiettivo di chiarire come classificare i debiti e le altre passività a breve o lungo termine. Le modifiche entrano in vigore dal 1° gennaio 2022 ma lo IASB ha emesso un exposure draft per rinviarne l’entrata in vigore al 1° gennaio 2023; è comunque consentita un’applicazione anticipata.

Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio della Società dall’adozione di tale emendamento.

- In data 14 maggio 2020 lo IASB ha pubblicato i seguenti emendamenti denominati:
 - Amendments to IFRS 3 Business Combinations: le modifiche hanno lo scopo di aggiornare il riferimento presente nell’IFRS 3 al Conceptual Framework nella versione rivista, senza che ciò comporti modifiche alle disposizioni del principio IFRS 3.
 - Amendments to IAS 16 Property, Plant and Equipment: le modifiche hanno lo scopo di non consentire di dedurre dal costo delle attività materiali l’importo ricevuto dalla vendita

di beni prodotti nella fase di test dell'attività stessa. Tali ricavi di vendita e i relativi costi saranno pertanto rilevati nel conto economico.

- Amendments to IAS 37 Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets: l'emendamento chiarisce che nella stima sull'eventuale onerosità di un contratto si devono considerare tutti i costi direttamente imputabili al contratto. Di conseguenza, la valutazione sull'eventuale onerosità di un contratto include non solo i costi incrementali (come ad esempio, il costo del materiale diretto impiegato nella lavorazione), ma anche tutti i costi che l'impresa non può evitare in quanto ha stipulato il contratto (come ad esempio, la quota del costo del personale e dell'ammortamento dei macchinari impiegati per l'adempimento del contratto).
- Annual Improvements 2018-2020: le modifiche sono state apportate all'IFRS 1 First-time Adoption of International Financial Reporting Standards, all'IFRS 9 Financial Instruments, allo IAS 41 Agriculture e agli Illustrative Examples dell'IFRS 16 Leases.

Tutte le modifiche entreranno in vigore il 1° gennaio 2022.

Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio della Società dall'adozione di tali emendamenti.

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 2020, l’analogia informazione comparativa al 31 dicembre 2019.

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, 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 futuri della Società.

CRITERI DI VALUTAZIONE E PRINCIPI CONTABILI DI RIFERIMENTO

ATTIVITÀ NON CORRENTI

ATTIVITÀ IMMATERIALI

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

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

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

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

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

ATTIVITÀ MATERIALI

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

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

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

Successivamente alla rilevazione iniziale, le attività materiali sono valutate:

- al costo, dedotti eventuali ammortamenti e perdite durevoli di valore, per quanto attiene alle attività materiali ad uso funzionale alla Società. Le attività materiali sono ammortizzate lungo la loro vita utile, adottando come criterio di ammortamento il metodo a quote costanti, ad 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, così come definite dal principio contabile IFRS 9.

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 (SPPI test – *Solely Payment of Principal and Interest*);
- 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 contabile IFRS 9 di valutare questi strumenti al Fair value con impatto sulla redditività complessiva (Equity OCI option) che può essere esercitata per singolo strumento.

Criteri di valutazione e di rilevazione delle componenti reddituali

Successivamente alla rilevazione iniziale, per quanto concerne gli interessi maturati sugli strumenti fruttiferi di interessi, essi 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 115. 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.

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 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 valutate al fair value con impatto sulla redditività complessiva" e al successivo punto 15. Attività materiali.

ANALISI DELLO STATO PATRIMONIALE

Attivo

ATTIVITÀ NON CORRENTI

10. ATTIVITÀ IMMATERIALI

	Durata definita	Durata indefinita	31.12.2020	31.12.2019
A. Esistenze iniziali	827.047	849.889	1.676.936	1.667.763
Riduzioni di valore totali nette	(682.496)	0	(682.496)	(646.287)
Esistenze iniziali nette	144.551	849.889	994.440	1.021.476
B. Aumenti	12.000	0	12.000	9.173
Acquisti	12.000		12.000	9.173
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	(37.875)	0	(37.875)	(36.210)
Vendite				
Rettifiche di valore	(37.875)	0	(37.875)	(36.210)
- Ammortamenti	(37.875)		(37.875)	(36.210)
- Svalutazioni				
- patrimonio netto				
- conto economico				
Variazioni negative di fair value				
- a patrimonio netto				
- conto economico				
Trasferimenti alle attività non correnti in via di dismissione				
Differenze di cambio negative				
Altre variazioni				
D. Rimanenze finali nette	118.676	849.889	968.565	994.439
Rettifiche di valore totali nette	(720.371)	0	(720.371)	(682.497)
E. Rimanenze finali lorde	839.047	849.889	1.688.936	1.676.936

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

		31.12.2020	31.12.2019
1.	Attività materiali detenute a scopo di investimento	243.347.802	240.111.510
2.	Attività materiali detenute ad uso funzionale	1.374.596	1.554.017
	a) immobili strumentali	611.021	632.520
	b) impianti elettronici	342.881	573.437
	c) mobili	420.695	348.059
Totale Attività Materiali		244.722.398	241.665.527

15.1 COMPOSIZIONE ATTIVITÀ MATERIALI DETENUTE A SCOPO DI INVESTIMENTO

	31.12.2020				31.12.2019			
	L1	L2	L3	Totale	L1	L2	L3	Totale
1. Attività materiali detenute a scopo di investimento			243.347.802	243.347.802			240.111.510	240.111.510

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 243.347.802, 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 sia la totalità delle voci di costo afferenti 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 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	240.402.353	240.402.353
Riduzioni di valore totali nette		(290.843)	(290.843)
Esistenze iniziali nette		240.111.510	240.111.510
B. Aumenti:	0	5.576.996	5.576.996
Acquisti		4.705.867	4.705.867
Spese migliorie capitalizzate		513.667	513.667
Riprese di valore			
Variazioni positive fair value a:			
a) patrimonio netto			
b) conto economico			0
Differenze positive di cambio			
Trasferimenti da immobili deten. a scopo d'investimento			
Altre variazioni		357.462	357.462
C. Diminuzioni:	0	(2.340.704)	(2.340.704)
Vendite		(54.096)	(54.096)
Ammortamenti			
Rettifiche di valore da deterioramento			
a) patrimonio netto			
b) conto economico			
Variazioni negative fair value a:			
a) patrimonio netto			
b) conto economico		(1.937.290)	(1.937.290)
Differenze negative di cambio			
Trasferimenti a			
a) attività materiali detenute a scopo d'investimento		0	0
b) attività in dismissione			
Altre variazioni		(349.318)	(349.318)
D. Rimanenze finali nette	0	243.347.802	243.347.802
Riduzioni di valore totali nette	0	(290.843)	(290.843)
Rimanenze finali lorde	0	243.638.645	243.638.645

Le spese per migliorie capitalizzate per complessivi Euro 513.667 si riferiscono principalmente agli investimenti sostenuti per la valorizzazione degli alloggi ad uso turistico degli edifici di Brunico e Badia. Inoltre sono state effettuate migliorie sull'immobile di Padova (nuovo acquisto 2020).

Le cessioni dell'esercizio, pari ad Euro 54.096, si riferiscono ad unità pertinenziali (cantine/posti auto) ad immobili ceduti, che hanno generato una plusvalenza pari a Euro 19.500.

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 negativo delle variazioni di *fair value* pari ad Euro 1.937.290 è da ricondurre principalmente 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	14.559.327	14.703.424	30.266.140
Riduzioni di valore totali nette	(370.868)	(13.985.890)	(14.355.365)	(28.712.123)
Esistenze iniziali nette	632.521	573.437	348.059	1.554.017
B. Aumenti:	0	32.325	336.907	369.232
Acquisti		19.375	140.728	160.103
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		12.950	196.179	209.129
C. Diminuzioni:	(21.500)	(262.881)	(264.271)	(548.652)
Vendite		(12.950)	(902)	(13.852)
Ammortamenti	(21.500)	(237.974)	(72.001)	(331.475)
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		(11.957)	(191.368)	(203.325)
Rimanenze finali nette	611.021	342.881	420.695	1.374.597
Riduzioni di valore totali nette	(392.368)	(14.210.914)	(14.426.464)	(29.029.746)
Rimanenze finali lorde	1.003.389	14.553.795	14.847.159	30.404.343

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

	31.12.2020	31.12.2019
1. Attività finanziarie valutate al fair value con impatto a conto economico	4.105.000	4.100.000
a) Altre attività finanziarie obbligatoriamente valutate al fair vale	4.105.000	4.100.000
2. Attività finanziarie valutate al fair value con impatto sulla redditività complessiva	27.798	27.798
a) Equity OCI Option (partecipazioni in altre società/enti)	27.798	27.798
3. Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	860.078	1.330.790
a) Cauzioni diverse versate a terzi	29.278	510.216
b) Crediti verso altri	830.800	820.574
Totale	4.992.876	5.458.588

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

	31.12.2020				31.12.2019			
	L1	L2	L3	Totale	L1	L2	L3	Totale
1. Quote di O.I.C.R.		4.105.000		4.105.000		4.100.000		4.100.000
Totale		4.105.000		4.105.000		4.100.000		4.100.000

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 2020, 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 2020, 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.

L'incremento di Euro 5 mila è da ricondurre all'acquisto di nr. 1 quota del Fondo Margot.

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

	31.12.2020				31.12.2019			
	L1	L2	L3	Totale	L1	L2	L3	Totale
1. Titoli di capitale			27.798	27.798			27.798	27.798
Totale			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
Totale	22.441		27.798

I titoli di capitale di cui alla presente tabella, si riferiscono a quote partecipative minoritarie di livello 3 nella gerarchia del fair value.

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

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

	Quote di O.I.C.R. (Livello 2)	Totale
Esistenze iniziali	4.100.000	4.100.000
Aumenti	5.000	
Acquisti	5.000	
Variazioni positive di FV - imputate a conto economico		
Trasferimenti da altri portafogli		
Altre variazioni		
Diminuzioni		
Vendite		
Rimborsi		
Variazioni negative di FV - imputate a conto economico		
Trasferimenti ad altri portafogli		
Altre variazioni		
Rimanenze finali	4.105.000	4.105.000

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

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

20.3 ATTIVITÀ FINANZIARIE VALUTATE AL COSTO AMMORTIZZATO

	31.12.2020	31.12.2019
Somme a disposizione per aste fallimentari	0	480.938
Cauzioni diverse versate a terzi	29.278	29.278
Crediti verso altri	830.800	820.574
Totale	860.078	1.330.790

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

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

ATTIVITÀ CORRENTI

30. RIMANENZE

Immobili destinati alla commercializzazione	31.12.2020	31.12.2019
Esistenze iniziali	23.992.656	17.638.065
Aumenti:	5.940.828	7.884.615
Acquisti	0	4.921.096
Altre variazioni	5.940.828	2.963.519
Diminuzioni	(774.188)	(1.530.024)
Vendite	(774.188)	(1.289.064)
Altre variazioni		(240.960)
Rimanenze finali	29.159.296	23.992.656

Con riferimento alla voce Aumenti, nell'ambito della valorizzazione dei beni definiti "immobili merce", Sparim ha proceduto ad effettuare investimenti in migliorie sugli immobili siti in Busto Arsizio e a Milano, via dei Missaglia, per un controvalore pari a 5.795 mila euro.

Fra le variazioni in diminuzione si segnala la dismissione di un ufficio a Milano in Via dei Missaglia, di un posto auto nello stesso complesso e di parte del complesso di Via Oss Mazzurana a Trento.

35. CREDITI COMMERCIALI

	31.12.2020	31.12.2019
1. crediti verso clienti	538.577	169.384
2. crediti verso controllante	693.412	688.951
3. crediti verso altri	263.152	271.406
Totale	1.495.141	1.129.741

I crediti verso clienti (rif. punto 1) sono esposti al netto del fondo svalutazione crediti, pari a Euro 193.959 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 2020 (Euro 456.818), al conguaglio delle spese di gestione (Euro 169.494) e alle fatture di integrazione di redditività del contratto di servizio Bistrò 12 (Euro 67.100).

Fondo svalutazione crediti:

	31.12.2020	31.12.2019
Esistenze iniziali	127.171	154.207
Aumenti: Accantonamento dell'esercizio Altre variazioni in aumento	80.000	4.973
Diminuzioni Utilizzo dell'esercizio Altre variazioni in diminuzione	(13.212)	(32.009)
Rimanenze finali	193.959	127.171

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

	31.12.2020	31.12.2019
1) imposte correnti:	674.400	161.830
credito per IVA	306.068	46.842
crediti Irap	137.896	114.988
crediti per altre imposte	230.436	0
2) imposte anticipate	1.407.117	984.900
Totale	2.081.517	1.146.730

Il credito IVA a fine esercizio ammonta ad Euro 306.068. Il credito IRAP fa riferimento al credito da dichiarazione e agli acconti versati.

La composizione delle attività per imposte anticipate è la seguente:

	Imponibile	Imposte
Fondo premio anzianità di servizio e altre componenti del personale	61.429	16.104
Accantonamento fondo rischi su crediti non dedotto	186.830	44.839
Svalutazione immobili merce	3.539.832	944.427
Fondo rischi	1.500.000	400.200
Altri	5.623	1.546
Totale	5.293.713	1.407.116

Le imposte anticipate presenti al 31 dicembre 2020 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)

	31.12.2020	31.12.2019
Importo iniziale	984.900	927.674
Aumenti	422.217	71.512
Imposte anticipate rilevate nell'esercizio:		
a) relative a precedenti esercizi		
b) dovute al mutamento di criteri contabili		
c) altre	422.217	71.512
Nuove imposte o incrementi di aliquote fiscali		
Altri aumenti		
Diminuzioni	0	(14.286)
Imposte anticipate annullate nell'esercizio		
a) rigiri	0	(14.286)
b) svalutazione per sopravvenuta irrecuperabilità		
c) dovute al mutamento di criteri contabili		
d) altre		
Riduzioni di aliquote fiscali		
Altre diminuzioni		
Importo finale	1.407.117	984.900

Variazioni delle imposte anticipate (in contropartita del Patrimonio Netto)

Non sono state rilevate nel corso del 2020 imposte anticipate in contropartita patrimoniale.

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

	31.12.2020	31.12.2019
1. presso controllante	38.094.967	41.908.131
depositi bancari e conti correnti	38.094.967	41.908.131
2. altri	169.450	387
denaro, altri valori in cassa	169.450	387
Totale	38.264.417	41.908.518

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 2021. Nella fattispecie si tratta di un immobile a destinazione turistica sito a Corvara in Badia.

In particolare, con riferimento all'immobile sito in Corvara in Badia, si premette che lo stesso è stato oggetto nel corso del 2019 di un preliminare di vendita fra Sparim e la società Joker Sas. Tale operazione non ha trovato, a differenza di quanto previsto, definitivo completamento entro la prevista data del 31 marzo 2020, a causa di circostanze determinate per buona parte da una situazione di forza maggiore e solo marginalmente imputabili al Gruppo Sparkasse. Le trattative hanno portato alla stipula di un preliminare di vendita il giorno 29 giugno 2020, con l'impegno di andare a rogito entro il 31 marzo 2021. Il prezzo di vendita è stato rivisto al ribasso di euro 500 mila ed inoltre è stata introdotta una clausola di ulteriore possibile rettifica del prezzo nella misura di euro 250 mila a favore del cedente o del cessionario, a seconda se il prezzo al metro quadro di cessione delle unità residenziali che verranno realizzate sarà superiore o inferiore a delle soglie predefinite.

ANALISI DELLO STATO PATRIMONIALE

Passivo

100. - 125. PATRIMONIO NETTO

Patrimonio dell'impresa: composizione

Descrizione	31.12.2020	31.12.2019	Possibilità di utilizzo 31.12.2020	Quota disponibile 31.12.2020
100. Capitale	210.000.000	210.000.000		0
105. Riserva legale	7.312.806	6.877.275	B	0
110. Riserva da sovrapprezzo azioni	48.263.995	48.263.995	A-B-C *	0
115. Altre riserve	44.599.534	37.136.517		11.328.316
120. Riserve da valutazione	0	0		0
125. Utile d'esercizio	3.275.205	7.898.548		1.295.743
Totale	313.451.540	310.176.334		12.624.059

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 33.271.218 riferita:

- per Euro 33.258.242 alle differenze positive, al netto dell'onere fiscale, iscritte nei periodi pregressi fino al 2019, nettate delle plusvalenze realizzate o divenute insussistenti per effetto di svalutazioni effettuate nel 2020;
- per Euro 12.976 a copertura altre riserve negative.

La riserva legale dovrà inoltre essere incrementata di Euro 68.555, oltre che per la quota sull'utile 2020 (realizzato) anche a seguito della liberazione di riserve vincolate rese disponibili a seguito di vendita di immobili e del realizzo di plusvalenze iscritte.

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

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

Prospetto delle variazioni di Patrimonio Netto

Descrizione	Esistenze iniziali 01.01.2020	Ripartizione utile		Redditività complessiva	31.12.2020
		Riserve	Dividendi		
Capitale sociale	210.000.000				210.000.000
Riserva da sovrapprezzo azioni	48.263.995				48.263.995
Riserva legale	6.877.275	435.531			7.312.806
Altre riserve	37.136.517	7.463.016	0		44.599.533
Riserve da valutazione	0				0
Utile d'esercizio	7.898.548	(7.898.548)		3.275.205	3.275.205
Totale	310.176.335	0	0	3.275.205	313.451.540

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

	31.12.2020	31.12.2019
Fondi per rischi ed oneri non correnti:		
- premio anzianità di servizio del personale	11.418	10.634
- altre competenze del personale	50.011	26.371
- rischi legati alle iniziative immobiliari	1.500.000	
Totale	1.561.429	37.005

Il fondo relativo ai rischi legati ad iniziative immobiliari pari a 1.500 mila euro ricomprende un importo pari a euro 250 mila quale accantonamento a fronte di una componente variabile di prezzo legata alla vendita di un immobile sito in Corvara in Badia, ed un importo pari a euro 1.250 mila legato a rischi di sostenimento di maggiori oneri che potrebbero realizzarsi in relazione alle rilevanti attività di sviluppo immobiliare che la società sta realizzando su alcuni complessi immobiliari acquistati con finalità di sviluppo e di successiva vendita.

Fondi per rischi ed oneri: variazioni annue

	31.12.2020	31.12.2019
Importo iniziale	37.005	34.642
Aumenti	1.524.425	27.155
Accantonamento dell'esercizio	1.524.425	27.155
Altre variazioni in aumento		
Diminuzioni	0	(24.793)
Utilizzo nell'esercizio	0	(24.793)
Altre variazioni in diminuzione		
Importo finale	1.561.429	37.005

135. PASSIVITÀ FISCALI DIFFERITE

Passività per imposte differite: composizione

	Imponibile	Imposte
Rateizzazione plusvalenza su cessione cespiti	0	0
plusvalenze iscritte su immobilizzazioni materiali	29.994.110	8.011.419
altre	1.499	412
Totale	29.995.609	8.011.832

Le imposte differite presenti al 31 dicembre 2020 sono registrate in contropartita al conto economico. Come precisato sopra, si ricorda che l'aliquota IRES è al 24%, con effetto dai periodi d'imposta successivi a quello in corso al 31 dicembre 2016. Anche 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)

	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Importo iniziale	9.528.265	8.653.523	9.634.922
Aumenti	0	2.111.354	709.652
Imposte differite rilevate nell'esercizio:			
a) relative a precedenti esercizi			
b) dovute al mutamento di criteri contabili			
c) altre	0	2.111.354	709.652
Nuove imposte o incrementi di aliquote fiscali			
Altri aumenti			
Diminuzioni	(1.516.434)	(1.236.612)	(1.691.051)
Imposte differite annullate nell'esercizio:			
a) rigiri	(1.516.434)	(1.236.612)	(1.691.051)
b) dovute al mutamento di criteri contabili			
c) altre			
Riduzioni di aliquote fiscali			
Altre diminuzioni			
Importo finale	8.011.832	9.528.265	8.653.523

Le variazioni registrate con riferimento alle imposte differite riguardano le differenze da *fair value*, con riferimento sia alla valutazione del portafoglio immobiliare, sia la cessione di alcuni immobili per i quali negli anni precedenti erano state rilevate le imposte differite a seguito dell'applicazione del meccanismo della tassazione delle plusvalenze in cinque periodi d'imposta.

Variazioni delle imposte differite (in contropartita del patrimonio netto)

Non sono state rilevate nel corso del 2020 imposte differite in contropartita patrimoniale.

140. ALTRI DEBITI

	31.12.2020	31.12.2019
Depositi cauzionali di terzi - locazioni immobili	501.813	495.964
Altri	0	0
Totale	501.813	495.964

PASSIVITÀ CORRENTI

145. DEBITI COMMERCIALI

	31.12.2020	31.12.2019
1. Debiti verso fornitori	961.235	733.644
2. Debiti verso controllante	3.199.866	2.339.823
3. Altri debiti	845.618	732.149
Totale	5.006.718	3.805.616

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:

	31.12.2020	31.12.2019
3. Acconti e caparre da vendita immobili	788.250	512.900
Oneri differiti certi verso il personale	11.762	7.567
Spese condominiali - acconti	0	184.478
Altri	45.606	27.204
Totale	845.618	732.149

150. DEBITI FINANZIARI

Alla data del 31 dicembre 2020 non sono presenti debiti finanziari né nei confronti della controllante, né nei confronti altri soggetti.

155. PASSIVITÀ FISCALI CORRENTI

	31.12.2020	31.12.2019
1. Debiti per IRPEF (ritenute d'imposta)	0	0
2. Debiti contributivi		
3. Debiti per imposte dirette	414.537	868
Totale	414.537	868

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".

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

200. - 215. RICAVI

	31.12.2020	31.12.2019
200. Ricavi da locazione immobiliare:	11.777.063	11.646.468
da controllante	9.094.642	9.057.492
da beni locati a terzi (alloggi e pertinenze)	1.610.515	1.485.134
da beni locati a terzi (uffici e negozi)	1.071.906	1.103.842
205. Plusvalenze da vendite immobiliari	19.500	1.256.287
210. Altri ricavi e proventi:	983.334	1.352.803
1. Ricavi da controllante:	886.387	892.963
canone di locazione mobiliare	386.512	415.141
contratto di service servizi	499.875	477.822
2. Plusvalenze da beni mobili	189	1
3. Altri ricavi:	96.758	459.839
ricavi da servizi verso terzi	0	0
Altri	96.758	459.839
215. Variazioni delle rimanenze di beni merce	0	3.632.032
218. Ricavi da vendita beni merce	774.000	1.447.000
Totale	13.553.897	19.334.590

La diminuzione rispetto al 2019 è da ricollegare alla dinamica legata alle componenti delle voci relative agli immobili merce.

220. - 250. COSTI DI FUNZIONAMENTO

220. COSTI PER SERVIZI

	31.12.2020	31.12.2019	Variazioni
220. Costi per servizi:			
1. verso la controllante	193.340	194.576	(1.235)
2. verso terzi	1.111.934	1.458.292	(346.357)
spese manutenzione immobili e impianti	277.765	223.628	54.137
spese manutenzione software	207.757	200.906	6.851
compensi a professionisti	207.026	564.822	(357.796)
spese telefoniche	7.829	7.116	713
spese per assicurazioni	114.307	115.119	(812)
spese legali, notarili e di registro	33.967	63.497	(29.529)
spese adempimenti legislativi - sicurezza	3.366	11.159	(7.793)
spese condominiali amministrative	50.517	54.211	(3.694)
spese di gestione unità sfitte	136.968	175.630	(38.662)
altri	72.433	42.205	30.228
Totale	1.305.274	1.652.868	(347.593)

230. VARIAZIONE DELLE RIMANENZE DI BENI MERCE

	31.12.2020	31.12.2019	Variazioni
230. variazione delle rimanenze di beni merce	(774.188)	(240.960)	(533.228)
Totale	(774.188)	(240.960)	(533.228)

La variazione negativa delle rimanenze di beni merci è da mettere in relazione alla cessione di alcuni immobili facenti parte del portafoglio dei beni merce.

235. COSTI PER IL PERSONALE

	31.12.2020	31.12.2019	Variazioni
235. Costi per il personale:			
salari e stipendi	673.118	632.270	40.849
oneri sociali	197.137	172.990	24.147
trattamento di quiescenza	27.329	25.404	1.925
trattamento di fine rapporto	41.989	39.340	2.650
altri costi	10.120	10.893	(773)
compensi Amministratori e Sindaci	155.474	158.295	(2.820)
Totale	1.105.167	1.039.191	65.976

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.

	31.12.2020	31.12.2019	Variazioni
240. Ammortamenti:			
1. attività immateriali	37.875	36.210	1.665
2. attività materiali	331.475	353.076	(21.601)
immobili strumentali	21.500	21.500	0
impianti elettronici	229.285	285.354	(56.069)
attrezzature, mobili e arredi	80.691	46.223	34.468
Totale	369.350	389.286	(19.937)

Si evidenzia un lieve decremento con riferimento agli ammortamenti sulle attività materiali, mentre aumenta leggermente l’ammortamento sulle attività immateriali a seguito dell’acquisto di un software gestionale.

245. RETTIFICHE SU CREDITI

	31.12.2020	31.12.2019	Variazioni
Svalutazione crediti nell'attivo	80.000	5.325	74.675
Totale	80.000	5.325	74.675

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

	31.12.2020	31.12.2019	Variazioni
Perdite da cessione attività materiali	0	505.040	(505.040)
Totale	0	505.040	(505.040)

253. ACCANTONAMENTI PER RISCHI E ONERI

	31.12.2020	31.12.2019	Variazioni
Accantonamento per rischi su iniziative immobiliari	1.500.000	0	1.500.000
Totale	1.500.000	0	1.500.000

L'accantonamento di 1.500 mila euro ricomprende un importo pari a euro 250 mila quale accantonamento a fronte di una componente variabile di prezzo legata alla vendita di un immobile sito in Corvara in Badia, ed un importo pari a euro 1.250 mila legato a rischi di sostenimento di maggiori oneri che potrebbero realizzarsi in relazione alle rilevanti attività di sviluppo immobiliare che la società sta realizzando su alcuni complessi immobiliari acquistati con finalità di sviluppo e di successiva vendita

255. ONERI DIVERSI DI GESTIONE

Descrizione	31.12.2020	31.12.2019	Variazioni
255. Oneri diversi di gestione:			
1. imposte indirette - I.M.U.	91.687	116.706	(25.019)
2. imposte indirette - es. precedente	5.875	22.674	(16.799)
3. imposte indirette - I.M.I.	633.147	643.992	(10.844)
4. imposte indirette - TASI	0	8.645	(8.645)
5. imposte indirette - IVA indetraibile	268.091	439.894	(171.803)
6. altre imposte indirette	95.569	97.328	(1.759)
7. altri oneri e tasse	59.199	39.623	19.577
8. spese varie deducibili	6.184	2.793	3.391
9. spese varie indeducibili	0	0	0
10. rettifiche IVA ex art. 19 bis 2	248.806	144.415	104.391
Totale	1.408.559	1.516.070	(107.511)

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 dell'attività ordinaria. L'importo di euro 268.091, di cui alla voce 255.5, è relativo all'IVA indetraibile in base al pro-rata di detraibilità applicato nell'anno 2020 pari al 16%, imputata direttamente al conto economico.

L'importo di euro 248.806 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

	31.12.2020	31.12.2019	Variazioni
Rivalutazione immobili	3.172.435	3.311.485	(139.050)
Svalutazione immobili	(5.609.725)	(1.388.166)	(4.221.559)
Totale	(2.437.290)	1.923.319	(4.360.609)

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	31.12.2020	31.12.2019	Variazioni
270. Proventi finanziari:	116.082	117.589	(1.507)
1. verso controllante	116.082	117.610	(1.527)
2. altri	0	(20)	20
275. Interessi e altri oneri finanziari:	(9.102)	(12.520)	3.419
1. verso controllante	(8.395)	(8.330)	(65)
2. altri	(707)	(4.190)	3.483
Totale	106.980	105.069	1.911

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

280. IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO

	31.12.2020	31.12.2019
Accantonamento imposte:	3.408.320	2.377.078
IRES - imposte correnti	3.145.739	2.230.304
IRAP - imposte correnti	262.581	146.774
Variazione imposte differite:	(1.516.434)	874.742
IRES - aumento per imposte differite	0	1.899.269
IRAP - aumento per imposte differite	0	212.085
IRES - diminuzione per imposte differite	(1.449.839)	(1.201.049)
IRAP - diminuzione per imposte differite	(66.594)	(35.563)
Variazione imposte anticipate:	(422.217)	(57.227)
IRES - aumento per imposte anticipate	(422.217)	(64.348)
IRAP - aumento per imposte anticipate	0	(7.164)
IRES - diminuzione per imposte anticipate	0	13.621
IRAP - diminuzione per imposte anticipate	0	664
IRES e IRAP esercizi precedenti	63.827	
Totale	1.533.497	3.194.593

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	4.681.048	4.681.048
Costi non deducibili ai fini IRAP	0	80.000
Ricavi non tassabili ai fini IRAP	0	(106.980)
Totale	4.681.048	4.654.068
Onere fiscale teorico (IRES 24% - IRAP 2,68%)	1.123.452	124.729
Variazioni permanenti in aumento	592.099	30.403
Variazioni permanenti in diminuzione	(401.013)	0
Variazioni altre in aumento/diminuzione	2.430	61.397
Totale imposte di competenza dell'esercizio	1.316.968	216.529

ALTRE INFORMAZIONI

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

DATI SULL'OCCUPAZIONE

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

Organico	31.12.2020	31.12.2019	Variazioni
Dirigenti	1	1	0
Quadri direttivi	7	6	1
Impiegati - a tempo indeterminato	6	7	(1)
Impiegati - a tempo determinato	0	0	0
Totale	14	14	0

RETRIBUZIONE DEI DIRIGENTI

Nel corso dell'esercizio sono stati erogati compensi a Dirigenti con responsabilità strategiche, per euro 192 mila interamente riferiti a retribuzione per lavoro dipendente.

COMPENSI DEL CONSIGLIO D'AMMINISTRAZIONE E DEL COLLEGIO SINDACALE

	Importo
Consiglio d'Amministrazione	124.844
Collegio Sindacale	30.630
Totale	155.474

INFORMATIVA IFRS 16 - LEASE

La Società riveste esclusivamente il ruolo di locatore del patrimonio immobiliare di cui è proprietaria.

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

Fasce temporali	31.12.2020	31.12.2019
	Pagamenti da ricevere per il leasing	Pagamenti da ricevere per il leasing
Fino a 1 anno	12.026.827	11.017.704
Da oltre 1 anno fino a 2 anni	11.716.256	10.791.749
Da oltre 2 anno fino a 3 anni	11.564.166	10.504.202
Da oltre 3 anno fino a 4 anni	11.425.272	10.257.359
Da oltre 4 anno fino a 5 anni	11.207.588	10.102.384
Da oltre 5 anni	12.882.416	20.618.062
Totale	70.822.525	73.291.460

PRIVACY, SICUREZZA E AMBIENTE

Come richiesto dalla normativa vigente (D.Lgs. 196/2003), anche nel 2020 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 Haus 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)

(in unità di euro)

	31.12.2020
Servizi di revisione e attestazione contabile	18.135
Altri servizi	
Totale	18.135

Si precisa che il bilancio della società è assoggettato a revisione contabile in base all'incarico attribuito alla società di revisione Deloitte & Touche 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	25	17.12.2020	"Intervento volto alla concessione di contributi individuali alle imprese per promuovere l'assunzione di giovani laureati – Annualità 2018/2019" – PO FSE 2014- 2020 – Asse I, Priorità di investimento 8.i, Obiettivo Specifico 8.5

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 2019 della Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A.

SCHEDA DI SINTESI

Dati patrimoniali (in migliaia di euro)	31/12/2019	31/12/2018	Var. ass. +/-	Var. %
Totale attività	9.653.823	9.099.327	554.496	6,09%
Investimenti finanziari	8.893.282	8.366.317	526.965	6,30%
Attività finanziarie valutate al fair value con impatto a conto economico	255.528	260.323	(4.795)	-1,84%
Attività finanziarie valutate al fair value con impatto sulla redditività complessiva	602.624	1.386.325	(783.701)	-56,53%
Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	8.035.130	6.719.669	1.315.461	19,58%
- di cui Crediti verso banche	520.942	393.579	127.363	32,36%
- di cui Crediti verso clientela	7.514.188	6.326.090	1.188.098	18,78%
Attività materiali	103.192	17.122	86.070	502,69%
Attività immateriali	6.606	19.053	(12.447)	-65,33%
Partecipazioni	258.398	258.728	(330)	-0,13%
Raccolta diretta	7.211.641	6.745.368	466.273	6,91%
Debiti verso clientela	7.059.065	6.356.189	702.876	11,06%
Debiti rappresentati da titoli	152.576	389.179	(236.603)	-60,80%
Debiti verso banche	1.430.189	1.401.753	28.436	2,03%
Totale provvista	8.641.830	8.147.121	494.709	6,07%
Raccolta diretta ¹	7.211.641	6.745.368	466.273	6,91%
Raccolta indiretta ²	3.813.023	3.436.840	376.183	10,95%
Raccolta complessiva	11.024.664	10.149.608	875.056	8,62%
Patrimonio netto	695.060	669.522	25.538	3,81%
Dati economici (in migliaia di euro)	31/12/2019	31/12/2018	Var. ass. +/-	Var. %
Margine di interesse	127.244	126.205	1.039	0,82%
Margine di contribuzione lordo	208.488	221.806	(13.318)	-6,00%
Risultato lordo di gestione	50.031	69.361	(19.330)	-27,87%
Risultato operativo netto	55.359	27.879	27.480	98,57%
Utile (perdita) lordo	40.286	27.834	12.452	44,74%
Utile (perdita) d'esercizio	27.021	25.359	1.662	6,55%
Indici patrimoniali (%) - phased in	31/12/2019	31/12/2018	var. +/-	
CET 1 Capital Ratio	12,10	11,71	0,39	
Tier 1 Capital Ratio	12,91	12,54	0,37	
Total Capital Ratio	13,36	13,19	0,17	
Indici di liquidità (%)	31/12/2019	43465	var. +/-	
LCR (Liquidity Coverage Ratio)	167,73	182,71	-14,98	
NSFR (Net Stable Funding Ratio)	117,97	121,35	-3,38	
Leverage Ratio (rapporto tra Tier1 e Total assets)	6,97	6,99	-0,02	
Indici di copertura del credito deteriorato (%)	31/12/2019	43465	var. +/-	
Copertura crediti a sofferenza	83,72	69,80	13,92	
Copertura inadempienze probabili	57,31	49,88	7,42	
Copertura totale crediti deteriorati	65,89	56,43	9,46	
NPL Ratio lordo	6,36	8,73	-2,37	
NPL Ratio netto	2,27	4,03	-1,76	
Texas Ratio ³	18,42	33,71	-15,29	
Indici di redditività ed efficienza (%)	31/12/2019	43465	var. +/-	
ROE - Return on equity ⁴	3,96	3,62	0,34	
Margine contribuzione lordo/fondi intermediati ⁵	1,26	1,42	-0,17	
Cost / income ratio ⁶	72,13	65,49	6,64	

1) nella raccolta diretta, nel dato riferito al 2019, sono ricompresi debiti per il leasing iscritti secondo il disposto dell'IFRS 16 per 83 milioni di euro.

2) nella raccolta indiretta sono ricompresi anche gli investimenti in fondi pensione integrativi a partire dal 2019; il dato di fine 2018 è stato aggiornato per essere confrontato.

3) Rapporto tra Crediti deteriorati netti e Patrimonio netto tangibile

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

5) Raccolta complessiva e crediti verso clientela

6) il valore è stato determinato senza considerare il versamento delle contribuzioni ai Fondi di Risoluzione delle crisi e di tutela dei depositi (dato 2018 riclassificato).

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE



Deloitte & Touche S.p.A.
Via Fratelli Bandiera, 3
51100 Treviso
Italia

Tel. +39 0423 581111
Fax +39 0423 539812
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 2020, 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 2020, 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.

Per i nomi delle Società Revisione Contabile e Finanziaria, visitate il sito www.deloitte.it.

Deloitte & Touche S.p.A. è iscritta al Registro Imprese di Treviso, n. 01204700299, con sede in Treviso, Via Fratelli Bandiera, 3, 51100 Treviso, Italia. P.IVA n. 01204700299.

Il bilancio d'esercizio della Società è stato revisionato in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) e ai principi di revisione contabile del bilancio d'esercizio (ISA Italia) e ai principi di revisione finanziaria (ISA Italia). Il giudizio di revisione contabile del bilancio d'esercizio della Società è stato espresso in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) e ai principi di revisione finanziaria (ISA Italia). Il giudizio di revisione finanziaria della Società è stato espresso in conformità ai principi di revisione internazionale (ISA Italia) e ai principi di revisione finanziaria (ISA Italia).

Deloitte & Touche S.p.A.

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.

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 una 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

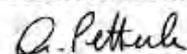
Gli Amministratori della Sparim S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della Sparim S.p.A. al 31 dicembre 2020, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

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 2020 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 2020 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, 22 marzo 2021