

713 - BILANCIO CONSOLIDATO D'ESERCIZIO

Data chiusura esercizio 31/12/2019

GRUPPO BARLETTA S.P.A.

DATI ANAGRAFICI

Indirizzo Sede legale: ROMA RM VIA GIOVANNI
AMENDOLA 46

Codice fiscale: 05542581003

Forma giuridica: SOCIETA' PER AZIONI

Impresa in fase di aggiornamento

Indice

Capitolo 1 - PROSPETTO CONTABILE	2
Capitolo 2 - NOTA INTEGRATIVA	12
Capitolo 3 - VERBALE ASSEMBLEA ORDINARIA	60
Capitolo 4 - RELAZIONE GESTIONE	65
Capitolo 5 - RELAZIONE SINDACI	79



Bilancio Consolidato
al 31.12.2019
Gruppo Barletta Spa

Indice	
Dati Societari	3
Composizione degli organi sociali alla data di approvazione del presente documento	4
Bilancio consolidato del Gruppo Barletta al 31 dicembre 2019	5
Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata	6
Prospetto delle variazioni di patrimonio netto consolidato al 31 dicembre 2019 e al 31 dicembre 2018	9
Informazioni Societarie	10
Valutazione degli amministratori rispetto ai requisiti di continuità aziendale	11
Principali principi contabili	11
Principi di redazione	11
Principi di consolidamento	12
Sintesi dei principali principi contabili	15
Aggregazioni aziendali e avviamento	15
Partecipazioni in collegate e <i>joint venture</i>	15
Classificazione corrente/non corrente	16
Valutazione del <i>fair value</i>	16
Ricavi	18
Ricavi provenienti da contratti con clienti	18
Contributi pubblici	19
Imposte sul reddito	19
Conversione delle poste in valuta	20
Attività non correnti detenute per la vendita e attività operative cessate	21
Dividendi	21
Immobili, impianti e macchinari	21
Oneri finanziari	22
Investimenti immobiliari	22
Attività immateriali	22
Strumenti finanziari – Rilevazione e valutazione	23
Rimanenze	28
Perdita di valore di attività non finanziarie	28
Disponibilità liquide e depositi a breve termine	29
Azioni proprie	29
Fondi rischi e oneri	29
Fondi Pensione e altri benefici successivi al rapporto di lavoro	30
Variazione di principi contabili e informativa	32

Principi emanati ma non ancora in vigore	37
Principali rischi e incertezze	37
Nota 1. Attività Immateriali	40
Nota 2. Investimenti Immobiliari	41
Nota 3. Immobili, impianti e macchinari	42
Nota 4. Diritto d'uso	43
Nota 5. Partecipazioni	44
Nota 6. Attività finanziarie non correnti	44
Nota 7. Imposte differite	45
Nota 8. Altre attività non correnti	46
Nota 9. Rimanenze	46
Nota 10. Crediti Commerciali	46
Nota 11. Altre Attività correnti	47
Nota 12. Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	47
Nota 13. Patrimonio Netto	47
Nota 14. Passività per benefici ai dipendenti	48
Nota 15. Passività finanziarie non correnti	49
Nota 15.1 Indebitamento finanziario netto	49
Nota 16. Altre passività non correnti	50
Nota 17. Passività finanziarie correnti	51
Nota 18. Debiti Commerciali	51
Nota 19. Altre Passività Correnti	51
Nota 20. Totale ricavi	52
Nota 21. Costi per materie prime	52
Nota 22. Variazione rimanenze	53
Nota 23. Costi per servizi	53
Nota 24. Costo del personale	53
Nota 25. Altri costi operativi	54
Nota 26. Proventi e Oneri finanziari	54
Nota 27. Imposte sul reddito	54
Rapporti con società del gruppo e con parti correlate	55
Compensi al Consiglio di Amministrazione, al Collegio sindacale ed alla Società di Revisione	55
Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio	56

Dati Societari

Sede legale della Capogruppo

Gruppo Barletta S.p.A.

Via Amendola, 46

00185 ROMA

Dati legali della Capogruppo

Capitale sociale deliberato Euro 18.000.000

Capitale sociale sottoscritto e versato Euro 18.000.000

Registro delle Imprese di ROMA n. 0554281003

R.E.A. n. ROMA-896752

Composizione degli organi sociali alla data di approvazione del presente documento

Consiglio di amministrazione

Paolo Barletta

Presidente e Amministratore Delegato

Maria Luisa Liguori

Consigliere e Amministratore Delegato

Salvatore Torcellan

Consigliere

Collegio Sindacale

Simone Tini

Presidente

Elisabetta Lucchini

Sindaco Effettivo

Alessandro De Marchi

Sindaco Effettivo

Revisori Esterni

EY S.p.A.

Bilancio consolidato del Gruppo Barletta al 31 dicembre 2019

Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata

ATTIVO	NOTE	Al 31 dicembre 2019	Al 31 dicembre 2018
<i>importi in migliaia di Euro</i>			
ATTIVITA' NON CORRENTI			
Attività Immateriali	1	193	117
Investimenti Immobiliari	2	168.250	106.352
Immobili, Impianti e Macchinari	3	12.708	13.213
Diritti d'uso	4	43.809	46.696
Partecipazioni	5	1.529	1.376
Attività finanziarie non correnti	6	11	297
Imposte Differite Attive	7	5.775	5.073
Altre attività non correnti	8	448	910
TOT. ATTIVITÀ NON CORRENTI		232.723	174.034
ATTIVITA' CORRENTI			
Rimanenze	9	14.474	17.414
Crediti Commerciali	10	2.757	2.828
Altre attività correnti	11	5.971	4.161
Disponib. liquide e mezzi equivalenti	12	1.498	2.006
TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI		24.700	26.409
TOTALE ATTIVO		257.423	200.443
PASSIVO			
	NOTE	Al 31 dicembre 2019	Al 31 dicembre 2018
<i>importi in migliaia di Euro</i>			
PATRIMONIO NETTO			
Capitale Sociale	13	18.000	18.000
Riserve	13	33.341	19.384
Utile (perdita) dell'esercizio	13	13.416	14.344
TOTALE PATRIMONIO NETTO		64.757	51.728
<i>Patrimonio di Gruppo</i>		64.713	
<i>Patrimonio di Terzi</i>		44	
PASSIVITA' NON CORRENTI			
Passività per benefici ai dipendenti	14	471	383
Imposte Differite Passive	7	21.019	11.754
Passività finanziarie non correnti	15	132.850	98.805
Altre passività non correnti	16	328	324
TOT.PASSIVITA'NON CORRENTI		154.668	111.266
PASSIVITA' CORRENTI			
Passività finanziarie correnti	17	19.722	18.133
Debiti Commerciali	18	7.856	6.047
Altre Passività Correnti	19	10.421	13.269
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI		37.999	37.449
TOTALE PASSIVO		257.423	200.443

Prospetto consolidato dell'utile/(perdita) d'esercizio comprensivo delle altre componenti di conto economico complessivo

CONTO ECONOMICO	NOTE	Al 31 dicembre 2019	Al 31 dicembre 2018
<i>Importi in migliaia di Euro</i>			
RICAVI			
Ricavi da contratti con i clienti	20	10.015	7.267
Fitti attivi	20	1.006	968
Variazione Fair value gestione immobiliare	20	32.827	27.983
Altri ricavi	20	583	483
TOTALE RICAVI		44.431	36.701
COSTI OPERATIVI			
Costi per materie prime	21	816	1.028
Variazione rimanenze	22	2.909	(2.216)
Costi per servizi	23	5.691	7.235
Costi per il personale	24	1.737	1.631
Altri costi operativi	25	1.928	1.964
Ammortamenti		3.848	3.759
Accantonamenti		48	-
TOTALE COSTI OPERATIVI		16.977	13.401
Risultato Operativo		27.454	23.300
Proventi Finanziari	26	163	128
Oneri finanziari	26	(5.712)	(2.297)
Utile Ante Imposte		21.906	21.131
IMPOSTE SUL REDDITO	27	(8.490)	(6.787)
UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO		13.416	14.344
Altre componenti di conto economico complessivo che non saranno successivamente riclassificate nell'utile / (perdita) d'esercizio al netto delle imposte			
Utili e perdite attuariali derivanti da piani a benefici definiti		(23)	1
Totale altre componenti del conto economico complessivo		(23)	1
Risultato netto complessivo dell'esercizio		13.393	14.345
Attribuibile a:			
Soci della Capogruppo		13.379	
Soci di minoranza		14	

Rendiconto Finanziario Consolidato al 31 dicembre 2019 e 2018

<i>(in migliaia di Euro)</i>	Al 31.12.2019	Al 31.12.2018
Flusso di cassa da attività operative		
Utile netto dell'esercizio	13.416	14.344
Rettifiche per elementi non monetari	(25.448)	(17.793)
Imposte sul reddito	8.490	6.796
Ammortamenti e svalutazioni	4.553	3.762
Interessi passivi / (interessi attivi)	(5.712)	(553)
Accantonamenti a Fondi per rischi ed oneri/fondo obsolescenza/fondo svalutazione crediti	48	245
Altre componenti economiche senza movimento di cassa	(32.827)	(28.043)
Variazione nelle attività e passività operative	3.498	(1.554)
Variazione delle Altre attività e passività operative non correnti	(458)	(1.967)
Variazione delle altre attività e passività operative correnti	(1.038)	7.233
Pagamenti di Passività per benefici a dipendenti	(37)	69
Crediti commerciali	71	(1.296)
Rimanenze	2.235	(7.174)
Debiti commerciali	1.809	1.581
Altri incassi / pagamenti	(3.842)	(345)
Interessi incassati / (pagati)	(3.666)	553
(imposte sul reddito pagate)	(176)	(898)
Utilizzo fondi		
Flusso di cassa generato/(assorbito) dalle attività operative (A)	(12.376)	(5.348)
Flusso di cassa da attività di investimento		
Investimenti in Attività immateriali	(76)	(139)
Investimenti in Attività materiali	(4.705)	(1.154)
Investimenti in Attività finanziarie	(14.260)	(5)
Flusso di cassa netto generato/(assorbito) da attività di investimento (B)	(19.041)	(1.298)
Flusso di cassa da attività di finanziamento		
Erogazioni di finanziamenti a medio-lungo termine	71.411	6.200
Rimborso di finanziamenti a medio-lungo termine	(39.701)	(2.704)
Erogazioni/(rimborsi) di finanziamenti a breve termine	(800)	4.346
Aumento di capitale, versamento soci e altre variazioni del patrimonio netto		
Distribuzione di dividendi		
Flusso di cassa netto generato/(assorbito) da attività di finanziamento (C)	30.910	7.842
Flusso di cassa complessivo (D) = (A) + (B) + (C)	(507)	1.195
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio (E)	2.005	810
Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio (F) = (D) + (E)	1.498	2.005

Prospetto delle variazioni di patrimonio netto consolidato al 31 dicembre 2019 e al 31 dicembre 2018

in migliaia di Euro

CONSOLIDATO	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva straordinaria	Altre Riserve	Utili/(perdite) a nuovo	Riserva TFR IAS 19	Riserva FTA	Risultato netto di Gruppo	Totale PN di Gruppo	Totale PN di terzi	Totale PN
Saldo al 01.01.2018	18.000	222	3.430	2.659	9.587	(6)	4.008	(516)	37.384		37.384
Destinazione risultato esercizio 2017		240			(756)			516	-		-
Distribuzione di dividendi											
Variazioni area di consolidamento											
Altri movimenti			4.563		(4.563)						
Risultato complessivo						1		14.344	14.345		14.345
Saldo 31.12.2018	18.000	462	7.993	2.659	4.268	(5)	4.008	14.344	51.729		51.729

in migliaia di Euro

CONSOLIDATO	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva straordinaria	Altre Riserve	Utili/(perdite) a nuovo	Riserva TFR IAS 19	Riserva FTA	Risultato netto di Gruppo	Totale PN di Gruppo	Totale PN di terzi	Totale PN
Saldo al 01.01.2019	18.000	462	7.993	2.659	4.268	(5)	4.008	14.344	51.729	0	51.729
Destinazione risultato dell'esercizio 2018		62	1.189	582	12.511			(14.344)	0		0
Distribuzione di dividendi											
Variazioni area di consolidamento											
Altri movimenti				(395)					(395)	30	(365)
Risultato complessivo						(23)		13.402	13.379	14	13.393
Saldo al 31.12.2019	18.000	524	9.182	2.846	16.779	(28)	4.008	13.402	64.713	44	64.757

Note esplicative al bilancio consolidato al 31 dicembre 2019

Informazioni Societarie

La pubblicazione del bilancio di Gruppo Barletta S.p.A. e delle sue controllate (insieme il Gruppo) per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 è stata autorizzata dal Consiglio d'Amministrazione in data 23 maggio 2020. Gruppo Barletta S.p.A. è una società per azioni, registrata e domiciliata in Roma. La sede legale si trova presso Via Amendola 46, Roma.

Il Gruppo focalizza la propria attività in cinque settori di intervento primari:

- 1) Sviluppo Immobiliare
- 2) Gestione Alberghiera
- 3) Patrimonio Immobiliare a reddito
- 4) Partecipazioni non caratteristiche (diversificazione)
- 5) General Contractor e Joint Venture

1) Sviluppo Immobiliare

Il Gruppo è investitore diretto nel mondo immobiliare gestendo operazioni di sviluppo e di riconversione con particolare riguardo al mondo ricettivo. Nonostante siano ancora attive le varie aree di intervento nel campo di sviluppo residenziale e retail, nel corso degli ultimi due anni, il focus primario è ricaduto nell'acquisto e valorizzazioni di immobili con potenzialità turistiche/ricettive. Su questo nuovo assetto si basa anche il piano industriale dei prossimi anni del gruppo.

La conversione e valorizzazione alberghiera è stata intrapresa soprattutto grazie agli importanti accordi costruiti con le più importanti catene alberghiere internazionali. Il mercato Italiano ancora oggi ha una penetrazione particolarmente bassa rispetto ai grandi brand dell'hospitality. Il dato è pari al 7% del mercato rispetto ad una media europea del 34%.

Tale sviluppo sta portando il Gruppo ad investire su progetti di "size" più rilevante, disponendo di importanti garanzie portate dai partner commerciali selezionati per le specifiche operazioni.

La controllata SACIS 1972 srl costituisce l'impresa edile del Gruppo, completando così la filiera dell'investimento e potendo garantire tempi certi e lavori di qualità agli sviluppi intrapresi dalle società del gruppo o dalla capo gruppo stessa.

2) Gestione Alberghiera

Gli investimenti nel settore Alberghiero vengono portati avanti sotto un duplice profilo: Immobiliare e Gestionale. Immobiliare Barletta Srl è proprietaria di due strutture concesse in regime di locazione, mentre la Cra Srl contemporaneamente cura la gestione e lo sviluppo dell'avviamento degli hotels, capacità che ha permesso il realizzo di considerevoli plusvalori nel corso degli anni.

3) Patrimonio Immobiliare a reddito

La società detiene un portafoglio di beni immobili, prevalentemente a destinazione commerciale, che rappresentano un investimento duraturo per il Gruppo, che garantiscono un flusso regolare e pianificabile di entrate a servizio del debito bancario.

4) Partecipazioni non caratteristiche

Il Gruppo ha diversificato il proprio portafoglio di investimenti, acquisendo partecipazioni qualificate in società operanti in settori ed aree diverse dal proprio core business, ma pur sempre caratterizzate da un importante patrimonio immobiliare.

5) General Contractor e Joint Venture

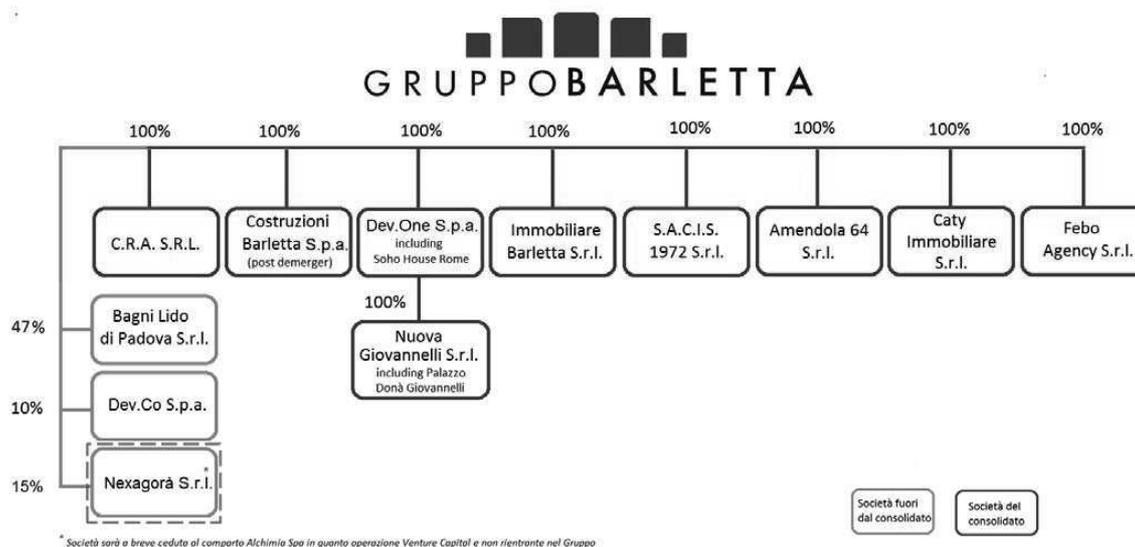
Il Gruppo si propone quale General Contractor per operazioni di Sviluppo Immobiliare, anche nell'ambito di accordi di Joint Venture o tramite la costituzione di specifici veicoli societari dedicati, per progetti di dimensioni considerevoli, veicolando capitale di fondi o importanti famiglie partner, apportando risorse manageriali, ingegneristiche e metodi di lavoro.

Questo ha consentito di iniziare a seguire importanti operazioni immobiliari che saranno coadiuvate, gestite e realizzate dalle società operative del Gruppo.

Il presente bilancio consolidato del Gruppo si riferisce all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 (di seguito il "Bilancio Consolidato").

Il presente bilancio consolidato è stato proposto per l'approvazione nel Consiglio di Amministrazione della Capogruppo Gruppo Barletta S.p.A. in 23 maggio 2020.

Organigramma del Gruppo al 31 dicembre 2019



Valutazione degli amministratori rispetto ai requisiti di continuità aziendale

Gli amministratori ritengono che, sulla base delle buone performance economiche raggiunte e sulla base della solida situazione patrimoniale e finanziaria, il Gruppo abbia la capacità di continuare la propria operatività nel prevedibile futuro ed hanno pertanto redatto il bilancio consolidato sulla base dei presupposti della continuità aziendale. L'impatto della crisi economica causata dalla crisi sanitaria dovuta al Covid-19, non pregiudica le prospettive di continuità aziendale vista la diversificazione delle attività svolte dal Gruppo.

Principali principi contabili

Principi di redazione

Il bilancio consolidato del Gruppo è stato redatto in conformità agli International Financial Reporting Standards (di seguito anche "IFRS") emanati dall'International Accounting Standards Board ("IASB") e adottati dall'Unione Europea secondo la procedura di cui all'art. 6 del Regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento Europeo.

Con “IFRS” si intendono anche gli International Accounting Standards (“IAS”) tuttora in vigore, nonché tutti i documenti interpretativi emessi dagli IFRS Interpretation Committee, precedentemente denominato International Financial Reporting Interpretations Committee (“IFRIC”) ed ancor prima Standing Interpretations Committee (“SIC”) e omologati dalla Commissione Europea, in vigore alla data di bilancio.

Per gli esercizi fino al 31 dicembre 2017 la Società ha redatto i propri bilanci in conformità ai principi contabili Italiani emanati dall’OIC. Il bilancio per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 è stato il primo che la Società prepara in accordo con gli IFRS.

Il presente bilancio è stato predisposto sulla base del criterio convenzionale del costo storico, e del fair value dove previsto dai principi contabili internazionali, nonché sul presupposto della continuità aziendale.

Il bilancio consolidato è presentato in euro e tutti i valori sono arrotondati alle migliaia di euro, se non altrimenti indicato.

Il bilancio consolidato fornisce informazioni comparative riferite all’esercizio precedente.

Gli schemi adottati dal Gruppo si compongono come segue:

- Prospetto della situazione Patrimoniale-Finanziaria consolidata - la presentazione del prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata avviene attraverso l’esposizione distinta fra attività correnti e non correnti e passività correnti e non correnti:
 - le attività non correnti comprendono i saldi attivi con ciclo di realizzo oltre dodici mesi ed includono le attività immateriali, Immobili, impianti e macchinari e attività finanziarie;
 - le attività correnti comprendono i saldi attivi con ciclo di realizzo entro i dodici mesi;
 - le passività non correnti comprendono i debiti esigibili oltre dodici mesi, inclusi i debiti finanziari, i fondi per rischi ed oneri ed il TFR;
 - le passività correnti comprendono i debiti esigibili entro dodici mesi, compresa la quota a breve dei finanziamenti a medio-lungo termine, dei fondi per rischi ed oneri e del TFR.
- Prospetto dell’Utile (Perdita) d’esercizio comprensivo delle altre componenti di conto economico complessivo che riporta le voci per natura e le voci rilevate direttamente a patrimonio netto quando gli IFRS lo consentono;
- Rendiconto finanziario consolidato - il rendiconto finanziario consolidato presenta i flussi finanziari dell’attività operative, d’investimento e finanziaria. I flussi delle attività operative sono rappresentati attraverso il metodo indiretto, per mezzo del quale il risultato di esercizio o di periodo è rettificato dagli effetti delle operazioni di natura non monetaria, da qualsiasi differimento o accantonamento di precedenti o futuri incassi o pagamenti operativi, e da elementi di ricavi o costi connessi con i flussi finanziari derivanti dall’attività di investimento o finanziaria;
- Prospetto consolidato delle variazioni di patrimonio netto - il prospetto consolidato delle variazioni del patrimonio netto evidenzia il risultato complessivo dell’esercizio e l’effetto, per ciascuna voce di patrimonio netto, dei cambiamenti di principi contabili e delle correzioni di errori così come previsto dal Principio contabile internazionale n. 8. Inoltre, lo schema presenta il saldo degli utili o delle perdite accumulati all’inizio dell’esercizio, i movimenti dell’esercizio e alla fine dell’esercizio.

Principi di consolidamento

Il bilancio consolidato comprende i bilanci di Gruppo Barletta S.p.A. e delle sue controllate al 31 dicembre 2019.

Il controllo si ottiene quando il Gruppo è esposto o ha diritto a rendimenti variabili, derivanti dal proprio rapporto con l’entità oggetto di investimento e, nel contempo, ha la capacità di incidere su tali rendimenti esercitando il proprio potere su tale entità.

Specificatamente, il Gruppo controlla una partecipata se, e solo se, il Gruppo ha:

- il potere sull’entità oggetto di investimento (ovvero detiene validi diritti che gli conferiscono la capacità attuale di dirigere le attività rilevanti dell’entità oggetto di investimento);
- l’esposizione o i diritti a rendimenti variabili derivanti dal rapporto con l’entità oggetto di investimento;

- la capacità di esercitare il proprio potere sull'entità oggetto di investimento per incidere sull'ammontare dei suoi rendimenti.

Generalmente, vi è la presunzione che la maggioranza dei diritti di voto comporti il controllo. A supporto di tale presunzione e quando il Gruppo detiene meno della maggioranza dei diritti di voto (o diritti simili), il Gruppo considera tutti i fatti e le circostanze rilevanti per stabilire se controlla l'entità oggetto di investimento, inclusi:

- ▶ Accordi contrattuali con altri titolari di diritti di voto;
- ▶ Diritti derivanti da accordi contrattuali;
- ▶ Diritti di voto e diritti di voto potenziali del Gruppo;
- ▶ Una combinazione delle precedenti.

Il Gruppo riconsidera se ha o meno il controllo di una partecipata se i fatti e le circostanze indicano che ci siano stati dei cambiamenti in uno o più dei tre elementi rilevanti ai fini della definizione di controllo. Il consolidamento di una controllata inizia quando il Gruppo ne ottiene il controllo e cessa quando il Gruppo perde il controllo. Le attività, le passività, i ricavi ed i costi della controllata acquisita o ceduta nel corso dell'esercizio sono inclusi nel bilancio consolidato dalla data in cui il Gruppo ottiene il controllo fino alla data in cui il Gruppo non esercita più il controllo sulla società.

L'utile (perdita) d'esercizio e ciascuna delle altre componenti di conto economico complessivo sono attribuite ai soci della controllante e alle partecipazioni di minoranza, anche se ciò implica che le partecipazioni di minoranza hanno un saldo negativo. Quando necessario, vengono apportate le opportune rettifiche ai bilanci delle controllate, al fine di garantire la conformità alle politiche contabili del gruppo. Tutte le attività e passività, il patrimonio netto, i ricavi, i costi e i flussi finanziari infragruppo relativi a operazioni tra entità del gruppo sono eliminati completamente in fase di consolidamento.

Le variazioni nelle quote di partecipazione in una società controllata che non comportano la perdita di controllo sono contabilizzate a patrimonio netto.

Se il Gruppo perde il controllo di una controllata, deve eliminare le relative attività (incluso l'avviamento), passività, le interessenze delle minoranze e le altre componenti di patrimonio netto, mentre l'eventuale utile o perdita è rilevato a conto economico. La quota di partecipazione eventualmente mantenuta deve essere rilevata al *fair value*.

Nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 il Gruppo detiene una partecipazione nella società collegata Bagni di Lido Padova S.r.l.. Si definiscono imprese collegate, quelle nelle quali il Gruppo detenga almeno il 20% dei diritti di voto ovvero eserciti un'influenza notevole, ma non il controllo o il controllo congiunto sulle politiche finanziarie ed operative, o Joint Venture (definite come un accordo contrattuale con il quale due o più parti intraprendono un'attività economica sottoposta a controllo congiunto ai sensi del IFRS 11).

La tabella seguente riepiloga, con riferimento alle società controllate, le informazioni al 31 dicembre 2019 e al 31 dicembre 2018, relative a denominazione, sede legale, patrimonio netto e quota di capitale sociale detenuta direttamente e indirettamente da Gruppo Barletta S.p.A..

SOCIETA' CONTROLLATE – 31.12.2019

Denominazione	Sede	Capitale	Percentuale di controllo	
			Diretto	Indiretto
Amendola 64 S.r.l.	Roma - Italia	4.433.862	100,00%	
Costruzioni Barletta S.p.a.	Roma - Italia	1.470.924	100,00%	
C.R.A. S.r.l.	Roma - Italia	2.320.414	100,00%	
Caty Immobiliare S.r.l.	Roma - Italia	335.944	100,00%	
Immobiliare Barletta S.r.l.	Roma - Italia	273.184	100,00%	
S.A.C.I.S. S.r.l.	Roma - Italia	1.878.387	97,65%	
DevOne S.p.a.	Roma - Italia	22.040.076	100,00%	
Nuova Giovannelli S.r.l.	Roma - Italia	6.105.779	100,00%	
Febo Agency S.r.l.	Roma - Italia	10.000	100,00%	

PARTECIPAZIONI CONTROLLATE

SOCIETA' CONTROLLATE – 31.12.2018

Denominazione	Sede	Capitale	Percentuale di controllo	
			Diretto	Indiretto
Amendola 64 S.r.l.	Roma - Italia	4.604.767	100,00%	
Costruzioni Barletta S.r.l.	Roma - Italia	25.156.112	100,00%	
C.R.A. S.r.l.	Roma - Italia	1.763.285	100,00%	
Caty Immobiliare S.r.l.	Roma - Italia	341.188	100,00%	
Immobiliare Barletta S.r.l.	Roma - Italia	1.117.876	100,00%	
S.A.C.I.S. S.r.l.	Roma - Italia	1.295.996	100,00%	
Febo Agency S.r.l.	Roma - Italia	10.000	100,00%	

PARTECIPAZIONI CONTROLLATE

Nel corso degli esercizi chiusi al 31 dicembre 2019 e 31 dicembre 2018 sono intervenute variazioni nell'area di consolidamento con la costituzione di DevOne Spa derivata dalla scissione di Costruzioni Barletta Spa nel settembre 2019, operazione che non ha comportato effetti nel bilancio consolidato essendo la società scissa già precedentemente consolidata integralmente, e con l'acquisto delle quote di Nuova Giovannelli Srl da parte di DevOne Spa.

Il corrispettivo pagato da DevOne Spa per l'acquisizione di Nuova Giovannelli è stato pari ad euro 14,3 milioni. Il maggior prezzo pagato rispetto al patrimonio netto contabile della società acquisita, e pari a circa euro 8 milioni è stato integralmente imputato all'immobile Palazzo Donà Giovannelli, che rappresenta l'unico asset acquisito dal Gruppo Barletta nell'operazione sopra descritta.

Quest'ultime due società verranno fuse nel corso del 2020, essendo programmata l'incorporazione di Nuova Giovannelli S.r.l. in Devone S.p.A., in modo da accentrare presso quest'ultima la titolarità degli immobili a destinazione alberghiera di categoria 5 stelle.

Riconciliazione del Risultato e del Patrimonio Netto della Capogruppo

Si riportano di seguito i prospetti di riconciliazione del risultato economico e del patrimonio netto della Capogruppo con il risultato economico e del patrimonio Netto del Gruppo al 31 dicembre 2019:

Riconciliazione PN OIC		
	Effetti a CE	Patrimonio Netto 31 dicembre 2019
Patrimonio Netto Separato	(5.130)	25.236
Elisione delle partecipazioni	281	(6.134)
Rivalutazione degli immobili	23.668	43.844
Fair value IAS 40	297	8.484
Fair value IAS 16	7	(594)
Incremento svalutazione crediti		(280)
Imposte anticipate su rettifiche da consolidamento		487
Eliminazione attività immateriali e avviamento	255	1.781
Eliminazione margini De Lollis	(1.076)	(3.678)
Costo ammortizzato	(1.346)	(1.416)
Scritture IAS 19 attualizzazione TFR	(15)	(84)
Effetto leasing IFRS 16	(1.158)	(3.348)
Eliminazione effetto vendite intercompany	79	5
Eliminazione risconto su penali	(590)	590
Altre scritture di consolidamento	(199)	(8)
Scritture di aggiustamento IFRS	(1.657)	(128)
Patrimonio Netto di Gruppo	13.416	64.757

Sintesi dei principali principi contabili

Aggregazioni aziendali e avviamento

Le aggregazioni aziendali sono contabilizzate utilizzando il metodo dell'acquisizione. Il costo di un'acquisizione è determinato come somma del corrispettivo trasferito, misurato al *fair value* alla data di acquisizione, e dell'importo della partecipazione di minoranza nell'acquisita. Per ogni aggregazione aziendale, il Gruppo definisce se misurare la partecipazione di minoranza nell'acquisita al *fair value* oppure in proporzione alla quota della partecipazione di minoranza nelle attività nette identificabili dell'acquisita. I costi di acquisizione sono spesati nell'esercizio e classificati tra le spese amministrative.

Quando il Gruppo acquisisce un *business*, classifica o designa le attività finanziarie acquisite o le passività assunte in accordo con i termini contrattuali, le condizioni economiche e le altre condizioni pertinenti in essere alla data di acquisizione. Ciò include la verifica per stabilire se un derivato incorporato debba essere separato dal contratto primario.

L'eventuale corrispettivo potenziale da riconoscere è rilevato dall'acquirente al *fair value* alla data di acquisizione. Il corrispettivo potenziale classificato come patrimonio non è oggetto di rimisurazione e il suo successivo pagamento è contabilizzato con contropartita il patrimonio netto. La variazione del *fair value* del corrispettivo potenziale classificato come attività o passività, quale strumento finanziario che sia nell'oggetto dell'IFRS 9 *Strumenti finanziari*, deve essere rilevata nel conto economico in accordo con IFRS 9. Il corrispettivo potenziale che non rientra nello scopo dell'IFRS 9 è valutato al *fair value* alla data di bilancio e le variazioni del *fair value* sono rilevate a conto economico.

L'avviamento è inizialmente rilevato al costo rappresentato dall'eccedenza dell'insieme del corrispettivo corrisposto e dell'importo iscritto per le interessenze di minoranza rispetto alle attività nette identificabili acquisite e le passività assunte dal Gruppo. Se il *fair value* delle attività nette acquisite eccede l'insieme del corrispettivo corrisposto, il Gruppo verifica nuovamente se ha identificato correttamente tutte le attività acquisite e tutte le passività assunte e rivede le procedure utilizzate per determinare gli importi da rilevare alla data di acquisizione. Se dalla nuova valutazione emerge ancora un *fair value* delle attività nette acquisite superiore al corrispettivo, la differenza (utile) viene rilevata a conto economico.

Dopo la rilevazione iniziale, l'avviamento è valutato al costo al netto delle perdite di valore accumulate. Al fine della verifica per riduzione di valore (*impairment*), l'avviamento acquisito in un'aggregazione aziendale è allocato, dalla data di acquisizione, a ciascuna unità generatrice di flussi di cassa del Gruppo che si prevede benefici delle sinergie dell'aggregazione, a prescindere dal fatto che altre attività o passività dell'entità acquisita siano assegnate a tali unità.

Se l'avviamento è stato allocato a un'unità generatrice di flussi finanziari e l'entità dismette parte delle attività di tale unità, l'avviamento associato all'attività dismessa è incluso nel valore contabile dell'attività quando si determina l'utile o la perdita della dismissione. L'avviamento associato con l'attività dismessa è determinato sulla base dei valori relativi dell'attività dismessa e della parte mantenuta dell'unità generatrice di flussi finanziari.

Partecipazioni in collegate e joint venture

Una collegata è una società sulla quale il Gruppo esercita un'influenza notevole. Per influenza notevole si intende il potere di partecipare alla determinazione delle politiche finanziarie e gestionali della partecipata senza averne il controllo o il controllo congiunto.

Una joint venture è un accordo a controllo congiunto nel quale le parti che detengono il controllo congiunto vantano diritti sulle attività nette dell'accordo. Per controllo congiunto si intende la condivisione su base contrattuale del controllo di un accordo, che esiste unicamente quando le decisioni sulle attività rilevanti richiedono un consenso unanime di tutte le parti che condividono il controllo.

Le considerazioni fatte per determinare l'influenza notevole o il controllo congiunto sono simili a quelle necessarie a determinare il controllo sulle controllate.

La partecipazione del Gruppo in società collegate e joint venture sono valutate con il metodo del patrimonio netto.

Con il metodo del patrimonio netto, la partecipazione in una società collegata o in una joint venture è inizialmente rilevata al costo. Il valore contabile della partecipazione è aumentato o diminuito per rilevare la quota di pertinenza della partecipante degli utili e delle perdite della partecipata realizzati dopo la data di acquisizione. L'avviamento afferente alla collegata od alla joint venture è incluso nel valore contabile della partecipazione e non è soggetto ad una verifica separata di perdita di valore (*impairment*).

Il prospetto dell'utile/(perdita) d'esercizio riflette la quota di pertinenza del Gruppo del risultato d'esercizio della società collegata o della joint venture. Ogni cambiamento nelle altre componenti di conto economico complessivo relativo a queste partecipate è presentato come parte del conto economico complessivo del Gruppo. Inoltre, nel caso in cui una società collegata o una joint venture rilevi una variazione con diretta imputazione al patrimonio netto, il Gruppo rileva la sua quota di pertinenza, ove applicabile, nel prospetto delle variazioni nel patrimonio netto. Gli utili e le perdite non realizzate derivanti da transazioni tra il Gruppo e società collegate o joint venture, sono eliminati in proporzione alla quota di partecipazione nelle collegate o joint venture.

La quota aggregata di pertinenza del Gruppo del risultato d'esercizio delle società collegate e delle joint venture è rilevata nel prospetto dell'utile/(perdita) d'esercizio dopo il risultato operativo e rappresenta il risultato al netto delle imposte e delle quote spettanti agli altri azionisti della collegata o della joint venture.

Il bilancio delle società collegate e della joint venture è predisposto alla stessa data di chiusura del bilancio del Gruppo. Ove necessario, il bilancio è rettificato per uniformarlo ai principi contabili di Gruppo.

Successivamente all'applicazione del metodo del patrimonio netto, il Gruppo valuta se sia necessario riconoscere una perdita di valore della propria partecipazione nelle società collegate o joint venture. Il Gruppo valuta a ogni data di bilancio se vi siano evidenze obiettive che le partecipazioni nelle società collegate o joint venture abbiano subito una perdita di valore. In tal caso, il Gruppo calcola l'ammontare della perdita come differenza tra il valore recuperabile della collegata o della joint venture e il valore di iscrizione della stessa nel proprio bilancio, rilevando tale differenza nel prospetto dell'utile/(perdita) d'esercizio nella voce "quota di pertinenza del risultato di società collegate e joint venture".

All'atto della perdita dell'influenza notevole su una società collegata o del controllo congiunto su una joint venture, il Gruppo valuta e rileva la partecipazione residua al *fair value*. La differenza tra il valore di carico della partecipazione alla data di perdita dell'influenza notevole o del controllo congiunto e il *fair value* della partecipazione residua e dei corrispettivi ricevuti è rilevata nel conto economico.

Classificazione corrente/non corrente

Le attività e passività nel bilancio del Gruppo sono classificate secondo il criterio corrente/non corrente. Un'attività è corrente quando:

- ▶ si suppone che sia realizzata, oppure è posseduta per la vendita o il consumo, nel normale svolgimento del ciclo operativo;
- ▶ è detenuta principalmente con la finalità di negoziarla;
- ▶ si suppone che sia realizzata entro dodici mesi dalla data di chiusura dell'esercizio; o
- ▶ è costituita da disponibilità liquide o mezzi equivalenti a meno che non sia vietato scambiarla o utilizzarla per estinguere una passività per almeno dodici mesi dalla data di chiusura dell'esercizio.

Tutte le altre attività sono classificate come non correnti.

Una passività è corrente quanto:

- ▶ è previsto che si estingua nel suo normale ciclo operativo;
- ▶ è detenuta principalmente con la finalità di negoziarla;
- ▶ deve essere estinta entro dodici mesi dalla data di chiusura dell'esercizio; o
- ▶ l'entità non ha un diritto incondizionato a differire il regolamento della passività per almeno dodici mesi dalla data di chiusura dell'esercizio.

Il Gruppo classifica tutte le altre passività come non correnti.

Attività e passività per imposte anticipate e differite sono classificate tra le attività e le passività non correnti.

Valutazione del *fair value*

Il Gruppo valuta gli strumenti finanziari quali i derivati, e le attività non finanziarie quali gli investimenti immobiliari, al *fair value* ad ogni chiusura di bilancio.

Il *fair value* è il prezzo che si percepirebbe per la vendita di un'attività, o che si pagherebbe per il trasferimento di una passività, in una regolare operazione tra operatori di mercato alla data di valutazione. Una valutazione del *fair value* suppone che l'operazione di vendita dell'attività o di trasferimento della passività abbia luogo:

- ▶ nel *mercato principale* dell'attività o passività;
- oppure
- ▶ in assenza di un mercato principale, nel *mercato più vantaggioso* per l'attività o passività.

Il mercato principale o il mercato più vantaggioso devono essere accessibili per il Gruppo.

Il *fair value* di un'attività o passività è valutato adottando le assunzioni che gli operatori di mercato utilizzerebbero nella determinazione del prezzo dell'attività o passività, presumendo che gli stessi agiscano per soddisfare nel modo migliore il proprio interesse economico.

Una valutazione del *fair value* di un'attività non finanziaria considera la capacità di un operatore di mercato di generare benefici economici impiegando l'attività nel suo *massimo e migliore* utilizzo o vendendola a un altro operatore di mercato che la impiegherebbe nel suo massimo e miglior utilizzo.

Il Gruppo utilizza tecniche di valutazione che sono adatte alle circostanze e per le quali vi sono sufficienti dati disponibili per valutare il *fair value*, massimizzando l'utilizzo di input osservabili rilevanti e minimizzando l'uso di *input* non osservabili.

Tutte le attività e passività per le quali il *fair value* viene valutato o esposto in bilancio sono categorizzate in base alla gerarchia del *fair value*, come di seguito descritta:

- ▶ Livello 1 - i prezzi quotati (non rettificati) in mercati attivi per attività o passività identiche a cui l'entità può accedere alla data di valutazione;
- ▶ Livello 2 – Input diversi dai prezzi quotati inclusi nel Livello 1, osservabili direttamente o indirettamente per l'attività o per la passività;
- ▶ Livello 3 – tecniche di valutazione per le quali i dati di input non sono osservabili per l'attività o per la passività.

La valutazione del *fair value* è classificata interamente nello stesso livello della gerarchia del *fair value* in cui è classificato l'input di più basso livello di gerarchia utilizzato per la valutazione

Per le attività e passività rilevate nel bilancio al *fair value* su base ricorrente, il Gruppo determina se siano intervenuti dei trasferimenti tra i livelli della gerarchia rivedendo la categorizzazione (basata sull'input di livello più basso, che è significativo ai fini della valutazione del *fair value* nella sua interezza) ad ogni chiusura di bilancio. La Direzione finanziaria di Gruppo determina i criteri e le procedure sia per le valutazioni del *fair value* ricorrenti, quali investimenti immobiliari e strumenti partecipativi in società non quotate, sia per le valutazioni non ricorrenti, quali le attività cessate destinate alla vendita.

Per la valutazione di attività significative, quali proprietà immobiliari e strumenti partecipativi in società non quotate, e passività significative, quali i corrispettivi potenziali, sono coinvolti degli esperti esterni. I criteri di selezione includono la conoscenza del mercato, la reputazione, l'indipendenza ed il rispetto degli standard professionali. La Direzione finanziaria decide, a seguito della discussione con gli esperti esterni, quali tecniche di valutazione e quali input utilizzare per ciascun caso.

Ad ogni chiusura di bilancio la Direzione finanziaria di Gruppo analizza le variazioni nei valori di attività e passività per le quali è richiesta, in base ai principi contabili del Gruppo, la rivalutazione o la rideterminazione.

Per tale analisi, vengono verificati i principali input applicati nella valutazione più recente, raccordando le informazioni utilizzate nella valutazione ai contratti e agli altri documenti rilevanti.

La Direzione finanziaria di Gruppo effettuata, con il supporto degli esperti esterni, una comparazione tra ogni variazione nel *fair value* di ciascuna attività e passività e le fonti esterne rilevanti, al fine di determinare se la variazione sia ragionevole. I risultati delle valutazioni vengono presentati periodicamente al Collegio Sindacale ed ai revisori del Gruppo. Tale presentazione comprende una discussione delle principali assunzioni utilizzate nelle valutazioni.

Ai fini dell'informativa relativa al *fair value*, il Gruppo determina le classi di attività e passività sulla base della natura, caratteristiche e rischi dell'attività o della passività ed il livello della gerarchia del *fair value* come precedentemente illustrato.

Sono di seguito riepilogate le note relative al *fair value* degli strumenti finanziari e delle attività non finanziarie valutate al *fair value*, e quelle in cui viene presentata informativa sui *fair values*:

- ▶ Tecniche di valutazione, valutazioni discrezionali e stime contabili significative
- ▶ Immobili, impianti e macchinari
- ▶ Investimenti immobiliari
- ▶ Strumenti finanziari (compresi quelli valutati al costo ammortizzato)

Ricavi

Ricavi provenienti da contratti con clienti

Il Gruppo è impegnato nell'attività di costruzione, riconversione e vendita di immobili ad uso residenziale e nel settore dell'hospitality. Il Gruppo gestisce direttamente due alberghi di categoria 4 stelle e 4 stelle superior siti in Roma: Hotel Gioberti e Hotel Gioberti Art.

I ricavi derivanti da contratti con i clienti sono rilevati quando il controllo dei beni e servizi è trasferito al cliente per un ammontare che riflette il corrispettivo che il Gruppo si aspetta di ricevere in cambio di tali beni o servizi.

Affitti attivi

I ricavi da locazioni di investimenti immobiliari sono rilevati come proventi con un criterio sistematico rappresentativo delle modalità con le quali si cede il beneficio derivante dall'uso dell'attività sottostante.

Il Gruppo considera se ci sono altre promesse nel contratto che rappresentano obbligazioni di fare, sulle quali una parte del corrispettivo deve essere allocato. Nel determinare il prezzo della transazione di vendita il Gruppo considera gli effetti derivanti dalla presenza di corrispettivo variabile, di componenti di finanziamento significative, di corrispettivi non monetari e di corrispettivi da pagare al cliente (se presenti).

(i) Corrispettivo variabile

Se il corrispettivo promesso nel contratto include un importo variabile, il Gruppo stima l'importo del corrispettivo al quale avrà diritto in cambio al trasferimento dei beni al cliente.

Il corrispettivo variabile è stimato al momento della stipula del contratto e non ne è possibile la rilevazione fino a quando non sia altamente probabile che quando successivamente sarà risolta l'incertezza associata al corrispettivo variabile, non si debba rilevare una significativa rettifica in diminuzione all'importo dei ricavi cumulati che sono stati contabilizzati. I diritti di reso e gli sconti sui volumi danno luogo a corrispettivi variabili.

(ii) Componente di finanziamento significativa

Generalmente, il Gruppo riceve anticipi a breve termine dai propri clienti. Usando l'espedito pratico dell'IFRS 15, il Gruppo non rettifica l'importo pattuito del corrispettivo per tener conto degli effetti di una componente di finanziamento significativa se si aspetta, all'inizio del contratto, che l'intervallo di tempo tra il momento in cui l'entità trasferirà al cliente il bene o il servizio promesso e il momento in cui il cliente effettuerà il relativo pagamento non supera un anno.

Eventuali anticipi a lungo termine ottenuti da parte dei clienti per la vendita di immobili, prevedono che il prezzo di transazione per tali contratti sia attualizzato, utilizzando il tasso di sconto che sarebbe stato utilizzato in un'operazione di finanziamento tra il Gruppo e i suoi clienti alla data di sottoscrizione del contratto, per tenere conto della componente di finanziamento significativa.

Saldi contrattuali

Attività contrattuali

L'attività da contratto rappresenta il diritto dell'entità ad ottenere il corrispettivo pattuito a fronte del trasferimento del controllo dei beni o servizi al cliente.

Se il Gruppo adempie l'obbligazione trasferendo beni o servizi al cliente prima che quest'ultimo paghi il corrispettivo o prima che il pagamento sia dovuto, l'entità deve iscrivere un'attività derivante da contratto, ad esclusione degli importi presentati come crediti.

Crediti commerciali

Un credito rappresenta per il Gruppo il diritto incondizionato a ricevere il corrispettivo (vale a dire, è necessario solo che decorra il tempo affinché si ottenga il pagamento del corrispettivo). Si rimanda al paragrafo dei principi nella sezione Strumenti finanziari – rilevazione iniziale e successiva valutazione.

Passività contrattuali

La passività contrattuale è un'obbligazione a trasferire al cliente beni o servizi per i quali il Gruppo ha già ricevuto il corrispettivo (o per i quali una quota del corrispettivo è dovuto). Se il cliente paga il corrispettivo prima che il Gruppo

gli abbia trasferito il controllo dei beni o servizi, la passività derivante da contratto è rilevata quando il pagamento viene effettuato o (se precedente) quando è dovuto. Le passività derivanti da contratto sono rilevate come ricavi quando il Gruppo soddisfa le obbligazioni di fare nel relativo contratto.

Attività e passività derivanti da diritti di restituzione

Attività per diritto di reso

L'attività per diritto di reso rappresenta il diritto del Gruppo a recuperare i beni che si prevede saranno restituiti dai clienti. L'attività è valutata al precedente valore contabile delle rimanenze al netto di eventuali costi per il recupero comprese possibili riduzione del valore dei prodotti resi. Il Gruppo aggiorna periodicamente la stima con riferimento all'entità prevista dei resi da clienti, nonché eventuali ulteriori riduzioni di valore dei prodotti resi.

Passività per rimborsi

La passività per rimborsi rappresenta l'obbligo di rimborsare in parte o tutto il corrispettivo ricevuto (o da ricevere) dal cliente e viene valutata in base al valore che il Gruppo si aspetta di dover restituire al cliente. Il Gruppo aggiorna le sue stime delle passività per rimborsi (e la corrispondente variazione del prezzo della transazione) alla fine di ciascun periodo di riferimento. Si rimanda alla nota sui principi contabili sopra riportata sui corrispettivi variabili.

Costi per l'ottenimento di un contratto

Il Gruppo contabilizza come attività i costi incrementali per l'ottenimento del contratto con il cliente che prevede di recuperare. I costi per l'ottenimento del contratto che sarebbero stati sostenuti anche se il contratto non fosse stato ottenuto sono rilevati come spesa nel momento in cui sono sostenuti, a meno che siano esplicitamente addebitabili al cliente anche qualora il contratto non sia ottenuto.

Contributi pubblici

I contributi pubblici sono rilevati quando sussiste la ragionevole certezza che essi saranno ricevuti e che tutte le condizioni ad essi riferiti siano soddisfatte. I contributi correlati a componenti di costo sono rilevati come ricavi, ma sono ripartiti sistematicamente tra gli esercizi in modo da essere commisurati al riconoscimento dei costi che intendono compensare. Il contributo correlato ad una attività viene riconosciuto come ricavo in quote costanti, lungo la vita utile attesa dell'attività di riferimento.

Laddove il Gruppo riceva un contributo non monetario, l'attività ed il relativo contributo sono rilevati al valore nominale e rilasciati nel conto economico, in quote costanti, lungo la vita utile attesa dell'attività di riferimento.

Imposte sul reddito

Imposte correnti

Le imposte correnti attive e passive dell'esercizio sono valutate per l'importo che ci si attende di recuperare o corrispondere alle autorità fiscali. Le aliquote e la normativa fiscale utilizzate per calcolare l'importo sono quelle emanate, o sostanzialmente in vigore, alla data di chiusura di bilancio nei paesi dove il Gruppo opera e genera il proprio reddito imponibile.

Le imposte correnti relative ad elementi rilevati direttamente a patrimonio netto sono rilevate anch'esse a patrimonio netto e non nel prospetto dell'utile/(perdita) d'esercizio. Il Management periodicamente valuta la posizione assunta nella dichiarazione dei redditi nei casi in cui le norme fiscali siano soggette ad interpretazioni e, ove appropriato, provvede a stanziare degli accantonamenti.

Imposte differite

Le imposte differite sono calcolate applicando il cosiddetto "*liability method*" alle differenze temporanee alla data di bilancio tra i valori fiscali delle attività e delle passività e i corrispondenti valori di bilancio.

Le imposte differite passive sono rilevate su tutte le differenze temporanee tassabili, con le seguenti eccezioni:

- ▶ le imposte differite passive derivano dalla rilevazione iniziale dell'avviamento o di un'attività o passività in una transazione che non rappresenta un'aggregazione aziendale e, al tempo della transazione stessa, non influenza né il risultato di bilancio né il risultato fiscale;
- ▶ il riversamento delle differenze temporanee imponibili, associate a partecipazioni in società controllate, collegate e *joint venture*, può essere controllato, ed è probabile che esso non si verifichi nel prevedibile futuro.

Le imposte differite attive sono rilevate a fronte di tutte le differenze temporanee deducibili, dei crediti e delle perdite fiscali non utilizzate e riportabili a nuovo, nella misura in cui sia probabile che saranno disponibili sufficienti imponibili fiscali futuri, che possano consentire l'utilizzo delle differenze temporanee deducibili e dei crediti e delle perdite fiscali riportati a nuovo, eccetto i casi in cui:

- ▶ l'imposta differita attiva collegata alle differenze temporanee deducibili deriva dalla rilevazione iniziale di un'attività o passività in una transazione che non rappresenta un'aggregazione aziendale e, al tempo della transazione stessa, non influisce né sul risultato di bilancio, né sul risultato fiscale;

nel caso di differenze temporanee deducibili associate a partecipazioni in società controllate, collegate e joint venture, le imposte differite attive sono rilevate solo nella misura in cui sia probabile che esse si riverseranno nel futuro prevedibile e che vi saranno sufficienti imponibili fiscali che consentano il recupero di tali differenze temporanee.

Il valore di carico delle imposte differite attive viene riesaminato a ciascuna data di bilancio e ridotto nella misura in cui non sia più probabile che saranno disponibili in futuro sufficienti imponibili fiscali da permettere in tutto o in parte l'utilizzo di tale credito. Le imposte differite attive non rilevate sono riesaminate ad ogni data di bilancio e sono rilevate nella misura in cui diventa probabile che i redditi fiscali saranno sufficienti a consentire il recupero di tali imposte differite attive.

Le imposte differite attive e passive sono misurate in base alle aliquote fiscali che si attende saranno applicate nell'esercizio in cui tali attività si realizzeranno o tali passività si estingueranno, considerando le aliquote in vigore e quelle già emanate, o sostanzialmente in vigore, alla data di bilancio.

Le imposte differite relative ad elementi rilevati al di fuori del conto economico sono anch'esse rilevate al di fuori del conto economico e, quindi, nel patrimonio netto o nel conto economico complessivo, coerentemente con l'elemento cui si riferiscono.

I benefici fiscali acquisiti a seguito di un'aggregazione aziendale, ma che non soddisfano i criteri per la rilevazione separata alla data di acquisizione, sono eventualmente riconosciuti successivamente, nel momento in cui si ottengono nuove informazioni sui cambiamenti dei fatti e delle circostanze. L'aggiustamento è riconosciuto a riduzione dell'avviamento (fino a concorrenza del valore dell'avviamento), nel caso in cui sia rilevato durante il periodo di misurazione, ovvero nel conto economico, se rilevato successivamente.

Il Gruppo compensa imposte differite attive ed imposte differite passive se e solo se esiste un diritto legale che consente di compensare imposte correnti attive e imposte correnti passive e le imposte differite attive e passive facciano riferimento ad imposte sul reddito dovute alla stessa autorità fiscale dallo stesso soggetto contribuente o da soggetti contribuenti diversi che intendono saldare le attività e passività fiscali correnti su base netta o realizzare l'attività e saldare la passività contemporaneamente, con riferimento ad ogni periodo futuro nel quale ci si attende che le attività e passività per imposte differite siano saldate o recuperate.

Imposte indirette

I costi, i ricavi, le attività e le passività sono rilevati al netto delle imposte indirette, quali l'imposta sul valore aggiunto, con le seguenti eccezioni:

- ▶ l'imposta applicata all'acquisto di beni o servizi è indetraibile; in tal caso essa è rilevata come parte del costo di acquisto dell'attività o parte del costo rilevato nel conto economico;
- ▶ i crediti e i debiti commerciali includono l'imposta indiretta applicabile.

L'ammontare netto delle imposte indirette da recuperare o da pagare all'Erario è incluso nel bilancio tra i crediti ovvero tra i debiti.

Conversione delle poste in valuta

Il bilancio consolidato è presentato in euro che è la valuta funzionale e di presentazione adottata dalla capogruppo.

i) Operazioni e saldi

Le operazioni in valuta estera sono rilevate inizialmente nella valuta funzionale, applicando il tasso di cambio a pronti alla data dell'operazione.

Le attività e passività monetarie, denominate in valuta estera, sono convertite nella valuta funzionale al tasso di cambio alla data del bilancio.

Le differenze di cambio realizzate o quelle derivanti dalla conversione di poste monetarie sono rilevate nel conto economico, con l'eccezione degli elementi monetari che costituiscono parte della copertura di un investimento netto in

una gestione estera. Tali differenze sono rilevate nel conto economico complessivo fino alla cessione dell'investimento netto, e solo allora l'ammontare complessivo è riclassificato nel conto economico. Le imposte attribuibili alle differenze cambio sugli elementi monetari sono anch'essi essere rilevati nel prospetto di conto economico complessivo.

Le poste non monetarie valutate al costo storico in valuta estera sono convertite ai tassi di cambio alla data di rilevazione iniziale della transazione. Le poste non monetarie iscritte al fair value in valuta estera sono convertite al tasso di cambio alla data di determinazione di tale valore. L'utile o la perdita che emerge dalla conversione di poste non monetarie è trattato coerentemente con la rilevazione degli utili e delle perdite relative alla variazione del fair value delle suddette poste (i.e. le differenze di conversione sulle voci la cui variazione del fair value è rilevata nel conto economico complessivo o nel conto economico sono rilevate, rispettivamente, nel conto economico complessivo o nel conto economico).

Nella determinazione del tasso di cambio a pronti da utilizzare al momento della rilevazione iniziale della relativa attività, costo o ricavo (o parte di esso) in sede di cancellazione di un'attività non monetaria o della passività non monetaria relativa al corrispettivo anticipato, la data dell'operazione è la data in cui il Gruppo rileva inizialmente l'attività non monetaria o la passività non monetaria risultante dal corrispettivo anticipato. Se ci sono più pagamenti o anticipi, il Gruppo determina la data della transazione per ogni pagamento o anticipo.

Attività non correnti detenute per la vendita e attività operative cessate

Il Gruppo classifica le attività non correnti e i gruppi in dismissione come detenuti per vendita se il loro valore contabile sarà recuperato principalmente con un'operazione di vendita, anziché tramite il loro uso continuativo. Tali attività non correnti e gruppi in dismissione classificati come detenuti per la vendita sono valutati al minore tra il valore contabile ed il loro fair value al netto dei costi di vendita. I costi di vendita sono i costi aggiuntivi direttamente attribuibili alla vendita, esclusi gli oneri finanziari e le imposte.

La condizione per la classificazione come detenuti per la vendita si considera rispettata solo quando la vendita è altamente probabile e l'attività o il gruppo in dismissione è disponibile per la vendita immediata nelle sue attuali condizioni. Le azioni richieste per concludere la vendita dovrebbero indicare che è improbabile che possano intervenire cambiamenti significativi nella vendita o che la vendita venga annullata. La Direzione deve essersi impegnata nella vendita, il cui completamento dovrebbe essere previsto entro un anno dalla data della classificazione.

L'ammortamento di immobili, impianti e macchinari e delle attività immateriali cessa nel momento in cui questi sono classificati come disponibili per la vendita.

Le attività e le passività classificate come detenute per la vendita sono presentate separatamente tra le voci correnti nel bilancio.

Un gruppo in dismissione si qualifica come attività operativa cessata se è parte di un'entità che è stata dismessa oppure è classificata come detenuta per la vendita, e:

- ▶ Rappresenta un'importante ramo autonomo di attività o area geografica di attività
 - ▶ Fa parte di un unico piano coordinato di dismissione di un importante ramo di attività o area geografica di attività
- Oppure
- ▶ È una controllata acquisita esclusivamente in funzione di una rivendita.

Le attività destinate alla dismissione sono escluse dal risultato delle attività operative e sono presentate nel prospetto dell'utile/(perdita) d'esercizio in un'unica riga come Utile/(perdita) netto derivante da attività destinate alla dismissione. Al 31 dicembre 2019 il Gruppo non presenta attività non correnti detenute per la vendita o attività operative cessate.

Dividendi

La società Capogruppo rileva un dividendo quando la distribuzione è adeguatamente autorizzata e non è più a discrezione della società. In base al diritto societario vigente in Europa, una distribuzione è autorizzata quando è approvata dagli azionisti. I dividendi distribuiti da società che rientrano nel perimetro del consolidamento sono elisi dal bilancio consolidato, in quanto operazioni intercompany.

Immobili, impianti e macchinari

Gli immobili in costruzione destinati alla rivendita sono rilevati al costo storico, al netto delle eventuali perdite di valore cumulate. Gli Immobili, impianti e macchinari sono rilevati al costo storico, al netto del relativo fondo di ammortamento e delle perdite di valore cumulate. Tale costo include i costi per la sostituzione di parte di macchinari e impianti nel momento in cui sono sostenuti, se conformi ai criteri di rilevazione. Laddove sia necessaria la sostituzione

periodica di parti significative di impianti e macchinari, il Gruppo li ammortizza separatamente in base alla specifica vita utile. Allo stesso modo, in occasione di revisioni importanti, il costo è incluso nel valore contabile dell'impianto o del macchinario come nel caso della sostituzione, laddove sia soddisfatto il criterio per la rilevazione. Tutti gli altri costi di riparazione e manutenzione sono rilevati nel conto economico quando sostenuti. Si faccia riferimento alla nota "Valutazioni discrezionali e stime contabili significative".

L'ammortamento è calcolato a quote costanti sulla vita utile stimata del bene come segue:

- | | |
|---------------------------------------|----------------|
| ▶ Immobili | 33 anni |
| ▶ Impianti, macchinari e attrezzature | da 5 a 15 anni |
| ▶ Immobili ad uso ufficio | 33 anni |
| ▶ Macchine ufficio elettroniche | 5 anni |
| ▶ Mobili e arredi | 8 anni |
| ▶ Autovetture | 4 anni |

Il valore contabile di un elemento di immobili, impianti e macchinari ed ogni componente significativo inizialmente rilevato è eliminato al momento della dismissione (cioè alla data in cui l'acquirente ne ottiene il controllo) o quando non ci si attende alcun beneficio economico futuro dal suo utilizzo o dismissione. L'utile/perdita che emerge al momento dell'eliminazione contabile dell'attività (calcolato come differenza tra il valore netto contabile dell'attività ed il corrispettivo percepito) è rilevato a conto economico quando l'elemento è eliminato contabilmente.

I valori residui, le vite utili ed i metodi di ammortamento di immobili, impianti e macchinari sono rivisti ad ogni chiusura di esercizio e, ove appropriato, corretti prospetticamente.

Oneri finanziari

Gli oneri finanziari direttamente imputabili all'acquisizione, alla costruzione o alla produzione di un bene che richiede un periodo abbastanza lungo prima di essere disponibile all'uso, sono capitalizzati sul costo del bene stesso. Tutti gli altri oneri finanziari sono rilevati tra i costi di competenza dell'esercizio in cui sono sostenuti. Gli oneri finanziari sono costituiti dagli interessi e dagli altri costi che un'entità sostiene in relazione all'ottenimento di finanziamenti.

Investimenti immobiliari

Gli investimenti immobiliari sono iscritti inizialmente al costo storico, comprensivo dei costi di negoziazione. Successivamente alla rilevazione iniziale, gli investimenti immobiliari sono iscritti al *fair value*, che riflette le condizioni di mercato alla data di chiusura del bilancio. Gli utili e le perdite derivanti dalle variazioni del *fair value* degli investimenti immobiliari sono rilevati nel conto economico nell'esercizio in cui si manifestano, tenuto conto del corrispondente effetto fiscale. Il *fair value* è determinato con un esercizio valutativo annuale, effettuato da un valutatore esterno accreditato e indipendente applicando un modello valutativo raccomandato dall' *International Valuation Standard Committee*.

Gli investimenti immobiliari sono eliminati dal bilancio quando sono ceduti (cioè alla data in cui l'acquirente ne ottiene il controllo) o quando l'investimento è durevolmente inutilizzabile e non sono attesi benefici economici futuri dalla sua cessione. L'ammontare del corrispettivo da considerare per la determinazione dell'utile o della perdita derivante dalla cancellazione di un investimento immobiliare è determinato in conformità ai requisiti per la determinazione del prezzo dell'operazione nell'IFRS 15.

Le riclassifiche da / a investimento immobiliare avvengono solo quando vi sia un cambiamento di utilizzo. Per le riclassifiche da investimento immobiliare a immobile ad uso del proprietario, il valore di riferimento dell'immobile per la successiva contabilizzazione è il *fair value* alla data di cambiamento d'uso. Se un immobile ad uso del proprietario diventa investimento immobiliare, il Gruppo rileva tali beni conformemente ai criteri indicati al punto Immobili, impianti e macchinari fino alla data di cambiamento d'uso.

Attività immateriali

Le attività immateriali acquisite separatamente sono inizialmente rilevate al costo, mentre quelle acquisite attraverso operazioni di aggregazione aziendale sono iscritte al *fair value* alla data di acquisizione. Dopo la rilevazione iniziale, le attività immateriali sono iscritte al costo al netto dell'ammortamento accumulato e di eventuali perdite di valore

accumulate. Le attività immateriali prodotte internamente, ad eccezione dei costi di sviluppo, non sono capitalizzate e si rilevano nel conto economico dell'esercizio in cui sono state sostenute.

La vita utile delle attività immateriali è valutata come definita o indefinita.

Le attività immateriali con vita utile definita sono ammortizzate lungo la loro vita utile e sono sottoposte alla verifica di congruità del valore ogni volta che vi siano indicazioni di una possibile perdita di valore. Il periodo di ammortamento ed il metodo di ammortamento di un'attività immateriale a vita utile definita è riconsiderato almeno ad ogni chiusura d'esercizio. I cambiamenti nella vita utile attesa o delle modalità con cui i benefici economici futuri legati all'attività si realizzeranno sono rilevati attraverso il cambiamento del periodo o del metodo di ammortamento, a seconda dei casi, e sono considerati cambiamenti di stime contabili. Le quote di ammortamento delle attività immateriali a vita utile definita sono rilevate nel prospetto dell'utile/(perdita) d'esercizio nella categoria di costo coerente con la funzione dell'attività immateriale.

Le attività immateriali con vita utile indefinita non sono ammortizzate, ma sono sottoposte annualmente alla verifica di perdita di valore, sia a livello individuale sia a livello di unità generatrice di flussi di cassa. La valutazione della vita utile indefinita è rivista annualmente per determinare se tale attribuzione continua ad essere sostenibile, altrimenti, il cambiamento da vita utile indefinita a vita utile definita si applica su base prospettica.

Un'attività immateriale viene eliminata al momento della dismissione (ossia, alla data in cui l'acquirente ne ottiene il controllo) o quando non ci si attendono benefici economici futuri dal suo utilizzo o dismissione. Qualsiasi utile o perdita derivante dall'eliminazione dell'attività (calcolata come differenza tra il corrispettivo netto della dismissione e il valore contabile dell'attività) è inclusa nel conto economico.

Costi di ricerca e sviluppo

I costi di ricerca sono imputati nel conto economico dell'esercizio in cui sono sostenuti. I costi di sviluppo sostenuti in relazione ad un determinato progetto sono rilevati come attività immateriali quando il Gruppo è in grado di dimostrare:

- ▶ la possibilità tecnica di completare l'attività immateriale, di modo che sia disponibile all'utilizzo o alla vendita;
- ▶ l'intenzione di completare l'attività e la propria capacità ed intenzione di utilizzarla o venderla;
- ▶ le modalità con cui l'attività genererà benefici economici futuri;
- ▶ la disponibilità di risorse per completare l'attività;
- ▶ la capacità di valutare in modo attendibile il costo attribuibile all'attività durante lo sviluppo.

Dopo la rilevazione iniziale, le attività di sviluppo sono valutate al costo decrementato degli ammortamenti o delle perdite di valore cumulate. L'ammortamento dell'attività inizia nel momento in cui lo sviluppo è completato e l'attività è disponibile all'uso. Le attività di sviluppo sono ammortizzate con riferimento al periodo dei benefici attesi e le relative quote di ammortamento sono incluse nel costo del venduto. Durante il periodo di sviluppo l'attività è oggetto di verifica annuale dell'eventuale perdita di valore (*impairment test*).

La stima della vita utile delle Attività immateriali a vita utile definita è la seguente

- | | |
|---------------------|---------------|
| ▶ Costi di sviluppo | 5 anni |
| ▶ Software | da 3 a 5 anni |

Strumenti finanziari – Rilevazione e valutazione

Uno strumento finanziario è qualsiasi contratto che dà origine a un'attività finanziaria per un'entità e ad una passività finanziaria o ad uno strumento rappresentativo di capitale per un'altra entità.

Il Gruppo ha optato per l'adozione anticipata dell'IFRS 9 Strumenti finanziari, conseguentemente di renderlo applicabile alla data di FTA e per tutti gli esercizi presentati nel presente bilancio consolidato. Tale principio sostituisce lo IAS 39 Strumenti finanziari: rilevazione e valutazione.

i) Attività finanziarie

Rilevazione iniziale e valutazione

Al momento della rilevazione iniziale, le attività finanziarie sono classificate, a seconda dei casi, in base alle successive modalità di misurazione, cioè al costo ammortizzato, al *fair value* rilevato nel conto economico complessivo OCI e al *fair value* rilevato nel conto economico.

La classificazione delle attività finanziarie al momento della rilevazione iniziale dipende dalle caratteristiche dei flussi di cassa contrattuali delle attività finanziarie e dal modello di business che il Gruppo usa per la loro gestione. Ad eccezione dei crediti commerciali che non contengono una componente di finanziamento significativa o per i quali il Gruppo ha applicato l'espedito pratico, il Gruppo inizialmente valuta un'attività finanziaria al suo *fair value* più, nel caso di un'attività finanziaria non al *fair value* rilevato nel conto economico, i costi di transazione. I crediti commerciali che non contengono una componente di finanziamento significativa o per i quali il Gruppo ha applicato l'espedito pratico sono valutati al prezzo dell'operazione determinato secondo l'IFRS 15. Si rimanda al paragrafo dei principi contabili (e) Ricavi da contratti con i clienti.

Affinché un'attività finanziaria possa essere classificata e valutata al costo ammortizzato o al *fair value* rilevato in OCI, deve generare flussi finanziari che dipendono solamente dal capitale e dagli interessi sull'importo del capitale da restituire (cosiddetto 'solely payments of principal and interest (SPPI)'). Questa valutazione è indicata come test SPPI e viene eseguita a livello di strumento.

Il modello di business del Gruppo per la gestione delle attività finanziarie si riferisce al modo in cui gestisce le proprie attività finanziarie al fine di generare flussi finanziari. Il modello aziendale determina se i flussi finanziari deriveranno dalla raccolta di flussi finanziari contrattuali, dalla vendita delle attività finanziarie o da entrambi.

L'acquisto o la vendita di un'attività finanziaria che ne richieda la consegna entro un arco di tempo stabilito generalmente da regolamento o convenzioni del mercato (cd. vendita standardizzata o *regular way trade*) è rilevata alla data di contrattazione, vale a dire la data in cui il Gruppo si è impegnato ad acquistare o vendere l'attività.

Valutazione successiva

Ai fini della valutazione successiva, le attività finanziarie sono classificate in quattro categorie:

- ▶ Attività finanziarie al costo ammortizzato (strumenti di debito);
- ▶ Attività finanziarie al *fair value* rilevato nel conto economico complessivo con riclassifica degli utili e perdite cumulate (strumenti di debito);
- ▶ Attività finanziarie al *fair value* rilevato nel conto economico complessivo senza rigiro degli utili e perdite cumulate nel momento dell'eliminazione (strumenti rappresentativi di capitale);
- ▶ Attività finanziarie al *fair value* rilevato a conto economico.

Attività finanziarie al costo ammortizzato (strumenti di debito)

Il Gruppo valuta le attività finanziarie al costo ammortizzato se entrambi i seguenti requisiti sono soddisfatti:

- l'attività finanziaria è posseduta nel quadro di un modello di business il cui obiettivo è il possesso di attività finanziarie finalizzato alla raccolta dei flussi finanziari contrattuali
e
- i termini contrattuali dell'attività finanziaria prevedono a determinate date flussi finanziari rappresentati unicamente da pagamenti del capitale e dell'interesse sull'importo del capitale da restituire

Le attività finanziarie al costo ammortizzato sono successivamente valutate utilizzando il criterio dell'interesse effettivo e sono soggette ad *impairment*. Gli utili e le perdite sono rilevate a conto economico quando l'attività è eliminata, modificata o rivalutata.

Tra le attività finanziarie al costo ammortizzato del Gruppo sono inclusi i crediti commerciali, un prestito ad una collegata, un prestito ad un amministratore incluso nelle altre attività finanziarie non correnti.

Attività finanziarie al *fair value* rilevato in OCI (strumenti di debito)

Il Gruppo valuta le attività da strumenti di debito al *fair value* rilevato nel conto economico complessivo se entrambe le seguenti condizioni sono soddisfatte:

- l'attività finanziaria è posseduta nel quadro di un modello di business il cui obiettivo è conseguito sia mediante l'incasso dei flussi finanziari contrattuali che mediante la vendita delle attività finanziarie
e

- i termini contrattuali dell'attività finanziaria prevedono a determinate date flussi finanziari rappresentati unicamente da pagamenti del capitale ed interessi determinati sull'importo del capitale da restituire.

Per le attività da strumenti di debito valutati al *fair value* rilevato in OCI, gli interessi attivi, le variazioni per differenze cambio e le perdite di valore, insieme alle riprese, sono rilevati a conto economico e sono calcolati allo stesso modo delle attività finanziarie valutate al costo ammortizzato. Le rimanenti variazioni del *fair value* sono rilevate in OCI. Al momento dell'eliminazione, la variazione cumulativa del *fair value* rilevata in OCI viene riclassificata nel conto economico.

Le attività da strumenti di debito del Gruppo valutati al *fair value* rilevato in OCI comprendono gli investimenti in strumenti di debito quotati inclusi nelle altre attività finanziarie non correnti.

Investimenti in strumenti rappresentativi di capitale

All'atto della rilevazione iniziale, il Gruppo può irrevocabilmente scegliere di classificare i propri investimenti azionari come strumenti rappresentativi di capitale rilevati al *fair value* rilevato in OCI quando soddisfano la definizione di strumenti rappresentativi di capitale ai sensi dello IAS 32 "Strumenti finanziari: Presentazione" e non sono detenuti per la negoziazione. La classificazione è determinata per ogni singolo strumento.

Gli utili e le perdite conseguite su tali attività finanziarie non vengono mai rigirati nel conto economico. I dividendi sono rilevati come altri ricavi nel conto economico quando il diritto al pagamento è stato deliberato, salvo quando il Gruppo beneficia di tali proventi come recupero di parte del costo dell'attività finanziaria, nel qual caso tali utili sono rilevati in OCI. Gli strumenti rappresentativi di capitale iscritti al *fair value* rilevato in OCI non sono soggetti a *impairment test*.

Attività finanziarie al fair value rilevato a conto economico

Questa categoria comprende le attività detenute per la negoziazione, le attività designate al momento della prima rilevazione come attività finanziarie al *fair value* con variazioni rilevate nel conto economico, o le attività finanziarie che obbligatoriamente bisogna valutare al *fair value*. Le attività detenute per la negoziazione sono tutte quelle attività acquisite per la loro vendita o il loro riacquisto nel breve termine. I derivati, inclusi quelli scorporati, sono classificati come strumenti finanziari detenuti per la negoziazione, salvo che non siano designati come strumenti di copertura efficace. Le attività finanziarie con flussi finanziari che non sono rappresentati unicamente da pagamenti di capitale e dell'interesse sono classificate e valutate al *fair value* rilevato a conto economico, indipendentemente dal modello di business. Nonostante i criteri per gli strumenti di debito per essere classificati al costo ammortizzato o al *fair value* rilevato in OCI, come descritto sopra, gli strumenti di debito possono essere contabilizzati al *fair value* rilevato a conto economico al momento della rilevazione iniziale se ciò comporta l'eliminazione o la riduzione significativa di un disallineamento contabile. Gli strumenti finanziari al *fair value* con variazioni rilevate nel conto economico sono iscritti nel prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria al *fair value* e le variazioni nette del *fair value* rilevate nel prospetto dell'utile/(perdita) d'esercizio.

In questa categoria rientrano gli strumenti derivati.

Il derivato incorporato contenuto in un contratto ibrido non derivato, in una passività finanziaria o in un contratto non finanziario principale, è separato dal contratto principale e contabilizzato come derivato separato, se: le sue caratteristiche economiche ed i rischi ad esso associati non sono strettamente correlati a quelli del contratto principale; uno strumento separato con gli stessi termini del derivato incorporato soddisferebbe la definizione di derivato; e il contratto ibrido non è valutato al *fair value* rilevato nel conto economico. I derivati incorporati sono valutati al *fair value*, con le variazioni di *fair value* rilevate nel conto economico. Una rideterminazione avviene solo nel caso in cui intervenga un cambiamento dei termini del contratto che modifica significativamente i flussi di cassa altrimenti attesi o una riclassifica di un'attività finanziaria a una categoria diversa dal *fair value* a conto economico.

Un derivato implicito incluso in un contratto ibrido che contiene un'attività finanziaria non è scorporato dal contratto ospite. L'attività finanziaria insieme al derivato implicito è classificato interamente come un'attività finanziaria al *fair value* rilevato a conto economico.

Cancellazione

Un'attività finanziaria (o, ove applicabile, parte di un'attività finanziaria o parte di un gruppo di attività finanziarie simili) è cancellata in primo luogo (es. rimossa dal prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria del Gruppo) quando:

- ▶ i diritti a ricevere flussi finanziari dall'attività sono estinti, o
- ▶ il Gruppo ha trasferito ad una terza parte il diritto a ricevere flussi finanziari dall'attività o ha assunto l'obbligo contrattuale di corrisponderli interamente e senza ritardi e (a) ha trasferito sostanzialmente tutti i rischi e benefici della proprietà dell'attività finanziaria, oppure (b) non ha trasferito né trattenuto sostanzialmente tutti i rischi e benefici dell'attività, ma ha trasferito il controllo della stessa.

Nei casi in cui il Gruppo abbia trasferito i diritti a ricevere flussi finanziari da un'attività o abbia siglato un accordo in base al quale mantiene i diritti contrattuali a ricevere i flussi finanziari dell'attività finanziaria, ma assume un'obbligazione contrattuale a pagare i flussi finanziari a uno o più beneficiari (pass-through), esso valuta se e in che misura abbia trattenuto i rischi e i benefici inerenti al possesso. Nel caso in cui non abbia né trasferito né trattenuto sostanzialmente tutti i rischi e benefici o non abbia perso il controllo sulla stessa, l'attività continua ad essere rilevata nel bilancio del Gruppo nella misura del suo coinvolgimento residuo nell'attività stessa. In questo caso, il Gruppo riconosce inoltre una passività associata. L'attività trasferita e la passività associata sono valutate in modo da riflettere i diritti e le obbligazioni che rimangono di pertinenza del Gruppo.

Quando il coinvolgimento residuo dell'entità è una garanzia sull'attività trasferita, il coinvolgimento è misurato sulla base del minore tra l'importo dell'attività e l'importo massimo del corrispettivo ricevuto che l'entità potrebbe dover ripagare.

Perdita di valore di attività finanziarie

Ulteriori informazioni relative alla perdita di valore di attività finanziarie sono fornite anche nelle seguenti note:

- ▶ Valutazioni discrezionali e stime contabili significative
- ▶ Crediti commerciali

Il Gruppo iscrive una svalutazione per perdite attese (expected credit loss 'ECL') per tutte le attività finanziarie rappresentate da strumenti di debito non detenuti al fair value rilevato a conto economico. Le ECL si basano sulla differenza tra i flussi finanziari contrattuali dovuti in conformità al contratto e tutti i flussi finanziari che il Gruppo si aspetta di ricevere, scontati ad una approssimazione del tasso di interesse effettivo originario. I flussi di cassa attesi includeranno i flussi finanziari derivanti dalla escussione delle garanzie reali detenute o di altre garanzie sul credito che sono parte integrante delle condizioni contrattuali.

Le perdite attese sono rilevati in due fasi. Relativamente alle esposizioni creditizie per le quali non vi è stato un aumento significativo del rischio di credito dalla rilevazione iniziale, bisogna rilevare le perdite su crediti che derivano dalla stima di eventi di default che sono possibili entro i successivi 12 mesi (12-month ECL). Per le esposizioni creditizie per le quali vi è stato un significativo aumento del rischio di credito dalla rilevazione iniziale, bisogna rilevare integralmente le perdite attese che si riferiscono alla residua durata dell'esposizione, a prescindere dal momento in cui l'evento di default si prevede che si verifichi ("Lifetime ECL").

Per i crediti commerciali il Gruppo applica un approccio semplificato nel calcolo delle perdite attese. Pertanto, il Gruppo non monitora le variazioni del rischio di credito, ma rileva integralmente la perdita attesa a ogni data di riferimento.

In alcuni casi, il Gruppo può anche considerare che un'attività finanziaria sia in default quando informazioni interne o esterne indicano che è improbabile che il Gruppo recuperi interamente gli importi contrattuali prima di aver considerato le garanzie sul credito detenute dal Gruppo. Un'attività finanziaria viene eliminata quando non vi è nessuna ragionevole aspettativa di recupero dei flussi finanziari contrattuali.

ii) Passività finanziarie

Rilevazione e valutazione iniziale

Le passività finanziarie sono classificate, al momento della rilevazione iniziale, tra le passività finanziarie al *fair value* rilevato a conto economico, tra i mutui e finanziamenti, o tra i derivati designati come strumenti di copertura.

Tutte le passività finanziarie sono rilevate inizialmente al *fair value* cui si aggiungono, nel caso di mutui, finanziamenti e debiti, i costi di transazione ad essi direttamente attribuibili.

Le passività finanziarie del Gruppo comprendono debiti commerciali e altri debiti, mutui e finanziamenti, inclusi scoperti di conto corrente e strumenti finanziari derivati.

Valutazione successiva

La valutazione delle passività finanziarie dipende dallo loro classificazione, come di seguito descritto:

Passività finanziarie al *fair value* rilevato a conto economico

Le passività finanziarie al *fair value* con variazioni rilevate a conto economico comprendono passività detenute per la negoziazione e passività finanziarie rilevate inizialmente al *fair value* con variazioni rilevate a conto economico.

Le passività detenute per la negoziazione sono tutte quelle assunte con l'intento di estinguerle o trasferirle nel breve termine. Questa categoria include inoltre gli strumenti finanziari derivati sottoscritti dal Gruppo che non sono designati come strumenti di copertura in una relazione di copertura definita dallo IFRS 9. I derivati incorporati, scorporati dal contratto principale, sono classificati come strumenti finanziari detenuti per la negoziazione salvo che non siano designati come strumenti di copertura efficaci.

Gli utili o le perdite sulle passività detenute per la negoziazione sono rilevati nel prospetto dell'utile/(perdita) d'esercizio.

Le passività finanziarie sono designate al *fair value* con variazioni rilevate a conto economico dalla data di prima iscrizione, solo se i criteri dell'IFRS 9 sono soddisfatti. Al momento della rilevazione iniziale, il Gruppo non ha designato passività finanziarie al *fair value* con variazioni rilevate a conto economico.

Finanziamenti e crediti

Questa è la categoria maggiormente rilevante per il Gruppo. Dopo la rilevazione iniziale, i finanziamenti sono valutati con il criterio del costo ammortizzato usando il metodo del tasso di interesse effettivo. Gli utili e le perdite sono contabilizzati nel conto economico quando la passività è estinta, oltre che attraverso il processo di ammortamento.

Il costo ammortizzato è calcolato rilevando lo sconto o il premio sull'acquisizione e gli onorari o costi che fanno parte integrante del tasso di interesse effettivo. L'ammortamento al tasso di interesse effettivo è compreso tra gli oneri finanziari nel prospetto dell'utile/(perdita).

Questa categoria generalmente include crediti e finanziamenti fruttiferi di interessi. Si veda la Nota 15 per maggiori informazioni.

Cancellazione

Una passività finanziaria viene cancellata quando l'obbligazione sottostante la passività è estinta, annullata ovvero adempiuta. Laddove una passività finanziaria esistente fosse sostituita da un'altra dello stesso prestatore, a condizioni sostanzialmente diverse, oppure le condizioni di una passività esistente venissero sostanzialmente modificate, tale scambio o modifica viene trattato come una cancellazione contabile della passività originale, accompagnata dalla rilevazione di una nuova passività, con iscrizione nel prospetto dell'utile/(perdita) d'esercizio di eventuali differenze tra i valori contabili.

Compensazione di strumenti finanziari

Un'attività e una passività finanziaria possono essere compensate e il saldo netto esposto nel prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria, se esiste un diritto legale attuale a compensare gli importi rilevati contabilmente e vi sia l'intenzione di estinguere il residuo netto, o realizzare l'attività e contemporaneamente estinguere la passività.

Strumenti finanziari derivati e hedge accounting

Rilevazione iniziale e valutazione successiva

Il Gruppo utilizza strumenti finanziari derivati tra i quali swap su tassi di interesse i rischi di tasso di interesse. Tali strumenti finanziari derivati sono inizialmente rilevati al *fair value* alla data in cui il contratto derivato è sottoscritto e, successivamente, sono valutati nuovamente al *fair value*. I derivati sono contabilizzati come attività finanziarie quando il *fair value* è positivo e come passività finanziarie quando il *fair value* è negativo.

Ai fini dell'hedge accounting, le coperture sono di tre tipi:

- copertura di fair value in caso di copertura dell'esposizione contro le variazioni del fair value dell'attività o passività rilevata o impegno irrevocabile non iscritto;
- copertura di flussi finanziari in caso di copertura dell'esposizione contro la variabilità dei flussi finanziari attribuibile a un particolare rischio associato con tutte le attività o passività rilevate o a un'operazione programmata altamente probabile o il rischio di valuta estera su impegno irrevocabile non iscritto;

copertura di un investimento netto in una gestione estera.

Prima del 1 ° gennaio 2018, la documentazione includeva l'identificazione dello strumento di copertura, l'elemento coperto o l'operazione, la natura del rischio oggetto di copertura e il modo in cui il Gruppo valuterà l'efficacia delle variazioni del *fair value* dello strumento di copertura nel compensare l'esposizione ai cambiamenti il *fair value* o i flussi finanziari dell'elemento coperto riconducibili al rischio coperto. Ci si attende che tali coperture siano altamente efficaci nel compensare le variazioni del *fair value* o dei flussi di cassa e vengono valutate su base continuativa al fine di determinare se tali coperture si siano effettivamente dimostrate altamente efficaci negli esercizi per i quali sono state designate come operazioni di copertura.

A partire dal 1 ° gennaio 2018, la documentazione include l'identificazione dello strumento di copertura, dell'elemento coperto, della natura del rischio e delle modalità con cui il Gruppo valuterà se la relazione di copertura soddisfa i requisiti di efficacia della copertura (compresa l'analisi delle fonti di inefficacia della copertura e in che modo viene determinato il rapporto di copertura). La relazione di copertura soddisfa i criteri di ammissibilità per la contabilizzazione delle operazioni di copertura se soddisfa tutti i seguenti requisiti di efficacia della copertura:

- vi è un rapporto economico tra l'elemento coperto e lo strumento di copertura;
- l'effetto del rischio di credito non prevale sulle variazioni di valore risultanti dal suddetto rapporto economico;

Coperture di fair value

La variazione del *fair value* dei derivati di copertura è rilevato nel prospetto dell'utile/(perdita) d'esercizio tra gli altri costi. La variazione del *fair value* dell'elemento coperto attribuibile al rischio coperto è rilevata come parte del valore di carico dell'elemento coperto ed è inoltre rilevato nel prospetto dell'utile/(perdita) d'esercizio negli altri costi.

Per quanto riguarda le coperture del *fair value* riferite a elementi contabilizzati secondo il criterio del costo ammortizzato, ogni rettifica del valore contabile è ammortizzata nel prospetto dell'utile/(perdita) d'esercizio lungo il periodo residuo della copertura utilizzando il metodo del tasso di interesse effettivo (TIE). L'ammortamento così determinato può iniziare non appena esiste una rettifica ma non può estendersi oltre la data in cui l'elemento oggetto di copertura cessa di essere rettificato per effetto delle variazioni del *fair value* attribuibili al rischio oggetto di copertura.

Se l'elemento coperto è cancellato, il *fair value* non ammortizzato è rilevato immediatamente nel prospetto dell'utile/(perdita) d'esercizio.

Quando un impegno irrevocabile non iscritto è designato come elemento oggetto di copertura, le successive variazioni cumulate del suo *fair value* attribuibili al rischio coperto sono contabilizzate come attività o passività e i corrispondenti utili o perdite rilevati nel prospetto dell'utile/(perdita) d'esercizio.

Rimanenze

Le rimanenze sono valutate al minore fra il costo e il valore di presumibile netto realizzo. Il costo è comprensivo di tutti i costi e gli oneri accessori di diretta imputazione. Gli oneri finanziari direttamente imputabili all'acquisizione, alla costruzione o alla produzione di un bene che giustifica una capitalizzazione fanno parte del costo del bene stesso.

Il valore di presumibile netto realizzo è costituito dal normale prezzo stimato di vendita nel corso normale delle attività, dedotti i costi stimati di completamento e i costi stimati per realizzare la vendita.

Perdita di valore di attività non finanziarie

Ulteriori informazioni relative alla perdita di valore di attività non finanziarie sono fornite anche nelle seguenti note:

- ▶ Valutazioni discrezionali e stime contabili significative
- ▶ Immobili, impianti e macchinari
- ▶ Investimenti immobiliari
- ▶ Attività immateriali
- ▶ Avviamento e attività immateriali con vita utile indefinita

Ad ogni chiusura di bilancio il Gruppo valuta l'eventuale esistenza di indicatori di perdita di valore delle attività. In tal caso, o nei casi in cui è richiesta una verifica annuale sulla perdita di valore, il Gruppo effettua una stima del valore recuperabile. Il valore recuperabile è il maggiore fra il *fair value* dell'attività o unità generatrice di flussi finanziari, al netto dei costi di vendita, e il suo valore d'uso. Il valore recuperabile viene determinato per singola attività, tranne quando tale attività generi flussi finanziari che non sono ampiamente indipendenti da quelli generati da altre attività o gruppi di attività. Se il valore contabile di un'attività è superiore al suo valore recuperabile, tale attività ha subito una perdita di valore ed è conseguentemente svalutata fino a riportarla al valore recuperabile.

Nel determinare il valore d'uso, il Gruppo sconta al valore attuale i flussi finanziari stimati futuri usando un tasso di sconto ante-imposte, che riflette le valutazioni di mercato del valore attuale del denaro e i rischi specifici dell'attività. Nel determinare il *fair value* al netto dei costi di vendita si tiene conto di transazioni recenti intervenute sul mercato. Se non è possibile individuare tali transazioni, viene utilizzato un adeguato modello di valutazione. Tali calcoli sono corroborati da opportuni moltiplicatori di valutazione, prezzi di titoli azionari quotati per partecipate i cui titoli sono negoziati sul mercato, e altri indicatori di *fair value* disponibili.

Il Gruppo basa il proprio test di *impairment* su budget dettagliati e calcoli previsionali, predisposti separatamente per ogni unità generatrice di flussi di cassa del Gruppo cui sono allocati attività individuali.

Le perdite di valore di attività in funzionamento sono rilevate nel prospetto dell'utile/(perdita) d'esercizio nelle categorie di costo coerenti con la destinazione dell'attività che ha evidenziato la perdita di valore. Fanno eccezione le immobilizzazioni precedentemente rivalutate, laddove la rivalutazione è stata contabilizzata tra le altre componenti di conto economico complessivo. In tali casi la perdita di valore è a sua volta rilevata tra le altre componenti conto economico complessivo fino a concorrenza della precedente rivalutazione.

Per le attività diverse dall'avviamento, a ogni chiusura di bilancio, il Gruppo valuta l'eventuale esistenza di indicatori del venir meno (o della riduzione) di perdite di valore precedentemente rilevate e, qualora tali indicatori esistano, stima il valore recuperabile dell'attività o della CGU. Il valore di un'attività precedentemente svalutata può essere ripristinato solo se vi sono stati cambiamenti delle assunzioni su cui si basava il calcolo del valore recuperabile determinato, successivi alla rilevazione dell'ultima perdita di valore. La ripresa di valore non può eccedere il valore di carico che sarebbe stato determinato, al netto degli ammortamenti, nell'ipotesi in cui nessuna perdita di valore fosse stata rilevata in esercizi precedenti. Tale ripresa è rilevata nel prospetto dell'utile/(perdita) d'esercizio salvo che l'immobilizzazione non sia contabilizzata a valore rivalutato, nel qual caso la ripresa è trattata come un incremento da rivalutazione.

Le attività immateriali a vita utile indefinita sono sottoposte a verifica di perdita di valore almeno una volta l'anno con riferimento al 31 dicembre, a livello di unità generatrice di flussi finanziari e quando le circostanze indichino che vi possa essere una perdita di valore.

Disponibilità liquide e depositi a breve termine

Le disponibilità liquide e i depositi a breve termine comprendono il denaro in cassa e i depositi a vista e a breve termine con scadenza non oltre i tre mesi, posseduti per soddisfare gli impegni di cassa a breve termine, invece che per investimento o per altri scopi, e che non sono soggetti a rischi significativi legati alla variazione di valore.

Ai fini della rappresentazione nel rendiconto finanziario consolidato, le disponibilità liquide e mezzi equivalenti sono rappresentati dalle disponibilità liquide come definite sopra, al netto degli scoperti bancari in quanto questi sono considerati parte integrante della gestione di liquidità del Gruppo.

Azioni proprie

Le azioni proprie riacquistate sono rilevate al costo e portate in diminuzione del patrimonio netto. L'acquisto, la vendita o la cancellazione di azioni proprie non danno origine a nessun profitto o perdita nel conto economico. La differenza tra il valore di acquisto e il corrispettivo, in caso di ri-emissione, è rilevata nella riserva sovrapprezzo azioni.

Fondi rischi e oneri

Parte generale

Gli accantonamenti a fondi per rischi e oneri sono effettuati quando il Gruppo deve far fronte ad un'obbligazione attuale (legale o implicita) risultante da un evento passato, è probabile un esborso di risorse per far fronte a tale obbligazione ed è possibile effettuare una stima affidabile del suo ammontare. Quando il Gruppo ritiene che un accantonamento al fondo rischi e oneri sarà in parte o del tutto rimborsato, per esempio nel caso di rischi coperti da polizze assicurative, l'indennizzo è rilevato in modo distinto e separato nell'attivo se, e solo se, esso risulta praticamente certo. In tal caso, il costo dell'eventuale accantonamento è presentato nel prospetto dell'utile/(perdita) d'esercizio al netto dell'ammontare rilevato per l'indennizzo.

Se l'effetto del valore del denaro nel tempo è significativo, gli accantonamenti sono attualizzati utilizzando un tasso di sconto ante imposte che riflette, ove adeguato, i rischi specifici delle passività. Quando la passività viene attualizzata, l'incremento dell'accantonamento dovuto al trascorrere del tempo è rilevato come onere finanziario.

Contratti onerosi

Se il Gruppo ha un contratto oneroso, l'obbligazione attuale presente nel contratto è rilevata e determinata come un accantonamento. Tuttavia, prima di effettuare uno specifico accantonamento per un contratto oneroso, il Gruppo rileva eventuali perdite per riduzione di valore che abbiano subito le attività legate al contratto.

Un contratto oneroso è un contratto in base al quale i costi non discrezionali (cioè i costi che il Gruppo non può evitare perché ha il contratto) per l'adempimento delle obbligazioni assunte dal contratto eccedono i benefici economici che si prevede di ricevere dallo stesso contratto. I costi non discrezionali di un contratto riflettono il minor costo netto di uscita dal contratto, che è il minore tra il costo di adempimento e qualsiasi risarcimento o sanzione derivante dall'inadempimento.

Passività potenziali rilevate in un'aggregazione aziendale

Una passività potenziale rilevata in un'aggregazione aziendale è inizialmente valutata al suo *fair value*. Successivamente è valutata al maggiore tra l'ammontare che dovrebbe essere rilevato in conformità ai requisiti di rilevazione delle passività potenziali (vedi sopra) e l'ammontare inizialmente rilevato meno, se del caso, l'ammortamento cumulato, riconosciuto in conformità ai requisiti per il riconoscimento dei ricavi.

Fondi Pensione e altri benefici successivi al rapporto di lavoro

Il Gruppo applica le prescrizioni normative in merito all'accantonamento del Fondo Trattamento di Fine Rapporto di lavoro

Il costo dei benefici previsti ai sensi del piano a benefici definiti è determinato usando il metodo attuariale della proiezione unitaria del credito.

Operazioni con pagamento regolato con strumenti di capitale

Il costo delle operazioni regolate con strumenti di capitale è determinato dal *fair value* alla data in cui l'assegnazione è effettuata utilizzando un metodo di valutazione appropriato, come spiegato più in dettaglio alla Nota 31.

Tale costo, assieme al corrispondente incremento di patrimonio netto, è rilevato tra i costi per il personale (Nota 13.7) lungo il periodo in cui sono soddisfatte le condizioni relative al raggiungimento di obiettivi e/o alla prestazione del servizio. I costi cumulati rilevati a fronte di tali operazioni alla data di chiusura di ogni esercizio fino alla data di maturazione sono commisurati alla scadenza del periodo di maturazione e alla migliore stima del numero di strumenti partecipativi che verranno effettivamente a maturazione. Il costo o ricavo nel prospetto dell'utile/(perdita) d'esercizio rappresenta la variazione del costo cumulato rilevato all'inizio e alla fine dell'esercizio. (Si veda la Nota 13.7).

Le condizioni di servizio o di performance non vengono prese in considerazione quando viene definito il *fair value* del piano alla data di assegnazione. Si tiene però conto della probabilità che queste condizioni vengano soddisfatte nel definire la miglior stima del numero di strumenti di capitale che arriveranno a maturazione. Le condizioni di mercato sono riflesse nel *fair value* alla data di assegnazione. Qualsiasi altra condizione legata al piano, che non comporti un'obbligazione di servizio, non viene considerata come una condizione di maturazione. Le condizioni di non maturazione sono riflesse nel *fair value* del piano e comportano l'immediata contabilizzazione del costo del piano, a meno che non vi siano anche delle condizioni di servizio o di performance.

Nessun costo viene rilevato per i diritti che non arrivano a maturazione in quanto non vengono soddisfatte le condizioni di performance e/o di servizio. Quando i diritti includono una condizione di mercato o a una condizione di non maturazione, questi sono trattati come se fossero maturati indipendentemente dal fatto che le condizioni di mercato o le altre condizioni di non maturazione cui soggiogano siano rispettate o meno, fermo restando che tutte le altre condizioni di performance e/o di servizio devono essere soddisfatte.

Se le condizioni del piano vengono modificate, il costo minimo da rilevare è il *fair value* alla data di assegnazione in assenza della modifica del piano stesso, nel presupposto che le condizioni originali del piano siano soddisfatte. Inoltre, si rileva un costo per ogni modifica che comporti un aumento del *fair value* totale del piano di pagamento, o che sia comunque favorevole per i dipendenti; tale costo è valutato con riferimento alla data di modifica. Quando un piano

viene cancellato dall'entità o dalla controparte, qualsiasi elemento rimanente del *fair value* del piano viene speso immediatamente a conto economico.

L'effetto della diluizione delle opzioni non ancora esercitate è riflesso nel calcolo della diluizione dell'utile per azione (ulteriori dettagli sono forniti nella Nota 16).

Operazioni regolate per cassa

Con riferimento alle operazioni regolate per cassa viene contabilizzata una passività corrispondente al loro *fair value*. Il *fair value* della passività viene calcolato inizialmente e ricalcolato a ciascuna data di bilancio fino alla data di regolamento, e le variazioni di *fair value* sono rilevate tra i costi per il personale (Si veda la Nota 13.7). Tale *fair value* è speso nel periodo fino alla maturazione. Il *fair value* è misurato usando una formula binomiale, come spiegato più in dettaglio alla Nota 31. L'approccio utilizzato per contabilizzare le condizioni di maturazione quando si misurano le operazioni regolate con titoli azionari si applica anche alle transazioni regolate per cassa.

IFRS 16

Il principio IFRS 16 è stato emesso nel mese di Gennaio 2016 e sostituisce i principi IAS 17 Leases, IFRIC 4 Determining whether an Arrangement contains a Lease, SIC-15 Operating Leases-Incentives and SIC-27 Evaluating the Substance of Transactions Involving the Legal Form of a Lease.

L'IFRS 16 stabilisce i principi per la rilevazione, la misurazione, la presentazione e l'informativa dei contratti di leasing e richiede ai locatari di contabilizzare tutti i contratti di leasing seguendo un unico modello contabile in bilancio simile alla contabilizzazione dei leasing finanziari che erano disciplinati dallo IAS 17.

Il Gruppo ha deciso di adottare anticipatamente il principio contabile IFRS 16.

Il principio include due deroghe alla rilevazione per i locatari - leasing di beni a "basso valore" (ad es. Personal computer) e contratti di locazione a breve termine (cioè contratti di leasing con un periodo di affitto minore o uguale a 12 mesi). Alla data di inizio di un leasing, il locatario rileverà una passività relativa ai canoni di affitto (cioè la passività per il leasing) e un'attività che rappresenta il diritto di utilizzare l'attività sottostante durante la durata del leasing (cioè, il diritto d'uso). I locatari sono tenuti a rilevare separatamente gli interessi passivi sulla passività per il leasing e gli ammortamenti sul diritto d'uso.

Ai locatari è inoltre richiesto di riconsiderare l'importo della passività relativa al leasing al verificarsi di determinati eventi (ad es., Una variazione della durata del leasing, una variazione dei canoni futuri derivanti dal cambiamento di un indice o del tasso utilizzato per determinare tali pagamenti). Il locatario in via generale rileverà la differenza da rimisurazione dell'ammontare della passività di leasing come rettifica del diritto d'uso.

Il metodo di contabilizzazione per il locatore nel rispetto dell'IFRS 16 rimane sostanzialmente invariata rispetto all'attuale politica di accounting secondo lo IAS 17. I locatori continueranno a classificare tutti i leasing utilizzando lo stesso principio di classificazione dello IAS 17 e distingueranno due tipologie di leasing: leasing operativo e finanziario.

IFRS 15 Ricavi derivanti da contratti con clienti

L'IFRS 15 sostituisce lo IAS 11 Commesse a lungo termine, lo IAS 18 Ricavi e le relative interpretazioni e si applica, con limitate eccezioni, a tutti i ricavi derivanti da contratti con clienti. L'IFRS 15 stabilisce un modello in cinque fasi per contabilizzare i ricavi da contratti con i clienti e richiede che i ricavi siano rilevati per un importo che riflette il corrispettivo a cui l'entità si aspetta di avere diritto in cambio del trasferimento del controllo dei beni o servizi a un cliente.

L'IFRS 15 richiede alle entità di valutare tutti i fatti e le circostanze rilevanti quando applicano ogni fase del modello ai contratti con i clienti. Lo standard specifica anche le modalità di contabilizzazione dei costi incrementali per l'ottenimento di un contratto e dei costi direttamente connessi all'esecuzione di un contratto. Inoltre, lo standard richiede di fornire ampia informativa, come meglio dettagliato nella Nota 2.3 e).

Il Gruppo ha adottato l'IFRS 15 in nel primo bilancio IFRS.

IFRS 9 Strumenti finanziari

L'IFRS 9 "Strumenti finanziari" sostituisce lo IAS 39 "Strumenti finanziari: rilevazione e valutazione" a partire dai bilanci degli esercizi che hanno inizio dal 1 ° gennaio 2018 o successivi, raggruppando tutti e tre gli aspetti della contabilizzazione degli strumenti finanziari: classificazione e valutazione; impairment; e hedge accounting. Il Gruppo ha applicato l'IFRS 9 nel primo bilancio IFRS.

Variazione di principi contabili e informativa

IFRIC Interpretazione 23 Incertezza sui trattamenti ai fini dell'imposta sul reddito

L'Interpretazione definisce il trattamento contabile delle imposte sul reddito quando il trattamento fiscale comporta delle incertezze che hanno effetto sull'applicazione dello IAS 12 e non si applica alle imposte o tasse che non rientrano nello scopo dello IAS 12, né include specificamente requisiti relativi ad interessi o sanzioni riconducibili a trattamenti fiscali incerti. L'Interpretazione tratta specificamente i seguenti punti:

Se un'entità considera separatamente i trattamenti fiscali incerti

- Le assunzioni dell'entità sull'esame dei trattamenti fiscali da parte delle autorità fiscali
- Come un'entità determina l'utile imponibile (o la perdita fiscale), la base fiscale, le perdite fiscali non utilizzate, i crediti fiscali non utilizzati e le aliquote fiscali
- Come un'entità tratta i cambiamenti nei fatti e nelle circostanze.

Il Gruppo definisce se considerare ogni trattamento fiscale incerto separatamente od unitamente ad altri (uno o più) trattamenti fiscali incerti ed usa l'approccio che consente la miglior previsione della risoluzione dell'incertezza.

Il Gruppo applica un significativo giudizio nell'individuare le incertezze sui trattamenti fiscali delle imposte sul reddito. Dato che il Gruppo opera in un contesto multinazionale complesso, ha valutato se l'interpretazione possa aver determinato un impatto sul suo bilancio consolidato.

Al momento dell'adozione dell'interpretazione, il Gruppo ha esaminato la sussistenza di posizioni fiscali incerte, in particolare riferimento alla politica dei prezzi di trasferimento (*transfer pricing*), considerando peraltro che tutte le società del Gruppo presentano le dichiarazioni fiscali esclusivamente in Italia, non sussistendo attività esercitate in Paesi diversi dall'Italia.

Modifiche all'IFRS 9: Prepayments Features with Negative Compensation

Ai sensi dell'IFRS 9, uno strumento di debito può essere valutato al costo ammortizzato o al *fair value* nel conto economico complessivo, a condizione che i flussi finanziari contrattualizzati siano "esclusivamente pagamenti di capitale e interessi sull'importo di riferimento" (il criterio SPPI) e lo strumento sia classificato nell'appropriato modello di business. Le modifiche all'IFRS 9 chiariscono che un'attività finanziaria supera il criterio SPPI indipendentemente dall'evento o dalla circostanza che causa la risoluzione anticipata del contratto e indipendentemente da quale sia la parte che paga o che riceve un ragionevole risarcimento per la risoluzione anticipata del contratto. Queste modifiche non hanno avuto alcun impatto sul bilancio consolidato del Gruppo.

Modifiche allo IAS 19: Plan Amendment, Curtailment or Settlement

Le modifiche allo IAS 19 sanciscono le regole di contabilizzazione nel caso in cui, durante il periodo di riferimento, si verifichi una modifica, una riduzione o un regolamento del piano. Le modifiche precisano che quando una modifica, una riduzione o un regolamento del piano avvengono durante l'esercizio, un'entità è tenuta a determinare il costo del servizio per il resto del periodo successivo alla modifica, riduzione o regolamento del piano, utilizzando le ipotesi attuariali di riferimento per rimisurare la passività (attività) netta per benefici definiti in modo che rifletta i benefici

offerta dal piano e le attività del piano dopo tale evento. Un'entità è tenuta, inoltre, a determinare l'interesse netto per il periodo rimanente dopo la modifica del piano, riduzione o regolamento del piano: la passività (attività) netta per benefici definiti che riflette i benefici offerti dal piano e le attività del piano dopo tale evento; e il tasso di sconto utilizzato per riparametrare la passività (attività) netta per benefici definiti.

Tali modifiche non hanno avuto alcun impatto sul bilancio consolidato in quanto il Gruppo, nel periodo di riferimento, non ha registrato alcuna modifica, riduzione o regolamento dei piani.

Modifiche allo IAS 28: Long-term interests in associates and joint venture

Le modifiche specificano che un'entità applica l'IFRS 9 per investimenti a lungo termine in una società collegata o joint venture, per i quali non si applica il metodo del patrimonio netto ma che, in sostanza, formano parte dell'investimento netto nella società collegata o joint venture (interessi a lungo termine).

Questo chiarimento è rilevante perché implica che il modello delle perdite attese sui crediti dell'IFRS 9, si applica a tali investimenti a lungo termine.

Le modifiche chiariscono inoltre che, nell'applicare l'IFRS 9, un'entità non deve tenere conto di eventuali perdite della società collegata o della joint venture o di eventuali perdite di valore della partecipazione, rilevate come rettifiche della partecipazione netta nella collegata o joint venture che derivano dall'applicazione dello IAS 28 Investments in Associates and Joint Ventures.

Tali modifiche non hanno avuto alcun impatto sul bilancio consolidato, in quanto il Gruppo non detiene partecipazioni in collegate e joint venture.

Miglioramenti annuali 2015-2017 Cycle

- **IFRS 3 Business Combination**

Le modifiche chiariscono che, quando un'entità ottiene il controllo di un business che è una joint operation, applica i requisiti per un'aggregazione aziendale (business combination) che si è realizzata in più fasi, tra cui la rimisurazione al fair value della partecipazione precedentemente detenuta nelle attività e passività della joint operation. Nel fare ciò, l'acquirente rivaluta l'interessenza precedentemente detenuta nella joint operation.

L'entità applica tali modifiche alle business combinations per cui la data di acquisizione coincide o è successiva al primo esercizio a partire dal 1 gennaio 2019, con l'applicazione anticipata consentita.

Questa modifica non ha avuto alcun impatto sul bilancio consolidato del Gruppo in quanto non si è verificata nessuna aggregazione aziendale in cui si è ottenuto il controllo congiunto.

- **IFRS 11 Joint Arrangements**

Una entità che partecipa in una joint operation, senza avere il controllo congiunto, potrebbe ottenere il controllo congiunto della joint operation nel caso in cui l'attività della stessa costituisca un business come definito nell'IFRS 3.

Le modifiche chiariscono che le partecipazioni precedentemente detenute in tale joint operation non sono rimisurate. Un'entità applica tali modifiche alle operazioni nelle quali detiene il controllo congiunto a partire dall'inizio dell'esercizio a partire dal 1 gennaio 2019 o successivamente, con l'applicazione anticipata consentita.

Questa modifica non ha avuto alcun impatto sul bilancio consolidato del Gruppo in quanto non si è verificata nessuna aggregazione aziendale in cui si è ottenuto il controllo congiunto.

- **IAS 12 Income Tax**

Le modifiche chiariscono che gli effetti delle imposte sui dividendi sono collegati alle operazioni passate o agli eventi che hanno generato utili distribuibili piuttosto che alle distribuzioni ai soci. Pertanto, un'entità rileva gli effetti delle imposte sul reddito derivanti dai dividendi nel prospetto dell'utile/(perdita) d'esercizio, nelle altre componenti di conto economico complessivo o nel patrimonio netto coerentemente con il modo in cui l'entità ha precedentemente riconosciuto tali operazioni o eventi passati.

L'entità applica tali modifiche per gli esercizi che hanno inizio dal 1 gennaio 2019 o successivamente, ed è consentita l'applicazione anticipata. Quando l'entità applica per la prima volta tali modifiche, le applica agli effetti che hanno avuto le imposte sui dividendi rilevati a partire dall'inizio del primo esercizio. Poiché la prassi attuale del Gruppo è in

linea con tali emendamenti, il Gruppo non ha registrato alcun impatto derivante da tale modifiche sul proprio bilancio consolidato.

- **IAS 23 Borrowing costs**

Le modifiche chiariscono che un'entità tratta come finanziamenti non specifici qualsiasi finanziamento effettuato che fin dal principio era finalizzato a sviluppare un'attività, nel caso in cui tutte le azioni necessarie per predisporre tale attività all'uso o alla vendita sono completate.

Un'entità applica tali modifiche agli oneri finanziari sostenuti a partire dall'inizio dell'esercizio in cui l'entità applica per la prima volta tali modifiche. Un'entità applica tali modifiche per gli esercizi che hanno inizio dal 1 ° gennaio 2019 o successivamente, e l'applicazione anticipata è consentita. Poiché la prassi attuale del Gruppo è in linea con tali emendamenti, il Gruppo non ha registrato alcun impatto derivante da tale modifiche sul proprio bilancio consolidato.

3. Valutazioni discrezionali e stime contabili significative

La preparazione del bilancio del Gruppo richiede agli amministratori di effettuare valutazioni discrezionali, stime e ipotesi che influenzano i valori di ricavi, costi, attività e passività e l'informativa a questi relativa, nonché l'indicazione di passività potenziali. L'incertezza circa tali ipotesi e stime potrebbe determinare esiti che richiederanno, in futuro, un aggiustamento significativo al valore contabile di tali attività e/o passività, nonostante la cura utilizzata dagli amministratori e l'utilizzo di dati attendibili a supporto delle valutazioni.

Valutazioni discrezionali

Nell'applicare i principi contabili di Gruppo, gli amministratori hanno assunto decisioni basate sulle seguenti valutazioni discrezionali (escluse quelle che comportano delle stime) con un effetto significativo sui valori iscritti a bilancio.

Classificazione dei contratti di locazione commerciale – Il Gruppo come locatore

Il Gruppo ha stipulato contratti di locazione commerciale sul proprio portafoglio di investimenti immobiliari. La Società ha valutato sulla base dei termini e delle condizioni contrattuali, come ad esempio il fatto che i termini contrattuali non coprono la maggior parte della vita economica della proprietà commerciale e che il valore attuale dei canoni minimi di leasing non corrisponde sostanzialmente al *fair value* del bene, che tutti i rischi e benefici significativi tipici della proprietà dei beni rimangono in capo al Gruppo; ne consegue che tali contratti sono contabilizzati come leasing operativi.

Stime e assunzioni

Sono di seguito illustrate le assunzioni principali riguardanti il futuro e le altre principali cause d'incertezza valutativa che, alla data di chiusura dell'esercizio, presentano il rischio rilevante di dar luogo a rettifiche significative dei valori contabili delle attività e passività entro l'esercizio successivo. Il Gruppo ha basato le proprie stime ed assunzioni su parametri disponibili al momento della preparazione del bilancio consolidato. Tuttavia, le attuali circostanze ed assunzioni su eventi futuri potrebbero modificarsi a causa di cambiamenti nel mercato o di accadimenti non controllabili dal Gruppo. Tali cambiamenti, qualora avvengano, sono riflessi nelle assunzioni quando avvengono.

Rivalutazione di immobili, impianti, macchinari e investimenti immobiliari

Il Gruppo contabilizza i propri investimenti immobiliari al *fair value*, con variazioni del *fair value* rilevate nel prospetto dell'utile/(perdita) d'esercizio. Per la valutazione degli investimenti immobiliari, il Gruppo ha incaricato dei periti indipendenti per la determinazione del *fair value* degli investimenti immobiliari e degli immobili, impianti e macchinari.

Riduzioni di valore di attività non finanziarie

Una riduzione di valore si verifica quando il valore contabile di un'attività o unità generatrice di flussi di cassa eccede il proprio valore recuperabile, che è il maggiore tra il suo *fair value* dedotti i costi di vendita e il suo valore d'uso. Il *fair value* meno i costi di vendita è l'ammontare ottenibile dalla vendita di un'attività o di un'unità generatrice di flussi di cassa in una libera transazione fra parti consapevoli e disponibili, dedotti i costi della dismissione. Il calcolo del valore d'uso è basato su un modello di attualizzazione dei flussi di cassa. I. Il valore recuperabile dipende sensibilmente dal tasso di sconto utilizzato nel modello di attualizzazione dei flussi di cassa, così come dai flussi di cassa attesi in futuro e del tasso di crescita utilizzato per l'estrapolazione

Accantonamento per perdite attese su crediti commerciali

L'IFRS 9 sostituisce lo IAS 39 ed è efficace per gli esercizi che iniziano il 1 gennaio 2018 o successivamente. L'IFRS 9 sostituisce il modello della perdita sostenuta (*incurred loss*) previsto dallo IAS 39 con un modello previsionale della perdita attesa su crediti (*expected credit loss o ECL*). Il nuovo modello di perdita per riduzione di valore si applica alle attività finanziarie valutate al costo ammortizzato o al FVOCI, fatta eccezione per i titoli di capitale e le attività derivanti da contratti con i clienti. Il principio prevede che i fondi a copertura su crediti siano valutati utilizzando i seguenti approcci metodologici:

- il *General deterioration method* richiede la classificazione in 3 stage degli strumenti finanziari inclusi nel perimetro di applicazione dell'IFRS9. I tre stage riflettono il livello di deterioramento della qualità del credito dal momento in cui lo strumento finanziario è acquisito e comportano una differente modalità di calcolo dell'ECL.
- Il *simplified approach* prevede per i crediti commerciali, contract asset e crediti derivanti da contratti di leasing, l'adozione di alcune semplificazioni, al fine di evitare che le entità siano costrette a monitorare i cambiamenti nel rischio di credito, così come previsto dal modello generale. La rilevazione della Perdita secondo l'approccio semplificato deve essere *lifetime*, pertanto non è richiesta la *stage allocation*.

Il Gruppo ha effettuato l'analisi con particolare riferimento ai crediti commerciali ed è stato applicato un approccio semplificato.

Imposte

Le attività fiscali differite sono rilevate per le perdite fiscali non utilizzate, nella misura in cui è probabile che in futuro vi sarà un utile imponibile tale da permettere l'utilizzo delle perdite. È richiesta un'attività di stima rilevante da parte della direzione aziendale per determinare l'ammontare delle attività fiscali che possono essere rilevate sulla base del livello di utili imponibili futuri, sulla tempistica della loro manifestazione e sulle strategie di pianificazione fiscale applicabili.

Piani a benefici definiti (fondi pensione)

Il costo dei piani pensionistici a benefici definiti e degli altri benefici successivi al rapporto di lavoro ed il valore attuale dell'obbligazione per benefici definiti sono determinati utilizzando valutazioni attuariali. La valutazione attuariale richiede l'elaborazione di varie assunzioni che possono differire dagli effettivi sviluppi futuri. Queste assunzioni includono la determinazione del tasso di sconto, i futuri incrementi salariali, i tassi di mortalità e il futuro incremento delle pensioni. A causa della complessità della valutazione e della sua natura di lungo termine, tali stime sono estremamente sensibili a cambiamenti nelle assunzioni. Tutte le assunzioni sono riviste con periodicità annuale.

Il tasso di sconto rappresenta il parametro maggiormente soggetto a variazioni. Nella determinazione del tasso di sconto appropriato, gli amministratori utilizzano come riferimento il tasso di interesse di obbligazioni (corporate bond), in valute coerenti con le valute delle obbligazioni per benefici definiti, che abbiano un rating minimo AA, assegnato da agenzie di rating riconosciute internazionalmente, e con scadenze medie corrispondenti alla durata attesa dell'obbligazione a benefici definiti. Le obbligazioni sono sottoposte a un'ulteriore analisi qualitativa e quelle che

presentano uno spread creditizio ritenuto eccessivo sono escluse dal paniere di obbligazioni in base al quale è calcolato il tasso di sconto, in quanto non rappresentano una categoria di obbligazioni di alta qualità.

Il tasso di mortalità è basato sulle tavole disponibili sulla mortalità specifica per ogni Paese. Tali tavole tendono a variare solamente in risposta ad una variazione nelle ipotesi demografiche. I futuri incrementi salariali e gli incrementi delle pensioni si basano sui tassi d'inflazione attesi per ciascun Paese.

Fair value degli strumenti finanziari

Quando il *fair value* di un'attività o passività finanziaria rilevata nel prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria non può essere misurato basandosi sulle quotazioni in un mercato attivo, il *fair value* viene determinato utilizzando diverse tecniche di valutazione, incluso il modello dei flussi di cassa attualizzati. Gli input inseriti in questo modello sono rilevati dai mercati osservabili, ove possibile, ma qualora non sia possibile, è richiesto un certo grado di stima per definire il *fair value*. Le stime includono considerazioni su variabili quali il rischio di liquidità, il rischio di credito e volatilità. I cambiamenti delle assunzioni su questi elementi potrebbero avere un impatto sul *fair value* dello strumento finanziario rilevato. Vedi la nota 21.4 per ulteriori dettagli.

Costi di sviluppo

Il Gruppo capitalizza i costi relativi ai progetti per lo sviluppo nel settore immobiliare. La capitalizzazione iniziale dei costi è basata sul fatto che sia confermato il giudizio degli amministratori sulla fattibilità tecnica ed economica del progetto, solitamente quando il progetto stesso ha raggiunto una fase precisa del piano di sviluppo. Per determinare i valori da capitalizzare, gli amministratori elaborano le previsioni dei flussi di cassa futuri attesi dal progetto, i tassi di sconto da applicare e i periodi di manifestazione dei benefici attesi. Il valore contabile dei costi di sviluppo capitalizzati al 31 Dicembre 2019 era 135.000 come nel 2018. Questo importo include i significativi investimenti volti all'analisi, alla sperimentazione, alla prefattibilità, di tecnologie edilizie innovative ed ecocompatibili, associate ad architettura di design, all'indagine ed analisi critica di materiali di finitura, all'uso razionale delle risorse energetiche mediante soluzioni impiantistiche basate su sistemi domotici e su utilizzo di materiali di riciclo ed ecocompatibili nel rispetto dell'ambiente.

Non sono oggetto di capitalizzazione i costi pre-operativi, ovvero i costi sostenuti per l'individuazione, selezione e valorizzazione amministrativa e urbanistica degli asset, anteriormente all'acquisizione dello stesso.

Aggregazioni aziendali

Nel corso dell'esercizio il Gruppo ha acquistato il 100% dei diritti di voto della società Nuova Giovannelli, società che detiene la proprietà dell'immobile Palazzo Donà Giovannelli sito a Venezia. L'acquisizione è stata finalizzata allo sviluppo immobiliare dello stesso immobile. Nel corso dell'esercizio il Gruppo ha ottenuto dalle Amministrazioni competenti l'emissione del permesso a costruire con conseguente cambio di destinazione d'uso da residenziale ad alberghiero. I lavori di ristrutturazione sono iniziati nel mese di novembre 2019.

Il Fair Value delle attività passività identificabili alla data di acquisizione era:

	<i>Fair value</i> riconosciuto in sede di acquisizione
	€000
Attività	
Investimenti immobiliari e altri crediti	23.425
Passività	
Passività finanziarie	(9.125)
Totale attività nette identificabili al fair value	14.300
Corrispettivo dell'acquisizione	14.300

36

Principi emanati ma non ancora in vigore

Sono di seguito illustrati i principi e le interpretazioni che, alla data di redazione del bilancio consolidato del Gruppo, erano già stati emanati ma non erano ancora in vigore. Il Gruppo intende adottare questi principi e interpretazioni, se applicabili, quando entreranno in vigore.

IFRS 17 Insurance Contracts

Nel Maggio 2017, lo IASB ha emesso l'IFRS 17 Insurance Contracts (IFRS 17), un nuovo principio completo relativo ai contratti di assicurazione che copre la rilevazione e misurazione, presentazione ed informativa. Quando entrerà in vigore l'IFRS 17 sostituirà l'IFRS 4 Contratti Assicurativi che è stato emesso nel 2005. L'IFRS 17 si applica a tutti i tipi di contratti assicurativi (ad esempio: vita, non vita, assicurazione diretta, ri-assicurazione) indipendentemente dal tipo di entità che li emettono, come anche ad alcune garanzie e strumenti finanziari con caratteristiche di partecipazione discrezionale.

Allo scopo si applicheranno limitate eccezioni. L'obiettivo generale dell'IFRS 17 è quello di presentare un modello contabile per i contratti di assicurazione che sia più utile e coerente per gli assicuratori. In contrasto con le previsioni dell'IFRS 4 che sono largamente basate sul mantenimento delle politiche contabili precedenti, l'IFRS 17 fornisce un modello completo per i contratti assicurativi che copre tutti gli aspetti contabili rilevanti. Il cuore dell'IFRS 17 è il modello generale, integrato da:

Uno specifico adattamento per i contratti con caratteristiche di partecipazione diretta (il variable fee approach)

Un approccio semplificato (l'approccio dell'allocazione del premio) principalmente per i contratti di breve durata.

L'IFRS 17 sarà in vigore per gli esercizi che inizieranno al 1 gennaio 2021 o successivamente, e richiederà la presentazione dei saldi comparativi. È permessa l'applicazione anticipata, nel qual caso l'entità deve aver adottato anche l'IFRS 9 e l'IFRS 15 alla data di prima applicazione dell'IFRS 17 o precedentemente. Questo principio non si applica al Gruppo.

Modifiche all'IFRS 3: Definition of a Business

Ad ottobre 2018, lo IASB ha emesso le modifiche alla definizione di attività aziendale nell'IFRS 3 Definition of a Business per supportare le entità nel determinare se un insieme di attività e beni acquisiti costituisca un'attività aziendale o meno.

Le modifiche chiariscono quali siano i requisiti minimi per avere un'attività aziendale, rimuovono la valutazione circa la possibilità degli operatori di mercato di sostituire eventuali elementi mancanti, aggiungono guida per supportare le entità nel valutare se un processo acquisito sia sostanziale, restringono le definizioni di attività aziendale e di output, e introducono un test opzionale sulla concentrazione del valore equo. Nuovi esempi illustrativi sono stati pubblicati insieme alle modifiche.

Poiché le modifiche si applicano prospetticamente alle transazioni o altri eventi che si manifestano alla data di prima applicazione o successivamente, il gruppo non è impattato da queste modifiche alla data di prima applicazione.

Modifiche allo IAS 1 and IAS 8: Definition of Material

Ad ottobre 2018, lo IASB ha emesso le modifiche allo IAS 1 Presentation of Financial Statements e IAS 8 Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors, per allineare la definizione di 'rilevante' negli standard e per chiarire taluni aspetti della definizione. La nuova definizione indica che un'informazione risulta rilevante (materiale) qualora, in conseguenza della sua omissione, ovvero in seguito alla sua errata o non comprensibile presentazione ('obscuring'), ci si potrebbe ragionevolmente aspettare di influenzare le decisioni che i principali utilizzatori del bilancio farebbero sulla base delle informazioni finanziarie ivi contenute. Le modifiche alla definizione di rilevante non ci si attende avranno un impatto significativo sul bilancio consolidato del gruppo.

Principali rischi e incertezze

Il principio generale su cui si basa la gestione del rischio è quello della prevenzione dei principali rischi riferibili all'attività del Gruppo.

La gestione dei rischi è finalizzata all'evidenziazione delle opportunità e delle minacce che possono influire sulla realizzazione degli obiettivi strategici e non è finalizzata alla sola copertura del singolo evento.

Le Società sono esposte ai rischi del settore immobiliare. Per tale motivo il Gruppo tende a diversificare il rischio del mercato immobiliare focalizzando le risorse verso la gestione attiva nel settore alberghiero oltre alle attività descritte in premessa nell' "andamento di gestione".

Rischio finanziario

La politica di minimizzazione del rischio finanziario si sostanzia in una puntuale pianificazione dei flussi finanziari del Gruppo, attuata in accordo con primari partner bancari.

Il Gruppo ha inoltre ridotto in modo significativo, nel corso dell'esercizio 2019, la leva finanziaria bancaria rendendosi maggiormente indipendente dal settore bancario, emettendo con Costruzioni Barletta S.p.A. due prestiti obbligazionari finalizzati a supportare lo sviluppo dei progetti immobiliari alberghieri di categoria 5 stelle e 5 stelle lusso.

Tali prestiti obbligazionari sono stati assegnati a DevOne S.p.A. per effetto della scissione parziale proporzionale di Costruzioni Barletta S.p.A. perfezionata nel mese di settembre 2019.

Rischio di cambio

Il Gruppo opera essenzialmente in Euro e non esistono apprezzabili rischi di cambio.

Rischio di tasso

I rischi legati a variazioni dei tassi di interesse sono dovuti ai finanziamenti a tasso variabile.

Tali rischi vengono costantemente monitorati dalla direzione finanziaria del Gruppo anche con utilizzo di strumenti finanziari di copertura sul rischio di tasso. Sono state comunque intraprese tutta una serie di politiche finanziarie volte al corretto inquadramento del Gruppo, al fine di poter rinegoziare con tutti gli istituti le condizioni sui finanziamenti.

Il rischio di tasso è inoltre ridotto a motivo della correlazione attesa tra andamento dei tassi e inflazione attesa, con conseguente aspettativa di un correlato incremento dei prezzi di vendita (in particolare per il settore alberghiero e immobiliare) in caso di tendenza al rialzo dei tassi sui mercati finanziari.

Rischio verso clienti

L'esposizione al rischio di credito del Gruppo è riferibile ad alcune tipologie di crediti commerciali.

La direzione finanziaria del Gruppo monitora costantemente il rischio di esigibilità del credito.

Nel concreto non si rilevano attualmente rischi di entità significativa, in considerazione del fatto che le principali operazioni sono rappresentate da compravendite, il cui regolamento avviene in modo istantaneo al passaggio della proprietà; inoltre le operazioni real estate di taglio maggiore, sono garantite da fidejussioni bancarie o corporate emesse dai partner dei rispettivi contratti di locazione o management contract.

Il Gruppo dispone di un proprio ufficio legale interno in grado di attivare le procedure di recupero dei crediti che presentano profili di difficoltà.

Rischio liquidità

Il Gruppo ricorre a strumenti di finanziamento vari (di lungo e breve termine, finanziario e commerciale, ecc.) con diversi istituti di credito. Le fonti sono diversificate ed hanno garantito un flusso in entrata adeguato ai fondi in uscita.

L'obiettivo del Gruppo è quello di mantenere un equilibrio tra continuità nella disponibilità di fondi e flessibilità di utilizzo attraverso strumenti quali mutui, finanziamenti a breve per anticipi (su contratti, ordini e fatture o per pagamenti di forniture), scoperti bancari e leasing finanziari. L'accesso alle fonti di finanziamento è sufficientemente disponibile.

Rischio di mercato

Il Gruppo ottiene significativi flussi di cassa dalla gestione alberghiera, utilizzati anche per far fronte all'attività *real estate*. L'attività alberghiera può risentire di diminuzioni del fatturato dovute a cause contingenti (es. atti terroristici, eventi climatici estremi, emergenze sanitarie internazionali).

Valutazioni del Fair Value

Nella seguente tabella è riportata la gerarchia della valutazione del *fair value* per le attività e passività del Gruppo.
 Gerarchia di valutazione del *fair value* per le attività al 31 dicembre 2019:

<i>in migliaia di Euro</i>	Data di Valutazione	Valutazione al <i>fair value</i> attraverso		
		Tot.	Prezzi quotati in un mercato attivo (Livello 1)	Input significativi osservabili (Livello 2) Input significativi non osservabili (Livello 3)
Attività valutate al <i>fair value</i>:				
Investimenti immobiliari (Nota 2)				
Investimenti immobiliari	31 dicembre 2019	168.250		168.250
Partecipazioni in società (Nota 5)				
Partecipazioni in altre imprese	31 dicembre 2019	80		80
Derivati (Nota 6)				
Strumenti finanziari derivati	31 dicembre 2019	11	11	

Nel corso dell'esercizio non ci sono stati trasferimenti tra il Livello 1 ed il Livello 2. Gerarchia di valutazione del *fair value* per le passività al 31 dicembre 2019:

<i>in migliaia di Euro</i>	Data di Valutazione	Valutazione del <i>fair value</i> attraverso		
		Tot.	Prezzi quotati in un mercato attivo (Livello 1)	Input significativi osservabili (Livello 2) Input significativi non osservabili (Livello 3)
Passività valutate al <i>fair value</i>:				
Passività finanziarie correnti				
Debiti verso banche	31 dicembre 2019	12.244		12.244
Debiti verso soci	31 dicembre 2019	6.107		6.107
Debiti verso società di leasing	31 dicembre 2019	1.372		1.372
Passività finanziarie non correnti				
Prestito obbligazionario	31 dicembre 2019	64.111	64.111	
Debiti verso banche	31 dicembre 2019	21.266		21.266
Debiti verso società di leasing	31 dicembre 2019	47.081		47.081
Derivati (Nota 15)				
Strumenti finanziari derivati	31 dicembre 2019	392		392

Nel corso dell'esercizio non ci sono stati trasferimenti tra il Livello 1 ed il Livello 2.
 Gerarchia di valutazione del *fair value* per le attività al 31 dicembre 2018:

<i>in migliaia di Euro</i>	Data di Valutazione	Valutazione al fair value attraverso		
		Tot.	Prezzi quotati in un mercato attivo (Livello 1)	Input significativi osservabili (Livello 2)
<i>Attività valutate al fair value:</i>				
Investimenti immobiliari (Nota 2)				
Investimenti immobiliari	31 dicembre 2018	106.352		106.352
Partecipazioni in società (Nota 5)				
Partecipazioni in altre imprese	31 dicembre 2018	70		70
Strumenti finanziari derivati	31 dicembre 2018	47		47

Nel corso dell'esercizio non ci sono stati trasferimenti tra il Livello 1 ed il Livello 2.
 Gerarchia di valutazione del fair value per le passività al 31 dicembre 2018:

<i>in migliaia di Euro</i>	Data di Valutazione	Valutazione del fair value attraverso		
		Tot.	Prezzi quotati in un mercato attivo (Livello 1)	Input significativi osservabili (Livello 2)
<i>Passività valutate al fair value:</i>				
Passività finanziarie correnti				
Debiti verso banche	31 dicembre 2018	11.528		11.528
Debiti verso soci	31 dicembre 2018	5.233		5.233
Debiti verso società di leasing	31 dicembre 2018	1.372		1.372
Passività finanziarie non correnti				
Debiti verso banche	31 dicembre 2018	50.106		50.106
Debiti verso società di leasing	31 dicembre 2018	48.362		50.106
Derivati (Nota 15)				
Strumenti finanziari derivati	31 dicembre 2018	334		334

Nel corso dell'esercizio non ci sono stati trasferimenti tra il Livello 1 ed il Livello 2.

Nota 1. Attività Immateriali

La composizione della voce Attività immateriali al 31 dicembre 2019 e al 31 dicembre 2018 è di seguito evidenziata:

<i>(in migliaia di Euro)</i>	Al 31 dicembre 2019	Al 31 dicembre 2018
Costi di sviluppo	189	108
Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	4	9
Totale Attività Immateriali	193	117

Il dettaglio di costo storico, fondo ammortamento e valore netto contabile della voce Attività immateriali al 31 dicembre 2019 e 2018 è di seguito evidenziato:

<i>(in migliaia di Euro)</i>	Al 31 dicembre 2019			Al 31 dicembre 2018		
	Costo storico	Amm.ti cumulati	Valore netto	Costo storico	Amm.ti cumulati	Valore netto
Costi di sviluppo	270	81	189	135	(27)	108

Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	29	26	4	29	(20)	9
Totale Attività Immateriali	299	107	193	137	(20)	117

La movimentazione del valore netto contabile della voce Attività immateriali per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 è di seguito evidenziata:

<i>(in migliaia di Euro)</i>	Costi di sviluppo	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Totale Attività immateriali
Saldo al 1 gennaio 2018	-	13	13
Incrementi per acquisti	135	16	124
Differenze di traduzione			
Riclassifiche			
Ammortamenti	(27)	(20)	(20)
Saldo al 31 dicembre 2018	108	9	117
Incrementi per acquisti	135		135
Differenze di traduzione			
Riclassifiche			
Ammortamenti	(54)	(5)	(59)
Saldo al 31 dicembre 2019	189	4	193

Il Gruppo ha capitalizzato costi di sviluppo, al netto dell'ammortamento di periodo, per Euro 135 migliaia. Tali costi sono relativi a soluzioni impiantistiche relative agli immobili di Venezia, Palazzo Donà Giovannelli, di Roma De Lollis, Roma Forum Laurentino e Cortina. Per l'immobile di Venezia l'attività di R&S è relativa allo studio di prefattibilità sulla trasformazione di un palazzo storico, per opere di consolidamento statico e contenimento della spinta delle acque, e restauro conservativo degli apparati decorativi. Per l'immobile di Roma, lo studio di prefattibilità è stato focalizzato al cambio di destinazione d'uso da residenziale a ricettivo, rimodellazione degli spazi interni e modifica dei prospetti, ecosostenibilità dell'edificio e ricerca di arredi particolari. Per Forum Laurentino, lo studio di prefattibilità ha riguardato la trasformazione urbanistica di una ex area a destinazione direzionale-alberghiera in area commerciale e progettazione preliminare di un retail park. Per Cortina, lo studio di prefattibilità ha riguardato il recupero di un immobile con destinazione residenziale e nuovo intervento di ristrutturazione, con adeguamenti impiantistici di nuova generazione ed analisi per nuovi interventi strutturali.

Nota 2. Investimenti Immobiliari

La voce Investimenti Immobiliari ammonta ad Euro 168.250 migliaia al 31 dicembre 2019 e ad Euro 106.352 migliaia al 31 dicembre 2018.

<i>(in migliaia di Euro)</i>	2019	2018
Saldo al 1 gennaio	106.352	25.439
Incrementi (investimenti successivi)	29.071	-
Riclassifiche		52.930
Rivalutazione/svalutazione del Fair Value	32.827	27.983
Saldo al 31 dicembre	168.250	106.352

Gli investimenti immobiliari del Gruppo consistono in molteplici proprietà commerciali in Italia, prevalentemente siti a Roma e provincia, Venezia, Latina. Gli investimenti immobiliari sono costituiti da uffici, immobili ad uso residenziale, hotel ed immobili in fase di costruzione destinati alla locazione.

Nel corso del 2017 il Gruppo aveva proceduto alla riclassifica dalla voce Rimanenze dei seguenti immobili a seguito del loro cambio di destinazione:

- per Euro 3.600 migliaia un immobile locato in via delle Robinie;

Nel corso del 2018 il Gruppo aveva riclassificato Euro 52.930 migliaia dalla voce rimanenze alla voce Investimenti Immobiliari; di cui principalmente:

- Euro 52.016 migliaia immobile in costruzione “De Lollis”, a seguito della sottoscrizione di un contratto di locazione con il Gruppo U.K. “Soho House”, la differenza tra il precedente valore contabile ed il *fair value* dell’immobile in costruzione, determinato mediante apposita perizia redatta dal professionista Ing. Lorenzo Quaresima, pari ad Euro 27.983 migliaia, è stata imputata al conto economico.
- Euro 1.125 migliaia terreno fabbricabile sito a Marino.

Nell’ottobre 2019 il Gruppo con la sua controllata DevOne Spa ha acquisito le quote di Nuova Giovannelli Srl, proprietaria dell’immobile di interesse storico “Palazzo Donà Giovannelli” sito a Venezia; l’acquisto è avvenuto dopo aver ottenuto il permesso di costruire, a settembre 2019. Tale immobile è stato valutato 47 milioni di euro nel presente bilancio. DevOne è sorta dalla scissione di Costruzioni Barletta a settembre 2019, e vi sono confluiti in attivo l’immobile in costruzione a Roma “De Lollis 12” (valutato per il presente bilancio a 95 milioni di euro) e in passivo il prestito obbligazionario emesso per finanziare lo sviluppo del “De Lollis 12” e la ristrutturazione di “Palazzo Donà Giovannelli”. La rivalutazione degli investimenti immobiliari complessivamente rilevate nel conto economico del Gruppo al 31 dicembre 2019 sono pertanto pari ad Euro 32.827 migliaia.

La dinamica positiva rilevante del valore degli investimenti immobiliari è espressione dell’attività di sviluppo e valorizzazione immobiliare che rappresenta il core business del Gruppo.

Nota 3. Immobili, impianti e macchinari

La composizione della voce Immobili, impianti e macchinari al 31 dicembre 2019 e al 31 dicembre 2018 è di seguito evidenziata:

<i>(in migliaia di Euro)</i>	Al 31 dicembre 2019	Al 31 dicembre 2018
Terreni e fabbricati	6.656	6.881
Altri beni	6.052	6.332
Totale Immobili, Impianti e Macchinari	12.708	13.213

Il dettaglio di costo storico, fondo ammortamento e valore netto contabile della voce Immobili, impianti e macchinari al 31 dicembre 2019 e al 31 dicembre 2018 è di seguito evidenziato:

<i>(in migliaia di Euro)</i>	Al 31 dicembre 2019			Al 31 dicembre 2018		
	Costo storico	Amm.ti cumulati	Valore netto	Costo storico	Amm.ti cumulati	Valore netto
Terreni e fabbricati	7.215	(559)	6.656	7.215	(334)	6.881
Altri beni	9.507	(3.455)	6.052	9.507	(3.175)	6.332
Tot. Immobili, Impianti & Macchinari	16.722	(4.014)	12.708	16.722	(3.509)	13.213

La movimentazione del valore netto contabile della voce Immobili, impianti e macchinari per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 è di seguito evidenziata:

<i>(in migliaia di Euro)</i>	Terreni e fabbricati	Altri beni	Totale Immobili, impianti e macchinari
Saldo al 1 gennaio 2018	7.047	5.719	12.766
Costi capitalizzati			-
Incrementi per acquisti		1.154	1.154
Decrementi netti			-
Differenze di traduzione			-
Riclassifiche			-
Ammortamenti	(167)	(541)	(708)
Saldo al 31 dicembre 2018	6.881	6.332	13.213
Costi capitalizzati			
Incrementi per acquisti			
Decrementi netti			
Differenze di traduzione			
Riclassifiche			
Variazione area di consolidamento			
Ammortamenti	(225)	(280)	(505)
Saldo al 31 dicembre 2019	6.656	6.052	12.708

La voce Immobili, Impianti e Macchinari è costituita prevalentemente dal valore dell'immobile dove ha sede la società (iscritto per un valore pari ad Euro 5.404 migliaia al 31 dicembre 2019). Il restante valore è costituito da mobili ed arredi (Euro 3.185 migliaia al 31 dicembre 2018) e opere di ristrutturazione effettuate sull' Hotel Gioberti (Euro 4.119 migliaia al 31 dicembre 2019).

Nota 4. Diritto d'uso

La voce Diritto d'uso ammonta ad Euro 43.809 migliaia al 31 dicembre 2019 ed a Euro 46.696 migliaia al 31 dicembre 2018.

Il Gruppo classifica in questa voce principalmente il diritto d'uso relativo alla gestione di due complessi Alberghieri siti in Roma, l'Hotel Gioberti e l'ART Hotel.

<i>in migliaia di Euro</i>	2019	2018
Saldo al 1 gennaio	46.696	49.717
Investimenti	134	
Riclassifiche		-
Ammortamenti	(3.021)	(3.021)
Saldo al 31 dicembre	43.809	46.696

Gli investimenti effettuati dal Gruppo nel 2019, pari a circa Euro 134 migliaia, sono riconducibili principalmente a vetture aziendali.

Di seguito si riportano le informazioni integrative (IAS 40.51) sui leasing e locazioni di cui il Gruppo è locatario:

Diritto d'uso al 31 dicembre 2018	46.696
Debiti per leasing al 31 dicembre 2018	49.734
di cui corrente	1.372
di cui non corrente	48.363
Investimenti	133
Interessi passivi	1.183

Ammortamento	3.021
Effetto fiscale	457
Rimborsi	1.414
Diritto d'uso al 31 dicembre 2019	43.809
Debiti per leasing al 31 dicembre 2019	48.453
di cui corrente	1.372
di cui non corrente	47.081

Il tasso marginale di attualizzato utilizzato medio è pari al 2,4%

Nota 5. Partecipazioni

La composizione della voce Partecipazioni al 31 dicembre 2019 e al 31 dicembre 2018 è di seguito riportata:

<i>(in migliaia di Euro)</i>	Al 31 dicembre 2019	Al 31 dicembre 2018
Partecipazioni in imprese collegate	1.449	1.306
Partecipazioni in altre Imprese	80	70
Totale Partecipazioni	1.529	1.376

Il Gruppo detiene una partecipazione di collegamento nella società Stabilimento Lido Bagni di Padova S.r.l., come di seguito dettagliato.

La partecipazione è stata acquisita nell'agosto 2014; la società è dotata di un consistente patrimonio immobiliare a destinazione turistica con arenile di 55 mila mq, parcheggi, centro sportivo, centro fitness, piscina coperta, ampio ristorante, numerosi bar e chioschi a mare, per una area complessiva superiore a 90 mila mq.

Descrizione	Valore Contabile al 31 dicembre 2019	Quota di possesso	Patrimonio netto al 31 dicembre 2019	Patrimonio Netto in quota
Bagni Lido	1.449	47%	3.064	1.449
Totale partecipazioni in collegate	1.449		3.064	1.449

Il Gruppo detiene una partecipazione minoritaria (percentuale di interessenza pari al 15%) nella società Nexagorà iscritta ad un valore di fair value pari ad Euro 70 migliaia, e una percentuale del 10% in DevCo Srl, costituita nel 2019. Il 90% è detenuto da Urabco Fze.

Nota 6. Attività finanziarie non correnti

La composizione della voce Attività finanziarie non correnti al 31 dicembre 2019 ed al 31 dicembre 2018 è di seguito riportata:

<i>(in migliaia di Euro)</i>	Al 31 dicembre 2019	Al 31 dicembre 2018
Apporto di capitale di rischio	900	900
Strumento Derivato	11	47
Altre attività Finanziarie		
Fondo svalutazione crediti	(900)	(650)
Totale Attività finanziarie non correnti	11	297

La voce si compone dell'investimento effettuato per l'associazione in partecipazione avente ad oggetto la produzione e commercializzazione di film tra il 2012 ed il 2016, svalutata in questo esercizio per la parte residua di 250 mila euro. Il

Derivato di tipologia cap e nozionale 2,9 milioni di euro, è stato sottoscritto il 5 novembre 2018 con Carige e presenta un mark to market di 11 mila euro circa, la data di scadenza è 30 giugno 2026.

Nota 7. Imposte differite

La composizione delle Imposte differite attive e passive al 31 dicembre 2019 e al 31 dicembre 2018 è di seguito riportata:

<i>(in migliaia di Euro)</i>	Al 31 dicembre 2019	Al 31 dicembre 2018
Imposte differite attive	5.775	5.073
Imposte differite passive	21.019	11.754

I saldi delle Imposte differite passive aumentano di 9.265 mila euro tra il 31 dicembre 2018 ed il 31 dicembre 2019 per l'effetto fiscale delle rivalutazioni a *fair value* intervenute nel 2019 degli immobili "De Lollis" e "Palazzo Donà Giovannelli".

Si evidenzia che le imposte differite attive sono rilevate nella misura in cui sia probabile l'esistenza di adeguati utili fiscali futuri che possano rendere applicabile l'utilizzo delle differenze temporanee deducibili e delle attività e passività fiscali portate a nuovo.

Il dettaglio della composizione, in base alla natura delle differenze temporanee e la movimentazione delle Imposte differite nette al 31 dicembre 2019, 2018, 2017 e 2016 e per gli esercizi chiusi a tale data è riportato nel seguente prospetto:

	Esercizio chiuso al 31 dicembre						
	2019	2018	2017	2016	2019	2018	2017
<i>in migliaia di Euro</i>	Prospetto della situazione patrimoniale - finanziaria				Effetto a Patrimonio netto	Effetto a conto economico	conto economico
IAS 40 Fair Value immobili	(3.288)	(3.168)	(3.052)	(2.962)	(120)	(116)	(91)
IAS 16 Fair Value immobili	221	224	230	214	(3)	(7)	16
IAS 40 El. Immobilizzazione immateriali	37	25	31	9	12	(6)	23
IFRS 16 Iscrizione diritto d'uso	1.295	847	388	-	448	459	388
IFRS 9 Costo ammortizzato	1	1	(4)	-	0	5	(4)
IAS 40 Rivalutazione De Lollis	(10.887)	(7.807)			(3.080)	(7.807)	
IAS 40 Rivalutazione Venezia	(6.078)				(6.078)		
Perdite fiscali e altre variazioni	3.456	3.197	2.415	677	508	962	2.232
Costo / (ricavo) per imposte differite					(8.313)	(6.510)	2.564
Attività / (passività) nette per imposte differite	(15.243)	(6.681)	8	(2.062)			
<i>Rappresentate nel prospetto della situazione patrimoniale finanziaria come segue:</i>							
Imposte differite attive	5.775	5.073	3.815	1.653			
Imposte differite passive	(21.019)	(11.754)	(3.807)	(3.715)			
Attività/(passività) nette per imposte differite	(15.243)	(6.681)	8	(2.062)			

Il saldo a debito per imposte differite non esprime un debito fiscale attuale, in quanto lo stesso si manifesterà nel momento del realizzo dei plusvalori latenti, principalmente sul patrimonio immobiliare.

Nota 8. Altre attività non correnti

La composizione della voce Altri attività non correnti al 31 dicembre 2019 e al 31 dicembre 2018 è di seguito riportata:

<i>(in migliaia di Euro)</i>	Al 31 dicembre 2019	Al 31 dicembre 2018
Fornitori c/anticipi	9	20
Erario c/iva	381	829
Altri Crediti	36	36
Depositi cauzionali	22	25
Totale Altre Attività non correnti	448	910

La voce Altre attività non correnti al 31 dicembre 2019 e al 31 dicembre 2018 include i depositi cauzionali relativi alle somme versate dal Gruppo contestualmente alla stipula dei contratti di locazione e il credito IVA esigibile oltre 12 mesi.

Nota 9. Rimanenze

La composizione della voce Rimanenze al 31 dicembre 2019 e al 31 dicembre 2018 è di seguito riportata:

<i>(in migliaia di Euro)</i>	Al 31 dicembre 2019	Al 31 dicembre 2018
Rimanenze Terreni	98	98
Rimanenze Finali Immobili	14.366	17.275
Rimanenze Alimentari	10	41
Totale Rimanenze	14.474	17.414

Le Rimanenze ammontano ad Euro 14.474 migliaia al 31 dicembre 2019 e 17.414 migliaia al 31 dicembre 2018.

Le rimanenze finali sono costituite principalmente da immobili destinati alla cessione, iscritti al costo di acquisto o di produzione. La variazione in diminuzione al 31 dicembre 2019 rispetto al 31 dicembre 2018 è ascrivibile principalmente alla vendita dei box "Spring Parking" di Gruppo Barletta iniziata nel giugno 2019 e ad una vendita di una unità immobiliare di Costruzioni Barletta a Frascati.

Nota 10. Crediti Commerciali

I Crediti commerciali ammontano ad Euro 2.757 migliaia al 31 dicembre 2019 ed Euro 2.828 migliaia al 31 dicembre 2018.

L'ammontare delle svalutazioni sui crediti iscritti in bilancio rappresenta la ragionevole stima della perdita attesa di valore individuata a fronte dello specifico rischio d'inesigibilità futura identificato nei crediti iscritti in bilancio.

<i>(in migliaia di Euro)</i>	Al 31 dicembre 2019	Al 31 dicembre 2018
Crediti commerciali	3.309	3.350
Accantonamenti per perdite future attese su crediti	- 552	- 522
Fondo svalutazione crediti	2.757	2.828

I crediti commerciali sono infruttiferi e hanno generalmente una scadenza tra 30 e 180 giorni. Il valore di iscrizione è allineato al *fair value*.

Gli accantonamenti per perdite future attese su crediti sono inclusi nella voce Altri costi operativi del conto economico, eventuali rilasci sono inclusi nella voce Altri ricavi. La riduzione dei crediti commerciali tra l'esercizio 2018 e 2019 è in parte riconducibile alla svalutazione di crediti irrecuperabili su Sacis 1972 Srl per 30 mila euro ed in parte ad incassi di crediti datati.

Nota 11. Altre Attività correnti

La composizione della voce Altre Attività correnti al 31 dicembre 2019 e al 31 dicembre 2018 è di seguito riportata:

<i>(in migliaia di Euro)</i>	Al 31 dicembre 2019	Al 31 dicembre 2018
Crediti verso Febo Alfa	1.878	1.612
Crediti tributari	1.781	1.318
Altri crediti	2.186	1.125
Ratei e risconti attivi di natura non finanziaria correnti	126	106
Totale Altre attività correnti	5.971	4.161

Al 31 dicembre 2019, la voce si compone per Euro 1.879 migliaia per crediti vantati nei confronti di Febo Alfa, società correlata, relativi alla fase iniziale dello sviluppo del progetto immobiliare “De Lollis”, incrementati di Euro 266 mila per una riclassifica dai crediti commerciali; per Euro 1.781 migliaia per crediti tributari che comprendono principalmente l’importo dell’Iva utilizzabile in compensazione entro dodici mesi (1 milione di Euro, per effetto del DL Liquidità che ne ha incrementato il valore dai 700 mila Euro dello scorso esercizio, e 285 mila Euro da Nuova Giovannelli che non rientra nel consolidato IVA) e il credito per il riconoscimento del contributo di imposta Ricerca e Sviluppo per Euro 193 migliaia; altri crediti per Euro 2.186 migliaia, costituiti principalmente da anticipi a fornitori per Euro 1.912 migliaia per servizi resi nel 2019 e per caparre versate; ratei e risconti attivi di natura non finanziaria correnti per Euro 126 migliaia.

Al 31 dicembre 2018, la voce si componeva per Euro 1.318 migliaia per crediti tributari che comprendono principalmente l’importo dell’Iva utilizzabile in compensazione entro dodici mesi (Euro 700 migliaia); altri crediti per Euro 2.737 migliaia, costituiti in parte da anticipi a fornitori per servizi resi nel 2018 e caparre versate; ratei e risconti attivi di natura non finanziaria correnti per Euro 106 migliaia.

Nota 12. Disponibilità liquide e mezzi equivalenti

La composizione della voce Disponibilità liquide al 31 dicembre 2019 e al 31 dicembre 2018 è di seguito riportata:

<i>(in migliaia di Euro)</i>	Al 31 dicembre 2019	Al 31 dicembre 2018
Depositi bancari e postali	1.448	1.982
Denaro di cassa	50	24
Totale Disponibilità liquide	1.498	2.006

I valori esposti possono essere convertiti in cassa prontamente, non sono soggetti a vincoli o restrizioni e sono soggetti ad un rischio di variazione di valore non significativo.

Il Gruppo Barletta ritiene che il rischio di credito correlato alle disponibilità liquide e mezzi equivalenti sia limitato perché trattasi principalmente di depositi frazionati su istituzioni bancarie nazionali.

Per il dettaglio delle fonti e degli impieghi che hanno originato la variazione delle disponibilità alle date del 31 dicembre 2019 e del 31 dicembre 2018 si rinvia al rendiconto finanziario.

Nota 13. Patrimonio Netto

Il capitale sociale, interamente versato, è pari ad € 18.000.000. Il Patrimonio netto è pari ad Euro 64.757 migliaia al 31 dicembre 2019 ed Euro 51.728 migliaia al 31 dicembre 2018.

Per un dettaglio dei movimenti del Patrimonio netto al 31 dicembre 2019 e al 31 dicembre 2018 si rinvia al Prospetto delle variazioni di patrimonio netto al 31 dicembre 2019 e al 31 dicembre 2018.

La Riserva di prima adozione degli IFRS, positiva per un importo pari ad Euro 4.008 migliaia al 31 dicembre 2019 rappresenta gli effetti sul Patrimonio Netto della transizione agli IAS/IFRS del Gruppo Barletta ed è riconducibile ai seguenti fattori:

<i>(in migliaia di Euro)</i>	Effetto a Patrimonio netto
Consolidamento Febo Agency (IFRS10)	- 282
Fair Value Immobili (IAS 40)	7.653
Fair Value Immobili (IAS 16)	- 554
Eliminazione Attività Immateriali (IAS38)	- 24
Avviamento (IAS 36)	- 2.784
Attualizzazione Benefici ai dipendenti (IAS19)	- 1
Totale Riserva First Time Adoption	4.008

Nota 14. Passività per benefici ai dipendenti

La voce include il valore attuale delle passività per benefici a dipendenti rilevati in alcune società del Gruppo. Nello specifico, le passività per benefici a dipendenti includono il Trattamento di fine rapporto relativo ai dipendenti della Capogruppo previsto dall'articolo 2120 del Codice Civile e le passività per benefici a dipendenti di altre società che rilevano ai fini IAS 19.

La tabella che segue mostra la movimentazione dei benefici per i dipendenti al 31 dicembre 2019 ed al 31 dicembre 2018:

<i>(in migliaia di Euro)</i>	Al 31 dicembre 2019	Al 31 dicembre 2018
Valore attuale dell'obbligazione all'inizio dell'esercizio	383	314
Benefici erogati	(37)	(12)
Onere / (provento) finanziario	1	1
Service Cost	101	79
Perdita / (profitto) attuariale	23	1
Valore attuale dell'obbligazione alla fine dell'esercizio	471	383

La voce Perdita / (profitto) attuariale riflette quanto indicato nel Prospetto consolidato delle altre componenti di conto economico complessivo al 31 dicembre 2018 e al 31 dicembre 2019.

Il valore attuale dell'obbligazione della Capogruppo verso i propri dipendenti è pari a Euro 471 migliaia al 31 dicembre 2019 e Euro 383 migliaia al 31 dicembre 2018. Le assunzioni principali usate nella determinazione del valore attuale del TFR per la Capogruppo Gruppo Barletta S.p.A. sono di seguito illustrate:

Basi tecniche economiche – finanziarie

	31 dicembre 2019	31 dicembre 2018
Tasso annuo di attualizzazione	1,28%	1,28%
Tasso di inflazione	1,00%	1,00%
Tasso annuo di incremento TFR	1,8675%	1,8675%

Basi tecniche demografiche

	31 dicembre 2019	31 dicembre 2018
Mortalità	RG48	RG48
Inabilità	Tavole INPS	Tavole INPS

Pensionamento	100% al raggiungimento dei requisiti AGO	100% al raggiungimento dei requisiti AGO
---------------	---	---

Per quanto riguarda le ipotesi demografiche, il tasso di mortalità è quello standard utilizzato per ogni popolazione locale di riferimento. Il turnover del personale è stato stimato in base alla frequenza annua sulla base dei singoli dati aziendali.

Nota 15. Passività finanziarie non correnti

La composizione della voce Passività finanziarie non correnti al 31 dicembre 2019 e al 31 dicembre 2018 è di seguito riportata:

<i>(in migliaia di Euro)</i>	Al 31 dicembre 2019	Al 31 dicembre 2018
Prestito obbligazionario	64.111	
Debiti finanziari verso società locatarie non correnti	47.081	48.362
Debiti verso banche non correnti	21.266	50.106
Fondo rischi su derivati	392	337
Totale Passività finanziarie non correnti	132.850	98.805

La voce Prestito obbligazionario è relativa a due strumenti finanziari quotati sulla borsa di Vienna, sottoscritto da un investitore privato statunitense, emesso a maggio 2019 e da rimborsarsi a novembre 2022.

La voce Debiti verso banche non correnti include i finanziamenti bancari a tasso variabile a medio-lungo termine. La diminuzione tra il 31 dicembre 2018 e il 31 dicembre 2019 è dovuta al rimborso di 25,8 milioni di Euro del mutuo Unicredit per il "De Lollis" e al normale ammortamento della quota capitale degli altri mutui.

La voce debiti finanziari non correnti include i debiti per futuri canoni di locazione ed è principalmente riconducibile all'affitto delle strutture alberghiere site in Roma.

Nella tabella seguente vengono riportati i dati relativi ai finanziamenti, comprensivi della quota corrente, che il Gruppo Barletta aveva in essere al 31 dicembre 2019, con evidenza della quota in scadenza entro l'esercizio successivo, entro 5 anni ed oltre 5 anni:

<i>(in migliaia di Euro)</i>	Residuo al 31 dicembre 2019	Quota entro l'esercizio successivo	Quota entro 5 anni	Quota oltre 5 anni
Totale finanziamenti a medio / lungo termine	33.510	4.912	20.484	8.114
Leases	48.453	1.372	12.031	35.050

Nella tabella seguente vengono riportati i dati relativi ai finanziamenti che il Gruppo Barletta aveva in essere al 31 dicembre 2018, con evidenza della quota in scadenza entro l'esercizio successivo, entro 5 anni ed oltre 5 anni:

<i>(in migliaia di Euro)</i>	Residuo al 31 dicembre 2018	Quota entro l'esercizio successivo	Quota entro 5 anni	Quota oltre 5 anni
Totale finanziamenti a medio / lungo termine	53.180	2.888	44.477	8.704
Leases	49.735	1.372	12.031	37.903

I Debiti non correnti per leases ammontano ad Euro 48.453 migliaia al 31 dicembre 2019 ed Euro 49.735 migliaia al 31 dicembre 2018.

Nota 15.1 Indebitamento finanziario netto

Si riporta di seguito il dettaglio della composizione dell'indebitamento finanziario della Società al 31 dicembre 2019 comparata con la situazione al 31 dicembre 2018:

<i>(in migliaia di Euro)</i>	Al 31 dicembre 2019	Al 31 dicembre 2018
------------------------------	---------------------	---------------------

A.	Cassa	1.498	2006
B.	Altre disponibilità liquide	-	-
D.	Liquidità (A)+(B)	1.498	2.006
E.	Crediti finanziari correnti	-	-
F.	Ratei e risconti passivi di natura finanziaria correnti	-	-
G.	Passività finanziarie correnti	19.722	18.133
H.	Altre passività finanziarie correnti	-	-
I.	Indebitamento finanziario corrente (F)+(G)+(H)	19.722	18.133
J.	Indebitamento finanziario corrente netto (I)+(E)+(D)	18.224	16.127
K.	Debiti bancari non correnti	21.266	50.106
L.	Debiti per canoni locazioni futuri	47.081	48.362
M.	Altre passività finanziarie non correnti	64.503	337
N.	Indebitamento finanziario non corrente (K)+(L)+(M)	132.850	98.805
O.	Indebitamento finanziario netto (J)+(N)	151.074	114.932

Si riportano di seguito, ai sensi dello IAS 7 Rendiconto finanziario, le variazioni dell'indebitamento finanziario netto intervenute nel corso dell'esercizio 2019:

<i>(in migliaia di Euro)</i>	Al 31 dicembre 2018	Flussi monetari	Al 31 dicembre 2019
Debiti bancari non correnti	50.106	(28.840)	21.266
Debiti per canoni locazioni futuri	48.362	(1.281)	47.081
Altri debiti finanziari non correnti	337	64.166	64.503
Debiti bancari correnti	12.878	(634)	12.244
Altri debiti finanziari correnti	5.255	2.223	7.478
Disponibilità liquide	(2.006)	508	(1.498)
Indebitamento finanziario netto	114.932	36.142	151.074

Si riportano di seguito, ai sensi dello IAS 7 Rendiconto finanziario, le variazioni dell'indebitamento finanziario netto intervenute nel corso dell'esercizio 2018:

<i>(in migliaia di Euro)</i>	Al 31 dicembre 2017	Flussi monetari	Al 31 dicembre 2018
Debiti bancari non correnti	44.696	5.410	50.106
Debiti per canoni di locazione futuri	49.756	(1.394)	48.362
Altri debiti finanziari non correnti	2	335	337
Debiti bancari correnti	14.848	3.285	18.133
Altri debiti finanziari correnti	0	0	0
Disponibilità liquide	(811)	(1.195)	(2.006)
Indebitamento finanziario netto	108.491	6.440	114.932

Si evidenzia che la colonna Flussi monetari indica i flussi del prospetto del Rendiconto Finanziario.

Nota 16. Altre passività non correnti

La composizione della voce Altre passività non correnti al 31 dicembre 2019 e al 31 dicembre 2018 è di seguito riportata:

<i>(in migliaia di Euro)</i>	Al 31 dicembre 2019	Al 31 dicembre 2018
Altri debiti e depositi cauzionali	328	324

Totale Altre passività non correnti	328	324
--	------------	------------

La voce altri debiti aumenta per i depositi cauzionali ricevuti per le locazioni.

Nota 17. Passività finanziarie correnti

La composizione della voce Passività finanziarie correnti al 31 dicembre 2019 e 31 dicembre 2018 è di seguito riportata:

<i>(in migliaia di Euro)</i>	Al 31 dicembre 2019	Al 31 dicembre 2018
Debiti verso banche correnti	12.244	11.528
Debiti verso soci	6.107	5.233
Debiti finanziari verso società di leasing correnti	1.372	1.372
Totale Passività finanziarie correnti	19.722	18.133

I Debiti verso società di leasing correnti e i debiti verso banche correnti fanno riferimento alla quota corrente di debito, esigibile dunque entro l'esercizio successivo.

I debiti verso soci sono rappresentati da finanziamenti erogati dai soci e da Alchimia Spa, che ha rilevato il 2,35% di SACIS 1972 Srl.

Nota 18. Debiti Commerciali

La composizione della voce Debiti commerciali al 31 dicembre 2019 e 31 dicembre 2018 è di seguito riportata:

<i>(in migliaia di Euro)</i>	Al 31 dicembre 2019	Al 31 dicembre 2018
Debiti commerciali correnti	7.856	6.047
Totale Debiti commerciali	7.856	6.047

I Debiti commerciali rappresentano il debito per le forniture di beni e servizi.

L'incremento dell'anno 2019 è strettamente correlato all'ampliamento della dimensione operativa del Gruppo, in particolare per l'attività di costruzione e *real estate*.

Per le informazioni riferite ai saldi verso parti correlate, si rimanda al paragrafo Rapporti con società del Gruppo e parti correlate.

Nota 19. Altre Passività Correnti

La composizione della voce Altre passività correnti al 31 dicembre 2019 e al 31 dicembre 2018 è di seguito riportata:

<i>(in migliaia di Euro)</i>	Al 31 dicembre 2019	Al 31 dicembre 2018	Variazione
Debiti tributari	7.760	6.705	1.055
Debiti verso Febo Agency S.r.l.		102	(102)
Debiti verso Febo Holding S.r.l.	206	110	96
Passività contrattuali - Acconti	1.141	1.723	(582)
Caparre De Lollis	200	1.903	(1.703)
Indennizzi De Lollis		1.342	(1.342)
Altri debiti	666	917	(251)
Ratei e risconti passivi	448	467	(19)
Totale Altre passività correnti	10.421	13.269	(2.848)

Gli indennizzi e le caparre De Lollis sono stati oggetto di rimborso a maggio 2019 a motivo della commercializzazione con destinazione alberghiera dell'immobile De Lollis a seguito della stipula del contratto di locazione con il Gruppo U.K. "Soho House".

Nota 20. Totale ricavi

La composizione della voce Ricavi per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2019 e al 31 dicembre 2018 è di seguito riportata:

<i>(in migliaia di Euro)</i>	Al 31 dicembre 2019	Al 31 dicembre 2018	Variazione
Ricavi da contratti con i clienti	10.015	7.267	2.748
Fitti attivi	1.006	968	38
Variazione Fair Value gestione immobiliare	32.827	27.983	4.844
Altri ricavi	583	483	100
Totale ricavi	44.431	36.701	7.730

I Ricavi da contratti con i clienti al 31 dicembre 2019 sono relativi per Euro 5.938 migliaia per la gestione alberghiera, per Euro 2.172 migliaia per vendite di immobili, per Euro 1.905 migliaia per altre prestazioni di servizio quali service fee per gestione finanziaria, sponsorizzazioni evento ricorrente, indennità.

La voce affitti attivi include i proventi dalla locazione degli immobili detenuti ad uso investimento. La variazione tra l'esercizio 2019 e 2018 della voce in oggetto è positiva e pari ad Euro 38 migliaia.

La voce Variazioni di *fair value* della gestione immobiliare è pari ad Euro 32.727 migliaia al 31 dicembre 2019, riconducibili alla rilevazione a conto economico del differenziale tra il *fair value* ed il valore precedentemente iscritto in bilancio DevOne dell'immobile "De Lollis 12" a Roma e in bilancio Nuova Giovannelli dell'immobile "Palazzo Donà Giovannelli" a Venezia.

Tale voce di conto economico esprime il plusvalore patrimoniale, generato al 31 dicembre 2019, derivante dal perfezionamento dei contratti con il Gruppo U.K. "Soho House" che hanno portato il flusso di cassa stabilizzato da business plan a circa 7 milioni di Euro su base annua.

La voce Altri ricavi è pari al 31 dicembre 2019 ad euro 583 migliaia e a al 31 dicembre 2018 ad euro 483 migliaia ed è di seguito dettagliata:

<i>(in migliaia di Euro)</i>	Al 31 dicembre 2019	Al 31 dicembre 2018	Variazione
Sopravvenienze attive	583	260	323
Ricavi diversi	0	223	(223)
Totale Altri ricavi	583	483	(100)

Nota 21. Costi per materie prime

La composizione della voce Costi per materie prime, sussidiarie e di consumo e la relativa variazione delle rimanenze per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2019 e 31 dicembre 2018 è di seguito riportata:

<i>(in migliaia di Euro)</i>	Al 31 dicembre 2019	Al 31 dicembre 2018	Variazione
Costi per materie prime e di consumo	825	1.033	(208)
Variazione delle rimanenze	(9)	(5)	(4)
Totale Costi per materie e materiali di consumo	816	1.028	212

Nota 22. Variazione rimanenze

La composizione della voce Variazione rimanenze per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2019 e al 31 dicembre 2018 è di seguito riportata:

<i>(in migliaia di Euro)</i>	Al 31 dicembre 2019	Al 31 dicembre 2018	Variazione
Rimanenze finali	(15.169)	(16.173)	1.004
Svalutazioni rimanenze	705		705
Rimanenze iniziali	17.373	13.957	3.416
Totale Variazione Rimanenze	2.909	(2.216)	5.125

Nota 23. Costi per servizi

La composizione della voce Costi per servizi per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2019 e 2018 è di seguito riportata:

<i>(in migliaia di Euro)</i>	Al 31 dicembre 2019	Al 31 dicembre 2018	Variazione
Costi di costruzione	5.035	1.661	3.374
Prestazioni professionali	3.496	1.542	1.954
Compensi amministratori	1.100	1.000	100
Costi di pubblicità	792	790	2
Servizi di pulizia	396	302	94
Provvigioni passive	300	283	17
Spese bancarie	345	261	84
Polizza fideiussoria	47	261	(214)
Noleggio biancheria	180	185	(5)
Spese condominiali	115	183	(68)
Energia elettrica	211	183	28
Costi di manutenzione	107	102	5
Costi di trasferta	519	208	311
Incrementi per lavori interni	(7.589)	(135)	(7.454)
Altri costi per servizi	637	409	228
Totale Costi per servizi	5.691	7.235	(1.544)

I costi per servizi tra esercizio 2018 ed esercizio 2019 sono sostanzialmente in linea, considerando che il cantiere di Venezia è iniziato nell'ultimo bimestre 2019 e che la costruzione del De Lollis è proseguita nel corso dell'esercizio.

Nota 24. Costo del personale

La composizione della voce Costo del personale per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2019 e 2018 è di seguito riportata:

<i>(in migliaia di Euro)</i>	Al 31 dicembre 2019	Al 31 dicembre 2018	Variazione
Salari e stipendi	1.189	1.127	62
Oneri sociali	432	385	47
Trattamento di fine rapporto	103	101	2
Altri costi del personale	12	18	(6)
Totale Costo del personale	1.737	1.631	106

Il Gruppo Barletta e le sue controllate SACIS e CRA possono contare su 1 risorsa inquadrata come dirigente, 3 risorse inquadrare come quadri, 27 impiegati, 10 operai, 1 stagista.

Nota 25. Altri costi operativi

La composizione della voce Altri costi operativi per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2019 e 31 dicembre 2018 è di seguito riportata:

<i>(in migliaia di Euro)</i>	Al 31 dicembre 2019	Al 31 dicembre 2018	Variazione
Imposte e tasse diverse	1.524	693	831
Sopravvenienze passive	119	164	(45)
Minusvalenze da alienazione	40		40
Perdite su crediti non coperte da fondo	130		130
Penalità addebitate da clienti	115	1.107	(992)
Totale Altri costi operativi	1.928	1.964	(36)

Nota 26. Proventi e Oneri finanziari

La composizione della voce Proventi finanziari per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2019 e al 31 dicembre 2018 è di seguito riportata:

<i>(in migliaia di Euro)</i>	Al 31 dicembre 2019	Al 31 dicembre 2018	Variazione
Rivalutazione partecipazioni in società collegate	143	106	37
Interessi attivi bancari		1	(1)
Plusvalenze da alienazione partecipazioni	20		20
Altri proventi da partecipazioni		19	(19)
Rivalutazione di strumenti finanziari derivati		2	(2)
Totale Proventi finanziari	163	128	35

La composizione della voce Oneri finanziari per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2019 e al 31 dicembre 2018 è di seguito riportata:

<i>(in migliaia di Euro)</i>	Al 31 dicembre 2019	Al 31 dicembre 2018	Variazione
Svalutazioni di partecipazioni		(63)	63
Interessi prestito obbligazionario	(2.046)		(2.046)
Interessi passivi diversi	(2.321)	(1.591)	(730)
Interessi Passivi per Leasing IFRS 16	(1.183)	(1.215)	32
Oneri finanziari derivato	(162)	(76)	(86)
Oneri finanziari capitalizzati		648	(648)
Totale Oneri finanziari	(5.712)	(2.297)	(3.415)

Nota 27. Imposte sul reddito

La composizione della voce Imposte sul reddito per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2019 e al 31 dicembre 2018 è di seguito riportata:

<i>(in migliaia di Euro)</i>	Al 31 dicembre 2019	Al 31 dicembre 2018	Variazione
Imposte correnti	(176)	1.406	(1.582)
Imposte differite	(8.836)	(8.041)	(795)
Altro	522	(152)	674
Totale Imposte sul reddito	(8.490)	(6.787)	(1.703)

Si riporta di seguito la riconciliazione fra l'aliquota nominale e quella effettiva della Società per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2019 e al 31 dicembre 2018:

<i>in migliaia di Euro</i>	31 dicembre 2019		31 dicembre 2018	
	Valore	%	Valore	%
Utile prima delle imposte	21.906	100%	21.130	100%
Imposta teorica IRES + IRAP	(6.111)	28%	(5.895)	28%
Totale imposta teorica (A)	(6.111)	28%	(5.895)	28%
Imposta effettiva	(8.490)	39%	(6.786)	32%
Totale imposta effettiva (B)	(8.490)	39%	(6.786)	32%
Differenza (B-A)	(2.379)	11%	(891)	4%
Effetto diversa base imponibile	2.379	11%	891	4%
Imposte anticipate su perdita fiscale ed altri effetti				
Differenza	-			

Per maggiori dettagli in merito alle Imposte differite si rimanda alla Nota 5. Imposte differite.

Rapporti con società del gruppo e con parti correlate

Di seguito sono riportate le principali informazioni relative ai rapporti con parti correlate:

<i>in migliaia di Euro</i>				
Gruppo Barletta S.p.A.	Crediti	Debiti	Ricavi	Costi
Febo Holding Srl		206	110	
Ufirst Srl			10	120
Febo Alfa Srl	1.879			
Alchimia Spa	6	2.408	595	185
Forus Holding Srl	12			
Giuliana Immobiliare Srl	36			
Bagni Lido di Padova		171	5	275
Splendida Cortina Srl	4		110	
DevCo	3			
Fondazioni Barletta	12			
Cir 2000		23		
Soci		3.685		
Febo Agency				
C&C Srl	80			
Totale rapporti con parti correlate	2.032	6.493	830	580

Tutti i rapporti con parti correlate sono svolti a normali condizioni di mercato e non vi sono operazioni atipiche e/o inusuali. Si tratta di rapporti di natura principalmente commerciale, inerente la gestione caratteristica della società.

Compensi al Consiglio di Amministrazione, al Collegio sindacale ed alla Società di Revisione

Ai sensi di legge si evidenziano i compensi complessivi annuali spettanti agli Amministratori, ai membri del Collegio Sindacale ed alla Società di Revisione:

<i>in migliaia di Euro</i>	
Gruppo Barletta S.p.A.	Importo
Consiglio di Amministrazione	1.100
Collegio Sindacale	19
Società di Revisione	33
Totale	1.152

Informazioni ex, art.1, comma 125 della Legge 4 agosto 2017 n. 24.

Attività di ricerca e sviluppo

La Gruppo Barletta Spa nel corso dell'esercizio 2019 ha proseguito nella sua attività di ricerca e sviluppo ed ha indirizzato i propri sforzi in particolare su progetti che riteniamo particolarmente innovativi.

I progetti sono stati svolti dall'Ufficio Tecnico presso gli uffici di Via Amendola 46, 00185 Roma (RM).

Per lo sviluppo dei progetti sopra indicati la società ha sostenuto costi per un valore complessivo pari a Euro 220.000.

Sulla spesa incrementale complessiva di Euro 189.000 la società ha intenzione di avvalersi del credito di imposta Ricerca e Sviluppo previsto ai sensi dell'Art. 1, comma 35, della legge 23 dicembre 2014, n. 190, e di fruirne in base alle modalità previste dalla suddetta normativa. Consulenti esterni hanno certificato tale credito di Euro 95 mila.

Le attività di ricerca proseguono nel corso dell'esercizio 2020.

Confidiamo che l'esito positivo di tali innovazioni possa generare buoni risultati in termini di fatturato con ricadute favorevoli sull'economia dell'azienda.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

A causa dell'emergenza sanitaria Covid-19, ed al conseguente "lock down", la Gruppo Barletta Spa ha dovuto posticipare i rogiti di vendita delle unità immobiliari già preventivate negli esercizi precedenti; le compravendite sono riprese a partire da giugno 2020, mentre si registra un moderato ripristino dei preliminari di vendita, che avevano subito un blocco pressoché completo fino a maggio 2020. Del pari si sono registrate richieste di rideterminazione o posticipazione dei canoni di locazione. La società ha fatto ricorso allo smart-working limitando al massimo il ricorso alla cassa integrazione guadagni.

Nel corso dell'anno 2020, la società si è adoperata per utilizzare gli strumenti messi a disposizione della disciplina speciale introdotta per fronteggiare l'emergenza sanitaria, ricorrendo alla moratoria sulle linee bancarie ed avviando istruttorie per potere accedere a linee di credito garantite da Medio Credito Centrale, sia a sostegno dei costi operativi ordinari della società, sia per supportare le attività di sviluppo del business, che hanno subito dei rallentamenti a causa del Covid-19.

Costruzioni Barletta Spa ha sottoscritto un preliminare di vendita di un terreno edificabile di Latina per un corrispettivo di 4 milioni di Euro, incassando nel corso dell'anno 2020 parte del corrispettivo a titolo di caparra e acconti.

A partire dal secondo trimestre dell'anno 2020, la società ha dovuto affrontare l'emergenza sanitaria Covid-19, subendo un ritardo nell'incasso dei canoni di locazione e dovendo procrastinare possibili compravendite immobiliari. Tali elementi, in considerazione della bassa leva finanziaria utilizzata, non sono tali da comportare problematiche in merito alla continuità aziendale.

La Cra srl ha maggiormente sofferto a causa dell'emergenza sanitaria Covid-19 e del conseguente blocco del turismo; i ricavi a partire da febbraio 2020 sono calati drasticamente rispetto lo scorso anno, ed una delle due strutture gestite (Art Hotel) è stata chiusa per tutelarne gli spazi, mentre l'altra (l'Hotel Gioberti) ha continuato la propria attività, con ricavi significativamente ridotti. Molte caparre sono state restituite per la cancellazione delle prenotazioni, e si attende una progressiva ripresa del turismo, verosimilmente non prima dell'ultimo trimestre 2020. Tutto il settore HoReCa ha in generale subito forti contrazioni del fatturato sin da febbraio, acuitesi poi con il lock down durato da marzo a maggio. Gli spazi sono stati riorganizzati per salvaguardare la distanza di sicurezza sociale, e gli ambienti sono stati sanificati con interventi che dureranno anche dopo il termine della crisi sanitaria. Sono in corso negoziazioni per definire gli importi dei canoni di locazione maturati a partire dal sorgere dell'emergenza sanitaria Covid-19, e sono state richieste moratorie sui mutui in essere, concesse dalle banche. Si è ricorso alla fruizione di periodi sia di ferie con riferimento al personale, sia cassa integrazione.

DevOne con scissione di Costruzioni Barletta che l'ha originata, ha in bilancio il cantiere "De Lollis 12", che ha subito uno stop di circa un mese e mezzo per la chiusura delle attività produttive non essenziali disposta dal Governo Italiano a motivo dell'emergenza sanitaria "Covid-19". Le attività sono in linea con il cronoprogramma.

Nei primi mesi dell'anno 2020 è stato positivamente perfezionato un addendum al contratto di locazione del futuro immobile finito "De Lollis 12" che prevede un rilevante incremento dei canoni di locazione, che si inizieranno a percepire nel corso dell'anno 2021, dopo il completamento.

In Nuova Giovannelli, il cantiere "Palazzo Donà Giovannelli" ha subito anch'esso uno stop di circa un mese e mezzo per la chiusura delle attività produttive non essenziali disposta dal Governo Italiano a motivo dell'emergenza sanitaria "Covid-19", tuttavia le attività sono in linea con il cronoprogramma.

I cantieri della SACIS 1972 Srl si sono fermati per un mese, a causa della chiusura delle attività produttive predisposte dal Governo Italiano per fronteggiare l'emergenza sanitaria Covid-19. Alla data di redazione del presente bilancio le attività sono riprese regolarmente, con gli adattamenti conseguenti alle nuove prescrizioni normative e regolamentari connesse all'emergenza sanitaria. Nel corso dell'anno 2020 è atteso un significativo incremento dei ricavi a seguito della maggiore operatività sui principali cantieri, di Roma (De Lollis per DevOne) e Venezia (Palazzo Donà Giovannelli per Nuova Giovannelli).

Nella Immobiliare Barletta l'emergenza sanitaria Covid-19 ha comportato dei ritardi negli incassi dei canoni di locazione e delle richieste di riduzione dei canoni formulate dagli inquilini; la società ha ritenuto di assumere, tendenzialmente, l'orientamento di preservare la continuità dei rapporti con i *tenant* e quindi accedere alle richieste di

adeguamento, valutando gli strumenti agevolativi messi a disposizione dalla normativa per contenere le diseconomie connesse all'emergenza.

Non si evidenziano problematiche tali da dubitare della continuità aziendale, attesa la significativa capitalizzazione e l'oggetto della società.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Dott. Paolo Barletta





GRUPPO BARLETTA S.p.A.

Sede legale in Via Giovanni Amendola, 46 – piano 5° int. 14/15/16 - Roma (RM)
Capitale sociale 18.000.000,00 interamente versato
C.F. e n. iscrizione al Registro delle Imprese di Roma 05542581003

VERBALE DI ASSEMBLEA ORDINARIA IN FORMA TOTALITARIA

Il giorno 23 luglio 2020 alle ore 18:30, l'Assemblea dei Soci di Gruppo Barletta S.p.A si è tenuta in forma totalitaria presso la sede legale della Società in Roma, Via Giovanni Amendola 46, piano 5°, per discutere e deliberare sul seguente:

ORDINE DEL GIORNO

- 1. Approvazione bilancio di esercizio al 31/12/2019.**
- 2. Approvazione bilancio consolidato al 31/12/2019.**
- 3. Rinnovo del Collegio sindacale.**
- 4. Assegnazione uso abitazione all'amministratore delegato.**

Assume la Presidenza, ai sensi di legge e di statuto, il Presidente del Consiglio di Amministrazione dott. Paolo Barletta, il quale invita il dott. Nicola Adile Diego Vacca ad assolvere alle funzioni di segretario che, presente, accetta.

Per il Consiglio di Amministrazione, oltre al dott. Paolo Barletta, è presente la Sig.ra Maria Luisa Liguori, mentre è collegato in video conferenza, il dott. Salvatore Torcellan.

Per il Collegio Sindacale, assistono alla riunione tutti i membri effettivi, in particolare il dott. Simone Tini, Presidente, dott. Alessandro De Marchi e dott.ssa Elisabetta Lucchini, tutti presenti mediante collegamento in video conferenza.

Il Presidente, constatata la presenza dell'intero capitale sociale e quindi la validità della riunione perché totalitaria, dichiara aperta la seduta.

Il Presidente, avendo constatato che (a) è presente di persona o per delega l'intero capitale sociale (b) partecipa la totalità dei componenti dell'organo amministrativo (c) sono presenti tutti i membri effettivi del Collegio Sindacale, dichiara la riunione validamente costituita per discutere e deliberare sugli argomenti posti all'ordine del giorno della seduta ordinaria.

Il Presidente apre, quindi, la discussione sul primo punto all'Ordine del Giorno.

1. Approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2019.

Il Presidente inizia la trattazione del primo punto posto all'ordine del giorno ricordando che il Consiglio di Amministrazione si è avvalso del maggior termine di 180 giorni previsto dall'art. 106 del DL 18/2020, emanato in relazione all'emergenza sanitaria Covid-19, in deroga a quanto previsto dall'articolo 2364 del codice civile.



I soci esonerano il Presidente dall'integrale lettura del progetto di bilancio chiuso al 31/12/2019, essendo lo stesso stato previamente ricevuto ed analizzato.

Il Presidente pertanto commenta gli elementi salienti del bilancio al 31/12/2019, che espone un patrimonio netto pari ad Euro 25.235.520 già al netto di una perdita di esercizio di Euro 5.129.546.

Il Presidente lascia quindi la parola al Presidente del Collegio Sindacale, dott. Simone Tini, il quale evidenzia le risultanze dell'attività del Collegio Sindacale, come da apposita relazione redatta con riferimento all'attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2429, comma 2, del codice civile e con riferimento all'attività di revisione ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 27 gennaio 2010 n° 39.

Il dott. Simone Tini, viene esonerato dalla lettura integrale della relazione del Collegio Sindacale, da parte dei soci, i quali dichiarano di averla precedentemente ricevuta ed analizzata.

L'Assemblea, dopo esauriente discussione, con voto espresso verbalmente, all'unanimità:

delibera

- 1) di approvare il bilancio al 31/12/2019 ed i relativi documenti che lo compongono, così come presentato dal Consiglio di Amministrazione;
- 2) di approvare la destinazione della perdita di esercizio pari ad Euro 5.129.546, come da proposta del Consiglio di Amministrazione, e pertanto la sua copertura tramite utilizzo delle Riserva Straordinaria;
- 3) di conferire ampio mandato al Presidente del Consiglio di Amministrazione per le conseguenti formalità di deposito presso il Registro delle Imprese.

2. Approvazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2019.

Il Presidente inizia la trattazione del secondo punto posto all'ordine del giorno ricordando che il Bilancio Consolidato è stato redatto in forma volontaria, non essendosi superati i limiti dimensionali previsti dalla normativa; lo stesso dott. Paolo Barletta ricorda che il bilancio consolidato al 31/12/2019, come già quello relativo all'esercizio precedente, è stato redatto con utilizzo dei principi contabili internazionali "IAS/IFRS".

I soci esonerano il Presidente dall'integrale lettura del progetto di bilancio consolidato chiuso al 31/12/2019, essendo lo stesso stato previamente ricevuto ed analizzato.

Il Presidente pertanto commenta gli elementi salienti del bilancio consolidato al 31/12/2019, che espone un patrimonio netto pari ad Euro 64.757 mila già al netto di un utile di esercizio di Euro 13.416 mila.

Il Presidente lascia quindi la parola al Presidente del Collegio Sindacale, dott. Simone Tini, il quale evidenzia le risultanze dell'attività del Collegio Sindacale, come da apposita relazione riferita al bilancio consolidato al 31/12/2019.

Il dott. Simone Tini, viene esonerato dalla lettura integrale della relazione del Collegio Sindacale, da parte dei soci, i quali dichiarano di averla precedentemente ricevuta ed analizzata.

L'Assemblea, dopo esauriente discussione, con voto espresso verbalmente, all'unanimità:



delibera

- 1) di approvare il bilancio consolidato al 31/12/2019 ed i relativi documenti che lo compongono, così come presentato dal Consiglio di Amministrazione;
- 2) di conferire ampio mandato al Presidente del Consiglio di Amministrazione per le conseguenti formalità di deposito presso il Registro delle Imprese.

3.Rinnovo del Collegio Sindacale.

Il Presidente ricorda che, con l'approvazione del bilancio chiuso al 31/12/2019 è venuto a scadere il mandato del Collegio Sindacale nominato con assemblea del 25/05/2017, dovendosi quindi procedere con le nuove nomine.

I soci e gli amministratori ringraziano il Presidente del Collegio sindacale e i sindaci effettivi per l'attività prestata per la società nell'ultimo triennio e dopo breve discussione l'assemblea dei soci all'unanimità

delibera

- 1) di nominare fino alla data dell'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio chiuso al 31/12/2022:
 - Stefania Raffaella Barsalini, nata a Milano il 5 luglio 1973 (CF. BRSSFN72L45F205G), quale Presidente del Collegio Sindacale, iscritta presso il registro dei revisori legali n° 137.770, domiciliata per la carica sociale presso Galleria del Corso n° 2, 20122 Milano;
 - Alessandro De Marchi, nato a Roma il 29 novembre 1968 (C.F. DMRLSN68S29H501L), quale Sindaco Effettivo, iscritto presso il registro dei revisori legali n° 104.128, domiciliato per la carica presso Via Appia Nuova 596, 00179 Roma;
 - Elisabetta Lucchini, nata a Brescia il 16 novembre 1982 (C.F. LCCLBT82S56B157N), quale Sindaco Effettivo, iscritto presso il registro dei revisori legali n° 161.947, domiciliata per la carica presso Galleria del Corso n° 2, 20122 Milano;
 - Emanuele Tommasi di Vignano, nato a Bergamo il 12 febbraio 1989 (C.F. TMMMNL89B12A794A) quale Sindaco Supplente, iscritto presso il registro dei revisori legali n° 176.248, domiciliato per la carica presso Galleria del Corso n° 2, 20122 Milano;
 - Irma Lessi, nata a Milano il 15 dicembre 1968 (C. F. LSSRMI68T55F205Z) quale Sindaco Supplente, iscritta presso il registro dei revisori legali n. 120039, domiciliata per la carica in Milano, Via Roncaglia n. 14;
- 2) di attribuire, per l'intera durata dell'incarico, un compenso su base annua di Euro 7.000 (settemila/00) al Presidente del Collegio Sindacale ed un compenso su base annua di Euro 5.500 (cinquemilacinquecento/00) a ciascuno dei due membri effettivi del Collegio Sindacale, oltre ad eventuali oneri contributivi e previdenziali ed al rimborso delle spese documentate ragionevolmente sostenute per lo svolgimento del loro incarico, precisando



che tale compenso remunera anche l'attività di controllo legale dei conti affidata allo stesso

Collegio Sindacale.

4)Assegnazione uso abitazione all'amministratore delegato.

All'ultimo punto all'ordine del giorno, prende la parola il Consigliere Maria Luisa Liguori, la quale comunica che in data 01 luglio 2020 la società ha sottoscritto un contratto di locazione per una unità immobiliare sita in Roma, via dei Foraggi 74 int. 5, con decorrenza 01 luglio 2020 e termine il 31 dicembre 2020, con l'intendimento di concedere l'uso dell'immobile a favore dell'amministratore delegato dott. Paolo Barletta.

Con l'astensione del socio Paolo Barletta, l'assemblea all'unanimità

Delibera

- di assegnare l'uso del predetto immobile, quale compenso in natura, all'Amministratore Delegato dott. Paolo Barletta.

Null'altro essendovi da deliberare e nessuno avendo chiesto la parola, il Presidente dichiara chiusa la riunione alle ore 19:45, previa redazione lettura, approvazione e sottoscrizione del presente verbale.

Il Segretario
Nicola Adile Diego Vacca

Il Presidente

Paolo Barletta

Il sottoscritto PAOLO BARLETTA nato a Roma il 10/7/1986 in qualità di Legale Rappresentante della società GRUPPO BARLETTA SPA, DICHIARA consapevole delle responsabilità penali previste ex art.76 del D.P.R.445/2000 in caso di falsa o mendace dichiarazione resa ai sensi dell'art.47 del medesimo decreto, che il presente documento è stato prodotto mediante scansione ottica dell'originale analogico e che ha effettuato con esito positivo il raffronto tra lo stesso e il documento originale ai sensi dell'art.4 D.P.C.M. 13 novembre 2014;



Relazione sulla Gestione
al 31.12.2019
Gruppo Barletta Spa

Indice

Dati Societari	3
Composizione degli organi sociali alla data di approvazione del presente documento	4
Organigramma del Gruppo al 31 dicembre 2019	5
Relazione del Consiglio di Amministrazione sull'andamento della gestione	5
Dati di sintesi al 31 dicembre 2019	6
I risultati del Gruppo	9
<i>Esercizio chiuso al 31 dicembre 2019</i>	9
Analisi dei ricavi – 2019 vs. 2018	9
Analisi del conto economico – 2019 vs. 2018	9
Analisi dei saldi patrimoniali e finanziari - 2019 vs. 2018	9
Rapporti con parti correlate	11
Attività di ricerca e sviluppo	11
Attività del gruppo	11
Evoluzione prevedibile della gestione	13

Dati Societari

Sede legale della Capogruppo

Gruppo Barletta S.p.A.

Via Amendola, 46

00139 ROMA

Dati legali della Capogruppo

Capitale sociale deliberato Euro 18.000.000

Capitale sociale sottoscritto e versato Euro 18.000.000

Registro delle Imprese di ROMA n. 0554281003

R.E.A. n. ROMA-896752

Composizione degli organi sociali alla data di approvazione del presente documento

Consiglio di amministrazione

Paolo Barletta

Presidente e Amministratore Delegato

Maria Luisa Liguori

Consigliere e Amministratore Delegato

Salvatore Torcellan

Consigliere

Collegio Sindacale

Simone Tini

Presidente

Elisabetta Lucchini

Sindaco Effettivo

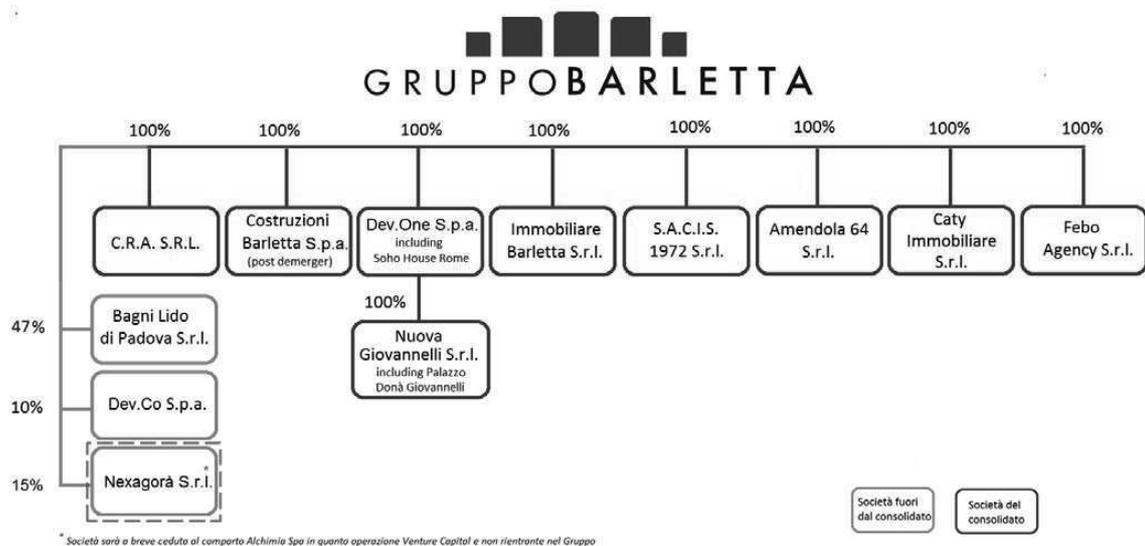
Alessandro De Marchi

Sindaco Effettivo

Revisori Esterni

EY S.p.A.

Organigramma del Gruppo al 31 dicembre 2019



Relazione del Consiglio di Amministrazione sull'andamento della gestione

Struttura e attività del Gruppo

Il presente bilancio costituisce il bilancio consolidato del Gruppo di società facente capo a Gruppo Barletta S.p.A. e rappresenta il secondo bilancio consolidato predisposto con l'applicazione dei principi IAS/IFRS.

La scelta di applicare i principi contabili internazionali è stata indotta da alcune motivazioni concorrenti:

- L'adozione di un sistema amministrativo e di controllo di gestione più strutturato, adeguato alla crescita del business del Gruppo;
- La necessità di rapportarsi a partner internazionali, investitori, e controparti in operazioni real estate di dimensioni crescenti e quindi l'opportunità di disporre di un bilancio confrontabile con altri player nazionali ed internazionali del settore;
- La quotazione, presso la controllata "DevOne S.p.A." di due strumenti finanziari (prestiti obbligazionari) quotati alla Borsa Valori di Vienna e sottoscritti da un Investitore Istituzionale di diritto U.S.A., operazione perfezionatasi nel primo semestre dell'anno 2019.

Il layout della struttura societaria del Gruppo vede al vertice Gruppo Barletta S.p.A. che opera come "holding mista", in quanto oltre ad esercitare la direzione e il coordinamento gestionale e finanziario delle controllate, partecipa direttamente al processo produttivo e quindi allo sviluppo immobiliare, tramite l'individuazione degli assets, il supporto finanziario, la gestione manageriale e la valorizzazione urbanistica e immobiliare in genere.

Il patrimonio netto del Gruppo è stato portato al 31/12/2019 a circa 64,8 milioni, per effetto degli aumenti di capitale sociale già realizzati nel corso degli ultimi quattro esercizi, l'autofinanziamento indotto dagli utili costantemente reinvestiti nell'azienda, l'acquisizione di Nuova Giovannelli Srl.

Il Gruppo garantisce le principali linee bancarie tramite il proprio patrimonio immobiliare a reddito e gli immobili in corso di sviluppo.

Nel corso dell'esercizio 2019 il Gruppo ha ricorso al mercato finanziario emettendo due bonds, quotati alla Borsa di Vienna, finalizzati a supportare la pipe-line ed in particolare il settore degli hotels di fascia 5 stelle e 5 stelle lusso, ed in particolare le strategiche operazioni alberghiere di Roma e Venezia, in partnership con primari operatori dell'hotellerie internazionale.

Il perfezionamento formale dell'acquisizione della location di Venezia, futuro hotel 5 stelle di fascia lusso Rosewood Venice, perfezionatosi ad ottobre 2019, ha rappresentato un momento di particolare accrescimento del valore degli asset patrimoniali

del Gruppo, peraltro già significativamente apprezzato nel corso del precedente esercizio, a seguito del cambio di destinazione d'uso e perfezionamento della commercializzazione a termine dell'immobile "De Lollis" oggetto del contratto di locazione con il Gruppo U.K. "Soho House".

Si ritiene opportuno evidenziare che i principi contabili IAS/IFRS non hanno consentito la valutazione a prezzi di mercato del magazzino di immobili destinati dalla vendita, pertanto i relativi plusvalori si manifesteranno al momento del realizzo, nei prossimi esercizi. Tale è il caso di un terreno a Latina che è stato oggetto di contratto preliminare di acquisto per 4 milioni nel 2020.

L'esercizio 2019 è stato caratterizzato da un rilevante sviluppo del settore "real estate" per il comparto hotel, che ha comportato una ristrutturazione societaria ed aziendale, con la costituzione, mediante scissione parziale proporzionale, di Costruzioni Barletta S.p.A., di Devone S.p.A., nuovo soggetto titolare degli immobili a destinazione alberghiera, in fase di sviluppo, di categoria cinque stelle.

A valle di tale riorganizzazione societaria è stata perfezionata l'acquisizione di un prestigioso palazzo storico nel centro storico di Venezia, "Palazzo Donà Giovannelli", attraverso l'acquisto della partecipazione totalitaria di Nuova Giovannelli S.r.l.; il cambio di destinazione d'uso alberghiero e la stipula di un contratto di gestione con un primario operatore dell'hospitality internazionale, hanno consentito di generare un considerevole plusvalore.

Dati di sintesi al 31 dicembre 2019

Nelle seguenti tabelle si riporta (i) il prospetto contabile di conto economico consolidato di sintesi al 31 dicembre 2019 e al 31 dicembre 2018, (ii) lo schema riclassificato per fonti e impieghi della situazione patrimoniale al 31 dicembre 2019 e 2018, nonché (iii) il dato relativo agli investimenti ed al flusso di cassa operativo relativo al 31 dicembre 2019 e al 31 dicembre 2018.

<i>(in migliaia di Euro)</i>	Conto Economico Consolidato di sintesi					
	Al 31 dicembre				Variazioni	
	2019	% sui ricavi	2018	% sui ricavi	2019vs18	% sui ricavi
Ricavi	44.431	100%	36.701	100%		
Margine Operativo lordo (EBITDA)	31.350	71%	27.059	74%	+15,9%	(3%)
Risultato operativo (EBIT)	27.454	62%	23.300	63%	+17,8%	(1%)
Utile ante imposte	21.906	49%	21.131	58%	+3,7%	(11%)
Utile netto dell'esercizio	13.416	30%	14.344	39%	-6,5%	(9%)

L'esercizio 2019 registra un significativo incremento dei ricavi e dei margini economici. I componenti positivi di conto economico sono stati oltre 44,4 mln di Euro, valore cumulativo dei ricavi generati verso terzi e del maggior valore immobiliare generato dall'attività di sviluppo immobiliare, culminato con la sottoscrizione di un importante contratto di locazione a lungo termine con il Gruppo U.K. "Soho House" per il "De Lollis 12" di Roma e di un contratto di management con Rosewood per "Palazzo Donà Giovannelli" "Rosewood Venice".

Parallelamente abbiamo continuato a registrare un andamento positivo dei ricavi alberghieri a seguito dell'inaugurazione dell'Hotel Gioberti post rinnovamento.

Il risultato operativo è positivo per 27,4 mln (+17,8% rispetto lo scorso esercizio), mentre il risultato ante imposte è positivo per 21,9 mln (+3,7%).

Situazione patrimoniale riclassificata per fonti e impieghi

<i>(in migliaia di Euro)</i>	Situazione al			Variazioni	
	Al 31 dicembre 2019	Al 31 dicembre 2018	Al 31 dicembre 2017	2019vs18	2019vs18%
Capitale immobilizzato	232.723	174.034	94.848	58.689	34%
<i>Passività per benefici ai dipendenti</i>	-471	-383	-314	-88	23%
<i>Imposte differite passive</i>	-21.019	-11.754	-3.807	-9.265	79%
<i>Altre passività non correnti</i>	-328	-324	-2900	-4	1%
Capitale Circolante Netto	4.925	5.087	58.046	-162	-3%
Rimanenze	14.474	17.414	63.388	-2.940	-17%
Crediti Commerciali	2.757	2.828	1.776	-71	-3%
Debiti Commerciali	-7.856	-6.047	-4.468	-1.809	30%
Altre attività (passività) correnti	-4.450	-9.108	-2.650	-4.658	51%
Capitale Investito Netto	215.831	166.660	145.874	49.171	30%
Indebitamento Finanziario Netto	151.074	114.932	108.491	36.142	31%
Patrimonio Netto	64.757	51.728	37.383	13.029	25%
Fonti di Finanziamento	215.831	166.660	145.874	49.171	30%

Al termine dell'esercizio 2019 il Capitale Investito Netto ammontava ad Euro 216 mln con un incremento di Euro 49 mln rispetto al termine dell'esercizio chiuso al 31/12/2018.

L'incremento di 49 mln è stato finanziato prevalentemente tramite patrimonio netto (incrementato di Euro 13 mln) e tramite ricorso a maggiore indebitamento finanziario (incrementato di Euro 36 mln nel corso dell'esercizio), che difatti risulta strettamente correlato ai lavori di costruzione e ristrutturazione del patrimonio immobiliare.

Altri dati di sintesi

<i>(in migliaia di Euro)</i>	Situazione al	
	2019	2018
Investimenti	19.041	1.298
Variazioni di Fair value della gestione immobiliare	32.827	27.983
Flusso di cassa generato (assorbito) dalle attività operative	(12.376)	(5.348)
ROI	11%	12%
ROE	21%	28%
ROS	62%	63%
EBITDA margin	71%	74%
Indice di struttura	28%	30%
Indice struttura dei finanziamenti	2,33	2,22

Gli indici di natura economica esprimono la buona redditività generata, sia in rapporto al capitale investito, sia in rapporto all'equity.

L'indice di struttura dei finanziamenti è aumentato per un aumento delle passività non correnti più ampio rispetto all'aumento del patrimonio netto dovuto al reinvestimento degli utili nel Gruppo.

Indicatori alternativi di performance

Il Gruppo, per consentire una migliore valutazione dell'andamento della gestione, utilizza alcuni indicatori alternativi di performance che non sono identificati come misure contabili nell'ambito degli IFRS. Pertanto il criterio di determinazione applicato dal Gruppo potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altri gruppi e il saldo ottenuto potrebbe non essere comparabile con quello determinato da questi ultimi. Tali indicatori alternativi di performance, determinati in conformità a quanto stabilito dagli Orientamenti sugli Indicatori Alternativi di Performance emessi dall'ESMA/2015/1415 ed adottati dalla CONSOB con comunicazione n.92543 del 3 dicembre 2015, si riferiscono solo alle performances degli esercizi contabili oggetto del presente Bilancio Consolidato e non alla performance attesa del Gruppo.

Di seguito la definizione degli indicatori alternativi di performance utilizzati nel presente Bilancio Consolidato:

- **Ricavi:** è rappresentato dalla somma della voce Ricavi da contratti con clienti, affitti attivi, variazione delle rimanenze, variazione Fair Value gestione immobiliare e della voce Altri ricavi;
- **Margine Operativo Lordo (EBITDA):** è definito come la somma dell'Utile netto dell'esercizio, più le Imposte sul reddito, Proventi finanziari, Oneri finanziari ed Ammortamenti e accantonamenti;
- **Risultato operativo (EBIT):** è definito come la somma dell'Utile netto dell'esercizio, più Imposte sul reddito, Proventi finanziari e Oneri finanziari;
- **Capitale Circolante Netto:** è calcolato come somma delle Rimanenze, Crediti commerciali, Debiti commerciali, altre attività e altre passività correnti;
- **Capitale Investito Netto:** è rappresentato dalla somma del Capitale Circolante Netto e del Capitale immobilizzato;
- **Investimenti:** sono riferiti agli investimenti lordi in Attività Immateriali e in Immobili, impianti e macchinari ed agli investimenti in Attività Finanziarie non correnti.
- **Indebitamento Finanziario Netto:** è determinato, conformemente a quanto previsto dalle raccomandazioni contenute nel documento predisposto dall'ESMA, n. 319 del 2013, attuative del Regolamento 2004/809/CE, come somma delle Passività finanziarie correnti, delle Passività finanziarie non correnti e della Quota corrente dell'indebitamento non corrente al netto delle Disponibilità liquide e mezzi equivalenti e delle Attività finanziarie correnti;
- **Fonti di finanziamento:** rappresentate dalla somma tra l'Indebitamento Finanziario Netto, così come sopra definito, ed il Patrimonio Netto;
- Il **ROI**, cioè il rendimento del capitale investito netto, è dato dal rapporto tra il risultato operativo e il capitale investito netto ed è espresso in percentuale;
- Il **ROE**, cioè il rendimento del capitale proprio, è dato dal rapporto tra l'utile netto dell'esercizio e il Patrimonio Netto ed è espresso in percentuale;
- Il **ROS**, cioè il rendimento delle vendite, è dato dal rapporto tra il Risultato Operativo (EBIT) ed i Ricavi ed è espresso in percentuale;
- **L'EBITDA margin** viene calcolato come rapporto tra l'EBITDA ed i Ricavi;
- **L'Indice di struttura** è l'espressione della capacità di coprire con mezzi propri le attività immobilizzate dell'azienda e viene calcolato come rapporto tra il Patrimonio Netto e il Capitale immobilizzato;
- **Indice struttura dei finanziamenti** è l'espressione di quanto investito in azienda è stato finanziato dal capitale proprio e viene calcolato come rapporto tra Indebitamento Finanziario e il Patrimonio Netto.

I risultati del Gruppo

Esercizio chiuso al 31 dicembre 2019

Analisi dei ricavi – 2019 vs. 2018

Le componenti positive di conto economico consolidate del Gruppo Barletta dell'esercizio 2019 ammontano ad Euro 36.701 migliaia, con una crescita maggiore del 21% rispetto all'esercizio 2018.

I ricavi sono di seguito dettagliati:

<i>(in migliaia di Euro)</i>	Al 31 dicembre 2019	Al 31 dicembre 2018	Variazione	Variazione%
Ricavi da contratti con i clienti	10.015	7.267	2.748	38%
Fitti attivi	1.006	968	38	4%
Variazione Fair Value gestione immobiliare	32.827	27.983	4.844	17%
Altri ricavi	583	483	100	21%
Totale ricavi	44.431	36.701	7.730	21%

Nei ricavi da contratti con i clienti, i ricavi da gestione alberghiera generati dalla CRA sono 5.938 migliaia di euro; tra fitti attivi e vendita di immobili, la gestione immobiliare ha generato ricavi per 3.178 migliaia di euro, ripartiti su diverse società del Gruppo. L'attività di sviluppo edile presso la SACIS ha generato 209 migliaia di euro. I servizi finanziari e di consulenza prestati dalla Gruppo Barletta hanno generato 530 migliaia di euro. Altri ricavi sono dovuti agli sponsor per evento Myllemium Award, contributi in conto esercizio per ricerca e sviluppo, sopravvenienze attive, indennizzi.

I ricavi non considerano i contratti di appalto per costruzioni intercompany, sul punto si evidenzia che l'attività edile ha sviluppato un valore della produzione di 6,8 milioni di Euro, principalmente per il cantiere di Roma, via Cesare De Lollis e di Venezia, Palazzo Donà Giovannelli, con committenti società del Gruppo incluse nel consolidato, nonché a Cortina per Splendida Cortina Srl, non inclusa nel consolidato.

La variazione al Fair Value della gestione immobiliare è dovuta al plusvalore dell'immobile "De Lollis" in connessione al perfezionamento della commercializzazione a termine dello stesso, a seguito della stipula di contratti aventi ad oggetto l'intero immobile, con controparte il Gruppo U.K. "Soho House", ed è dovuta al plusvalore dell'immobile "Palazzo Donà Giovannelli" in connessione al management contract con la catena alberghiera Rosewood.

Analisi del conto economico – 2019 vs. 2018

L'EBITDA al 31 dicembre 2019 è pari ad Euro 31.350 migliaia e l'EBITDA Margin al 31 dicembre 2019 è pari al 71% (in sostanziale allineamento rispetto al 31 dicembre 2018). La crescita dell'EBITDA del 15,9% è connessa ai plusvalori espressi sia dall'immobile di Roma che dall'immobile di Venezia, legati alla redditività futura degli immobili, che si riflette sulla loro valutazione, pari rispettivamente a 95 e 47 milioni. Tale valutazione è data dal valore finito degli immobili, al netto delle capex ancora da sostenere, e tenuto conto delle opportune attualizzazioni.

Analisi dei saldi patrimoniali e finanziari - 2019 vs. 2018

Di seguito si commentano le principali voci relative allo schema riclassificato per fonti e impieghi della situazione patrimoniale e finanziaria al 31 dicembre 2019, raffrontato con quello relativo al 31 dicembre 2018.

Il Capitale Circolante Netto al 31 dicembre 2019 registra un decremento pari ad Euro 162 migliaia rispetto al 31 dicembre 2018. La variazione è sostanzialmente riconducibile all'effetto combinato generato dal:

- saldo delle Rimanenze, che si riducono per effetto delle vendite dei box Spring Parking e di una unità immobiliare a Frascati
- saldo dei Crediti commerciali, in diminuzione rispetto al periodo precedente per Euro 71 migliaia.
- saldo dei Debiti commerciali per evidenza una variazione in aumento pari ad Euro 1.809 migliaia.
- saldo delle Altre attività (passività) correnti che comprendono che evidenziano un incremento delle passività per Euro 4.658 migliaia

Capitale immobilizzato

Il Capitale immobilizzato al 31 dicembre 2019 ammonta ad Euro 232.723 migliaia, rispetto ad Euro 174.034 migliaia al 31 dicembre 2018, evidenziando un incremento netto di Euro 58.689 migliaia. L'incremento è principalmente imputabile alla valutazione degli immobili di Roma e Venezia sulla base delle prospettive di redditività futura degli stessi.

All'incremento del capitale immobilizzato hanno quindi concorso la rivalutazione al "Fair Value" degli immobili "De Lollis" e "Palazzo Donà Giovannelli" e i lavori di costruzione realizzati dal Gruppo.

Investimenti

Nel corso dell'esercizio 2019 il Gruppo ha effettuato investimenti in Attività immateriali per un importo pari ad Euro 76 migliaia e investimenti in attività materiali per 19 milioni di euro.

Il principale investimento è rappresentato dall'acquisto di Nuova Giovannelli Srl che è proprietaria dell'immobile di Venezia, Palazzo Donà Giovannelli.

Indebitamento finanziario netto

L'Indebitamento finanziario netto richiesto dalla comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006 n. DEM/6064293 e dalla raccomandazione del CESR del 10 febbraio 2005 "Raccomandazioni per l'attuazione del regolamento della Commissione Europea sui prospetti informativi" è il seguente:

<i>(in migliaia di Euro)</i>	Al 31 dicembre 2019	Al 31 dicembre 2018
A. Cassa	(1.498)	(2.006)
B. Altre disponibilità liquide	-	-
D. Liquidità (A)+(B)	(1.498)	(2.006)
E. Crediti finanziari correnti	-	-
F. Ratei e risconti passivi di natura finanziaria correnti	-	-
G. Passività finanziarie correnti	19.722	18.133
H. Altre passività finanziarie correnti	-	-
I. Indebitamento finanziario corrente (F)+(G)+(H)	19.722	18.133
J. Indebitamento finanziario corrente netto (I)+(E)+(D)	18.224	16.127
K. Debiti bancari non correnti	21.266	50.106
L. Debiti per futuri canoni di locazione	47.081	48.362
M. Altre passività finanziarie non correnti	64.503	337
N. Indebitamento finanziario non corrente (K)+(L)+(M)	132.850	98.805
O. Indebitamento finanziario netto (J)+(N)	151.074	114.932

Al 31 dicembre 2019 l'indebitamento finanziario netto del Gruppo Barletta registra un aumento, pari ad Euro 36.142 migliaia rispetto al corrispondente valore del 31 dicembre 2018, passando ad un saldo di Euro 151.074 migliaia rispetto agli Euro 114.932 migliaia del 31 dicembre 2017.

L'aumento del saldo dell'indebitamento finanziario netto, è dovuto all'emissione dei due prestiti obbligazionari, finalizzati allo sviluppo immobiliare alberghiero.

Si evidenzia che l'importo delle passività finanziarie non correnti comprende Euro 47.081 mila che rappresenta il valore attuale dei futuri canoni di locazione relativi ai due hotel di Roma (Hotel Gioberti e Gioberti Art Hotel), che è stato iscritto in bilancio in conformità ai principi contabili internazionali, ma che non rappresenta un debito attuale del Gruppo.

Il livello di indebitamento complessivo del Gruppo si è significativamente ridotto se rapportato all'incremento del capitale investito.

Patrimonio netto

Il Capitale sociale al 31 dicembre 2019 ammonta ad Euro 18.000 migliaia, interamente versati. Per maggiori dettagli si rimanda alla Nota 13 delle Note esplicative al bilancio consolidato.

Il patrimonio netto a livello consolidato risulta pari ad Euro 64.757 migliaia comprensivo delle riserve.

Patrimonio netto

Il Capitale sociale al 31 dicembre 2019 ammonta ad Euro 18.000 migliaia, interamente versati. Per maggiori dettagli si rimanda alla Nota 13 delle Note esplicative al bilancio consolidato.

Rapporti con parti correlate

Ai sensi dell'articolo 2427 del codice civile 1° comma n. 22 bis e ter, i rapporti intercorsi con parti correlate sono stati conclusi a normali condizioni di mercato e non sono stati realizzati, con le stesse, accordi che non risultino dallo stato patrimoniale.

Nel corso del 2019 sono state effettuate operazioni con le società controllate, controllante e altre parti correlate. Tutte le operazioni poste in essere rientrano nell'ordinaria gestione del Gruppo. Per maggiori dettagli si rimanda ai rispettivi paragrafi di analisi nella nota integrativa al Bilancio Consolidato. Talune operazioni hanno riguardato prestazione di servizi finanziari e consulenza da parte della Gruppo Barletta Spa.

Attività di ricerca e sviluppo

La Gruppo Barletta Spa nel corso dell'esercizio 2019 ha proseguito nella sua attività di ricerca e sviluppo ed ha indirizzato i propri sforzi in particolare su progetti che riteniamo particolarmente innovativi per l'immobile di Venezia e gli immobili in sviluppo o da sviluppare a Roma.

I progetti sono stati svolti dall'Ufficio Tecnico della Gruppo Barletta Spa. Per lo sviluppo dei progetti sopra indicati la società ha sostenuto costi per un valore complessivo pari a 220 mila Euro.

Sulla spesa incrementale complessiva di Euro 189 mila la società ha intenzione di avvalersi del credito di imposta "Ricerca e Sviluppo" previsto ai sensi dell'Art. 1, comma 35, della legge 23 dicembre 2014, n. 190, e di fruirne in base alle modalità previste dalla suddetta normativa. Consulenti esterni stanno certificando tale credito di Euro 95 mila.

Le attività di ricerca proseguono nel corso dell'esercizio 2020 e la Società confida che l'esito positivo di tali innovazioni possa generare buoni risultati in termini di fatturato con ricadute favorevoli sull'economia dell'azienda.

Attività del gruppo

Il Gruppo rappresenta una realtà in progressiva espansione dotato di una esperienza pluridecennale nel settore del *real estate*, abitazioni, alberghi, aree commerciali, con una vision ispirata ad una profonda diversificazione del business in settori chiave come il venture capital, la moda e il tech, con un forte investimento in sostenibilità e responsabilità sociale.

Il Gruppo focalizza la propria attività in cinque settori di intervento primari:

- 1) Sviluppo Immobiliare
- 2) Gestione Alberghiera
- 3) Patrimonio Immobiliare a reddito
- 4) Partecipazioni non caratteristiche (diversificazione)
- 5) General Contractor e Joint Venture

1)Sviluppo Immobiliare

Il Gruppo è investitore diretto nel mondo immobiliare gestendo operazioni medie, comprese nella forchetta 30-90 milioni. Questa specializzazione deriva dalla volontà di inserirsi in un segmento con minor competitor. Infatti, le operazioni sviluppate sono spesso troppo grandi per imprenditori locali e sicuramente troppo piccole per i grandi fondi istituzionali. I cantieri vengono divisi in due segmenti : Luxury e Mass Market. Il primo racchiude operazioni strategiche all'interno di centri storici cittadini o edifici in città principali ad alto valore aggiunto. I fabbricati di lusso sono destinati ad una clientela high-end con prezzi che variano dai 4 ai 9 mila euro al mq. Il segmento Mass Market invece si compone di operazioni più consumer in zone periferiche e con prezzi più accessibili.

La controllata SACIS srl costituisce l'impresa edile del Gruppo, completando così la filiera dell'investimento.

Nel corso dell'esercizio 2018 il settore "Real Estate" è stato oggetto di un importante sviluppo che ha portato il Gruppo ad orientarsi in misura prevalente al settore "hospitality" e quindi alla costruzione di progetti immobiliari con destinazione alberghiera, a seguito dell'individuazione e contrattualizzazione di immobili in location di notevoli interesse ed la stipula di contratti con importanti catene dell'hospitality a livello internazionale.

Tale sviluppo sta portando il Gruppo ad investire su progetti di "size" più rilevante, disponendo di importanti garanzie

portate dai partner commerciali selezionati per le specifiche operazioni.

2) Gestione Alberghiera

Gli investimenti nel settore Alberghiero vengono portati avanti sotto un duplice profilo: Immobiliare e Gestionale. Immobiliare Barletta Srl è proprietaria di due strutture concesse in regime di locazione, mentre la Cra Srl contemporaneamente cura la gestione e lo sviluppo dell'avviamento degli hotels, capacità che ha permesso il realizzo di considerevoli plusvalori nel corso degli anni.

3) Patrimonio Immobiliare a reddito

La società detiene un portafoglio di beni immobili, prevalentemente a destinazione commerciale, che rappresentano un investimento duraturo per il Gruppo, che garantiscono un flusso regolare e pianificabile di entrate a servizio del debito bancario.

4) Partecipazioni non caratteristiche

Il Gruppo ha diversificato il proprio portafoglio di investimenti, acquisendo partecipazioni qualificate in società operanti in settori ed aree diverse dal proprio core business, ma pur sempre caratterizzate da un importante patrimonio immobiliare.

5) General Contractor e Joint Venture

Il Gruppo si propone quale General Contractor per operazioni di Sviluppo Immobiliare, anche nell'ambito di accordi di Joint Venture o tramite specifici veicoli societari dedicati, per progetti di dimensioni considerevoli, veicolando capitale di fondi o importanti famiglie partner, apportando risorse manageriali, ingegneristiche e metodi di lavoro.

L'andamento della gestione 2019 deve considerarsi particolarmente positivo, in quanto sono iniziati i ritorni dell'importante attività di investimento iniziata nel secondo semestre dell'anno 2016 ed in particolare:

- il rinnovo e l'inaugurazione del nuovo Hotel Gioberti (4 stelle) in Roma che ha iniziato a produrre ricavi in linea con il gemello Gioberti Art Hotel inaugurato nell'anno 2015;
- il completamento dell'iniziativa di costruzione di 183 unità, tra box e posti moto, in Roma, i cui rogiti sono iniziati a giugno 2019;
- il cambio di destinazione d'uso dell'immobile in corso di costruzione "De Lollis" a seguito del nuovo progetto alberghiero con partner il Gruppo U.K. "Soho House" per la gestione in locazione e brandizzazione dell'intero immobile. Trattasi di un progetto innovativo per il mercato italiano e la prima "Soho House" che sarà inaugurata, nel corso dell'anno 2021, sul territorio nazionale.
- Il riassetto del Gruppo con la scissione a settembre di Costruzioni Barletta Spa in DevOne Spa, per separare gli immobili a destinazione residenziale e direzionale dal progetto De Lollis, il cui sviluppo è stato finanziato a maggio 2019 con l'emissione di due bond per un importo massimo di 120 milioni di euro quotato sulla borsa di Vienna e sottoscritto da un investitore finanziario statunitense, che va anche a finanziare il restauro del palazzo di Venezia
- L'acquisto ad ottobre di Palazzo Donà Giovannelli (futuro Rosewood Venice Hotel) attraverso l'acquisizione delle quote della Nuova Giovannelli Srl da parte di DevOne Spa, con cui Nuova Giovannelli è destinata a fondersi nel secondo semestre 2020.

Nel corso dell'anno 2019 è stata inoltre ampliata la pipe-line dei progetti real estate da realizzarsi nei prossimi cinque esercizi, essendosi realizzate significative attività di valorizzazione, anche in vista dell'apertura del capitale a soggetti terzi dal rilevante "standing" da perfezionarsi nel corso dell'anno 2020.

Evoluzione prevedibile della gestione

Si ritiene che si siano poste le basi per una evoluzione della gestione in linea con i buoni risultati dell'esercizio 2019; a tal fine si evidenzia che nel maggio 2019 è stato emesso da Costruzioni Barletta S.p.A. un prestito obbligazionario, quotato alla Borsa Valori di Vienna, e integralmente sottoscritto da un investitore finanziario U.S.A., poi confluito in DevOne Spa con la scissione del settembre 2019.

Tale prestito obbligazionario, erogabile a stato avanzamento lavori, fino un importo massimo di 120 milioni di Euro, consentirà, in concorso all'equity, lo sviluppo del settore hotels 5 stelle e 5 stelle lusso, ed in particolari i progetti di Roma ("Soho House Roma") e Venezia ("Rosewood Venice – Palazzo Donà Giovannelli").

Grazie all'operazione sui mercati finanziari, il Gruppo ha ampliato la propria indipendenza dal sistema bancario, rimborsando anticipatamente nel corso dell'anno 2019 la principale linea bancaria per l'importo di circa 26 milioni di Euro.

Nel corso dell'anno 2019 abbiamo registrato un significativo incremento dell'operatività, dei ricavi e dei flussi di cassa, sia per quanto attiene al settore hotel, derivato dalla messa a regime dell'Hotel Gioberti, ristrutturato tra 2017 e 2018 sia con la consegna delle unità finite di Roma, in Viale della Primavera, con conseguente benefici in termini di flussi di cassa.

L'incremento dei flussi di cassa ordinari, riscontrati negli ultimi esercizi, non potrà confermarsi nel corso dell'anno 2020 a causa della drastica riduzione dei ricavi del settore alberghiero a causa del blocco degli spostamenti e dei flussi turistici, quale conseguenza della crisi sanitaria Covid-19, e del posticipo dei rogiti delle unità invendute dei box Spring Parking a Roma.

Nel corso dell'anno 2020 stanno proseguendo, in linea con i cronoprogrammi di cantiere, le due principali costruzioni di Roma, via Cesare De Lollis e Venezia, Cannaregio, attendendosi una considerevole crescita del valore della produzione derivante dal settore edile e quindi ad apprezzamento delle proprietà immobiliari in fase di sviluppo.

Nel corso dell'anno 2020 è inoltre programmata ed in fase avanzata di finalizzazione, la costituzione di una nuova subholding controllata da Gruppo Barletta S.p.A., alla quale parteciperà con una partecipazione significativa ma minoritaria, un nuovo investitore terzo, dal notevole standing, con conseguente ulteriore sviluppo del settore *real estate hotels* e una rilevante maggiore patrimonializzazione.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Dott. Paolo Barletta



Dichiarazione di conformità

Il sottoscritto Paolo Barletta, nato a Roma (RM) il 10/07/1986, in qualità di Amministratore Delegato della Gruppo Barletta S.p.a. dichiara, consapevole delle responsabilità penali previste ex art. 76 del D.P.R. 445/2000 in caso di falsa o mendace dichiarazione resa ai sensi dell'art. 47 del medesimo decreto, che il presente documento è stato prodotto mediante scansione ottica dell'originale analogico e che ha effettuato con esito positivo il raffronto tra lo stesso e il documento originale, ai sensi delle disposizioni vigenti.

Relazione del Collegio Sindacale al Bilancio Consolidato

GRUPPO BARLETTA S.P.A.

Sede in ROMA - VIA GIOVANNI AMENDOLA , 46

Capitale Sociale versato Euro 18.000.000,00

Iscritta alla C.C.I.A.A. di ROMA

Codice Fiscale e N. iscrizione Registro Imprese 05542581003

Partita IVA: 05542581003 - N. Rea: 896752

Relazione del Collegio Sindacale al Bilancio Consolidato

Abbiamo esaminato il bilancio consolidato chiuso al 31/12/2019 redatto dal Consiglio di amministrazione della società.

Esso si configura nei seguenti valori *(espressi in migliaia di Euro)*

STATO PATRIMONIALE	IMPORTO	
Attività non correnti	€	232.723
Attivo correnti	€	24.700
Totale attività	€	257.423
Patrimonio netto	€	64.757
Passività non correnti	€	154.668
Passività correnti	€	37.999
Totale passività	€	257.423

CONTO ECONOMICO	IMPORTO	
Ricavi	€	44.431
Costi operativi	€	16.977
Risultato operativo	€	27.454
Proventi e oneri finanziari	€	(5.549)
Imposte sul reddito	€	(8.490)
Utile (perdita) dell'esercizio di pertinenza del gruppo	€	13.416

Il Consiglio di amministrazione nella Relazione sulla gestione e nella Nota integrativa ha illustrato

Relazione del Collegio Sindacale al Bilancio Consolidato

la gestione patrimoniale, finanziaria ed economica del gruppo.

Il bilancio consolidato al 31/12/2019 è redatto secondo i principi contabili IAS/IFRS

La responsabilità della redazione del bilancio consolidato in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione compete al Consiglio di Amministrazione della Gruppo Barletta S.p.A.; è nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio consolidato e basato sulla revisione contabile.

Il nostro esame è stato condotto secondo i principi di revisione emanati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili. In conformità ai predetti principi, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio consolidato sia viziato da errori significativi e se i risultati, nel suo complesso, attendibile.

Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio consolidato, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli Amministratori.

Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

La revisione contabile del bilancio consolidato al 31 dicembre 2019 è stata svolta in conformità alla normativa vigente nel corso di tale esercizio.

A nostro giudizio, il bilancio consolidato del Gruppo Barletta S.p.A. al 31 dicembre 2019 è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico del Gruppo.

Attività del gruppo e perimetro di consolidamento

Si evidenzia che, nel corso dell'esercizio 2019, l'attività operativa del Gruppo si è concentrata in due settori: sviluppo immobiliare, gestione alberghiera, gestione patrimonio immobiliare a reddito, diversificazione nelle partecipazioni e general contractor.

Si rileva altresì che nel 2019 le società facenti parte del gruppo e quindi ricomprese nel perimetro di consolidamento sono nove, così come specificato nella Nota Integrativa al Bilancio stesso. La società detiene inoltre una partecipazione nella società Bagni Lido di Padova srl su cui il Gruppo

Relazione del Collegio Sindacale al Bilancio Consolidato

esercita una influenza notevole.

Precisiamo inoltre che:

- l'area di consolidamento risulta correttamente determinata;
- i metodi di consolidamento e i criteri di valutazione, specificati in nota integrativa, sono conformi al disposto legislativo;
- per la redazione dei prospetti di stato patrimoniale e conto economico consolidati sono state utilizzate le situazioni contabili che la società rientranti nell'area di consolidamento hanno opportunamente rettificato, sulla base di apposite istruzioni fornite dalla capogruppo, al fine di renderle uniformi ai principi contabili del gruppo;
- nella redazione dei prospetti di stato patrimoniale e di conto economico consolidati gli elementi dell'attivo nonché i proventi e gli oneri delle imprese incluse nel consolidamento sono ripresi integralmente. Sono invece eliminati i crediti, i debiti, i proventi, gli oneri e gli utili/perdite originati da operazioni effettuate tra le imprese incluse nel consolidamento;
- la valutazione delle voci di bilancio è stata effettuata sulla base dei criteri generali della prudenza e della competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività.

Relazione sulla gestione

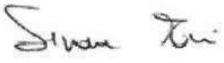
La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione in conformità a quanto previsto dalle norme di legge compete agli amministratori della Gruppo Barletta S.p.A.; è di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio consolidato, come richiesto dalla legge. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio consolidato della Gruppo Barletta S.p.A.

Conclusioni

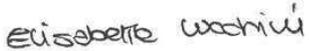
Tenuto conto di quanto sopra esposto e sulla base delle verifiche da noi effettuate, a nostro giudizio il presente bilancio esprime in modo corretto la situazione patrimoniale, finanziaria ed il risultato economico del gruppo per l'esercizio chiuso il 31/12/2019 in conformità alla norme che disciplinano la redazione del bilancio consolidato.

Relazione del Collegio Sindacale al Bilancio Consolidato

Il Collegio sindacale

Simone Tini 

Alessandro Demarchi 

Elisabetta Lucchini 

Il sottoscritto PAOLO BARLETTA nato a Roma il 10/7/1986 in qualità di Legale Rappresentante della società GRUPPO BARLETTA SPA, DICHIARA consapevole delle responsabilità penali previste ex art.76 del D.P.R.445/2000 in caso di falsa o mendace dichiarazione resa ai sensi dell'art.47 del medesimo decreto, che il presente documento è stato prodotto mediante scansione ottica dell'originale analogico e che ha effettuato con esito positivo il raffronto tra lo stesso e il documento originale ai sensi dell'art.4 D.P.C.M. 13 novembre 2014;