

# SPARIM

GRUPPE SÜDTIROLER SPARKASSE  
GRUPPO CASSA DI RISPARMIO DI BOLZANO

---

**BILANCIO  
DI ESERCIZIO  
2025**

**SPARIM S.p.A.**

---

**SPARIM AG**

## **INDICE**

RELAZIONE SULLA GESTIONE - ESERCIZIO 2025 .....	3
GESTIONE DEL RISCHIO FINANZIARIO .....	8
RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE (ai sensi dell'art. 2429) .....	13
SCHEMI DI BILANCIO .....	17
PROSPETTO DELLA REDDITIVITÀ COMPLESSIVA .....	20
Nota Integrativa .....	23
CRITERI DI VALUTAZIONE E PRINCIPI CONTABILI DI RIFERIMENTO .....	29
ALTRE INFORMAZIONI .....	36
ANALISI DELLO STATO PATRIMONIALE .....	38
<i>Attivo</i> .....	38
<i>Passivo</i> .....	56
ANALISI DEL CONTO ECONOMICO .....	62
PROSPETTO ULTIMO BILANCIO CAPOGRUPPO .....	77
RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE .....	78

## RELAZIONE SULLA GESTIONE - ESERCIZIO 2025

Il progetto di bilancio dell'esercizio 2025 evidenzia un Utile netto pari ad euro 6.061.162, un Patrimonio Netto di euro 393.099.239 con un Totale Attivo di euro 400.753.742.

Nel corso dell'esercizio 2025 la Società si è dedicata sia alla gestione della componente del patrimonio immobiliare funzionale all'attività bancaria sia all'attività di valorizzazione del portafoglio detenuto con finalità di investimento. La Società si è resa parte attiva, nel rispetto delle linee guida definite dalla Capogruppo, nell'individuazione ed implementazione delle misure di efficientamento afferenti alla gestione immobiliare del Gruppo. Con riferimento al patrimonio immobiliare strumentale la Società ha curato e gestito le attività manutentive ordinarie e straordinarie, l'allestimento e l'ammodernamento delle filiali e delle sedi centrali e la ricerca di eventuali nuovi spazi funzionali all'esercizio dell'attività bancaria. Nell'ambito del processo di gestione ed ottimizzazione degli impatti ambientali generati dal consumo di energia elettrica, gas e carburanti, la Società, dopo aver avviato nel 2018 un programma di efficientamento energetico che ha consentito, sin dal 2019, la riduzione delle consumi energetici e delle relative emissioni atmosferiche di oltre il 20%, ha acquisito, nel corso del 2023, la partecipazione totalitaria in una società, poi denominata Sparkasse Energy Srl, tramite la quale sono stati realizzati due parchi solari di potenza complessiva di ca 8 MW. L'operazione, che rientra nel piano ESG di Gruppo, consente di autoprodurre indirettamente l'energia a copertura dei consumi di elettricità dell'intero Gruppo.

Ai fini della determinazione del valore del portafoglio immobiliare di proprietà, secondo il principio di valutazione a fair value, la Società si avvale del supporto di un primario valutatore esterno indipendente (Il Punto Real Estate Advisor) in luogo di un incarico triennale (2024-2026). In merito alla determinazione del valore di mercato del patrimonio immobiliare, si precisa che gli asset in corso di valorizzazione vengono valutati in virtù del reale avanzamento degli interventi edificatori e mediante apposita analisi delle potenzialità reddituali espresse dagli stessi al termine delle opere in corso.

La valutazione del portafoglio immobiliare, come peraltro avvenuto negli esercizi passati, è stata effettuata per singolo asset con distinzione tra le unità locate alle società del Gruppo e le unità locate a terzi. La valutazione al fair value del patrimonio immobiliare detenuto a scopo di investimento è pari ad euro 337,6 milioni (euro 330,9 milioni al 2024), mentre il valore delle rimanenze, valutate secondo il metodo cd. "minore tra costo e valore di realizzo" ammonta ad euro 13,7 milioni (euro 15,9 milioni al 2024).

### Analisi principali scostamenti

I "Ricavi Totali" di Sparim, ammontano a 20,8 milioni di euro (23,1 milioni di euro nel 2024) e si compongono di: ricavi da locazione immobiliare per 16,7 milioni di euro (14,0 milioni di euro nel 2024), plusvalenze da vendite immobiliari per 0,2 milioni di euro (voce non valorizzata nel 2024), altri ricavi e proventi per 1,7 milioni di euro (1,5 milioni di euro nel 2024), insussistenza di fondi rischi ed oneri per 0,6 milioni di euro (0,2 milioni di euro nel 2024), ricavi da vendita di beni merce per 1,5 milioni di euro (7,4 milioni di euro nel 2024).

I "Costi di Funzionamento" di Sparim, ammontano a 8,1 milioni di euro (12,3 milioni di euro nel 2024); il decremento rispetto all'esercizio precedente è per lo più imputabile ai minori

costi legati alla voce “Variazione delle rimanenze di beni merce” che vede una variazione simile nella voce “Ricavi da vendita beni merce”.

La valutazione al fair value del patrimonio immobiliare di proprietà, eseguita da un valutatore esterno indipendente, ha evidenziato un risultato complessivo positivo pari a 2,4 milioni di euro (1,2 milioni di euro nel 2024).

La gestione finanziaria presenta un saldo positivo pari a 0,8 milioni di euro (1,0 milioni di euro nel 2024).

Il saldo della voce “Imposte sul reddito d’esercizio” ammonta ad Euro 9,8 milioni (3,7 milioni di euro nel 2024).

Alla luce di quanto sopra esposto e degli effetti derivanti dalla tassazione sul reddito dell’esercizio, il 2025 fa registrare per Sparim un risultato positivo netto per 6,1 milioni di euro (9,3 milioni di euro nel 2024).

Si riporta di seguito un quadro sintetico del conto economico riclassificato 2025 ed il confronto con l’esercizio precedente:

	31.12.2025	31.12.2024	variazione assoluta	variazione %
Margine operativo lordo (EBITDA)	12.202.803	10.845.780	1.357.023	13%
Risultato operativo	15.076.261	11.962.628	3.113.633	26%
Risultato gestione finanziaria	789.264	1.029.268	(240.004)	-23%
Utile ante imposte	15.865.525	12.991.896	2.873.629	22%
Utile netto	6.061.162	9.275.348	(3.214.187)	-35%

## **ANDAMENTO DELLA GESTIONE**

Per l'esercizio 2025 l'utile netto si attesta ad euro 6.061.162 rispetto ai 9.275.348 euro dell'esercizio precedente.

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

<b>Valore della produzione</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b><i>Ricavi da locazione immobiliare</i></b>	<b>16.673.984</b>	<b>14.026.004</b>	<b>12.198.803</b>
- da terzi	5.437.964	4.702.147	3.072.689
alloggi e pertinenze	2.216.610	2.105.707	1.905.194
uffici, negozi e pertinenze	3.221.354	2.596.440	1.167.496
- da Controllante	9.229.716	9.156.780	9.126.114
- da altre società del Gruppo	2.006.304	167.077	
<b><i>Ricavi/plus da vendite</i></b>	<b>243.251</b>	<b>1.301</b>	<b>141.173</b>
- plusvalenze da vendite immobiliari	243.251	0	141.000
- beni immobili destinati alla commercializzazione	0	0	0
- plusvalenza da cessione di beni mobili	0	1.301	173
- plusvalenza da cessione crediti	0	0	0
<b><i>Ricavi da locazione mobiliare</i></b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>97.073</b>
- da Controllante	0	0	97.073
<b><i>Ricavi da servizi</i></b>	<b>974.840</b>	<b>1.025.716</b>	<b>1.017.703</b>
- da terzi	0	0	0
- da Controllante	974.840	1.025.716	1.017.703
<b><i>Ricavi diversi</i></b>	<b>318.002</b>	<b>72.746</b>	<b>240.007</b>
<b><i>Variazioni delle rimanenze di beni merce</i></b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b><i>Ricavi da vendita di beni merce</i></b>	<b>1.545.000</b>	<b>7.406.030</b>	<b>22.646.912</b>
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>19.755.077</b>	<b>22.531.796</b>	<b>36.341.671</b>

Con riferimento all'analisi della situazione finanziaria si riportano di seguito gli indicatori sintetici di finanziamento delle immobilizzazioni al 31 dicembre 2025 che confermano l'elevato grado di patrimonializzazione della Società.

Patrimonio netto	393.099.239
Immobilizzazioni	353.829.247
Crediti immobilizzati oltre 12 mesi	0
Crediti attivo circolante entro 12 mesi	0
<b>Margine primario di struttura</b>	<b>39.269.992</b>
<b>Quoziente primario di struttura</b>	<b>111%</b>

Patrimonio netto	393.099.239
Passività a lungo	1.840.784
Altri debiti a lungo	742.265
<b>Totale mezzi propri e passività consolidate</b>	<b>395.682.288</b>
<b>Immobilizzazioni</b>	<b>353.829.247</b>
<b>Margine secondario di struttura</b>	<b>41.853.041</b>
<b>Quoziente secondario di struttura</b>	<b>112%</b>

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

### **INIZIATIVE IMMOBILIARI NELL'ESERCIZIO**

Nel corso dell'esercizio 2025 la Società ha dato corso alle seguenti iniziative immobiliari:

- nel 2025 è continuata la vendita delle unità residenziali dello sviluppo Luci nel Bosco; attualmente rimane da vendere 1 appartamento su un totale di 105 realizzati;
- sono stati terminati i lavori di ristrutturazione e riqualificazione energetica dell'immobile di Postal;
- sono state completate, a valere sul patrimonio strumentale di Sparkasse, le ristrutturazioni delle filiali bancarie di Termeno e Collalbo. Nel corso dell'esercizio è stata inaugurata, a completamento del programma di fit-out gestito dalla Società, la filiale di Reggio Emilia. Nell'ambito del progetto di sviluppo della rete filiali nel territorio, sono state individuate due nuove sedi Sparkasse che apriranno nel corso

del 2026: Bassano del Grappa ed Abano Terme. Per Bassano del Grappa il cantiere ha preso avvio nell'ultimo trimestre 2025.

- Sono state completate, a valere sul patrimonio immobiliare strumentale di Civibank, le opere di ristrutturazione della filiale di Udine, Via Vittorio Veneto e di Udine Piazzale XXVI luglio.
- è stato completato e messo in produzione dalla controllata Sparkasse Energy Srl, di cui Sparim detiene la totalità delle quote, anche l'impianto fotovoltaico di Gazzo Veronese (VR) per una potenza complessiva di circa 6 MWh. L'impianto di Villa Poma (MN), con una potenza complessiva di circa 2 MWh, era stato completato nel corso del 2024;
- nel corso del 2025 sono stati acquisiti due immobili ad uso strumentale: l'edificio che ospiterà la nuova sede di Sedico e la porzione di edificio Bolzano, Via Talvera 2 che ospiterà una scuola dell'infanzia aziendale.
- anche nel 2025 si registrano importanti risultati – in termini di contenimento delle emissioni atmosferiche e dei consumi energetici relativi alla componente strumentale del portafoglio -; nello specifico, le riduzioni in parola, rispetto alla baseline energetica del 2016 ed effettuate le normalizzazioni di rito, continuano ad attestarsi su valori superiori al 20%.

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

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

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

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

## **GESTIONE DEL RISCHIO FINANZIARIO**

I principali strumenti finanziari della Società comprendono depositi bancari a vista e a breve termine, quote di FIA immobiliari, la quota di partecipazione totalitaria nella società controllata Sparkasse Energy e talune quote partecipative minoritarie. Essendo la posizione finanziaria netta positiva, nel corso del 2025 la Società non ha contratto alcun tipo di indebitamento con il sistema bancario per finanziare la propria attività.

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

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

Nel corso del 2025 la Società non ha usufruito delle linee di credito accese presso la Capogruppo; ne deriva che il rischio in parola non appare rilevante.

### **RISCHIO DI CREDITO**

Nel corso dell'esercizio 2023 è stato attivato un primo finanziamento soci a favore della controllata Sparkasse Energy Srl per supportare gli investimenti in corso. Finanziamento incrementato nel corso del 2024 e del 2025, e che ammonta complessivamente ad euro 9.357.764 comprensivi degli interessi maturati al 31 dicembre 2025.

Il rischio dell'operatività caratteristica è legato alle locazioni attive, verso la Capogruppo e, dal 1° dicembre 2024, verso la Banca di Cividale controllata dalla Capogruppo, nonché verso terzi, ed alle cessioni immobiliari verso terzi. Per tali crediti non vi sono a fine esercizio condizioni di pagamento dilazionate di entità significativa. Il saldo dei crediti viene costantemente monitorato nel corso dell'esercizio al fine di limitare il verificarsi di perdite in misura significativa su tali esposizioni. A seguito delle valutazioni creditizie effettuate sulle controparti, vengono richieste garanzie, quali fidejussioni o depositi cauzionali, ai conduttori o agli acquirenti nelle transazioni immobiliari. Si tratta di crediti concessi a Società o privati residenti in Italia.

Il rischio in parola non risulta essere di entità rilevante.

### **RISCHIO DI LIQUIDITÀ**

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

Il rischio in parola non risulta essere di entità rilevante.

### **RISCHIO DI MERCATO**

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

## **RISCHIO IMMOBILIARE**

Il mercato immobiliare è soggetto ad un andamento ciclico dei valori degli immobili ed è funzione delle dinamiche macroeconomiche, peraltro condizionate dalle condizioni economiche specifiche delle aree in cui gli immobili sono localizzati. Le politiche di investimento della Società sono finalizzate a gestire tutte le variabili note che incidono sul buon esito delle iniziative sviluppate al fine di poter massimizzare il ritorno per la Società medesima e per i suoi Azionisti. Come noto, i fattori maggiormente rilevanti sono principalmente collegati alla localizzazione degli immobili ed alla qualità delle realizzazioni. Va inoltre considerato che buona parte degli immobili sono locati alla Capogruppo Sparkasse e alla Banca di Cividale, altra società del Gruppo, per lo svolgimento dell'attività bancaria; ne deriva che il rischio immobiliare su tali asset risulta contenuto.

Nell'ambito dei rischi immobiliari tipici si segnalano:

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

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

## **EVENTI SUCCESSIVI AL 31 DICEMBRE 2025**

In relazione a quanto previsto dallo IAS 10, si informa che nel periodo intercorrente tra il 31 dicembre 2025, data di riferimento del presente bilancio, e la data di approvazione del bilancio, non sono intervenuti fatti che comportino una modifica dei dati approvati in tale sede. Le stime contabili al 31 dicembre 2025 sono state effettuate sulla base delle informazioni disponibili a tale data.

## **EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE**

Nel corso del 2026 la Società, oltre a proseguire nelle attività ordinarie di gestione del patrimonio immobiliare, sarà impegnata nel completamento delle iniziative immobiliari

illustrate nelle pagine precedenti. Allo stato, sono in corso attente valutazioni in merito all'avvio di ulteriori iniziative di valorizzazione/ristrutturazione straordinaria di taluni immobili in portafoglio.

### **RAPPORTI CON PARTI CORRELATE**

Si evidenziano di seguito i rapporti in essere con:

- Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A., nella sua qualità di Controllante che esercita attività di direzione e coordinamento nei confronti di Sparim S.p.A.,
- Fondazione della Cassa di Risparmio di Bolzano nella sua qualità di Controllante di Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A.,
- Sparkasse Energy S.r.l., in qualità di società controllata da Sparim SpA,
- Civibank S.p.A., in qualità di società controllata dalla Capogruppo,
- Raetia SGR S.p.A. in liquidazione in qualità di società controllata dalla Capogruppo,
- Sparkasse Energy S.r.l., in qualità di società controllata direttamente.

I dati sono riportati al loro valore di mercato.

### **RAPPORTI COMMERCIALI E DIVERSI**

	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
<b>Attivo - Crediti</b>		
Controllante	3.108.706	1.038.563
Correlate	0	0
<b>Passivo - Debiti</b>		
Controllante	3.265.216	2.443.205
Correlate	0	0
<b>Conto Economico</b>		
Ricavi per servizi - Controllante	10.204.556	10.182.496
Ricavi per servizi - Altre società del Gruppo	2.006.304	167.077
Ricavi per servizi - Correlate	0	0
Costi per servizi - Controllante	378.634	542.389
Costi per servizi - Correlate	0	0

## RAPPORTI FINANZIARI

	31.12.2025	31.12.2024
<b>Attivo:</b>	<b>30.957.831</b>	<b>41.017.839</b>
Disponibilità liquide - controllante	21.600.067	31.840.579
Crediti verso controllate	9.357.764	9.177.260
<b>Passivo:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Debiti verso banche	0	0
<b>Conto Economico:</b>	<b>803.714</b>	<b>1.045.554</b>
Oneri finanziari - controllante	0	0
Proventi finanziari - controllante	623.210	940.828
Proventi finanziari - controllate	180.504	104.726

La Società ha distribuito un dividendo straordinario per un importo pari a 12 milioni di euro in data 18 dicembre 2025.

Si fa presente che la Società, congiuntamente con la Capogruppo Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A. e con la società da questa controllata, ovvero Banca di Cividale, aderisce all'istituto del Consolidato Fiscale Nazionale.

### **ATTIVITÀ DI DIREZIONE E COORDINAMENTO**

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

Nell'ambito dell'attività di direzione e coordinamento, Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A. ha predisposto un "Regolamento di Gruppo" che, oltre a definire i principi e le competenze in base ai quali l'attività della Società viene svolta, stabilisce i criteri ed individua le attività da porre in essere per la definizione degli obiettivi di breve periodo, nonché degli indirizzi strategici di medio e lungo periodo.

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

Il bilancio al 31 dicembre 2025 presenta un utile netto di euro 6.061.162 per il quale si formula la seguente proposta di ripartizione:

▪ alla Riserva legale (5% dell'utile realizzato)	Euro	138.099
▪ ad altre Riserve	Euro	5.923.063
▪ a dividendi	Euro	0

Come disposto dall'art. 6 del Dlgs 38 del 28 febbraio 2005, le plusvalenze lorde iscritte nel periodo derivanti dalla valutazione a fair value degli immobili determinano la non distribuibilità della quota di utile corrispondente, al netto dell'effetto fiscale. La riserva legale si incrementa per la quota sull'utile 2025 (realizzato e quindi esclusi i fair value positivi contabilizzati sugli immobili iscritti nell'attivo).

Con riferimento al 2025 per effetto di tale meccanismo l'utile non distribuibile ammonta ad euro 3.299.177.

L'approvazione del bilancio e del progetto di destinazione dell'utile netto, così come formulati, determinerebbero la seguente configurazione del patrimonio della Società:

▪ Capitale Sociale	Euro	244.923.850
▪ Riserva sovrapprezzo azioni	Euro	71.261.350
▪ Riserva legale	Euro	9.421.545
▪ Altre riserve	Euro	67.492.494

Bolzano, 03.03.2026

**PER IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

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

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

**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI IN OCCASIONE DELL'APPROVAZIONE DEL BILANCIO DI ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2025, REDATTA AI SENSI DELL'ART. 2429, CO. 2, C.C.**

*All'Azionista unico di Sparim S.p.A.*

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del collegio sindacale di società non quotate emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori commercialisti e degli Esperti contabili.

Di tale attività e dei risultati conseguiti portiamo a conoscenza dell'Azionista unico con la presente relazione.

È stato sottoposto all'esame dell'Azionista unico il bilancio d'esercizio di Sparim S.p.A. chiuso al 31.12.2025, redatto in conformità agli *International Financial Reporting Standards* adottati dall'Unione Europea (IFRS) che ne disciplinano la redazione, che evidenzia un'utile d'esercizio di Euro 6.061.162. Il bilancio è stato messo a nostra disposizione con il nostro assenso in deroga al termine di cui all'art. 2429 c.c..

Il soggetto incaricato della revisione legale dei conti Deloitte & Touche S.p.A. ci ha trasmesso la propria relazione datata 6 marzo 2026 contenente un giudizio senza modifica.

Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2025, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità ai principi contabili IFRS emanati dall'*International Accounting Standards Board* e adottati dall'Unione Europea.

**1) Attività di vigilanza ai sensi degli artt. 2403 e ss. c.c.**

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e, in particolare, sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla società e sul suo concreto funzionamento.

Abbiamo partecipato alle assemblee dell'Azionista unico e alle riunioni del Consiglio di amministrazione e, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilievi particolari da segnalare.

Abbiamo acquisito dall'organo di amministrazione durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla Società – quale il trattamento fiscale degli effetti da conferimento del ramo aziendale immobiliare di Banca di Cividale S.p.A. avvenuto nel 2024 – e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire in merito.



Con il soggetto incaricato della revisione legale abbiamo scambiato tempestivamente dati e informazioni rilevanti per lo svolgimento della nostra attività di vigilanza.

Abbiamo acquisito informazioni dai responsabili delle funzioni aziendali di controllo interno e non sono emersi dati e informazioni rilevanti che debbano essere evidenziate nella presente relazione.

Nello svolgimento della propria attività, l'Organismo di Vigilanza, istituito a norma dell'art. 6, d.lgs. 231/2001 e la cui attività è affidata all'analogo organismo della Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A. costituito dal Collegio Sindacale della stessa Capogruppo in conformità alle disposizioni regolamentari (peraltro composto dagli stessi soggetti che ricoprono anche la carica di membri del Collegio Sindacale) di Sparim, non ha segnalato criticità rispetto alla corretta attuazione del modello organizzativo che debbano essere evidenziate nella presente relazione.

Abbiamo acquisito conoscenza e abbiamo vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile e sul suo concreto funzionamento anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Non sono pervenute denunce dai soci ex art. 2408 c.c. o ex art. 2409 c.c.

Non abbiamo presentato denunce al Tribunale ex art. 2409 c.c.

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal Collegio Sindacale pareri e osservazioni previsti dalla legge.

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

## **2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio**

Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale *"il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2025, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità ai principi contabili IFRS emanati dall'International Accounting Standards Board e adottati dall'Unione Europea"*.

Per quanto a nostra conoscenza, gli Amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, co. 5, c.c.

## **3) Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio**

Considerandole risultanze dell'attività da noi svolta e il giudizio espresso nella relazione di revisione rilasciata dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti, il Collegio Sindacale non rileva, per quanto di propria competenza, motivi ostativi all'approvazione, da parte dell'Azionista unico, del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025, così come redatto dagli Amministratori.



Il Collegio Sindacale concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio formulata dagli Amministratori nella nota integrativa.

Bolzano, 6 marzo 2025

Con osservanza,

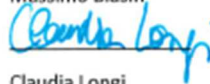
Il Collegio sindacale



Martha Florian von Call  
presidente



Massimo Biasin



Claudia Longi

# SCHEMI DI BILANCIO

## SCHEMI DI BILANCIO - STATO PATRIMONIALE

### ATTIVO

VOCI DELL'ATTIVO	31/12/2025	31/12/2024
<b>ATTIVITÀ NON CORRENTI</b>		
10 Attività immateriali: costi software crediti edilizi	854.514 4.625 849.889	868.563 18.674 849.889
15 Attività materiali: 1. detenute a scopo di investimento 2. detenute ad uso funzionale	338.802.551 337.649.516 1.153.035	332.237.843 330.899.229 1.338.615
20 Attività finanziarie valutate al fair value con impatto a conto economico 1. altre attività finanziarie obbligatoriamente valutate al fair value 1.1 Fondi immobiliari 1.2 Crediti	105.000 105.000 105.000 0	105.000 105.000 105.000 0
25 Attività finanziarie valutate al fair value con impatto sulla redditività complessiva	27.798	27.798
28 Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato 1. crediti verso clientela 2. crediti verso altri 3. crediti verso controllate	9.415.916 58.152 0 9.357.764	9.235.500 58.240 0 9.177.260
29 Partecipazioni A. Imprese controllate in via esclusiva	4.623.468 4.623.468	4.623.468 4.623.468
<b>TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI</b>	<b>353.829.247</b>	<b>347.098.172</b>
<b>ATTIVITÀ CORRENTI</b>		
30 Rimanenze	13.728.543	15.943.605
35 Crediti commerciali: 1. verso clienti 2. verso controllante 3. verso altre società del Gruppo 4. verso altri	3.751.820 69.741 3.108.706 279.823 293.550	1.995.959 133.619 1.038.563 492.107 331.670
40 Attività fiscali 1. correnti 2. anticipate	3.043.141 380.050 2.663.090	8.341.168 456.959 7.884.209
45 Disponibilità liquide: 1. presso controllante 1.1 conti correnti 1.2 depositi 2. altre	21.600.991 21.600.067 21.600.067 0 924	31.903.788 31.840.579 1.804.350 30.036.230 63.208
50 Altre attività 1. crediti verso l'Erario 2. altri crediti	0 0 0	0 0 0
55 Attività non correnti e gruppi di attività in via di dismissione	4.800.000	0
<b>TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI</b>	<b>46.924.495</b>	<b>58.184.520</b>
<b>TOTALE DELL'ATTIVO</b>	<b>400.753.742</b>	<b>405.282.691</b>

**PASSIVO**

<b>VOCI DEL PASSIVO</b>	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>393.099.239</b>	<b>399.038.077</b>
100 Capitale sociale	244.923.850	244.923.850
105 Riserva legale	9.283.446	8.898.113
110 Riserva da sovrapprezzo delle azioni	71.261.350	71.261.350
115 Altre riserve	61.569.431	64.679.416
120 Riserve da valutazione	0	0
125 Utile d'esercizio	6.061.162	9.275.348
<b>PASSIVITÀ NON CORRENTI</b>		
130 Fondo rischi ed oneri	514.282	1.437.599
135 Passività fiscali differite	1.320.455	508.622
140 Altri debiti	742.265	713.411
141 Trattamento fine rapporto TFR	6.047	5.816
<b>TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI</b>	<b>2.583.049</b>	<b>2.665.448</b>
<b>PASSIVITÀ CORRENTI</b>		
145 Debiti commerciali:	4.452.348	3.117.667
1. debiti verso fornitori	1.068.869	445.968
2. debiti verso controllante	3.265.216	2.443.205
3. altri	118.262	228.494
150 Debiti finanziari: verso controllante	0	0
155 Passività fiscali correnti	565.510	377.989
160 Altre passività	53.596	83.510
1. Debiti verso l'Erario	53.596	83.510
<b>TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI</b>	<b>5.071.454</b>	<b>3.579.167</b>
<b>TOTALE DEL PASSIVO</b>	<b>400.753.742</b>	<b>405.282.691</b>

## CONTO ECONOMICO

CONTO ECONOMICO	31/12/2025	31/12/2024
<b>RICAVI</b>	<b>20.784.078</b>	<b>23.115.053</b>
200 Ricavi da locazione immobiliare:	16.673.984	14.026.004
1. da controllante	9.229.716	9.156.780
2. da altre società del Gruppo	2.006.304	167.077
3. da terzi	5.437.964	4.702.147
205 Plusvalenze da vendite immobiliari	243.251	0
210 Altri ricavi e proventi:	1.675.894	1.533.019
1. da controllante	974.840	1.025.716
2. da altre società del Gruppo	383.051	433.257
3. plusvalenze da vendita beni mobili	0	1.301
4. plusvalenze da cessione crediti	0	0
5. altri	318.002	72.746
213 Insussistenza fondi rischi e oneri	645.949	150.000
215 Variazioni delle rimanenze di beni merci	0	0
218 Ricavi da vendita beni merce	1.545.000	7.406.030
<b>COSTI DI FUNZIONAMENTO</b>	<b>(8.122.161)</b>	<b>(12.322.574)</b>
220 Costi per servizi:	(2.393.894)	(2.533.254)
1. verso controllante	(378.634)	(542.389)
2. verso terzi	(2.015.260)	(1.990.865)
225 Costi per acquisto beni merce	0	0
230 Variazioni delle rimanenze di beni merci	(1.602.664)	(6.401.434)
235 Costi per il personale	(1.997.718)	(1.706.089)
240 Ammortamenti:	(186.835)	(187.267)
1. attività immateriali	(14.049)	(22.078)
2. attività materiali	(172.787)	(165.189)
245 Rettifiche/Riprese di valore su crediti	0	(16.034)
250 Perdite da cessione attività materiali	(8.186)	0
253 Accantonamenti per rischi e oneri	0	0
255 Oneri diversi di gestione	(1.932.864)	(1.478.497)
260 <b>Risultato netto valutaz. fair value attività materiali da investimento</b>	<b>2.414.344</b>	<b>1.170.149</b>
<b>REDDITO OPERATIVO</b>	<b>15.076.261</b>	<b>11.962.628</b>
<b>Proventi e oneri finanziari</b>	<b>789.264</b>	<b>1.029.268</b>
270 Interessi attivi e altri proventi finanziari:	803.714	1.045.554
1. da controllante	623.210	940.828
2. altri	0	0
3. da controllate	180.504	104.726
275 Interessi passivi e altri oneri finanziari:	(14.450)	(16.286)
1. verso controllante	0	0
2. altri	(14.450)	(16.286)
278 Risultato netto delle attività e passività finanziarie valutate al fair value	0	0
1. altre attività finanziarie obbligatoriamente valutate al fair value	0	0
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	<b>15.865.525</b>	<b>12.991.896</b>
280 Imposte sul reddito d'esercizio	(9.804.363)	(3.716.548)
<b>RISULTATO NETTO DELL'ESERCIZIO</b>	<b>6.061.162</b>	<b>9.275.348</b>

## PROSPETTO DELLA REDDITIVITÀ COMPLESSIVA

### *PROSPETTO DELLA REDDITIVITÀ COMPLESSIVA*

	31.12.2025	31.12.2024
<b>Risultato netto dell'esercizio</b>	<b>6.061.162</b>	<b>9.275.348</b>
Altre componenti reddituali al netto delle imposte con rigiro a conto economico:	0	0
Attività finanziarie (diverse dai titoli di capitale) valutate al fair value con impatto sulla redditività complessiva	0	0
<b>Redditività complessiva</b>	<b>6.061.162</b>	<b>9.275.348</b>

## PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO

### VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO AL 31/12/2025

Descrizione	Esistenze iniziali 01.01.2025	Allocazione risultato esercizio precedente		Variazione del periodo		Redditività complessiva	31.12.2025
		Riserve	Dividendi	Operazioni sul Patrimonio Netto			
				Emissione nuove azioni	Distribuzione straordinaria dividendi		
Capitale sociale	244.923.850			0			244.923.850
Riserva da sovrapprezzo azioni	71.261.350			0			71.261.350
Riserva legale	8.898.113	385.333					9.283.446
Altre riserve	64.679.416	8.890.015			(12.000.000)		61.569.431
Riserve da valutazione	0						0
Utile d'esercizio	9.275.348	(9.275.348)				6.061.162	6.061.162
<b>Totale</b>	<b>399.038.077</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(12.000.000)</b>	<b>6.061.162</b>	<b>393.099.239</b>

### VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO AL 31/12/2024

Descrizione	Esistenze iniziali 01.01.2024	Allocazione risultato esercizio precedente		Variazione del periodo		Redditività complessiva	31.12.2024
		Riserve	Dividendi	Operazioni sul Patrimonio Netto			
				Emissione nuove azioni	Distribuzione straordinaria dividendi		
Capitale sociale	210.000.000			34.923.850			244.923.850
Riserva da sovrapprezzo azioni	48.263.995			22.997.355			71.261.350
Riserva legale	8.474.143	423.970					8.898.113
Altre riserve	61.828.166	12.851.250			(10.000.000)		64.679.416
Riserve da valutazione	0						0
Utile d'esercizio	13.275.220	(13.275.220)				9.275.348	9.275.348
<b>Totale</b>	<b>341.841.524</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>57.921.205</b>	<b>(10.000.000)</b>	<b>9.275.348</b>	<b>399.038.077</b>

Si ricorda che nel corso dell'esercizio 2024, Sparim ha proceduto con un aumento di capitale sociale a pagamento, in via inscindibile, pari ad euro 34.923.850,00, con un sovrapprezzo complessivo pari ad Euro 22.997.355,23, mediante emissione di complessive n. 34.923.850 azioni ordinarie del valore nominale di Euro 1,00 ciascuna, offerto in sottoscrizione, ai sensi dell'articolo 2441, comma 4, del Codice Civile, a CiviBank, da liberarsi mediante conferimento in natura, da parte di CiviBank, del patrimonio Immobiliare. Tali azioni sono state successivamente cedute, nel corso del mese di dicembre 2024, da CiviBank alla Capogruppo Cassa di Risparmio di Bolzano.

# Rendiconto Finanziario

## RENDICONTO FINANZIARIO INDIVIDUALE al 31.12.2025

### Metodo indiretto

	31.12.2025	31.12.2024
	<b>12.513.291</b>	<b>10.413.961</b>
risultato d'esercizio	6.061.162	9.275.348
(plus) minusvalenze su attività/passività valutate al <i>fair value</i>	(2.414.344)	(1.170.149)
rettifiche/riprese di valore nette per deterioramento	0	0
rettifiche/riprese di valore nette su immobilizzazioni materiali e immateriali	186.835	187.267
accantonamenti netti a fondi rischi e oneri ed altri costi/ricavi	(645.949)	(150.000)
(plus)/minus da vendita immobilizzazioni	(235.066)	(1.300)
(plus)/minus da vendita beni merce	57.664	(1.004.597)
imposte e tasse non liquidate	9.502.989	3.261.358
rettifiche su crediti	0	16.034
	<b>15.613.278</b>	<b>(22.625.508)</b>
attività finanziarie obbligatoriamente valutate al <i>fair value</i>	0	0
crediti verso banche	10.240.512	4.629.092
crediti verso clientela	(180.416)	(6.113.354)
immobili destinati alla commercializzazione	1.198.099	(14.949.420)
attività fiscali	5.599.402	(6.020.052)
altre attività - crediti commerciali - attività in via di dismissione	(1.244.318)	(171.773)
	<b>(8.025.001)</b>	<b>(3.617.227)</b>
debiti verso banche	0	0
altre passività - passività fiscali - fondi rischi e oneri - TFR	(8.025.001)	(3.617.227)
<b>Liquidità netta generata/assorbita dall'attività operativa</b>	<b>20.101.568</b>	<b>(15.828.774)</b>
	<b>1.272.692</b>	<b>6.332.376</b>
vendite di partecipazioni	0	0
dividendi incassati su partecipazioni	0	0
vendite attività materiali detenute a scopo d'investimento	1.272.692	6.332.376
vendite attività materiali detenute ad uso funzionale	0	0
vendite attività immateriali	0	0
	<b>(9.436.543)</b>	<b>(38.361.729)</b>
acquisto di partecipazioni	0	0
acquisto di attività materiali	(9.436.543)	(38.358.729)
acquisto di attività immateriali	(0)	(3.000)
<b>Liquidità netta generata/assorbita dall'attività d'investimento</b>	<b>(8.163.851)</b>	<b>(32.029.353)</b>
emissione/acquisti di azioni proprie	0	0
emissione/acquisto strumenti di capitale	0	57.921.205
distribuzione dividendi e altre finalità	(12.000.000)	(10.000.000)
<b>Liquidità netta generata/assorbita dall'attività finanziaria</b>	<b>(12.000.000)</b>	<b>47.921.205</b>
<b>LIQUIDITA' NETTA GENERATA /ASSORBITA NELL'ESERCIZIO</b>	<b>(62.284)</b>	<b>63.078</b>

	31.12.2025	31.12.2024
Cassa e disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio	<b>63.208</b>	<b>131</b>
Liquidità totale netta generata/assorbita nell'esercizio	(62.284)	63.078
Cassa e disponibilità liquide alla chiusura dell'esercizio	<b>924</b>	<b>63.208</b>

## **Nota Integrativa**

### **INFORMAZIONI GENERALI**

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

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

### **ESONERO DALLA REDAZIONE DEL BILANCIO CONSOLIDATO**

La società non redige il bilancio consolidato ai sensi dello IFRS 10, rientrando in una delle casistiche di esenzione di cui al paragrafo 4 dello stesso IFRS 10: nello specifico Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A. redigente il bilancio consolidato ai sensi IFRS e controllante di Sparim S.p.A. al 100% permette a quest'ultima un'esimente dall'obbligo di redazione del bilancio consolidato.

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

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

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

IFRS 3 Business Combination

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

IFRS 7 Strumenti finanziari: informazioni integrative

IFRS 8 Settori operativi

IFRS 9 Strumenti finanziari

IFRS 10 Bilancio consolidato

IFRS 11 Accordi a controllo congiunto

IFRS 12 Informativa sulle partecipazioni in altre entità

IFRS 13 Valutazione del fair value

IFRS 15 Ricavi

IFRS 16 Leasing

IAS 1 Presentazione del bilancio

IAS 7 Rendiconto finanziario

IAS 8 Principi contabili, cambiamenti nelle stime ed errori

IAS 10 Fatti intervenuti dopo la data di riferimento del bilancio

IAS 12 Imposte sul reddito

IAS 16 Immobili, impianti e macchinari

IAS 19 Benefici per i dipendenti  
IAS 21 Effetti delle variazioni dei cambi delle valute estere  
IAS 23 Oneri finanziari  
IAS 24 Informativa di bilancio sulle operazioni con parti correlate  
IAS 26 Fondi di previdenza  
IAS 27 Bilancio separato  
IAS 28 Partecipazioni in società collegate e joint venture  
IAS 32 Strumenti finanziari: esposizione nel bilancio  
IAS 36 Riduzione durevole di valore delle attività  
IAS 37 Accantonamenti; passività e attività potenziali  
IAS 38 Attività immateriali  
IAS 39 Strumenti finanziari: rilevazione e valutazione  
IAS 40 Investimenti immobiliari

### **Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS applicati dal 1° gennaio 2025**

I seguenti principi contabili, emendamenti e interpretazioni IFRS Accounting Standards sono stati applicati per la prima volta dalla società a partire dal 1° gennaio 2025:

- In data 15 agosto 2023 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato “Amendments to IAS 21 The Effects of Changes in Foreign Exchange Rates: Lack of Exchangeability”. Il documento richiede ad un’entità di identificare una metodologia da applicare in maniera coerente al fine di verificare se una valuta può essere convertita in un’altra e, quando ciò non è possibile, come determinare il tasso di cambio da utilizzare e l’informativa da fornire in nota integrativa. L’adozione di tale emendamento non ha comportato effetti sul bilancio della società.

### **Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS e IFRIC omologati dall’Unione Europea, non ancora obbligatoriamente applicabili e non adottati in via anticipata dalla società al 31 dicembre 2025**

Alla data di riferimento del presente documento, gli organi competenti dell’Unione Europea hanno concluso il processo di omologazione necessario per l’adozione degli emendamenti e dei principi sotto descritti, ma tali principi non sono obbligatoriamente applicabili e non sono stati adottati in via anticipata dalla società al 31 dicembre 2025:

- In data 30 maggio 2024 lo IASB ha pubblicato il documento “*Amendments to the Classification and Measurement of Financial Instruments—Amendments to IFRS 9 and IFRS 7*”. Il documento chiarisce alcuni aspetti problematici emersi dalla post-implementation review dell’IFRS 9, tra cui il trattamento contabile delle attività finanziarie i cui rendimenti variano al raggiungimento di obiettivi ESG (i.e. green bonds). In particolare, le modifiche hanno l’obiettivo di:
  - Chiarire la classificazione delle attività finanziarie con rendimenti variabili e legati ad obiettivi ambientali, sociali e di governance aziendale (ESG) ed i criteri da utilizzare per l’assessment del SPPI test;
  - determinare che la data di regolamento delle passività tramite sistemi di pagamento elettronici è quella in cui la passività risulta estinta. Tuttavia, è consentito ad

un'entità di adottare una politica contabile per consentire di eliminare contabilmente una passività finanziaria prima di consegnare liquidità alla data di regolamento in presenza di determinate condizioni specifiche.

Con queste modifiche, lo IASB ha inoltre introdotto ulteriori requisiti di informativa riguardo in particolare ad investimenti in strumenti di capitale designati a FVOCI.

Le modifiche si applicheranno a partire dai bilanci degli esercizi che avranno inizio dal 1° gennaio 2026, ma è consentita un'applicazione anticipata. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio della società dall'adozione di tale emendamento.

- In data 18 dicembre 2024 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato “*Contracts Referencing Nature-dependent Electricity – Amendment to IFRS 9 and IFRS 7*”. Il documento ha l'obiettivo di supportare le entità nel rendicontare gli effetti finanziari dei contratti di acquisto di elettricità prodotta da fonti rinnovabili (spesso strutturati come Power Purchase Agreements). Sulla base di tali contratti, la quantità di elettricità generata ed acquistata può variare in base a fattori incontrollabili quali le condizioni meteorologiche. Lo IASB ha apportato emendamenti mirati ai principi IFRS 9 e IFRS 7. Gli emendamenti includono:
  - un chiarimento riguardo all'applicazione dei requisiti di “own use” a questa tipologia di contratti;
  - dei criteri per consentire la contabilizzazione di tali contratti come strumenti di copertura; e,
  - dei nuovi requisiti di informativa per consentire agli utilizzatori del bilancio di comprendere l'effetto di questi contratti sulle performance finanziarie e sui flussi di cassa di un'entità.

La modifica si applicherà dal 1° gennaio 2026, ma è consentita un'applicazione anticipata. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio della società dall'adozione di tale emendamento.

- In data 18 luglio 2024 lo IASB ha pubblicato un documento denominato “*Annual Improvements Volume 11*”. Il documento include chiarimenti, semplificazioni, correzioni e cambiamenti volti a migliorare la coerenza di diversi IFRS Accounting Standards. I principi modificati sono:
  - IFRS 1 First-time Adoption of International Financial Reporting Standards;
  - IFRS 7 Financial Instruments: Disclosures e le relative linee guida sull'implementazione dell'IFRS 7;
  - IFRS 9 Financial Instruments;
  - IFRS 10 Consolidated Financial Statements; e
  - IAS 7 Statement of Cash Flows.

Le modifiche si applicheranno a partire dai bilanci degli esercizi che hanno inizio dal 1° gennaio 2026. Al momento gli amministratori stanno valutando i possibili effetti dell'introduzione di questo emendamento sul bilancio della società.

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

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

- In data 9 aprile 2024 lo IASB ha pubblicato un nuovo principio *IFRS 18 Presentation and Disclosure in Financial Statements* che sostituirà il principio *IAS 1 Presentation of Financial Statements*. Il nuovo principio si pone l'obiettivo di migliorare la presentazione degli schemi di bilancio, con particolare riferimento allo schema del conto economico. In particolare, il nuovo principio richiede di:
  - classificare i ricavi e i costi in tre nuove categorie (sezione operativa, sezione investimento e sezione finanziaria), oltre alle categorie imposte e attività cessate già presenti nello schema di conto economico;
  - Presentare due nuovi sub-totali, il risultato operativo e il risultato prima degli interessi e tasse (i.e. EBIT).

Il nuovo principio inoltre:

- richiede maggiori informazioni sugli indicatori di performance definiti dal management;
- introduce nuovi criteri per l'aggregazione e la disaggregazione delle informazioni; e,
- introduce alcune modifiche allo schema del rendiconto finanziario, tra cui la richiesta di utilizzare il risultato operativo come punto di partenza per la presentazione del rendiconto finanziario predisposto con il metodo indiretto e l'eliminazione di alcune opzioni di classificazione di alcune voci attualmente esistenti (come ad esempio interessi pagati, interessi incassati, dividendi pagati e dividendi incassati).

Il nuovo principio entrerà in vigore dal 1° gennaio 2027, ma è consentita un'applicazione anticipata. Al momento gli amministratori stanno valutando i possibili effetti dell'introduzione di questo nuovo principio sul bilancio della società.

- In data 9 maggio 2024 lo IASB ha pubblicato un nuovo principio *IFRS 19 Subsidiaries without Public Accountability: Disclosures* (unitamente agli *Amendments to IFRS 19 Subsidiaries without Public Accountability: Disclosures* pubblicati il 21 agosto 2025). Il nuovo principio introduce alcune semplificazioni con riferimento all'informativa richiesta dagli IFRS Accounting Standard nel bilancio di esercizio di una società controllata, che rispetta i seguenti requisiti:
  - non ha emesso strumenti di capitale o di debito quotati su un mercato regolamentato e non è in procinto di emetterli;
  - la propria società controllante predispone un bilancio consolidato in conformità con i principi IFRS.

Il nuovo principio entrerà in vigore dal 1° gennaio 2027, ma è consentita un'applicazione anticipata. Al momento gli amministratori stanno valutando i possibili effetti dell'introduzione di questo nuovo principio sul bilancio della società.

- In data 13 novembre 2025 lo IASB ha pubblicato un documento denominato "*Translation to a Hyperinflationary Presentation Currency – Amendment to IAS 21*" che chiarisce le procedure di conversione per un'entità la cui valuta di presentazione è quella di un'economia iperinflazionata. L'entità applica le modifiche se:
  - la sua valuta funzionale è quella di un'economia non iperinflazionata e sta convertendo i suoi risultati economici e la sua situazione patrimoniale-finanziaria nella valuta di un'economia iperinflazionata; oppure,

- sta convertendo nella valuta di un'economia iperinflazionata i risultati economici e la situazione patrimoniale-finanziaria di una gestione estera la cui valuta funzionale è quella di un'economia non iperinflazionata.

Le modifiche si applicheranno a partire dai bilanci degli esercizi che avranno inizio dal 1° gennaio 2027. Gli amministratori non si attendono un effetto nel bilancio della società dall'adozione di tale emendamento.

- In data 30 gennaio 2014 lo IASB ha pubblicato il principio *IFRS 14 – Regulatory Deferral Accounts* che consente solo a coloro che adottano gli IFRS per la prima volta di continuare a rilevare gli importi relativi alle attività soggette a tariffe regolamentate (*“Rate Regulation Activities”*) secondo i precedenti principi contabili adottati. Non essendo la Società un *first-time adopter*, tale principio non risulta applicabile.

## PRINCIPI GENERALI DI REDAZIONE

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

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

Il presente bilancio è costituito, in conformità a quanto previsto dallo IAS 1, dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico, dal Prospetto della Redditività Complessiva, dal Prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal Rendiconto finanziario e dalla presente Nota Integrativa, ed è redatto in unità di Euro; differenze nell’ordine di un Euro all’interno della Nota Integrativa sono dovute ad arrotondamenti.

Gli schemi di bilancio utilizzati nel presente bilancio sono conformi a quelli suggeriti dall’Organismo Italiano di Contabilità; essi forniscono, oltre al dato contabile al 31 dicembre 2025, l’analogia informazione comparativa al 31 dicembre 2024.

I paragrafi 25-26 del principio contabile IAS 1 stabiliscono che: *“Nella fase di preparazione del bilancio, la direzione aziendale deve effettuare una valutazione della capacità dell’entità di continuare a operare come un’entità in funzionamento. Il bilancio deve essere redatto nella prospettiva della continuazione dell’attività a meno che la direzione aziendale non intenda liquidare l’entità o interromperne l’attività, o non abbia alternative realistiche a ciò. Qualora la direzione aziendale sia a conoscenza, nel fare le proprie valutazioni, di significative incertezze relative a eventi o condizioni che possano comportare l’insorgere di seri dubbi sulla capacità dell’entità di continuare a operare come un’entità in funzionamento, tali incertezze devono essere evidenziate. Qualora il bilancio non sia redatto nella prospettiva della continuazione dell’attività, tale fatto deve essere indicato, unitamente ai criteri in base ai quali esso è stato redatto e alla ragione per cui l’entità non è considerata in funzionamento”*.

Le condizioni dei mercati finanziari e dell’economia reale e le previsioni formulate con riferimento al breve/medio periodo richiedono di svolgere valutazioni particolarmente accurate in merito alla sussistenza del presupposto della continuità aziendale.

Le principali preoccupazioni per il prossimo futuro rimangono fortemente influenzate dal perdurare di uno scenario di incertezza legato agli eventi geopolitici che hanno caratterizzato il 2025. Il conflitto russo-ucraino, sebbene abbia visto nel corso dell’anno

una temporanea attenuazione delle ostilità grazie a nuove iniziative diplomatiche promosse dall'Unione Europea e da alcuni Paesi emergenti, non ha tuttavia trovato una soluzione definitiva. Le tensioni restano elevate, con episodi di instabilità lungo i confini e il rischio di escalation che condiziona la fiducia degli operatori economici e l'andamento dei mercati delle materie prime.

Parallelamente, la situazione in Medio Oriente si è ulteriormente complicata: il fragile equilibrio tra Israele e Palestina è stato messo a dura prova da nuovi episodi di violenza e da un processo di pace che stenta a decollare nonostante gli sforzi della comunità internazionale. Le trattative per un cessate il fuoco permanente sono proseguite durante tutto il 2025 ma, a oggi, non si è giunti a un accordo duraturo e trasparente sulle modalità e sui tempi di attuazione, alimentando incertezza sulle prospettive economiche dell'area e sui flussi commerciali globali.

Questi fattori hanno continuato a esercitare pressioni sui prezzi delle materie prime, mantenendo un elevato livello di volatilità soprattutto nei comparti dell'energia e dei prodotti agricoli. Sebbene l'inflazione abbia mostrato nel 2025 segnali di progressiva normalizzazione rispetto ai picchi registrati negli anni precedenti, grazie anche alla politica monetaria prudente adottata dalla BCE e a una graduale riduzione dei tassi di interesse, persistono rischi legati a possibili shock esogeni derivanti dal contesto geopolitico.

In aggiunta, il quadro internazionale è stato interessato dalle scelte della nuova amministrazione statunitense, che ha introdotto ulteriori dazi commerciali e adottato un approccio meno favorevole alla transizione ecologica. Tali decisioni hanno generato incertezza sui mercati finanziari e sulle bilance commerciali mondiali, con potenziali ripercussioni anche sulle economie europee, in particolare su quelle più esposte all'export. Alla luce di tali criticità, gli Organi di amministrazione e controllo della società continuano a monitorare con attenzione l'evoluzione dello scenario macroeconomico e geopolitico, valutando costantemente la sussistenza del presupposto della continuità aziendale e adottando le necessarie misure di prudenza e gestione dei rischi.

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

## **CRITERI DI VALUTAZIONE E PRINCIPI CONTABILI DI RIFERIMENTO**

### **ATTIVITÀ NON CORRENTI**

#### **ATTIVITÀ IMMATERIALI**

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

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

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

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

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

#### **ATTIVITÀ MATERIALI**

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

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

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

Successivamente alla rilevazione iniziale, le attività materiali sono valutate:

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

indefinita, non sono assoggettabili ad ammortamento. Nel caso in cui il valore del terreno sia incorporato nel valore dell'edificio, lo scorporo di tale valore avviene solo per gli edifici detenuti "cielo-terra";

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

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

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

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

### **Criteri di classificazione**

Un'attività finanziaria è classificata fra le attività finanziarie obbligatoriamente al fair value qualora la stessa non soddisfi le condizioni, in termini di business model o di caratteristiche dei flussi di cassa, per la valutazione al costo ammortizzato o al fair value con impatto sulla redditività complessiva, così come definite dal principio contabile IFRS 9.

In particolare, sono classificate in questo portafoglio:

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

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

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

### **Criteri di cancellazione**

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

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

### **Criteri di iscrizione**

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

### **Criteri di classificazione**

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

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

Inoltre, sono classificati in questa categoria, gli strumenti di capitale per i quali la Società applica l'opzione concessa dal principio contabile IFRS 9 di valutare questi strumenti al Fair value con impatto sulla redditività complessiva (Equity OCI option) che può essere esercitata per singolo strumento.

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

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

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

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

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

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

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

In caso di cessione gli utili e le perdite cumulati sono iscritti in voce 115. Altre riserve.

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

### **Criteri di cancellazione**

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

### **Equity OCI Option**

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

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

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

### **Criteri di iscrizione**

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

### **Criteri di classificazione**

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

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

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

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

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

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

previsto dall'IFRS 9 in tema di impairment, inteso come perdite di valore *expected* legate all'andamento del merito creditizio dell'emittente.

### **Criteri di cancellazione**

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

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

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

## **PARTECIPAZIONI**

### ***Criteri di iscrizione***

L'iscrizione iniziale delle partecipazioni avviene alla data di regolamento. All'atto della rilevazione iniziale le attività sono rilevate al costo.

### ***Criteri di classificazione***

La voce comprende le interessenze detenute in società controllate (ai sensi dell'IFRS 10). Si considerano controllate le società di cui è posseduta direttamente o indirettamente più della metà dei diritti di voto in Assemblea, comunque finalizzata alla nomina degli Amministratori, o comunque, a prescindere da quanto prima definito, quando venga esercitato il potere di determinare le politiche finanziarie e gestionali (inclusivo delle fattispecie del controllo di fatto).

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

La rilevazione iniziale e la valutazione successiva delle partecipazioni, conformemente a quanto previsto dallo IAS 27 paragrafo 10 avviene al costo, alla data regolamento.

Ad ogni data di bilancio, o di situazioni infrannuali, viene verificata la presenza o meno di una riduzione di valore delle partecipazioni. Se il valore recuperabile risulta inferiore al valore di bilancio, la differenza è imputata nel conto economico. Qualora i motivi che hanno determinato la rettifica di valore vengano meno, vengono effettuate le rispettive riprese di valore, le quali devono essere rilevate a conto economico fino a concorrenza della precedente svalutazione. Pertanto, la riduzione della perdita precedentemente registrata a fronte del ripristino del valore della partecipazione non può eccedere il valore contabile che ci sarebbe stato se non si fosse registrata alcuna perdita in precedenza. Sia le rettifiche che le riprese di valore sono iscritte nella voce di conto economico "Utili (perdite) delle partecipazioni".

### ***Criteri di cancellazione***

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

## **ATTIVITÀ CORRENTI**

### **RIMANENZE**

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

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

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

### **DISPONIBILITÀ LIQUIDE**

Le disponibilità liquide sono iscritte al valore nominale.

## **PASSIVITÀ NON CORRENTI E CORRENTI**

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

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

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

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

Gli accantonamenti ai fondi sono rilevati a conto economico.

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

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

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

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

### **FISCALITÀ CORRENTE E DIFFERITA**

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

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

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

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

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

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

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

### **COSTI E RICAVI**

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

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

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

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

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

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

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

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

## **ALTRE INFORMAZIONI**

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

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

## **INFORMATIVA SUL FAIR VALUE**

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

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

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

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

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

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

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

Ulteriori informazioni sulle ipotesi per determinare il *fair value* vengono fornite al precedente paragrafo "Attività finanziarie valutate al fair value con impatto sulla redditività complessiva" e al successivo punto 15. Attività materiali.

# **ANALISI DELLO STATO PATRIMONIALE**

## **Attivo**

### **ATTIVITÀ NON CORRENTI**

#### **10. ATTIVITÀ IMMATERIALI**

	<b>Durata definita</b>	<b>Durata indefinita</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
<b>A. Esistenze iniziali</b>	<b>863.422</b>	<b>849.889</b>	<b>1.713.311</b>	<b>1.710.311</b>
Riduzioni di valore totali nette	(844.749)	0	(844.749)	(822.671)
Esistenze iniziali nette	18.673	849.889	868.562	887.640
<b>B. Aumenti</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.000</b>
Acquisti			0	3.000
Incrementi di attività immateriali interne				
Riprese di valore				
Variazioni positive di fair value				
- a patrimonio netto				
- conto economico				
Differenze di cambio positive				
Altre variazioni				
<b>C. Diminuzioni</b>	<b>(14.049)</b>	<b>0</b>	<b>(14.049)</b>	<b>(22.078)</b>
Vendite				
Rettifiche di valore	(14.049)	0	(14.049)	(22.078)
- Ammortamenti	(14.049)		(14.049)	(22.078)
- Svalutazioni				
- patrimonio netto				
- conto economico				
Variazioni negative di fair value				
- a patrimonio netto				
- conto economico				
Trasferimenti alle attività non correnti in via di dismissione				
Differenze di cambio negative				
Altre variazioni				
<b>D. Rimanenze finali nette</b>	<b>4.625</b>	<b>849.889</b>	<b>854.514</b>	<b>868.562</b>
Rettifiche di valore totali nette	(858.797)	0	(858.797)	(844.749)
<b>E. Rimanenze finali lorde</b>	<b>863.422</b>	<b>849.889</b>	<b>1.713.311</b>	<b>1.713.311</b>

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

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

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

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

## 15. ATTIVITÀ MATERIALI

	31.12.2025	31.12.2024
1. Attività materiali detenute a scopo di investimento	337.649.516	330.899.229
2. Attività materiali detenute ad uso funzionale	1.153.035	1.338.615
a) immobili strumentali	503.522	525.022
b) impianti elettronici	318.788	429.441
c) mobili	330.724	384.152
<b>Totale Attività Materiali</b>	<b>338.802.551</b>	<b>332.237.843</b>

### 15.1 COMPOSIZIONE ATTIVITÀ MATERIALI DETENUTE A SCOPO DI INVESTIMENTO

	31.12.2025				31.12.2024			
	L1	L2	L3	Totale	L1	L2	L3	Totale
1. Attività materiali detenute a scopo di investimento			337.649.516	337.649.516			330.899.229	330.899.229

L'incremento rispetto alla fine dell'esercizio precedente è riconducibile in modo preponderante all'acquisizione da parte di Sparim dell'immobile sito in via Talvera a Bolzano (ex scuola aziendale) con l'obiettivo di costruire un asilo aziendale.

Il *fair value* degli investimenti immobiliari è calcolato da periti esterni indipendenti (nello specifico la società IL PUNTO RE), in possesso di qualifiche professionali riconosciute e che vantano esperienze recenti nella tipologia di immobili, per ubicazione e categoria, oggetto di valutazione.

La valutazione al *fair value* degli investimenti immobiliari, pari ad euro 337.649.516, è stata classificata di livello 3 sulla base dei parametri utilizzati nelle tecniche di valutazione applicate.

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

Il fair value degli investimenti immobiliari è calcolato da periti esterni indipendenti (società Il Punto Re), in possesso di qualifiche professionali riconosciute e che vantano esperienze recenti nella tipologia di immobili, per ubicazione e categoria, oggetto di valutazione.

### **Processo di valutazione patrimonio di proprietà**

Il Perito Indipendente, nell'ambito dello svolgimento dell'incarico peritale del Patrimonio di proprietà, ha proceduto ad utilizzare principalmente il criterio valutativo basato sul Metodo Comparativo (Market Approach), il Metodo Reddittuale (Income Approach) ed il Metodo della Trasformazione.

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

**Il Metodo Comparativo (o del Mercato):** si basa sul confronto fra la proprietà e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali;

**Metodo Reddittuale (Direct Capitalization):** si basa sulla determinazione del valore di mercato dell'unità andando a convertire in una ipotesi di valore il reddito annuale, derivante da contratti di locazione in essere o in difetto da canoni locativi stimati di mercato (ERV) tramite un fattore di correzione temporale meglio conosciuto come tasso di capitalizzazione o Cap Rate rappresentante il rendimento medio ordinario richiesto dagli operatori del mercato immobiliare di riferimento.

**Metodo Finanziario (DCFA – Discount Cash Flow Analysis):** si basa sulla determinazione del valore di mercato dell'unità andando a convertire dei flussi netti di cassa attesi lungo un ben definito orizzonte temporale in una ipotesi di valore attuale tramite un tasso di sconto (Discount Rate) che rappresenta, in termini percentuali, la rischiosità legata al fatto che i suddetti flussi di cassa vengano generati dall'asset in esame.

**Metodo della Trasformazione:** si basa sull'attualizzazione, alla data della valutazione, dei flussi di cassa generati dall'operazione immobiliare nell'arco di tempo corrispondente alla sua durata. A tale Metodo è associabile un modello valutativo finanziario (attualizzazione dei flussi di cassa) basato su un progetto di sviluppo definito in quantità edificabili, destinazioni d'uso, costi di trasformazione e ricavi sostenibili. In altri termini, si utilizza una analisi costi/ricavi per individuare il Valore di Mercato della proprietà oggetto di indagine;

**Metodo del Costo (Cost Approach):** si basa sul Costo che si dovrebbe sostenere per rimpiazzare la proprietà in esame con un nuovo bene avente le medesime caratteristiche e utilità della proprietà medesima. Tale Costo deve essere diminuito in considerazione i vari fattori di deprezzamento derivanti dalle condizioni osservate: utilità, stato d'uso,

obsolescenza funzionale, vita utile, vita residua, ecc. in confronto a beni nuovi della medesima tipologia.

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

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

### **Tecnica di valutazione e principali dati di input non osservabili**

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

#### **Metodo Trasformazione**

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

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

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

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

La costruzione del tasso di attualizzazione è stata ottenuta analiticamente o tramite tecnica del Build-up Approach, che consente la scomposizione del tasso secondo le singole componenti del rischio immobiliare oppure tramite WACC (Costo medio ponderato del capitale) considerando la componente derivante dai Mezzi Propri (40%) e dai Mezzi Terzi (60%).

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

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

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

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

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

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

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

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

	Terreni	Fabbricati	Totale
A. Esistenze iniziali lorde	0	331.189.976	331.189.976
Riduzioni di valore totali nette		(290.747)	(290.747)
<b>Esistenze iniziali nette</b>		<b>330.899.229</b>	<b>330.899.229</b>
B. Aumenti:	0	15.123.672	15.123.672
Acquisti		4.632.895	4.632.895
Spese migliorie capitalizzate		4.803.648	4.803.648
Riprese di valore			
Variazioni positive fair value a:			
a) patrimonio netto			
b) conto economico		4.921.130	4.921.130
Differenze positive di cambio			
Trasferimenti da immobili ad uso funzionale			0
Altre variazioni		765.999	765.999
C. Diminuzioni:	0	(8.373.385)	(8.373.385)
Vendite		(1.272.692)	(1.272.692)
Ammortamenti			
Rettifiche di valore da deterioramento			
a) patrimonio netto			
b) conto economico			
Variazioni negative fair value a:			
a) patrimonio netto			
b) conto economico		(1.725.710)	(1.725.710)
Differenze negative di cambio			
Trasferimenti a			
a) attività materiali detenute ad uso funzionale		(4.800.000)	(4.800.000)
b) attività in dismissione			
Altre variazioni		(574.982)	(574.982)
<b>D. Rimanenze finali nette</b>	<b>0</b>	<b>337.649.516</b>	<b>337.649.516</b>
Riduzioni di valore totali nette	0	(290.747)	(290.747)
Rimanenze finali lorde	0	337.940.263	337.940.263

Le spese per migliorie capitalizzate per complessivi euro 4.803.648 si riferiscono principalmente agli investimenti sostenuti per la valorizzazione del patrimonio strumentale delle due banche del Gruppo; in particolare nel 2025 sono state completate le ristrutturazioni delle filiali bancarie di Termeno, Collalbo e del Circolo ricreativo aziendale, nonché le ristrutturazioni della filiale di Udine - Via Vittorio Veneto e Piazzale XXII Luglio. Tra le migliorie significative, operate in ambito condominiale (interventi deliberati da assemblee condominiali in cui Sparim partecipa in quota parte) ricordiamo l'edificio di Via Duca d'Aosta (ammodernamento impianti – 370 mila euro) e la realizzazione della nuova caldaia condominiale in Via Orazio.

### 15.3. ATTIVITÀ MATERIALI DETENUTE AD USO FUNZIONALE

	Immobili strumentali	Impianti elettronici	Mobili	Totale
A. Esistenze iniziali lorde	1.003.389	14.737.170	14.845.064	30.585.622
Riduzioni di valore totali nette	(478.368)	(14.307.729)	(14.460.912)	(29.247.009)
<b>Esistenze iniziali nette</b>	<b>525.021</b>	<b>429.441</b>	<b>384.152</b>	<b>1.338.613</b>
B. Aumenti:	0	123.116	74.255	197.371
Acquisti		123.116	58.349	181.465
Spese migliorie capitalizzate				
Riprese di valore				
Variazioni positive fair value a:				
a) patrimonio netto				
b) conto economico				
Differenze positive di cambio				
Trasferimenti da immobili detenute a scopo d'investimento				
Altre variazioni			15.906	15.906
C. Diminuzioni:	(21.500)	(233.769)	(127.682)	(382.952)
Vendite			(19.148)	(19.148)
Ammortamenti	(21.500)	(42.753)	(108.534)	(172.787)
Rettifiche di valore da deterioramento				
a) patrimonio netto				
b) conto economico				
Variazioni negative fair value a:				
a) patrimonio netto				
b) conto economico				
Differenze negative di cambio				
Trasferimenti a				
a) attività materiali detenute a scopo d'investimento		0		0
b) attività in dismissione				
Altre variazioni		(191.016)		(191.016)
<b>Rimanenze finali nette</b>	<b>503.521</b>	<b>318.788</b>	<b>330.724</b>	<b>1.153.033</b>
Riduzioni di valore totali nette	(499.868)	(14.350.482)	(14.553.540)	(29.403.890)
Rimanenze finali lorde	1.003.389	14.669.270	14.884.265	30.556.923

Gli aumenti relativi alla voce “Mobili” ed “Impianti elettronici” si riferiscono principalmente a piccoli acquisti effettuati nell’ambito del mantenimento del patrimonio mobiliare della Società.

## 20. ATTIVITÀ FINANZIARIE

	31.12.2025	31.12.2024
1. Attività finanziarie valutate al fair value con impatto a conto economico	<b>105.000</b>	<b>105.000</b>
a) Altre attività finanziarie obbligatoriamente valutate al fair vale	105.000	105.000
2. Attività finanziarie valutate al fair value con impatto sulla redditività complessiva	<b>27.798</b>	<b>27.798</b>
a) Equity OCI Option (partecipazioni in altre società/enti)	27.798	27.798
3. Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	<b>9.415.916</b>	<b>9.235.500</b>
a) Cauzioni diverse versate a terzi	58.152	58.240
b) Crediti verso altri	0	0
c) Crediti verso controllate	9.357.764	9.177.260
<b>Totale</b>	<b>9.548.714</b>	<b>9.368.298</b>

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

	31.12.2025				31.12.2024			
	L1	L2	L3	Totale	L1	L2	L3	Totale
1. Quote di O.I.C.R.		105.000		105.000		105.000		105.000
<b>Totale</b>		<b>105.000</b>		<b>105.000</b>		<b>105.000</b>		<b>105.000</b>

Tra le quote di O.I.C.R. (livello 2) figura il valore del Fondo Immobiliare Chiuso Margot gestito da Castello SGR. Al 31 dicembre 2025, il valore risulta invariato rispetto all’esercizio precedente.

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

	31.12.2025				31.12.2024			
	L1	L2	L3	Totale	L1	L2	L3	Totale
1. Titoli di capitale			27.798	27.798			27.798	27.798
<b>Totale</b>			<b>27.798</b>	<b>27.798</b>			<b>27.798</b>	<b>27.798</b>

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

Descrizione	Valore nominale	% sul capitale	Valore in bilancio
Teleriscaldamento Termo - Elettrico Dobbiaco - San Candido Soc. Coop.	20.141	0,4100	25.513
Azienda Energetica Prato S.c.a.r.l. - Prato allo Stelvio	630	0,1980	630
Cooperativa Acqua potabile San Michele - Appiano	20	0,0940	5
Wuega - Wärme und Energie Genossenschaft Ahrntal	1.650		1.650
<b>Totale</b>	<b>22.441</b>		<b>27.798</b>

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

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

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

	Quote di O.I.C.R. (Livello 2)	Totale
<b>Esistenze iniziali</b>	105.000	105.000
Aumenti Acquisti Variazioni positive di FV - imputate a conto economico Trasferimenti da altri portafogli Altre variazioni		
Diminuzioni Vendite Rimborsi Variazioni negative di FV - imputate a conto economico Trasferimenti ad altri portafogli Altre variazioni		
<b>Rimanenze finali</b>	105.000	105.000

Non si registrano variazioni sulla voce delle attività finanziarie valutate al fair value con impatto a conto economico.

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

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

**20.3 ATTIVITÀ FINANZIARIE VALUTATE AL COSTO AMMORTIZZATO**

	31.12.2025	31.12.2024
Somme a disposizione per aste fallimentari	0	0
Cauzioni diverse versate a terzi	58.152	58.240
Crediti verso controllata	9.357.764	9.177.260
Crediti verso altri	0	0
<b>Totale</b>	<b>9.415.916</b>	<b>9.235.500</b>

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

L'importo di cui alla voce "Crediti verso controllata" accoglie un finanziamento erogato alla controllata Sparkasse Energy Srl necessario alla costruzione e al completamento degli impianti fotovoltaici ad oggi avviati ed in funzione.

Ai sensi del principio contabile IAS 24 si informa che il finanziamento è stato erogato a condizioni di mercato e, trattandosi di un finanziamento in conto soci, risulta privo di

garanzie reali e non. Alla data del 31 dicembre 2025 non sono stati contabilizzati accantonamenti per il rischio credito.

## 29 PARTECIPAZIONI

	31.12.2025	31.12.2024
A. Imprese controllate in via esclusiva	4.623.468	4.623.468
<b>Totale</b>	<b>4.623.468</b>	<b>4.623.468</b>

La voce "Partecipazioni" fa riferimento esclusivo alla controllata Sparkasse Energy Srl.

### Partecipazioni: informazioni sui rapporti partecipativi

Denominazioni	Sede legale	Sede operativa	Quota di partecipazione %	Disponibilità voti %
<b>A. Imprese controllate in via esclusiva</b>				
Sparkasse Energy S.r.l.	Bolzano	Bolzano	100,00%	100,00%
<b>B. Imprese controllate in modo congiunto</b>				
<b>C. Imprese sottoposte a influenza notevole</b>				

## **ATTIVITÀ CORRENTI**

### **30. RIMANENZE**

<b>Immobili destinati alla commercializzazione</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Esistenze iniziali	15.943.606	15.376.078
Aumenti:	168.678	7.339.904
Acquisti	0	715.000
Conferimento ramo immobiliare CiviBank	0	6.300.000
Altre variazioni	168.678	324.904
Diminuzioni	(2.383.740)	(6.772.376)
Vendite	(1.602.664)	(6.332.376)
Altre variazioni	(781.076)	(440.000)
<b>Rimanenze finali</b>	<b>13.728.543</b>	<b>15.943.606</b>

Con riferimento ai beni definiti "immobili merce", non si rilevano variazioni significative se non una minusvalenza pari a circa 780 mila euro iscritta su un pacchetto di unità immobiliari derivanti da esposizioni della gestione leasing deteriorate di Banca di Cividale, al fine di allineare il valore di bilancio ai valori di mercato. Le cessioni hanno riguardato invece l'immobile di San Daniele del Friuli e parte del compendio "Luci nel Bosco" di Busto Arsizio.

### 35. CREDITI COMMERCIALI

	31.12.2025	31.12.2024
1. crediti verso clienti	69.741	133.619
2. crediti verso controllante	3.108.706	1.038.563
3. crediti verso altre società del Gruppo	279.823	492.107
4. crediti verso altri	293.550	331.670
<b>Totale</b>	<b>3.751.820</b>	<b>1.995.959</b>

I crediti verso clienti (rif. punto 1) sono esposti al netto del fondo svalutazione crediti, pari a euro 92.478 come si evince dalla tabella di seguito riportata.

I crediti verso controllante (rif. punto 2) si riferiscono ai rapporti in essere con la Capogruppo e precisamente ai crediti per acconti IRES versati e da iscrivere verso la controllante nell'ambito dell'istituto del consolidato fiscale nazionale e ai crediti relativi alle locazioni e ai servizi amministrativi del 2025.

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

	31.12.2025	31.12.2024
<b>Esistenze iniziali</b>	<b>107.372</b>	<b>91.338</b>
Aumenti:		
Accantonamento dell'esercizio	0	16.034
Altre variazioni in aumento		
Diminuzioni		
Utilizzo dell'esercizio	(945)	0
Altre variazioni in diminuzione	(13.949)	0
<b>Rimanenze finali</b>	<b>92.478</b>	<b>107.372</b>

La voce "Accantonamento dell'esercizio" si riferisce a eventuali posizioni di dubbia esigibilità rivenienti da crediti per locazioni immobiliari. Gli utilizzi sono da ricondurre al giro a perdita relativamente a posizioni nei confronti di soggetti insolventi dichiarati falliti, mentre le altre variazioni in diminuzione si riferiscono alle insussistenze di precedenti

accantonamenti per i quali non sussistono più rischi specifici che avevano condotto all'accantonamento.

#### 40. ATTIVITÀ FISCALI

	31.12.2025	31.12.2024
1) Attività fiscali correnti:	380.050	456.959
credito per IVA	1.769	1.769
crediti Irap	378.282	455.190
crediti per altre imposte	0	0
2) Attività fiscali anticipate	2.663.090	7.884.209
<b>Totale</b>	<b>3.043.141</b>	<b>8.341.168</b>

Il credito IRAP fa riferimento al credito emergente dalla dichiarazione e agli acconti versati. La significativa riduzione delle imposte anticipate per 5,1 milioni di euro è riconducibile alla decisione da parte di Sparim di procedere all'abbattimento delle imposte anticipate iscritte in sede di conferimento del ramo immobiliare che aveva comportato il trasferimento delle imposte anticipate presenti in capo a CiviBank sul ramo immobiliare all'acquirente Sparim. Tale decisione è avvenuta a seguito della risposta dell'Agenzia delle Entrate all'interpello antielusivo che era stato inoltrato da parte di Banca di Cividale post operazione di conferimento del ramo immobiliare.

La composizione delle attività per imposte anticipate è la seguente:

	Imponibile	Imposte
Plusvalenze iscritte su immobilizzazioni materiali	0	0
Fair value conferimento immobili Civibank	25.860.966	2.090.046
Fondo premio anzianità di servizio e altre componenti del personale	191.405	53.402
Accantonamento fondo rischi su crediti non dedotto	92.479	22.195
Svalutazione immobili merce	1.708.901	405.819
Fondo rischi	322.876	90.082
Altri	5.623	1.546
<b>Totale</b>	<b>28.182.250</b>	<b>2.663.090</b>

Le imposte anticipate presenti al 31 dicembre 2025 sono registrate in contropartita al conto economico. Si ricorda che la legge di Stabilità 2016 ha previsto la riduzione dell'aliquota IRES al 24%, con effetto dai periodi d'imposta successivi a quello in corso al 31 dicembre 2016. Le imposte anticipate sono state calcolate applicando l'aliquota IRES del 24% e IRAP del 3,90%, sulla base della decisione della Giunta Provinciale di Bolzano di aumentare l'aliquota a partire dal periodo d'imposta 2022.

Si fa presente che la rilevazione delle DTA iscritte alla data del 31 dicembre 2025 risulta giustificata dalla previsione del realizzo da parte della Società e del Gruppo di redditi imponibili futuri, a fronte dei quali le stesse potranno essere portate in compensazione.

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

	31.12.2025	31.12.2024
<b>Importo iniziale</b>	7.884.209	1.495.805
<b>Aumenti</b>	237.682	7.323.993
Imposte anticipate rilevate nell'esercizio:		
a) relative a precedenti esercizi		
b) dovute al mutamento di criteri contabili		
c) altre	237.682	108.785
Nuove imposte o incrementi di aliquote fiscali		
Altri aumenti (imposte anticipate conferimento immobiliare)	0	7.215.209
<b>Diminuzioni</b>	(5.458.801)	(935.589)
Imposte anticipate annullate nell'esercizio		
a) rigiri	(333.637)	(301.727)
b) svalutazione per sopravvenuta irrecuperabilità		
c) dovute al mutamento di criteri contabili		
d) altre	(5.125.164)	(633.862)
Riduzioni di aliquote fiscali		
Altre diminuzioni		
<b>Importo finale</b>	2.663.090	7.884.209

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

Non sono state rilevate nel corso del 2025 imposte anticipate in contropartita patrimoniale.

## 45. DISPONIBILITÀ LIQUIDE

### *Cassa e disponibilità liquide: composizione*

	31.12.2025	31.12.2024
1. presso controllante	21.600.067	31.840.579
depositi bancari e conti correnti	21.600.067	31.840.579
2. altri	924	63.208
denaro, altri valori in cassa	924	63.208
<b>Totale</b>	<b>21.600.991</b>	<b>31.903.788</b>

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

	31.12.2025	31.12.2024
A. Attività possedute per la vendita		
A.1 Attività finanziarie		
A.2 Partecipazioni		
A.3 Attività materiali	4.800.000	
B. Attività operative cessate		
<b>Totale</b>	<b>4.800.000</b>	<b>0</b>

Alla data del 31 dicembre 2025 risulta iscritto fra le Attività in via di dismissione un immobile sito a Merano per il quale è già stata presentata un'offerta vincolante da parte dell'acquirente. Conseguentemente il valore iscritto, pari a 4.800 mila euro rappresenta già la valutazione al fair value.

# **ANALISI DELLO STATO PATRIMONIALE**

## ***Passivo***

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

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

Descrizione	31.12.2025	31.12.2024	Possibilità di utilizzo 31.12.2025	Quota disponibile 31.12.2025
100. Capitale	244.923.850	244.923.850		0
105. Riserva legale	9.283.446	8.898.113	B	0
110. Riserva da sovrapprezzo azioni*	71.261.350	71.261.350	A-B-C *	0
115. Altre riserve	61.569.431	64.679.416		11.692.438
120. Riserve da valutazione	0	0		0
125. Utile d'esercizio	6.061.162	9.275.348		2.623.885
<b>Totale</b>	<b>393.099.239</b>	<b>399.038.077</b>		<b>14.316.323</b>

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

L'ammontare delle "Altre riserve" pari ad euro 61.569.431, risulta essere indisponibile per euro 49.876.992:

- Euro 49.864.016 corrispondono alle differenze positive, al netto dell'onere fiscale, iscritte nei periodi pregressi fino al 2024, nettate delle plusvalenze realizzate o divenute insussistenti per effetto di svalutazioni effettuate nel 2025;
- Euro 12.976 risultano a copertura altre riserve negative.

La riserva legale dovrà inoltre essere incrementata di euro 138.099 (5% dell'utile 2025 realizzato e quindi esclusi i fair value positivi contabilizzati sugli immobili iscritti nell'attivo).

Le riserve indisponibili possono essere utilizzate per la copertura delle perdite di esercizio solo dopo aver utilizzato le riserve di utili disponibili e la riserva legale. In tale caso essa è reintegrata accantonando gli utili degli esercizi successivi.

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

Sulla "Riserva da sovrapprezzo azioni" è apposto un vincolo pari a € 39.159.905 a seguito dell'operazione di riallineamento effettuata dalla società. Il vincolo risulta essere pari ai valori riallineati, al netto dell'imposta sostitutiva versata.

## **CAPITALE SOCIALE**

Il Capitale Sociale, interamente versato, è costituito da 244.923.850 azioni del valore nominale di euro 1,00 cadauna.

## PASSIVITÀ NON CORRENTI

### 130. FONDO RISCHI ED ONERI NON CORRENTI

#### *Fondi per rischi ed oneri: composizione*

	31.12.2025	31.12.2024
Fondi per rischi e oneri non correnti:		
- premio anzianità di servizio del personale	24.988	27.977
- altre competenze del personale	166.418	133.373
- rischi legati alle iniziative immobiliari	322.876	1.276.248
<b>Totale</b>	<b>514.282</b>	<b>1.437.599</b>

Il fondo relativo ai rischi legati ad iniziative immobiliari ha registrato una consistente diminuzione a fronte dello scarico parziale dell'accantonamento in essere sull'immobile di Busto Arsizio per 632 mila euro e alla liberazione a fronte della chiusura di un contenzioso per ulteriori 206 mila euro. Lo stesso fondo risulta poi essere stato utilizzato per spendere il costo sostenuto nell'anno per la rimozione dell'amianto riscontrato in un palazzo di Merano.

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

	31.12.2025	31.12.2024
Importo iniziale	1.437.599	2.013.077
<b>Aumenti</b>	<b>135.724</b>	<b>44.374</b>
Accantonamento dell'esercizio	135.724	
Altre variazioni in aumento	0	44.374
<b>Diminuzioni</b>	<b>(1.059.041)</b>	<b>(619.852)</b>
Utilizzo nell'esercizio	(427.041)	(619.852)
Altre variazioni in diminuzione	(632.000)	
<b>Importo finale</b>	<b>514.282</b>	<b>1.437.599</b>

### 135. PASSIVITÀ FISCALI DIFFERITE

**Passività per imposte differite: composizione**

	Imponibile	Imposte
Rateizzazione plusvalenza su cessione cespiti	0	0
plusvalenze iscritte su immobilizzazioni materiali	4.731.336	1.320.043
altre	1.499	412
<b>Totale</b>	<b>4.732.835</b>	<b>1.320.455</b>

Le imposte differite presenti al 31.12.2025 sono registrate in contropartita al conto economico. Come precisato sopra, si ricorda che l'aliquota IRES è al 24%, con effetto dai periodi d'imposta successivi a quello in corso al 31 dicembre 2016. Anche le imposte differite IRES sono state calcolate applicando quindi l'aliquota del 24%. L'aliquota utilizzata per le imposte differite IRAP è invece del 3,90%.

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

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
<b>Importo iniziale</b>	508.622	59.390	412
<b>Aumenti</b>	891.522	449.232	58.978
Imposte differite rilevate nell'esercizio:			
a) relative a precedenti esercizi			
b) dovute al mutamento di criteri contabili			
c) altre	891.522	449.232	58.978
Nuove imposte o incrementi di aliquote fiscali			
Altri aumenti			
<b>Diminuzioni</b>	0	0	0
Imposte differite annullate nell'esercizio:			
a) rigiri	0	0	0
b) dovute al mutamento di criteri contabili			
c) altre			
Riduzioni di aliquote fiscali			
Altre diminuzioni	(79.689)		
<b>Importo finale</b>	<b>1.320.455</b>	<b>508.622</b>	<b>59.390</b>

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

Non sono state rilevate nel corso del 2025 imposte differite in contropartita patrimoniale.

### **140. ALTRI DEBITI**

	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Depositi cauzionali di terzi - locazioni immobili	742.265	713.411
Altri	0	0
<b>Totale</b>	<b>742.265</b>	<b>713.411</b>

## **PASSIVITÀ CORRENTI**

### **145. DEBITI COMMERCIALI**

	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
1. Debiti verso fornitori	1.068.869	445.968
2. Debiti verso controllante	3.265.216	2.443.205
3. Altri debiti	118.262	228.494
<b>Totale</b>	<b>4.452.348</b>	<b>3.117.667</b>

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

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

	31.12.2025	31.12.2024
3. Acconti e caparre da vendita immobili	25.500	70.500
Oneri differiti certi verso il personale	39.416	42.038
Spese condominiali - acconti	200	9.692
Altri	53.146	106.264
<b>Totale</b>	<b>118.262</b>	<b>228.494</b>

## 150. DEBITI FINANZIARI

Alla data del 31.12.2025 non sono presenti debiti finanziari né nei confronti della controllante, né nei confronti di altri soggetti.

## 155. PASSIVITÀ FISCALI CORRENTI

	31.12.2025	31.12.2024
1. Debiti per IRPEF (ritenute d'imposta)	0	0
2. Debiti contributivi		
3. Debiti per imposte dirette	565.510	377.989
<b>Totale</b>	<b>565.510</b>	<b>377.989</b>

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

## **ANALISI DEL CONTO ECONOMICO**

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

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

### **200. - 215. RICAVI**

	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
<b>200. Ricavi da locazione immobiliare:</b>	<b>16.673.984</b>	<b>14.026.004</b>
da controllante	9.229.716	9.156.780
da altre società del Gruppo	2.006.304	167.077
da beni locati a terzi (alloggi e pertinenze)	2.216.610	2.105.707
da beni locati a terzi (uffici e negozi)	3.221.354	2.596.440
<b>205. Plusvalenze da vendite immobiliari</b>	<b>243.251</b>	<b>0</b>
<b>210. Altri ricavi e proventi:</b>	<b>1.675.894</b>	<b>1.533.019</b>
1. Ricavi da controllante:	974.840	1.025.716
canone di locazione mobiliare	0	0
contratto di service servizi	974.840	1.025.716
2. Ricavi da altre società del Gruppo	383.051	433.257
3. Plusvalenze da beni mobili	0	1.301
4. Ricavi da cessione crediti	0	0
5. Altri ricavi:	318.002	72.746
ricavi da servizi verso terzi	0	0
Altri	318.002	72.746
<b>213. Insussistenza fondi rischi e oneri</b>	<b>645.949</b>	<b>150.000</b>
<b>215. Variazioni delle rimanenze di beni merce</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>218. Ricavi da vendita beni merce</b>	<b>1.545.000</b>	<b>7.406.030</b>
<b>Totale</b>	<b>20.784.078</b>	<b>23.115.053</b>

La riduzione rispetto al 2024 è da ricondurre principalmente ai minori ricavi da vendita degli immobili merce, che nell'esercizio precedente avevano visto ricavi consistenti a fronte del realizzo del complesso "luci nel bosco" di Busto Arsizio per 6,2 milioni di euro.

Crescono i ricavi da locazione immobiliare, grazie prevalentemente agli affitti incassati nel 2025 sugli immobili locati alla Banca di Cividale.

## 220. - 250. COSTI DI FUNZIONAMENTO

### 220. COSTI PER SERVIZI

	31.12.2025	31.12.2024	Variazioni
<b>220. Costi per servizi:</b>			
<b>1. verso la controllante</b>	<b>378.634</b>	<b>542.389</b>	<b>(163.755)</b>
<b>2. verso terzi</b>	<b>2.015.260</b>	<b>1.990.865</b>	<b>24.395</b>
spese manutenzione immobili e impianti	664.844	309.721	355.123
spese manutenzione software	275.360	263.052	12.308
compensi a professionisti	325.416	791.058	(465.642)
spese telefoniche	0	6.997	(6.997)
spese per assicurazioni	170.983	131.673	39.310
spese legali, notarili e di registro	41.751	105.245	(63.494)
spese adempimenti legislativi - sicurezza	27.852	8.156	19.696
spese condominiali amministrative	87.623	60.017	27.606
spese di gestione unità sfitte	129.591	109.941	19.650
altri	291.841	205.006	86.836
<b>Totale</b>	<b>2.393.894</b>	<b>2.533.254</b>	<b>(139.360)</b>

## 230. VARIAZIONE DELLE RIMANENZE DI BENI MERCE

	31.12.2025	31.12.2024	Variazioni
230. variazione delle rimanenze di beni merce	1.602.664	6.401.434	(4.798.770)
<b>Totale</b>	<b>1.602.664</b>	<b>6.401.434</b>	<b>(4.798.770)</b>

La variazione negativa delle rimanenze di beni merci è data dalle cessioni dell'esercizio.

## 235. COSTI PER IL PERSONALE

	31.12.2025	31.12.2024	Variazioni
235. Costi per il personale:			
salari e stipendi	1.294.754	1.157.877	136.876
oneri sociali	358.289	267.070	91.219
trattamento di quiescenza	48.275	35.491	12.785
trattamento di fine rapporto	82.313	62.832	19.481
altri costi	24.249	19.287	4.962
compensi Amministratori e Sindaci	189.838	163.531	26.308
<b>Totale</b>	<b>1.997.718</b>	<b>1.706.089</b>	<b>291.630</b>

## 240. AMMORTAMENTO DELLE ATTIVITÀ MATERIALI E IMMATERIALI

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

	31.12.2025	31.12.2024	Variazioni
<b>240. Ammortamenti:</b>			
<b>1. attività immateriali</b>	14.049	22.078	(8.029)
<b>2. attività materiali</b>	172.787	165.189	7.597
immobili strumentali	21.500	21.500	0
impianti elettronici	41.679	50.380	(8.701)
attrezzature, mobili e arredi	109.608	93.310	16.298
<b>Totale</b>	<b>186.835</b>	<b>187.267</b>	<b>(432)</b>

## 245. RETTIFICHE SU CREDITI

	31.12.2025	31.12.2024	Variazioni
Rettifiche/Riprese su crediti	0	16.034	(16.034)
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>16.034</b>	<b>(16.034)</b>

Nel corso dell’esercizio 2025 non sono stati iscritti accantonamenti per rettifiche su crediti. L’importo esposto al 31 dicembre 2024 si riferisce a rettifiche di valore su crediti relativi a condomini morosi.

## 250. PERDITE DA CESSIONE ATTIVITÀ MATERIALI

	31.12.2025	31.12.2024	Variazioni
Perdite da cessione attività materiali	8.186	0	8.186
<b>Totale</b>	<b>8.186</b>	<b>0</b>	<b>8.186</b>

## 253. ACCANTONAMENTI PER RISCHI E ONERI

In assenza di accantonamenti per rischi e oneri nell'esercizio in corso e in quello precedente, la presente tabella non viene valorizzata.

## 255. ONERI DIVERSI DI GESTIONE

Descrizione	31.12.2025	31.12.2024	Variazioni
<b>255. Oneri diversi di gestione:</b>			
1. imposte indirette - I.M.U. / I.L.I.A.	680.515	412.825	267.690
2. imposte indirette - es. precedente	567	5.661	(5.093)
3. imposte indirette - I.M.I.	657.948	665.474	(7.526)
4. imposte indirette - TASI	0	0	0
5. imposte indirette - IVA indetraibile	378.076	250.489	127.588
6. altre imposte indirette	107.009	117.605	(10.596)
7. altri oneri e tasse	13.595	8.442	5.153
8. spese varie deducibili	3.716	11.156	(7.441)
9. spese varie indeducibili	0	0	0
10. imposte indirette IMI IMIS e IMU immobili attività separata	91.437	6.845	84.592
<b>Totale</b>	<b>1.932.864</b>	<b>1.478.497</b>	<b>454.367</b>

La Società determina l'ammontare dell'IVA detraibile in base ad una percentuale di detraibilità (pro-rata di detrazione) applicata sull'intero valore dell'imposta assolta sugli acquisti di beni/servizi dell'attività ordinaria. L'importo di euro 378.076, di cui alla voce 255.5 "imposte indirette - IVA indetraibile", è relativo all'IVA indetraibile in base al pro-rata di detraibilità applicato nell'anno 2025 pari al 58%, imputata direttamente al conto economico.

L'importo di euro 91.437 di cui alla voce 255.10 "imposte indirette IMI IMIS e IMU immobili attività separata", è relativo invece alla fiscalità indiretta relativa agli immobili destinati allo sviluppo e alla compravendita.

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

	31.12.2025	31.12.2024	Variazioni
Rivalutazione immobili	4.140.054	2.933.155	1.206.899
Svalutazione immobili	(1.725.710)	(1.763.005)	37.295
<b>Totale</b>	<b>2.414.344</b>	<b>1.170.149</b>	<b>1.244.194</b>

La valutazione del portafoglio immobiliare di proprietà della Società, in linea con le *best practices* del mercato di riferimento, è affidata, in virtù di un incarico peritale pluriennale, ad un soggetto terzo qualificato, nella fattispecie la società IL PUNTO RE. Quest'ultima ha ricevuto l'incarico a partire dalle competenze 2021. L'intervento del valutatore terzo ha lo scopo di garantire una completa indipendenza del processo valutativo nonché una certificazione dell'intero valore di mercato degli *assets*.

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

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

## 270. - 278. PROVENTI E ONERI FINANZIARI

Descrizione	31.12.2025	31.12.2024	Variazioni
<b>270. Proventi finanziari:</b>	<b>803.714</b>	<b>1.045.554</b>	<b>(241.840)</b>
1. verso controllante	623.210	940.828	(317.618)
2. altri	0	0	0
3. verso controllate	180.504	104.726	75.778
<b>275. Interessi e altri oneri finanziari:</b>	<b>(14.450)</b>	<b>(16.286)</b>	<b>1.836</b>
1. verso controllante	0	0	0
2. altri	(14.450)	(16.286)	1.836
<b>278. Risultato netto delle attività e passività finanziarie valutate al fair value</b>			
1. altre attività finanziarie obbligatoriamente al fair value	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>789.264</b>	<b>1.029.268</b>	<b>(240.004)</b>

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

I proventi finanziari si riferiscono invece agli interessi attivi percepiti su depositi vincolati e il conto corrente aperti presso la controllante. Nel corso del 2025 e del 2024 sono state contabilizzate anche le competenze relative al finanziamento erogato alla controllata Sparkasse Energy.

## 280. IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO

	31.12.2025	31.12.2024
<b>Accantonamento imposte:</b>	<b>3.764.222</b>	<b>3.074.374</b>
IRES - imposte correnti	3.232.346	2.696.565
IRAP - imposte correnti	531.877	377.808
<b>Variazione imposte differite:</b>	<b>811.833</b>	<b>449.232</b>
IRES - aumento per imposte differite	766.901	0
IRAP - aumento per imposte differite	124.621	449.232
IRES - diminuzione per imposte differite	(68.550)	0
IRAP - diminuzione per imposte differite	(11.139)	0
<b>Variazione imposte anticipate:</b>	<b>5.216.915</b>	<b>826.804</b>
IRES - aumento per imposte anticipate	(230.744)	(108.699)
IRAP - aumento per imposte anticipate	(6.938)	(86)
IRES - diminuzione per imposte anticipate	5.413.295	911.415
IRAP - diminuzione per imposte anticipate	41.303	24.174
IRES e IRAP esercizi precedenti	11.392	(633.862)
Riallineamento valori fiscali a quelli civilistici	0	0
<b>Totale</b>	<b>9.804.363</b>	<b>3.716.548</b>

Nella determinazione delle imposte correnti si è fatto riferimento alle aliquote fiscali in vigore per il 2025 (IRES 24% - IRAP 3,90%).

Per la determinazione della fiscalità differita è stata considerata l'aliquota IRES del 24% e IRAP del 3,9%.

Va evidenziato al riguardo che la voce "Imposte sul reddito dell'esercizio" è stata interessata da una componente negativa di reddito per 5,1 milioni di euro, quale conseguenza dello storno di imposte differite attive in relazione agli effetti riferibili al conferimento infragruppo del ramo immobiliare perfezionata nel corso del 2024, ad esito della risposta ad un'istanza di interpello presentata all'Amministrazione Finanziaria da una società del Gruppo, che ha definito indebito il potenziale vantaggio fiscale legato alla eventuale futura cessione degli immobili oggetto di conferimento.

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

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

	IRES	IRAP
Utile dell'operatività corrente al lordo delle imposte	15.865.525	15.865.525
Costi non deducibili ai fini IRAP	0	0
Ricavi non tassabili ai fini IRAP	0	(789.264)
<b>Totale</b>	<b>15.865.525</b>	<b>15.076.261</b>
Onere fiscale teorico (IRES 24,00% - IRAP 3,90%)	3.807.726	587.974
Variazioni permanenti in aumento	678.290	133.983
Variazioni permanenti in diminuzione	(487.333)	(70.507)
Variazioni altre in aumento/diminuzione	5.125.956	28.273
<b>Totale imposte di competenza dell'esercizio</b>	<b>9.124.639</b>	<b>679.723</b>

## **ALTRE INFORMAZIONI**

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

## **DATI SULL'OCCUPAZIONE**

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

<b>Organico</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>Variazioni</b>
Dirigenti	1	1	0
Quadri direttivi	13	10	3
Impiegati - a tempo indeterminato	6	7	(1)
Impiegati - a tempo determinato	0	1	(1)
<b>Totale</b>	<b>20</b>	<b>19</b>	<b>1</b>

## **RETRIBUZIONE DEI DIRIGENTI**

Il compenso dei dirigenti con responsabilità strategiche, comprensivo di retribuzione, contribuzione e fondo pensione aziendale pagato nell'esercizio, ammonta complessivamente ad euro 291 mila in linea con quanto stabilito dalle politiche di remunerazione.

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

	<b>Importo</b>
Consiglio d'Amministrazione	133.115
Collegio Sindacale	56.724
<b>Totale</b>	<b>189.838</b>

## **INFORMATIVA IFRS 16 – LEASE**

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

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

Fasce temporali	31.12.2025	31.12.2024
	Pagamenti da ricevere per il leasing	Pagamenti da ricevere per il leasing
Fino a 1 anno	16.188.518	15.795.117
Da oltre 1 anno fino a 2 anni	6.662.664	15.369.259
Da oltre 2 anni fino a 3 anni	6.459.498	6.003.951
Da oltre 3 anni fino a 4 anni	6.125.287	5.140.794
Da oltre 4 anni fino a 5 anni	5.698.474	4.829.168
Da oltre 5 anni	6.845.710	7.062.994
<b>Totale</b>	<b>47.980.151</b>	<b>54.201.283</b>

## **PRIVACY, SICUREZZA E AMBIENTE**

Come richiesto dalla normativa vigente (D.Lgs. 196/2003), anche nel 2025 sono state effettuate le necessarie attività di analisi e di verifica per la minimizzazione dei rischi, nonché per la verifica dell'esistenza ed efficacia delle misure di sicurezza.

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

## **INFORMAZIONI SULLE TRANSAZIONI CON PARTI CORRELATE**

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

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

- a) una persona o uno stretto familiare di quella persona sono correlati a un'entità che redige il bilancio se tale persona:
  - i. ha il controllo o il controllo congiunto dell'entità che redige il bilancio;
  - ii. ha un'influenza notevole sull'entità che redige il bilancio; o
  - iii. è uno dei dirigenti con responsabilità strategiche dell'entità che redige il bilancio o di una sua controllante.
- b) un'entità è correlata a un'entità che redige il bilancio se si applica una qualsiasi delle seguenti condizioni:

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

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

Quanto sopra premesso:

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

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

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

**PROSPETTO DEI CORRISPETTIVI DI COMPETENZA DELL'ESERCIZIO PAGATI A FRONTE DEI SERVIZI FORNITI DALLA SOCIETÀ DI REVISIONE O DALLE ENTITÀ APPARTENENTI ALLA RETE DELLA STESSA**

(Articolo 160 D.Lgs. 58/1998 "Testo Unico delle disposizioni in materia di intermediazione finanziaria" e articolo 149-duodecies Regolamento CONSOB di attuazione)

(in unità di euro)

	<b>31.12.2025</b>
Servizi di revisione e attestazione contabile	20.000
Altri servizi	-
<b>Totale</b>	<b>20.000</b>

I corrispettivi sono espressi al netto di IVA e spese accessorie. Si precisa che il bilancio della società è assoggettato a revisione contabile in base all'incarico attribuito alla società di revisione Deloitte & Touche S.p.A..

## **INFORMATIVA EX LEGGE 124 DEL 4 AGOSTO 2017**

Il comma 125 della legge 124 del 4 agosto 2017 ha introdotto, a decorrere dall'esercizio 2018, l'obbligo per le imprese che ricevono sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere dalle pubbliche amministrazioni e dai soggetti di cui al primo periodo dello stesso comma, di pubblicare tali importi nella nota integrativa del bilancio di esercizio e nella nota integrativa dell'eventuale bilancio consolidato.

Il comma 126 della legge 124/2017 del 4 agosto 2017 ha esteso gli obblighi di pubblicazione di cui all'art. 26 del decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 3334, anche agli enti e alle società controllati di diritto o di fatto, direttamente o indirettamente, dalle amministrazioni dello Stato, mediante pubblicazione nei propri documenti contabili annuali, nella nota integrativa del bilancio. L'inosservanza di tale obbligo comporta una sanzione pari alle somme erogate.

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

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

Denominazione del soggetto ricevente	Codice Fiscale del soggetto ricevente	Denominazione del soggetto erogante	Somma incassata	Data di incasso	Causale

La tabella non viene valorizzata, in assenza di contributi incassati da Sparim nel 2025.

# PROSPETTO ULTIMO BILANCIO CAPOGRUPPO

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

Prospetto riepilogativo del bilancio approvato al 31 dicembre 2024 della Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A.

### SCHEDE DI SINTESI

Dati patrimoniali (in migliaia di euro)	31/12/2024	31/12/2023	Var. ass. +/-	Var. %
<b>Totale attività</b>	<b>11.610.194</b>	<b>12.907.940</b>	<b>(1.297.746)</b>	<b>-10,05%</b>
<b>Investimenti finanziari</b>	<b>10.047.839</b>	<b>11.054.564</b>	<b>(1.006.725)</b>	<b>-9,11%</b>
Attività finanziarie valutate al fair value con impatto a conto economico	152.677	159.867	(7.189)	-4,50%
Attività finanziarie valutate al fair value con impatto sulla redditività complessiva	134.537	183.865	(49.328)	-26,83%
Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	9.760.625	10.710.832	(950.207)	-8,87%
- di cui Crediti verso banche <sup>1</sup>	708.274	619.141	89.133	14,40%
- titoli di debito	274.898	178.237	96.661	54,23%
- di cui Crediti verso clientela	9.052.351	10.091.691	(1.039.340)	-10,30%
- impieghi netti	6.737.235	6.652.438	84.797	1,27%
- titoli di debito	2.315.116	3.439.253	(1.124.137)	-32,69%
Attività materiali	63.303	72.011	(8.708)	-12,09%
Attività immateriali	22.468	18.326	4.142	22,60%
Partecipazioni	472.366	394.413	77.953	19,76%
<b>Raccolta diretta</b>	<b>9.333.011</b>	<b>8.956.486</b>	<b>376.525</b>	<b>4,20%</b>
Debiti verso clientela	8.650.534	8.535.867	114.667	1,34%
Debiti rappresentati da titoli	682.477	420.619	261.858	62,26%
Debiti verso banche	956.236	2.686.130	(1.729.894)	-64,40%
<b>Totale provvista</b>	<b>10.289.247</b>	<b>11.642.616</b>	<b>(1.353.369)</b>	<b>-11,62%</b>
Raccolta diretta <sup>2</sup>	9.333.011	8.956.486	376.525	4,20%
Raccolta indiretta <sup>3</sup>	5.439.176	4.887.510	551.666	11,29%
<b>Raccolta complessiva</b>	<b>14.772.187</b>	<b>13.843.996</b>	<b>928.191</b>	<b>6,70%</b>
<b>Patrimonio netto</b>	<b>967.255</b>	<b>896.770</b>	<b>70.485</b>	<b>7,86%</b>
Dati economici (in migliaia di euro)	31/12/2024	31/12/2023	Var. ass. +/-	Var. %
Margine di interesse	211.107	197.744	13.363	6,76%
Margine di contribuzione lordo	321.436	295.986	25.450	8,60%
Risultato lordo di gestione	142.669	103.321	39.348	38,08%
Risultato operativo netto	133.823	81.220	52.603	64,77%
Utile (perdita) lordo	133.442	80.758	52.684	65,24%
Utile (perdita) d'esercizio	100.391	54.970	45.421	82,63%
Indici patrimoniali (%) - phased in	31/12/2024	31/12/2023	var. +/-	
CET 1 Capital Ratio	15,31	15,10	0,21	
Tier 1 Capital Ratio	16,10	15,93	0,17	
Total Capital Ratio	16,74	16,63	0,11	
Indici di liquidità (%)	31/12/2024	31/12/2023	var. +/-	
LCR (Liquidity Coverage Ratio)	195,92	220,85	-24,93	
NSFR (Net Stable Funding Ratio)	125,00	126,74	-1,74	
Leverage Ratio (rapporto tra Tier1 e Total assets)	7,67	6,51	1,16	
Indici di copertura del credito deteriorato (%)	31/12/2024	31/12/2023	var. +/-	
Copertura crediti a sofferenza	77,61	81,40	-3,79	
Copertura inadempienze probabili	51,70	57,73	-6,03	
Copertura totale crediti deteriorati	56,64	62,80	-6,16	
NPL Ratio lordo	3,17	3,47	-0,30	
NPL Ratio netto	1,41	1,32	0,09	
Texas Ratio <sup>4</sup>	10,04	10,01	0,03	
Indici di redditività ed efficienza (%)	31/12/2024	31/12/2023	var. +/-	
ROE - Return on equity <sup>5</sup>	10,77	6,24	4,54	
Margine contribuzione lordo/fondi intermediati <sup>6</sup>	1,49	1,44	0,05	
Cost / income ratio <sup>7</sup>	57,83	61,89	-4,06	

1) a seguito del 7° aggiornamento della Circolare 262 di Banca d'Italia i depositi a vista verso banche non trovano più rappresentazione nella voce "Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato", ma sono ricondotte alla voce "Cassa e disponibilità liquide"; conseguentemente il valore del periodo di confronto è stato riclassificato.

2) nella raccolta diretta, a decorrere dal 2019, sono ricompresi i debiti per il leasing iscritti secondo il disposto dell'IFRS 16.

3) nella raccolta indiretta sono ricompresi anche gli investimenti in fondi pensione integrativi.

4) Rapporto tra Crediti deteriorati netti e Patrimonio netto tangibile

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

6) Raccolta complessiva e crediti verso clientela

7) il valore è stato determinato senza considerare il versamento delle contribuzioni ai Fondi di Risoluzione delle crisi e di tutela dei depositi.

# RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE

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

All'Azionista Unico di  
Sparim S.p.A.

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

#### Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio di Sparim S.p.A. (di seguito anche la "Società"), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2025, dal conto economico, dal prospetto della redditività complessiva, dal prospetto delle variazioni di patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa che include le informazioni rilevanti sui principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2025, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità ai principi contabili IFRS emanati dall'*International Accounting Standards Board* e adottati dall'Unione Europea.

#### Elementi alla base del giudizio

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

#### Altri aspetti

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

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

Sede Legale: Via Santa Sofia, 28 - 20122 Milano | Capitale Sociale: Euro 10.688.930,00 i.v.

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

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

© Deloitte & Touche S.p.A.

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

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

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

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

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

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

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

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;

- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

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

#### **RELAZIONE SU ALTRE DISPOSIZIONI DI LEGGE E REGOLAMENTARI**

##### **Giudizi e dichiarazione ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettere e), e-bis), ed e-ter), del D.Lgs. 39/10**

Gli Amministratori di Sparim S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione di Sparim S.p.A. al 31 dicembre 2025, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di:


- esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio;
- esprimere un giudizio sulla conformità alle norme di legge della relazione sulla gestione;
- rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi nella relazione sulla gestione.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio di Sparim S.p.A. al 31 dicembre 2025.

Inoltre, a nostro giudizio, la relazione sulla gestione è redatta in conformità alle norme di legge.

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

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.



**Enrico Gazzaniga**  
Socio

Milano, 6 marzo 2026