



SPARIM

GRUPPE SÜDTIROLER SPARKASSE
GRUPPO CASSA DI RISPARMIO DI BOLZANO

BILANCIO
DI ESERCIZIO
2023

SPARIM S.p.A.

SPARIM AG

INDICE

RELAZIONE SULLA GESTIONE - ESERCIZIO 2023	3
GESTIONE DEL RISCHIO FINANZIARIO	8
RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE (ai sensi dell'art. 2429)	13
SCHEMI DI BILANCIO	15
PROSPETTO DELLA REDDITIVITÀ COMPLESSIVA	18
Nota Integrativa	21
CRITERI DI VALUTAZIONE E PRINCIPI CONTABILI DI RIFERIMENTO	26
ALTRE INFORMAZIONI	33
ANALISI DELLO STATO PATRIMONIALE	35
<i>Attivo</i>	35
<i>Passivo</i>	54
ANALISI DEL CONTO ECONOMICO	61
PROSPETTO ULTIMO BILANCIO CAPOGRUPPO	76
RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE	77

RELAZIONE SULLA GESTIONE - ESERCIZIO 2023

Il progetto di bilancio dell'esercizio 2023 evidenzia un Utile netto pari ad euro 13.275.220, un Patrimonio netto di euro 341.841.524 con un Totale attivo di euro 347.798.668.

Nel corso dell'esercizio 2023 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. Allo stesso tempo, la Società ha dato il proprio supporto alle attività di recupero del credito da parte della Capogruppo partecipando attivamente ai processi di assegnazione (aste/incanti) di garanzie immobiliari. Inoltre, 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 realizzerà e gestirà due parchi solari di potenza complessiva di ca 8 MW. L'operazione porterà, dal momento in cui entrambi i parchi saranno operativi, all'autoproduzione indiretta di energia a copertura dei consumi di elettricità dell'intero Gruppo ed alla "compensazione" dei rimanenti consumi di gas e carburanti, immettendo nell'ambiente energia prodotta da fonti rinnovabili. L'operazione rientra nel piano ESG di 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 (2021-2023). In merito alla determinazione del valore di mercato del patrimonio immobiliare, si precisa che gli asset in corso di valorizzazione vengono valutati in virtù del reale avanzamento degli interventi edificatori e mediante apposita analisi delle potenzialità reddituali espresse dagli stessi al termine delle opere in corso.

La valutazione del portafoglio immobiliare, come peraltro avvenuto negli esercizi passati, è stata effettuata per singolo asset con distinzione tra le unità locate alla Capogruppo e le unità locate a terzi. La valutazione al fair value del patrimonio immobiliare detenuto a scopo di investimento è pari ad euro 282,7 milioni (euro 255,2 milioni al 2022), mentre il valore delle rimanenze, valutate secondo il metodo cd. "minore tra costo e valore di realizzo" ammonta ad euro 15,4 milioni (euro 28,1 milioni al 2022).

Analisi principali scostamenti

I "Ricavi Totali" di Sparim, ammontano a 38,5 milioni di euro (29,7 milioni di euro nel 2022) e si compongono di: ricavi da locazione immobiliare per 12,2 milioni di euro (11,2 milioni di euro nel 2022), plusvalenze da vendite immobiliari per 0,1 milioni di euro (0,3 milioni di euro nel 2022), altri ricavi e proventi per 1,4 milioni di euro (1,3 milioni di euro nel 2022), insussistenza di fondi rischi ed oneri per 2,1 milioni di euro (provento non presente nel 2022), ricavi da vendita di beni merce per 22,6 milioni di euro (16,8 milioni di euro nel 2022).

I “Costi di Funzionamento” di Sparim, ammontano a 24,0 milioni di euro (22,8 milioni di euro nel 2022); l’incremento rispetto all’esercizio precedente è per lo più imputabile ai maggiori costi legati alla voce “Variazione delle rimanenze di 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 6,9 milioni di euro (8,7 milioni di euro nel 2022).

Il risultato netto delle attività e passività finanziarie valutate al fair value è negativo per Euro 3,0 milioni (1,0 milioni di euro nel 2022).

Il saldo della voce “Imposte sul reddito d’esercizio” ammonta ad Euro 5,4 milioni (4,3 milioni di euro nel 2022).

Alla luce di quanto sopra esposto e degli effetti derivanti dalla tassazione sul reddito dell’esercizio, il 2023 fa registrare per Sparim un risultato positivo netto per 13,3 milioni di euro (10,3 milioni di euro nel 2022).

Si riporta di seguito un quadro sintetico del conto economico riclassificato 2023 ed il confronto con l’esercizio precedente:

	31.12.2023	31.12.2022	variazione assoluta	variazione %
Margine operativo lordo (EBITDA)	12.363.773	9.630.640	2.733.133	28%
Risultato operativo	21.384.591	15.506.035	5.878.555	38%
Risultato gestione finanziaria	(2.731.446)	908.042	(1.823.404)	201%
Utile ante imposte	18.653.145	14.597.994	4.055.151	28%
Utile netto	13.275.220	10.309.188	2.966.032	29%

ANDAMENTO DELLA GESTIONE

Per l'esercizio 2023 l'utile netto si attesta ad euro 13.275.220 rispetto ai 10.309.188 dell'esercizio precedente.

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

Valore della produzione	2023	2022	2021
Ricavi da locazione immobiliare	12.198.803	11.219.927	10.781.341
- da terzi	3.072.689	2.809.416	2.611.416
alloggi e pertinenze	1.905.194	1.747.074	1.566.261
uffici, negozi e pertinenze	1.167.496	1.062.342	1.045.155
- da Controllante	9.126.114	8.410.511	8.169.924
Ricavi/plus da vendite	141.173	308.470	56.564
- plusvalenze da vendite immobiliari	141.000	308.200	14
- beni immobili destinati alla commercializzazione	0	0	0
- plusvalenza da cessione di beni mobili	173	270	2.377
- plusvalenza da cessione crediti	0	0	54.173
Ricavi da locazione mobiliare	97.073	202.425	265.136
- da Controllante	97.073	202.425	265.136
Ricavi da servizi	1.017.703	921.014	700.356
- da terzi	0	0	0
- da Controllante	1.017.703	921.014	700.356
Ricavi diversi	240.007	204.062	60.040
Variazioni delle rimanenze di beni merce	0	0	0
Ricavi da vendita di beni merce	22.646.912	16.825.264	11.655.357
Totale valore della produzione	36.341.671	29.681.162	23.518.793

Con riferimento all'analisi della situazione finanziaria si riportano di seguito gli indicatori sintetici di finanziamento delle immobilizzazioni al 31 dicembre 2023 che confermano l'elevato grado di patrimonializzazione della Società.

Patrimonio netto	341.841.523
Immobilizzazioni	292.586.093
Crediti immobilizzati oltre 12 mesi	0
Crediti attivo circolante entro 12 mesi	0
Margine primario di struttura	49.255.431
Quoziente primario di struttura	117%

Patrimonio netto	341.841.523
Passività a lungo	2.072.467
Altri debiti a lungo	688.906
Totale mezzi propri e passività consolidate	344.602.896
Immobilizzazioni	292.586.093
Margine secondario di struttura	52.016.804
Quoziente secondario di struttura	118%

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 2023 la Società ha dato corso alle seguenti iniziative immobiliari:

- nel mese di settembre sono stati ultimati i lavori di realizzazione del complesso residenziale "Luci nel Bosco" a Busto Arsizio con il completamento della seconda e della terza torre; risultano ancora da vendere meno del 10% delle realizzazioni;
- sono state completati gli interventi di: ampliamento e ristrutturazione del palazzo di Appiano, restauro e ristrutturazione del palazzo di Feltre, manutenzione straordinaria della palestra aziendale di Bolzano, via Talvera 6;
- sono state completate, a valere sul patrimonio strumentale, le ristrutturazioni delle filiali bancarie di Feltre, San Candido, Silandro ed hanno preso avvio le opere di ristrutturazione della filiale di Merano. Nel corso dell'esercizio sono state inaugurate le filiali di Bologna e Trento Nord;
- come anticipato nelle pagine che precedono, è stata acquisita la partecipazione totalitaria in una società – poi ridenominata Sparkasse Energy – che sta realizzando due parchi solari per una potenza complessiva di 8 MW, quale forma di autoproduzione indiretta di energia;

- è stato acquisito, dal Fondo immobiliare Margot in liquidazione di cui la Società detiene una quota complessiva del 59%, un portafoglio immobiliare, prevalentemente locato ad ENEL, del valore di Euro 16,5 milioni a destinazione uffici/logistica;
- anche nel 2023 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 2023 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 2023 la Società non ha usufruito delle linee di credito accese presso la Capogruppo; ne deriva che il rischio in parola non appare rilevante.

RISCHIO DI CREDITO

La linea di finanziamento concessa a fine 2018 al Fondo immobiliare Margot è stata interamente rimborsata. Nel corso dell'esercizio è stato attivato un finanziamento soci a favore della controllata Sparkasse Energy Srl per supportare gli investimenti in corso.

Il rischio legato all'operatività caratteristica è legato alle locazioni attive, verso la Capogruppo e 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 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 2023

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

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Nel corso del 2024 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 controllate dalla Capogruppo,
- Sparkasse Haus S.r.l., in qualità di società controllate dalla Capogruppo,
- Raetia SGR S.p.A. in liquidazione in qualità di società controllata dalla Capogruppo.

I dati sono riportati al loro valore di mercato.

RAPPORTI COMMERCIALI E DIVERSI

	31.12.2023	31.12.2022
Attivo - Crediti		
Controllante	651.013	653.961
Correlate	0	0
Passivo - Debiti		
Controllante	804.550	1.920.315
Correlate	0	0
Conto Economico		
Ricavi per servizi - Controllante	10.240.890	9.533.949
Ricavi per servizi - Correlate	0	0
Costi per servizi - Controllante	502.036	444.036
Costi per servizi - Correlate	0	0

RAPPORTI FINANZIARI

	31.12.2023	31.12.2022
Attivo:	39.519.671	43.412.528
Disponibilità liquide - controllante	36.469.671	43.412.528
Crediti verso controllate	3.050.000	0
Passivo:	0	0
Debiti verso banche	0	0
Conto Economico:	298.891	98.752
Oneri finanziari - controllante	(10.244)	(9.773)
Proventi finanziari - controllante	309.135	108.526

La Società non ha distribuito alcun dividendo nel corso del 2023.

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 Sparkasse Haus, aderisce all'istituto del Consolidato Fiscale Nazionale.

ATTIVITÀ DI DIREZIONE E COORDINAMENTO

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

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

RIPARTO DELL'UTILE DI ESERCIZIO

Il bilancio al 31 dicembre 2023 presenta un utile netto di euro 13.275.220 per il quale si formula la seguente proposta di ripartizione:

▪ alla Riserva legale (5% dell'utile realizzato)	Euro	423.970
▪ ad altre Riserve	Euro	12.851.250
▪ 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, oltre che per la quota sull'utile 2023 (realizzato), anche a seguito della liberazione di riserve vincolate rese disponibili a seguito di vendita di immobili e del realizzo di plusvalenze iscritte.

Con riferimento al 2023 per effetto di tale meccanismo l'utile non distribuibile ammonta ad euro 5.509.216.

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

▪ Capitale Sociale	Euro	210.000.000
▪ Riserva sovrapprezzo azioni	Euro	48.263.995
▪ Riserva legale	Euro	8.898.113
▪ Altre riserve	Euro	74.679.416

Bolzano, 05.03.2024

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 2023, 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 2023 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.

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

È stato sottoposto all'esame dell'Azionista unico il bilancio d'esercizio di Sparim S.p.A. chiuso al 31.12.2023, 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 13.275.220. 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. ha trasmesso la propria relazione datata 14 marzo 2024 contenente un giudizio senza modifica.

Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale, il bilancio d'esercizio al 31.12.2023 rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico e i flussi di cassa della Società, oltre a essere stato redatto in conformità agli *International Financial Reporting Standards*(IFRS) adottati dall'Unione Europea che ne disciplinano la redazione.

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 degli assetti organizzativi, del sistema amministrativo e contabile e sul loro concreto funzionamento.

Abbiamo partecipato alle assemblee degli Azionisti e alle riunioni del Consiglio di amministrazione e, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilievi particolari da segnalare. Abbiamo acquisito dall'organo amministrativo nel corso delle interlocuzioni avute, anche in apposite 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 e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire in merito.

Abbiamo acquisito informazioni dai responsabili delle funzioni aziendali di controllo interno e non sono emersi dati e informazioni rilevanti che richiedano evidenziazione 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 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.

Non sono state presentate denunce al Tribunale ex art. 2409 c.c.

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal Collegio Sindacale pareri 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 di Sparim S.p.A. al 31.12.2023 e del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea (IFRS) che ne disciplinano i criteri di redazione"*.

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.

L'Azionista Unico, con PEC di data 6 marzo 2024 ha rinunciato espressamente ai termini previsti dall'art. 2429 c.c. per il deposito della presente relazione unitaria, sollevando il Collegio Sindacale da qualsiasi contestazione.

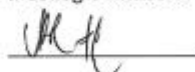
3) Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio

Considerati le risultanze dell'attività 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 del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, così come redatto dagli Amministratori.

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

Con osservanza,

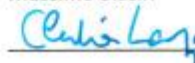
Il Collegio sindacale



Martha Florian von Call
Presidente



Massimo Biasin



Claudia Longi

Bolzano, 14 marzo 2024

SCHEMI DI BILANCIO

SCHEMI DI BILANCIO - STATO PATRIMONIALE

ATTIVO

VOCI DELL'ATTIVO	31.12.2023	31.12.2022
ATTIVITÀ NON CORRENTI		
10 Attività immateriali:	887.640	902.130
costi software	37.751	52.241
crediti edilizi	849.889	849.889
15 Attività materiali:	283.820.041	256.207.793
1. detenute a scopo di investimento	282.723.929	255.206.569
2. detenute ad uso funzionale	1.096.112	1.001.224
20 Attività finanziarie valutate al fair value con impatto a conto economico	105.000	3.105.000
1. altre attività finanziarie obbligatoriamente valutate al fair value	105.000	3.105.000
1.1 Fondi immobiliari	105.000	3.105.000
1.2 Crediti	0	0
25 Attività finanziarie valutate al fair value con impatto sulla redditività complessiva	27.798	27.798
28 Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	3.122.146	701.442
1. crediti verso clientela	72.146	46.962
2. crediti verso altri	0	654.480
3. crediti verso controllate	3.050.000	0
29 Partecipazioni	4.623.468	0
A. Imprese controllate in via esclusiva	4.623.468	0
TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI	292.586.093	260.944.163
ATTIVITÀ CORRENTI		
30 Rimanenze	15.376.078	28.077.459
35 Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	1.500.769	1.238.144
1. verso clienti	385.418	182.029
2. verso controllante	651.013	653.961
4. verso altri	464.338	402.154
40 Attività fiscali	1.865.926	4.636.666
1. correnti	370.121	793.802
2. anticipate	1.495.805	3.842.864
45 Disponibilità liquide:	36.469.803	43.413.408
1. presso controllante	36.469.672	43.412.528
1.1 conti correnti	16.462.373	15.394.879
1.2 depositi	20.007.299	28.017.649
2. altre	131	880
50 Altre attività	0	0
1. crediti verso l'Erario	0	0
55 Attività non correnti e gruppi di attività in via di dismissione	0	15.000
TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI	55.212.576	77.380.677
TOTALE DELL'ATTIVO	347.798.669	338.324.839

PASSIVO

VOCI DEL PASSIVO	31.12.2023	31.12.2022
PATRIMONIO NETTO	341.841.524	328.566.304
100 Capitale sociale	210.000.000	210.000.000
105 Riserva legale	8.474.143	8.241.359
110 Riserva da sovrapprezzo delle azioni	48.263.995	48.263.995
115 Altre riserve	61.828.166	51.751.762
120 Riserve da valutazione	0	0
125 Utile d'esercizio	13.275.220	10.309.188
PASSIVITÀ NON CORRENTI		
130 Fondo rischi ed oneri	2.013.077	4.094.208
135 Passività fiscali differite	59.390	412
140 Altri debiti	688.906	549.769
TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI	2.761.373	4.644.389
PASSIVITÀ CORRENTI		
145 Debiti commerciali:	2.681.983	4.669.358
1. debiti verso fornitori	1.592.910	1.153.737
2. debiti verso controllante	804.550	1.920.315
3. altri	284.523	1.595.306
150 Debiti finanziari: verso controllante	0	0
155 Passività fiscali correnti	455.351	370.716
160 Altre passività	58.438	74.074
1. Debiti verso l'Erario	58.438	74.074
TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI	3.195.772	5.114.146
TOTALE DEL PASSIVO	347.798.669	338.324.839

CONTO ECONOMICO

CONTO ECONOMICO	31.12.2023	31.12.2022
RICAVI	38.441.671	29.681.161
200 Ricavi da locazione immobiliare:	12.198.803	11.219.926
di cui da controllante	9.126.114	8.410.511
205 Plusvalenze da vendite immobiliari	141.000	308.200
210 Altri ricavi e proventi:	1.354.956	1.327.771
1. da controllante	1.114.776	1.123.439
2. plusvalenze da vendita beni mobili	173	270
3. plusvalenze da cessione crediti	0	0
4. altri	240.007	204.062
213 Insussistenza fondi rischi e oneri	2.100.000	0
215 Variazioni delle rimanenze di beni merci	0	0
218 Ricavi da vendita beni merce	22.646.912	16.825.264
COSTI DI FUNZIONAMENTO	(23.968.930)	(22.844.371)
220 Costi per servizi:	(2.900.000)	(2.703.283)
1. verso controllante	(502.036)	(444.036)
2. verso terzi	(2.397.964)	(2.259.247)
225 Costi per acquisto beni merce	0	0
230 Variazioni delle rimanenze di beni merci	(18.044.903)	(14.371.143)
235 Costi per il personale	(1.456.965)	(1.246.773)
240 Ammortamenti:	(164.407)	(197.802)
1. attività immateriali	(20.990)	(38.393)
2. attività materiali	(143.417)	(159.409)
245 Rettifiche/Riprese di valore su crediti	173.376	(64.047)
250 Perdite da cessione attività materiali	(1.000)	0
253 Accantonamenti per rischi e oneri	0	(2.532.000)
255 Oneri diversi di gestione	(1.575.031)	(1.729.322)
260 Risultato netto valutaz. fair value attività materiali da investimento	6.911.849	8.669.244
REDDITO OPERATIVO	21.384.590	15.506.034
Proventi e oneri finanziari	(2.731.446)	(908.041)
270 Proventi finanziari:	309.135	108.526
1. da controllante	309.135	108.526
2. altri	0	0
275 Interessi e altri oneri finanziari:	(40.581)	(16.567)
1. verso controllante	(10.244)	(9.773)
2. altri	(30.337)	(6.794)
278 Risultato netto delle attività e passività finanziarie valutate al fair value	(3.000.000)	-1000000
1. altre attività finanziarie obbligatoriamente valutate al fair value	(3.000.000)	(1.000.000)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	18.653.144	14.597.993
280 Imposte sul reddito d'esercizio	(5.377.925)	(4.288.805)
RISULTATO NETTO DELL'ESERCIZIO	13.275.220	10.309.188

PROSPETTO DELLA REDDITIVITÀ COMPLESSIVA

PROSPETTO DELLA REDDITIVITÀ COMPLESSIVA

	31.12.2023	31.12.2022
Risultato netto dell'esercizio	13.275.220	10.309.188
Altre componenti reddituali al netto delle imposte con rigiro a conto economico:	0	0
Attività finanziarie (diverse dai titoli di capitale) valutate al fair value con impatto sulla redditività complessiva	0	0
Redditività complessiva	13.275.220	10.309.188

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO

VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO AL 31/12/2023

Descrizione	Esistenze iniziali 01.01.2023	Ripartizione utile		Redditività complessiva	31.12.2023
		Riserve	Dividendi		
Capitale sociale	210.000.000				210.000.000
Riserva da sovrapprezzo azioni	48.263.995				48.263.995
Riserva legale	8.241.359	232.784			8.474.143
Altre riserve	51.751.760	10.076.404	0		61.828.165
Riserve da valutazione	0				0
Utile d'esercizio	10.309.188	(10.309.188)		13.275.220	13.275.220
Totale	328.566.303	0	0	13.275.220	341.841.523

VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO AL 31/12/2022

Descrizione	Esistenze iniziali 01.01.2022	Ripartizione utile		Redditività complessiva	31.12.2022
		Riserve	Dividendi		
Capitale sociale	210.000.000				210.000.000
Riserva da sovrapprezzo azioni	48.263.995				48.263.995
Riserva legale	7.381.361	859.998			8.241.359
Altre riserve	36.806.183	14.945.577	0		51.751.760
Riserve da valutazione	0				0
Utile d'esercizio	15.805.575	(15.805.575)		10.309.188	10.309.188
Totale	318.257.115	0	0	10.309.188	328.566.303

Rendiconto Finanziario

RENDICONTO FINANZIARIO INDIVIDUALE al 31.12.2023

Metodo indiretto

	31.12.2023	31.12.2022
	7.575.592	5.537.854
risultato d'esercizio	13.275.220	10.309.188
(plus) minusvalenze su attività/passività valutate al <i>fair value</i>	(6.911.849)	(8.669.244)
rettifiche/riprese di valore nette per deterioramento	3.000.000	0
rettifiche/riprese di valore nette su immobilizzazioni materiali e immateriali	164.407	197.802
accantonamenti netti a fondi rischi e oneri ed altri costi/ricavi	(2.100.000)	2.532.000
(plus)/minus da vendita immobilizzazioni	(140.173)	(308.470)
(plus)/minus da vendita beni merce	(4.602.009)	(2.454.121)
imposte e tasse non liquidate	5.063.372	3.866.652
rettifiche su crediti	(173.376)	64.047
	27.040.626	128.585
attività finanziarie obbligatoriamente valutate al <i>fair value</i>	0	1.000.000
crediti verso banche	6.942.857	(8.096.699)
crediti verso clientela	(2.420.705)	(16.032)
immobili destinati alla commercializzazione	17.100.936	7.335.219
attività fiscali	3.085.292	2.471.343
altre attività - crediti commerciali - attività in via di dismissione	2.332.245	(2.565.247)
	(9.360.636)	(3.331.920)
debiti verso banche	0	0
altre passività - passività fiscali - fondi rischi e oneri	(9.360.636)	(3.331.920)
Liquidità netta generata/assorbita dall'attività operativa	25.255.582	2.334.520
	2.078.606	1.398.800
vendite di partecipazioni	0	0
dividendi incassati su partecipazioni	0	0
vendite attività materiali detenute a scopo d'investimento	2.034.000	1.398.800
vendite attività materiali detenute ad uso funzionale	44.606	0
vendite attività immateriali	0	0
	(27.334.936)	(3.733.440)
acquisto di partecipazioni	(4.623.468)	0
acquisto di attività materiali	(22.704.969)	(3.726.565)
acquisto di attività immateriali	(6.500)	(6.875)
Liquidità netta generata/assorbita dall'attività d'investimento	(25.256.330)	(2.334.640)
emissione/acquisti di azioni proprie	0	0
emissione/acquisto strumenti di capitale	0	0
distribuzione dividendi e altre finalità	0	0
Liquidità netta generata/assorbita dall'attività finanziaria	0	0
LIQUIDITA' NETTA GENERATA /ASSORBITA NELL'ESERCIZIO	(748)	(120)

	31.12.2023	31.12.2022
Cassa e disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio	880	1.000
Liquidità totale netta generata/assorbita nell'esercizio	(748)	(120)
Cassa e disponibilità liquide alla chiusura dell'esercizio	131	880

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

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

IFRS 3 Business Combination

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

IFRS 7 Strumenti finanziari: informazioni integrative

IFRS 8 Settori operativi

IFRS 9 Strumenti finanziari

IFRS 10 Bilancio consolidato

IFRS 11 Accordi a controllo congiunto

IFRS 12 Informativa sulle partecipazioni in altre entità

IFRS 13 Valutazione del fair value

IFRS 15 Ricavi

IFRS 16 Leasing

IAS 1 Presentazione del bilancio

IAS 7 Rendiconto finanziario

IAS 8 Principi contabili, cambiamenti nelle stime ed errori

IAS 10 Fatti intervenuti dopo la data di riferimento del bilancio

IAS 12 Imposte sul reddito

IAS 16 Immobili, impianti e macchinari

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

Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS applicati dal 1° gennaio 2023

I seguenti principi contabili, emendamenti e interpretazioni IFRS sono stati applicati per la prima volta dalla Banca a partire dal 1° gennaio 2023:

- In data 18 maggio 2017 lo IASB ha pubblicato il principio IFRS 17 – Insurance Contracts che è destinato a sostituire il principio IFRS 4 – Insurance Contracts. Il principio è stato applicato a partire dal 1° gennaio 2023. L'obiettivo del nuovo principio è quello di garantire che un'entità fornisca informazioni pertinenti che rappresentano fedelmente i diritti e gli obblighi derivanti dai contratti assicurativi emessi. L'adozione di tale principio e del relativo emendamento non ha comportato effetti sul bilancio della Banca;
- In data 7 maggio 2021 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato “Amendments to IAS 12 Income Taxes: Deferred Tax related to Assets and Liabilities arising from a Single Transaction”. Il documento chiarisce come devono essere contabilizzate le imposte differite su alcune operazioni che possono generare attività e passività di pari ammontare alla data di prima iscrizione, quali il leasing e gli obblighi di smantellamento. Le modifiche sono state applicate a partire dal 1° gennaio 2023. L'adozione di tale emendamento non ha comportato effetti sul bilancio della Banca;
- In data 12 febbraio 2021 lo IASB ha pubblicato due emendamenti denominati “Disclosure of Accounting Policies—Amendments to IAS 1 and IFRS Practice Statement 2” e “Definition of Accounting Estimates—Amendments to IAS 8”. Le modifiche riguardanti lo IAS 1 richiedono ad un'entità di indicare le informazioni rilevanti sui principi contabili applicati dal Gruppo. Le modifiche sono volte a migliorare l'informativa sui principi contabili applicati dal Gruppo in modo da fornire informazioni più utili agli investitori e agli altri utilizzatori primari del bilancio nonché ad aiutare le società a distinguere i cambiamenti nelle stime contabili dai cambiamenti di accounting policy. Le modifiche sono state applicate a partire dal 1° gennaio 2023. L'adozione di tali emendamenti non ha comportato effetti sul bilancio della Banca;
- In data 23 maggio 2023 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato “Amendments to IAS 12 Income taxes: International Tax Reform – Pillar Two Model Rules”. Il documento introduce un'eccezione temporanea agli obblighi di rilevazione e di informativa delle attività e passività per imposte differite relative alle Model Rules del Pillar Two (la cui norma risulta in vigore in Italia al 31 dicembre 2023, ma applicabile dal 1° gennaio 2024) e prevede degli obblighi di informativa specifica per le entità interessate dalla relativa International Tax Reform. Il documento prevede l'applicazione immediata dell'eccezione temporanea, mentre gli obblighi di informativa sono applicabili ai soli bilanci annuali iniziati al 1° gennaio 2023 (o in data

successiva) ma non ai bilanci infrannuali aventi una data chiusura precedente al 31 dicembre 2023.

Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS e IFRIC omologati dall'Unione Europea, non ancora obbligatoriamente applicabili e non adottati in via anticipata al 31 dicembre 2023

I seguenti principi contabili, emendamenti e interpretazioni IFRS sono stati omologati dall'Unione Europea ma non sono ancora obbligatoriamente applicabili e non sono stati adottati in via anticipata dal Gruppo al 31 dicembre 2023:

- In data 23 gennaio 2020 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato “Amendments to IAS 1 Presentation of Financial Statements: Classification of Liabilities as Current or Non-current” ed in data 31 ottobre 2022 ha pubblicato un emendamento denominato “Amendments to IAS 1 Presentation of Financial Statements: Non-Current Liabilities with Covenants”. Tali modifiche hanno l'obiettivo di chiarire come classificare i debiti e le altre passività a breve o lungo termine. Inoltre, le modifiche migliorano altresì le informazioni che un'entità deve fornire quando il suo diritto di differire l'estinzione di una passività per almeno dodici mesi è soggetto al rispetto di determinati parametri (i.e. covenants). Le modifiche entrano in vigore dal 1° gennaio 2024; è comunque consentita un'applicazione anticipata. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio della Banca dall'adozione di tale emendamento.
- In data 22 settembre 2022 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato “Amendments to IFRS 16 Leases: Lease Liability in a Sale and Leaseback”. Il documento richiede al venditore-lessee di valutare la passività per il lease riveniente da una transazione di sale & leaseback in modo da non rilevare un provento o una perdita che si riferiscano al diritto d'uso trattenuto. Le modifiche si applicheranno dal 1° gennaio 2024, ma è consentita un'applicazione anticipata. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio della Banca.

Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS non ancora omologati dall'Unione Europea al 31 dicembre 2023

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 25 maggio 2023 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato “Amendments to IAS 7 Statement of Cash Flows and IFRS 7 Financial Instruments: Disclosures: Supplier Finance Arrangements”. Il documento richiede ad un'entità di fornire informazioni aggiuntive sugli accordi di reverse factoring che permettano agli utilizzatori del bilancio di valutare in che modo gli accordi finanziari con i fornitori possano influenzare le passività e i flussi finanziari dell'entità e di comprendere l'effetto di tali accordi sull'esposizione dell'entità al rischio di liquidità. Le modifiche si applicheranno dal 1° gennaio 2024, ma è consentita un'applicazione anticipata. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio della Banca dall'adozione di tale emendamento;
- 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 applicare 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. La modifica si applicherà dal 1° gennaio 2025, ma è consentita un'applicazione

anticipata. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio della Banca 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 2023, l’analogia informazione comparativa al 31 dicembre 2022.

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 maggiori preoccupazioni per il prossimo futuro continuano a fare riferimento al permanere dello scenario di incertezza ancora caratterizzato dai contraccolpi degli effetti del rialzo del costo delle materie prime, condizionato in parte dal protrarsi del conflitto russo ucraino e, in questi ultimi mesi, dalla ripresa del conflitto israelo palestinese, con i missili lanciati da Gaza da parte del gruppo terroristico di Hamas e la successiva dura rappresaglia condotta da Israele. Il rialzo del costo delle materie prime, peraltro in fase di rientro, ha determinato nel corso del 2022 una crescita esponenziale del livello

dell'inflazione. Già a partire dalla prima parte del 2023 si sono potuti peraltro rilevare i primi segnali di riduzione dell'inflazione relativa ai beni alimentari e a quelli industriali, che hanno iniziato ad incorporare la consistente riduzione dei prezzi degli input energetici. La riduzione dell'inflazione è proseguita anche nella seconda metà dell'anno, in concomitanza con le aspettative di riduzione della curva dei tassi, specialmente sulle scadenze a medio/lungo termine.

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

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

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

	Durata definita	Durata indefinita	31.12.2023	31.12.2022
A. Esistenze iniziali	853.922	849.889	1.703.811	1.696.936
Riduzioni di valore totali nette	(801.681)	0	(801.681)	(763.288)
Esistenze iniziali nette	52.241	849.889	902.130	933.648
B. Aumenti	6.500	0	6.500	6.875
Acquisti	6.500		6.500	6.875
Incrementi di attività immateriali interne				
Riprese di valore				
Variazioni positive di fair value				
- a patrimonio netto				
- conto economico				
Differenze di cambio positive				
Altre variazioni				
C. Diminuzioni	(20.990)	0	(20.990)	(38.393)
Vendite				
Rettifiche di valore	(20.990)	0	(20.990)	(38.393)
- Ammortamenti	(20.990)		(20.990)	(38.393)
- Svalutazioni				
- patrimonio netto				
- conto economico				
Variazioni negative di fair value				
- a patrimonio netto				
- conto economico				
Trasferimenti alle attività non correnti in via di dismissione				
Differenze di cambio negative				
Altre variazioni				
D. Rimanenze finali nette	37.751	849.889	887.640	902.130
Rettifiche di valore totali nette	(822.671)	0	(822.671)	(801.681)
E. Rimanenze finali lorde	860.422	849.889	1.710.311	1.703.811

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

	31.12.2023	31.12.2022
1. Attività materiali detenute a scopo di investimento	282.723.929	255.206.569
2. Attività materiali detenute ad uso funzionale	1.096.112	1.001.224
a) immobili strumentali	546.522	568.021
b) impianti elettronici	263.179	177.026
c) mobili	286.411	256.177
Totale Attività Materiali	283.820.041	256.207.793

15.1 COMPOSIZIONE ATTIVITÀ MATERIALI DETENUTE A SCOPO DI INVESTIMENTO

	31.12.2023				31.12.2022			
	L1	L2	L3	Totale	L1	L2	L3	Totale
1. Attività materiali detenute a scopo di investimento			282.723.929	282.723.929			255.206.569	255.206.569

Il *fair value* degli investimenti immobiliari è calcolato da periti esterni indipendenti (rif. 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 282.723.929, 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 (rif. 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	255.497.315	255.497.315
Riduzioni di valore totali nette		(290.747)	(290.747)
Esistenze iniziali nette		255.206.568	255.206.568
B. Aumenti:	0	32.012.755	32.012.755
Acquisti		16.915.834	16.915.834
Spese miglorie capitalizzate		5.506.224	5.506.224
Riprese di valore			
Variazioni positive fair value a:			
a) patrimonio netto			
b) conto economico		9.590.697	9.590.697
Differenze positive di cambio			
Trasferimenti da immobili ad uso funzionale			0
Altre variazioni			0
C. Diminuzioni:	0	(4.495.393)	(4.495.393)
Vendite		(2.019.000)	(2.019.000)
Ammortamenti			
Rettifiche di valore da deterioramento			
a) patrimonio netto			
b) conto economico			
Variazioni negative fair value a:			
a) patrimonio netto			
b) conto economico		(2.476.393)	(2.476.393)
Differenze negative di cambio			
Trasferimenti a			
a) attività materiali detenute ad uso funzionale			
b) attività in dismissione		0	0
Altre variazioni			0
D. Rimanenze finali nette	0	282.723.929	282.723.929
Riduzioni di valore totali nette	0	(290.747)	(290.747)
Rimanenze finali lorde	0	283.014.676	283.014.676

Le spese per migliorie capitalizzate per complessivi euro 5.506.224 si riferiscono principalmente agli investimenti sostenuti per la valorizzazione della filiale della Capogruppo sita a Feltre, nonché alla palestra aziendale risanata per i dipendenti del Gruppo Sparkasse. In relazione agli immobili non strumentali gli investimenti principali hanno riguardato l'edificio di Appiano e in maniera minore San Candido e Silandro. Nel corso del 2023 sono state altresì ristrutturate alcune unità abitative a Bolzano – Via Claudia Augusta.

Lo sbilancio positivo delle variazioni di fair value pari ad euro 7.114.303 è da ricondurre all'adeguamento ai valori espressi dalle perizie con riferimento al restante portafoglio immobiliare.

Si informa inoltre che oltre all'immobile di Corvara in Badia, collocato tra le Attività in via di dismissione, nel corso dell'anno sono state cedute le unità ad uso ufficio/commerciale site in Via Fago a Bolzano. Si è proceduto anche con la dismissione delle unità del complesso Parkauto Steinach e dei locali ad uso ufficio/commerciale siti in Millan.

Nel corso dell'esercizio è stato acquistato dal fondo immobiliare in liquidazione Margot, di cui la società è quotista, un portafoglio immobiliare costituito da 4 asset a destinazione uffici/logistica prevalentemente locato ad ENEL (valore di acquisto 16,5 milioni di euro).

15.3. ATTIVITÀ MATERIALI DETENUTE AD USO FUNZIONALE

	Immobili strumentali	Impianti elettronici	Mobili	Totale
A. Esistenze iniziali lorde	1.003.389	14.422.297	14.558.545	29.984.231
Riduzioni di valore totali nette	(435.368)	(14.245.271)	(14.302.368)	(28.983.007)
Esistenze iniziali nette	568.021	177.026	256.177	1.001.224
B. Aumenti:	0	134.870	103.435	238.305
Acquisti		134.870	103.435	238.305
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				0
C. Diminuzioni:	(21.500)	(48.717)	(73.201)	(143.418)
Vendite				0
Ammortamenti	(21.500)	(48.717)	(73.201)	(143.418)
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				0
Rimanenze finali nette	546.521	263.179	286.411	1.096.111
Riduzioni di valore totali nette	(456.868)	(14.159.118)	(14.272.134)	(28.888.120)
Rimanenze finali lorde	1.003.389	14.422.297	14.558.545	29.984.231

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

	31.12.2023	31.12.2022
1. Attività finanziarie valutate al fair value con impatto a conto economico	105.000	3.105.000
a) Altre attività finanziarie obbligatoriamente valutate al fair vale	105.000	3.105.000
2. Attività finanziarie valutate al fair value con impatto sulla redditività complessiva	27.798	27.798
a) Equity OCI Option (partecipazioni in altre società/enti)	27.798	27.798
3. Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	3.122.146	701.441
a) Cauzioni diverse versate a terzi	72.146	46.962
b) Crediti verso altri	0	654.480
c) Crediti verso controllate	3.050.000	0
Totale	3.254.944	3.834.239

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

	31.12.2023				31.12.2022			
	L1	L2	L3	Totale	L1	L2	L3	Totale
1. Quote di O.I.C.R.		105.000		105.000		3.105.000		3.105.000
Totale		105.000		105.000		3.105.000		3.105.000

Tra le quote di O.I.C.R. (livello 2) figura il valore del Fondo Immobiliare Chiuso Margot gestito da Castello SGR. Al 31 dicembre 2023, il valore risulta ridotto di 3 milioni di euro rispetto all’esercizio precedente, a seguito dell’acquisto da parte di Sparim di alcuni asset immobiliari che hanno avuto come diretta conseguenza la riduzione del NAV del fondo.

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

	31.12.2023				31.12.2022			
	L1	L2	L3	Totale	L1	L2	L3	Totale
1. Titoli di capitale			27.798	27.798			27.798	27.798
Totale			27.798	27.798			27.798	27.798

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

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

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

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

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

	Quote di O.I.C.R. (Livello 2)	Totale
Esistenze iniziali	3.105.000	3.105.000
Aumenti	0	
Acquisti	0	
Variazioni positive di FV - imputate a conto economico		
Trasferimenti da altri portafogli		
Altre variazioni		
Diminuzioni	(3.000.000)	
Vendite		
Rimborsi		
Variazioni negative di FV - imputate a conto economico	(3.000.000) (3.000.000)	
Trasferimenti ad altri portafogli		
Altre variazioni		
Rimanenze finali	105.000	3.105.000

Come già precedentemente segnalato, al 31 dicembre 2023 si è proceduto ad una rettifica pari ad un importo di 3 milioni di euro, con impatto a conto economico, sul valore delle quote del Fondo Immobiliare chiuso Margot detenute dalla Società, a seguito dell'uscita di alcuni asset immobiliari dal patrimonio del fondo.

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

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

20.3 ATTIVITÀ FINANZIARIE VALUTATE AL COSTO AMMORTIZZATO

	31.12.2023	31.12.2022
Somme a disposizione per aste fallimentari	0	0
Cauzioni diverse versate a terzi	72.146	46.962
Crediti verso controllata	3.050.000	0
Crediti verso altri	0	654.480
Totale	3.122.146	701.441

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 nel quarto trimestre 2023 alla controllata Sparkasse Energy Srl necessario al completamento e alla costruzione degli impianti fotovoltaici già avviati su uno dei terreni e in fase di avvio sull'altro.

Si informa inoltre che il finanziamento potrà essere aumentato fino ad un massimo di euro 9,2 milioni a fronte degli investimenti necessari alla costruzione dei parchi fotovoltaici.

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 2023 non sono stati contabilizzati accantonamenti per il rischio credito.

29 PARTECIPAZIONI

	31.12.2023	31.12.2022
A. Imprese controllate in via esclusiva	4.623.468	0
Totale	4.623.468	0

A seguito dell'acquisizione della controllata Sparkasse Energy Srl la voce "Partecipazioni" al 31 dicembre 2023 risulta pari a 4,623 milioni.

Partecipazioni: informazioni sui rapporti partecipativi

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

ATTIVITÀ CORRENTI

30. RIMANENZE

Immobili destinati alla commercializzazione	31.12.2023	31.12.2022
Esistenze iniziali	28.077.459	32.901.057
Aumenti:	6.049.550	9.547.545
Acquisti	0	0
Altre variazioni	6.049.550	9.547.545
Diminuzioni	(18.750.931)	(14.371.143)
Vendite	(18.548.477)	(14.371.143)
Altre variazioni	(202.454)	0
Rimanenze finali	15.376.078	28.077.459

Con riferimento alla voce Aumenti, nell'ambito della valorizzazione dei beni definiti "immobili merce", Sparim ha proceduto ad effettuare investimenti in migliorie sugli immobili siti in Busto Arsizio e a Milano, via dei Missaglia, per un controvalore pari a 6.050 mila euro. Nell'ambito della valutazione delle rimanenze sono state altresì realizzate variazioni negative di euro 202 mila.

Fra le variazioni in diminuzione si segnalano le cessioni dell'unità ad uso opificio sita a Belluno, dell'edificio di Via dei Missaglia (Milano) e delle Torri A B C del complesso "Luci nel Bosco" di Busto Arsizio.

35. CREDITI COMMERCIALI

	31.12.2023	31.12.2022
1. crediti verso clienti	385.418	182.029
2. crediti verso controllante	651.013	653.961
3. crediti verso altre società del Gruppo		
4. crediti verso altri	464.337	402.154
Totale	1.500.769	1.238.144

I crediti verso clienti (rif. punto 1) sono esposti al netto del fondo svalutazione crediti, pari a euro 91.338 come si evince dalla tabella di seguito riportata.

I crediti verso controllante (rif. punto 2) si riferiscono ai rapporti in essere con la Capogruppo e precisamente ai crediti relativi alla locazione mobiliare e servizi amministrativi del 2023.

Fondo svalutazione crediti:

	31.12.2023	31.12.2022
Esistenze iniziali	45.154	215.558
Aumenti: Accantonamento dell'esercizio Altre variazioni in aumento	46.184	42.157
Diminuzioni Utilizzo dell'esercizio Altre variazioni in diminuzione	0 0	(17.230) (195.331)
Rimanenze finali	91.338	45.154

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

40. ATTIVITÀ FISCALI

	31.12.2023	31.12.2022
1) imposte correnti:	370.121	793.802
credito per IVA	1.769	1.769
crediti Irap	368.353	422.153
crediti per altre imposte	0	369.880
2) imposte anticipate	1.495.805	3.842.864
Totale	1.865.926	4.636.666

Il credito IRAP fa riferimento al credito emergente dalla dichiarazione e agli acconti versati.

La composizione delle attività per imposte anticipate è la seguente:

	Imponibile	Imposte
Plusvalenze iscritte su immobilizzazioni materiali	0	0
Fondo premio anzianità di servizio e altre componenti del personale	116.977	32.637
Accantonamento fondo rischi su crediti non dedotto	87.847	21.083
Svalutazione immobili merce	3.798.030	911.527
Fondo rischi	1.896.100	529.012
Altri	5.623	1.546
Totale	5.904.577	1.495.805

Le imposte anticipate presenti al 31 dicembre 2023 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. La Giunta Provinciale di Bolzano nella Legge di bilancio 2023 ha peraltro ridotto, solo per il periodo d'imposta 2023, l'aliquota IRAP dal 3,90% al 3,30%. Considerando che il rigiro delle imposte anticipate avverrà prevalentemente a partire dal 2024 l'aliquota IRAP è stata mantenuta al 3,90%.

Variazioni delle imposte anticipate (in contropartita al conto economico)

	31.12.2023	31.12.2022
Importo iniziale	3.842.864	5.895.034
Aumenti	57.184	705.604
Imposte anticipate rilevate nell'esercizio:		
a) relative a precedenti esercizi		
b) dovute al mutamento di criteri contabili		
c) altre	57.184	705.604
Nuove imposte o incrementi di aliquote fiscali		
Altri aumenti		
Diminuzioni	(2.404.243)	(2.757.774)
Imposte anticipate annullate nell'esercizio		
a) rigiri	(2.404.243)	(2.757.774)
b) svalutazione per sopravvenuta irrecuperabilità		
c) dovute al mutamento di criteri contabili		
d) altre		
Riduzioni di aliquote fiscali		
Altre diminuzioni		
Importo finale	1.495.805	3.842.864

Variazioni delle imposte anticipate (in contropartita del Patrimonio Netto)

Non sono state rilevate nel corso del 2023 imposte anticipate in contropartita patrimoniale.

45. DISPONIBILITÀ LIQUIDE

Cassa e disponibilità liquide: composizione

	31.12.2023	31.12.2022
1. presso controllante	36.469.671	43.412.528
depositi bancari e conti correnti	36.469.671	43.412.528
2. altri	131	880
denaro, altri valori in cassa	131	880
Totale	36.469.803	43.413.408

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

Non sono state rilevate nel 2023 attività non correnti e gruppi di attività in via di dismissione.

ANALISI DELLO STATO PATRIMONIALE

Passivo

100. - 125. PATRIMONIO NETTO

Patrimonio dell'impresa: composizione

Descrizione	31.12.2023	31.12.2022	Possibilità di utilizzo 31.12.2023	Quota disponibile 31.12.2023
100. Capitale	210.000.000	210.000.000		0
105. Riserva legale	8.474.143	8.241.359	B	0
110. Riserva da sovrapprezzo azioni*	48.263.995	48.263.995	A-B-C *	0
115. Altre riserve	61.828.166	51.751.762		18.264.424
120. Riserve da valutazione	0	0		0
125. Utile d'esercizio	13.275.220	10.309.188		7.342.035
Totale	341.841.523	328.566.304		25.606.458

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 61.828.166, risulta essere indisponibile per euro 43.563.742:

- Euro 43.550.766 corrispondono alle differenze positive, al netto dell'onere fiscale, iscritte nei periodi pregressi fino al 2022, nettate delle plusvalenze realizzate o divenute insussistenti per effetto di svalutazioni effettuate nel 2023;
- Euro 12.976 risultano a copertura altre riserve negative.

La riserva legale dovrà inoltre essere incrementata di euro 423.970, oltre che per la quota sull'utile 2022 (realizzato) anche a seguito della liberazione di riserve vincolate resi disponibili a seguito di vendita di immobili e del realizzo di plusvalenze iscritte.

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'operazioni 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 210.000.000 azioni del valore nominale di euro 1,00 cadauna.

PASSIVITÀ NON CORRENTI

130. FONDO RISCHI ED ONERI NON CORRENTI

Fondi per rischi ed oneri: composizione

	31.12.2023	31.12.2022
Fondi per rischi e oneri non correnti:		
- premio anzianità di servizio del personale	15.777	14.207
- altre competenze del personale	101.200	80.000
- rischi legati alle iniziative immobiliari	1.896.100	4.000.000
Totale	2.013.077	4.094.208

Il fondo relativo ai rischi legati ad iniziative immobiliari è pari ad euro 2 milioni al 31 dicembre 2023 e si è ridotto di 2,1 milioni rispetto all'esercizio precedente. Tale riduzione è imputabile principalmente all'immobile sito in Busto Arsizio che, a seguito della realizzazione dello stesso, è venuta meno la necessita di un accantonamento per oneri aggiuntivi legati alla completamento dello stesso.

Il fondo ricomprende un importo pari a euro 350 mila quale accantonamento a fronte di una componente variabile di prezzo legata alla vendita di un immobile sito in Corvara in Badia; un importo pari a euro 1.450 mila legato a rischi di sostenimento di maggiori oneri che potrebbero realizzarsi in relazione alle rilevanti attività di sviluppo immobiliare che la società sta realizzando su alcuni complessi immobiliari acquistati con finalità di sviluppo e di successiva vendita e un importo pari a euro 96 relativo al pro-rata degli immobili Enel.

Fondi per rischi ed oneri: variazioni annue

	31.12.2023	31.12.2022
Importo iniziale	4.094.208	1.565.162
Aumenti	22.769	2.529.046
Accantonamento dell'esercizio	22.769	2.529.046
Altre variazioni in aumento		
Diminuzioni	(2.103.900)	0
Utilizzo nell'esercizio	(2.103.900)	0
Altre variazioni in diminuzione		
Importo finale	2.013.077	4.094.208

135. PASSIVITÀ FISCALI DIFFERITE
Passività per imposte differite: composizione

	Imponibile	Imposte
Rateizzazione plusvalenza su cessione cespiti	0	0
plusvalenze iscritte su immobilizzazioni materiali	211.391	58.978
altre	1.499	412
Totale	212.890	59.390

Le imposte differite presenti al 31.12.2023 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)

	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Importo iniziale	412	412	8.011.832
Aumenti	58.978	0	0
Imposte differite rilevate nell'esercizio:			
a) relative a precedenti esercizi			
b) dovute al mutamento di criteri contabili			
c) altre	58.978	0	0
Nuove imposte o incrementi di aliquote fiscali			
Altri aumenti			
Diminuzioni	0	0	(8.011.419)
Imposte differite annullate nell'esercizio:			
a) rigiri	0	0	(8.011.419)
b) dovute al mutamento di criteri contabili			
c) altre			
Riduzioni di aliquote fiscali			
Altre diminuzioni			
Importo finale	59.390	412	412

Variazioni delle imposte differite (in contropartita del patrimonio netto)

Non sono state rilevate nel corso del 2023 imposte differite in contropartita patrimoniale.

140. ALTRI DEBITI

	31.12.2023	31.12.2022
Depositi cauzionali di terzi - locazioni immobili	688.906	549.769
Altri	0	0
Totale	688.906	549.769

PASSIVITÀ CORRENTI

145. DEBITI COMMERCIALI

	31.12.2023	31.12.2022
1. Debiti verso fornitori	1.592.910	1.153.736
2. Debiti verso controllante	804.550	1.920.315
3. Altri debiti	284.523	1.595.306
Totale	2.681.982	4.669.358

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:

	31.12.2023	31.12.2022
3. Acconti e caparre da vendita immobili	200.500	1.512.900
Oneri differiti certi verso il personale	34.852	28.508
Spese condominiali - acconti	0	0
Altri	49.171	53.898
Totale	284.523	1.595.306

150. DEBITI FINANZIARI

Alla data del 31.12.2023 non sono presenti debiti finanziari né nei confronti della controllante, né nei confronti altri soggetti.

155. PASSIVITÀ FISCALI CORRENTI

	31.12.2023	31.12.2022
1. Debiti per IRPEF (ritenute d'imposta)	0	0
2. Debiti contributivi		
3. Debiti per imposte dirette	455.351	370.716
Totale	455.351	370.716

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

ANALISI DEL CONTO ECONOMICO

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

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

200. - 215. RICAVI

	31.12.2023	31.12.2022
200. Ricavi da locazione immobiliare:	12.198.803	11.219.927
da controllante	9.126.114	8.410.511
da beni locati a terzi (alloggi e pertinenze)	1.905.194	1.747.074
da beni locati a terzi (uffici e negozi)	1.167.496	1.062.342
205. Plusvalenze da vendite immobiliari	141.000	308.200
210. Altri ricavi e proventi:	1.354.957	1.327.771
1. Ricavi da controllante:	1.114.776	1.123.439
canone di locazione mobiliare	97.073	202.425
contratto di service servizi	1.017.703	921.014
2. Plusvalenze da beni mobili	173	270
3. Ricavi da cessione crediti	0	0
4. Altri ricavi:	240.007	204.062
ricavi da servizi verso terzi	0	0
Altri	240.007	204.062
213. Insussistenza fondi rischi e oneri	2.100.000	0
215. Variazioni delle rimanenze di beni merce	0	0
218. Ricavi da vendita beni merce	22.646.912	16.825.264
Totale	38.441.671	29.681.162

L'incremento consistente rispetto al 2022 è da ricondurre principalmente alle dinamiche legate alle componenti delle voci relative agli immobili merce e all'insussistenza del fondo rischi e oneri. L'importo esposto alla voce "Ricavi da vendita beni merce" rappresenta il

valore di realizzo relativo alla vendita degli immobili siti in via dei Missaglia (Milano) per un ammontare pari a 1,2 milioni di euro, a quelli del complesso "luci nel bosco" di Busto Arsizio per 16,9 milioni di euro.

220. - 250. COSTI DI FUNZIONAMENTO

220. COSTI PER SERVIZI

	31.12.2023	31.12.2022	Variazioni
220. Costi per servizi:			
1. verso la controllante	502.036	444.036	57.999
2. verso terzi	2.397.964	2.259.247	138.717
spese manutenzione immobili e impianti	433.410	324.647	108.763
spese manutenzione software	252.787	224.964	27.823
compensi a professionisti	948.739	924.714	24.025
spese telefoniche	0	5.416	(5.416)
spese per assicurazioni	119.589	109.614	9.975
spese legali, notarili e di registro	72.824	43.722	29.102
spese adempimenti legislativi - sicurezza	12.196	2.194	10.002
spese condominiali amministrative	70.122	59.024	11.098
spese di gestione unità sfitte	153.938	221.940	(68.002)
altri	334.358	343.011	(8.653)
Totale	2.900.000	2.703.283	196.717

230. VARIAZIONE DELLE RIMANENZE DI BENI MERCE

	31.12.2023	31.12.2022	Variazioni
230. variazione delle rimanenze di beni merce	18.044.903	14.371.143	3.673.759
Totale	18.044.903	14.371.143	3.673.759

La variazione positiva delle rimanenze di beni merci è da mettere in relazione ai costi sostenuti per migliorie.

235. COSTI PER IL PERSONALE

	31.12.2023	31.12.2022	Variazioni
235. Costi per il personale:			
salari e stipendi	968.441	784.950	183.491
oneri sociali	232.398	210.699	21.700
trattamento di quiescenza	30.693	26.333	4.360
trattamento di fine rapporto	53.499	45.236	8.263
altri costi	19.794	19.546	248
compensi Amministratori e Sindaci	152.139	160.009	(7.870)
Totale	1.456.965	1.246.773	210.192

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.

	31.12.2023	31.12.2022	Variazioni
240. Ammortamenti:			
1. attività immateriali	20.990	38.393	(17.403)
2. attività materiali	143.417	159.409	(15.992)
immobili strumentali	21.500	21.500	0
impianti elettronici	48.717	50.197	(1.480)
attrezzature, mobili e arredi	73.201	87.712	(14.512)
Totale	164.407	197.802	(33.395)

Si evidenzia un decremento con riferimento agli ammortamenti sulle attività materiali, legato al venir meno degli ammortamenti iscritti su rilevanti investimenti effettuati negli esercizi pregressi. In riduzione anche l’ammortamento sulle attività immateriali.

245. RETTIFICHE SU CREDITI

	31.12.2023	31.12.2022	Variazioni
Rettifiche/Riprese su crediti	(173.376)	64.047	(237.423)
Totale	(173.376)	64.047	(237.423)

L’importo esposto si riferisce alla ripresa da incasso registrata nel corso del 2023 sull’esposizione verso il fondo Margot, interamente rientrata.

Si precisa che gli eventuali utilizzi del Fondo svalutazione crediti avvengono mediante scarico diretto del Fondo a riduzione delle posizioni oggetto di stralcio.

250. PERDITE DA CESSIONE ATTIVITÀ MATERIALI

	31.12.2023	31.12.2022	Variazioni
Perdite da cessione attività materiali	1.000	0	1.000
Totale	1.000	0	1.000

253. ACCANTONAMENTI PER RISCHI E ONERI

	31.12.2023	31.12.2022	Variazioni
Accantonamento per rischi su iniziative immobiliari	0	2.532.000	(2.532.000)
Totale	0	2.532.000	(2.532.000)

Nell'esercizio 2023 non si è proceduto ad alcun accantonamento al fondo rischi ed oneri per iniziative immobiliari.

255. ONERI DIVERSI DI GESTIONE

Descrizione	31.12.2023	31.12.2022	Variazioni
255. Oneri diversi di gestione:			
1. imposte indirette - I.M.U.	100.303	104.102	(3.799)
2. imposte indirette - es. precedente	24.479	30.779	(6.300)
3. imposte indirette - I.M.I.	656.174	643.662	12.512
4. imposte indirette - TASI	0	0	0
5. imposte indirette - IVA indetraibile	476.689	561.489	(84.800)
6. altre imposte indirette	115.937	92.382	23.555
7. altri oneri e tasse	55.758	133.382	(77.625)
8. spese varie deducibili	3.609	2.038	1.571
9. spese varie indeducibili	0	0	0
10. imposte indirette IMI IMIS e IMU immobili attività separata	142.083	161.489	(19.406)
Totale	1.575.031	1.729.322	(154.292)

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 assoluta sugli acquisti di beni/servizi dell'attività ordinaria. L'importo di euro 476.689, di cui alla voce 255.5, è relativo all'IVA indetraibile in base al pro-rata di detraibilità applicato nell'anno 2023 pari al 44%, imputata direttamente al conto economico.

L'importo di euro 142.083 di cui alla voce 255.10, 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

	31.12.2023	31.12.2022	Variazioni
Rivalutazione immobili	9.388.242	9.519.441	(131.199)
Svalutazione immobili	(2.476.393)	(850.197)	(1.626.196)
Totale	6.911.849	8.669.244	(1.757.395)

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	31.12.2023	31.12.2022	Variazioni
270. Proventi finanziari:	309.135	108.526	200.609
1. verso controllante	309.135	108.526	200.609
2. altri	0	0	0
275. Interessi e altri oneri finanziari:	(40.581)	(16.567)	(24.013)
1. verso controllante	(10.244)	(9.773)	(470)
2. altri	(30.337)	(6.794)	(23.543)
278. Risultato netto delle attività e passività finanziarie valutate al fair value			
1. altre attività finanziarie obbligatoriamente al fair value	(3.000.000)	(1.000.000)	(2.000.000)
Totale	(2.731.446)	(908.042)	(1.823.404)

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.

Il risultato netto negativo delle attività finanziarie valutate al fair value si riferisce ad una rettifica pari a 3 milioni di euro sul valore delle quote del Fondo Immobiliare chiuso Margot detenute dalla Società.

280. IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO

	31.12.2023	31.12.2022
Accantonamento imposte:	2.975.325	2.240.186
IRES - imposte correnti	2.520.131	1.869.495
IRAP - imposte correnti	455.193	370.691
Variazione imposte differite:	58.978	0
IRES - aumento per imposte differite	50.734	0
IRAP - aumento per imposte differite	8.244	0
IRES - diminuzione per imposte differite	0	0
IRAP - diminuzione per imposte differite	0	0
Variazione imposte anticipate:	2.347.059	2.052.170
IRES - aumento per imposte anticipate	(54.054)	(606.971)
IRAP - aumento per imposte anticipate	(3.131)	(98.633)
IRES - diminuzione per imposte anticipate	2.087.610	2.376.909
IRAP - diminuzione per imposte anticipate	316.633	380.865
IRES e IRAP esercizi precedenti	(3.437)	(3.550)
Riallineamento valori fiscali a quelli civilistici	0	0
Totale	5.377.925	4.288.805

Nella determinazione delle imposte correnti si è fatto riferimento alle aliquote fiscali in vigore per il 2023 (IRES 24% - IRAP 3,30%).

L'aliquota IRAP applicata è del 3,30% a seguito della delibera della Giunta Provinciale di Bolzano che ha ridotto solo per il 2023 la precedente (e futura) aliquota IRAP del 3,90%. L'aliquota IRES del 24% è in vigore, come previsto dalla legge di Stabilità 2016, dal periodo di imposta 2017.

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

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	18.653.144	18.653.144
Costi non deducibili ai fini IRAP	0	2.731.446
Ricavi non tassabili ai fini IRAP	0	0
Totale	18.653.144	21.384.590
Onere fiscale teorico (IRES 24,00% - IRAP 3,90%)	4.476.755	705.691
Variazioni permanenti in aumento	606.633	36.134
Variazioni permanenti in diminuzione	(479.078)	0
Variazioni altre in aumento/diminuzione	(3.326)	35.114
Totale imposte di competenza dell'esercizio	4.600.984	776.940

ALTRE INFORMAZIONI

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

DATI SULL'OCCUPAZIONE

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

Organico	31.12.2023	31.12.2022	Variazioni
Dirigenti	1	1	0
Quadri direttivi	8	7	0
Impiegati - a tempo indeterminato	5	6	0
Impiegati - a tempo determinato	0	0	0
Totale	14	14	0

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 236 mila in linea con quanto stabilito dalle politiche di remunerazione.

COMPENSI DEL CONSIGLIO D'AMMINISTRAZIONE E DEL COLLEGIO SINDACALE

	Importo
Consiglio d'Amministrazione	121.800
Collegio Sindacale	30.339
Totale	152.139

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	31.12.2023	31.12.2022
	Pagamenti da ricevere per il leasing	Pagamenti da ricevere per il leasing
Fino a 1 anno	13.654.739	11.764.375
Da oltre 1 anno fino a 2 anni	13.425.812	11.544.730
Da oltre 2 anni fino a 3 anni	12.987.544	11.353.961
Da oltre 3 anni fino a 4 anni	3.669.145	10.912.823
Da oltre 4 anni fino a 5 anni	2.798.218	1.599.774
Da oltre 5 anni	6.179.741	3.317.850
Totale	52.715.200	50.493.513

PRIVACY, SICUREZZA E AMBIENTE

Come richiesto dalla normativa vigente (D.Lgs. 196/2003), anche nel 2023 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 Haus 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)

	31.12.2023
Servizi di revisione e attestazione contabile	19.822
Altri servizi	-
Totale	19.822

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 2023.

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 2022 della Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A.

SCHEDA DI SINTESI

Dati patrimoniali (in migliaia di euro)	31/12/2022	31/12/2021	Var. ass. +/-	Var. %
Totale attività	12.297.969	11.311.125	986.844	8,72%
Investimenti finanziari	10.689.343	10.538.505	150.838	1,43%
Attività finanziarie valutate al fair value con impatto a conto economico	148.197	289.105	(140.908)	-48,74%
Attività finanziarie valutate al fair value con impatto sulla redditività complessiva	241.775	375.399	(133.624)	-35,60%
Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	10.299.371	9.874.001	425.370	4,31%
- di cui Crediti verso banche ¹	365.578	539.165	(173.587)	-32,20%
- titoli di debito	131.730	116.416	15.314	13,15%
- di cui Crediti verso clientela	9.933.793	9.334.836	598.957	6,42%
- impieghi netti	6.621.832	6.447.978	173.854	2,70%
- titoli di debito	3.311.961	2.886.858	425.103	14,73%
Attività materiali	85.200	89.711	(4.511)	-5,03%
Attività immateriali	18.878	16.082	2.796	17,39%
Partecipazioni	394.896	264.820	130.076	49,12%
Raccolta diretta	8.507.993	7.853.402	654.591	8,34%
Debiti verso clientela	8.417.529	7.743.049	674.480	8,71%
Debiti rappresentati da titoli	90.464	110.353	(19.889)	-18,02%
Debiti verso banche	2.538.850	2.335.673	203.177	8,70%
Totale provvista	11.046.843	10.189.075	857.768	8,42%
Raccolta diretta ²	8.507.993	7.853.402	654.591	8,34%
Raccolta indiretta ³	4.434.157	4.469.277	(35.120)	-0,79%
Raccolta complessiva	12.942.150	12.322.679	619.471	5,03%
Patrimonio netto	866.180	816.573	49.607	6,08%
Dati economici (in migliaia di euro)	31/12/2022	31/12/2021	Var. ass. +/-	Var. %
Margine di interesse	203.302	148.573	54.729	36,84%
Margine di contribuzione lordo	306.336	281.479	24.857	8,83%
Risultato lordo di gestione	105.264	101.101	4.163	4,12%
Risultato operativo netto	107.663	100.786	6.877	6,82%
Utile (perdita) lordo	107.670	100.765	6.905	6,85%
Utile (perdita) d'esercizio	74.683	71.319	3.364	4,72%
Indici patrimoniali (%) - phased in	31/12/2022	31/12/2021	var. +/-	
CET 1 Capital Ratio	13,73	13,90	-0,17	
Tier 1 Capital Ratio	14,50	14,71	-0,21	
Total Capital Ratio	15,50	15,12	0,38	
Indici di liquidità (%)	31/12/2022	31/12/2021	var. +/-	
LCR (Liquidity Coverage Ratio)	196,15	196,11	0,04	
NSFR (Net Stable Funding Ratio)	124,70	125,34	-0,64	
Leverage Ratio (rapporto tra Tier1 e Total assets)	6,61	7,30	-0,69	
Indici di copertura del credito deteriorato (%)	31/12/2022	31/12/2021	var. +/-	
Copertura crediti a sofferenza	86,83	86,01	0,82	
Copertura inadempienze probabili	60,39	61,66	-1,27	
Copertura totale crediti deteriorati	66,30	67,49	-1,19	
NPL Ratio lordo	3,42	3,86	-0,44	
NPL Ratio netto	1,19	1,29	-0,10	
Texas Ratio ⁴	9,19	10,41	-1,22	
Indici di redditività ed efficienza (%)	31/12/2022	31/12/2021	var. +/-	
ROE - Return on equity ⁵	8,88	9,22	-0,34	
Margine contribuzione lordo/fondi intermediati ⁶	1,57	1,52	0,05	
Cost / income ratio ⁷	55,91	55,24	0,67	

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



Deloitte & Touche S.p.A.
Via Tortona, 25
20144 Milano
Italia

Tel: +39 02 83322111
Fax: +39 02 83322112
www.deloitte.it

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 2023, 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 2023, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea.

Elementi alla base del giudizio

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

Altri aspetti

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

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

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

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

Sede Legale: Via Tortona, 25 - 20144 Milano | Capitale Sociale: Euro 10.000.000,00 i.c.

Codice Fiscale/Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi n. 03089560266 - R.E.A. n. MI-1720239 | Partita IVA/IT 03089560266

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 collegate. 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 struttura legale di Deloitte Touche Tohmatsu Limited e delle sue member firm all'indirizzo www.deloitte.com/about.

© Deloitte & Touche S.p.A.

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

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

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

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

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

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento.

In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;

- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

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

RELAZIONE SU ALTRE DISPOSIZIONI DI LEGGE E REGOLAMENTARI

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10

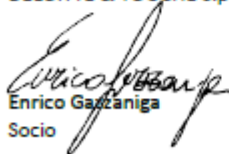
Gli Amministratori di Sparim S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione di Sparim S.p.A. al 31 dicembre 2023, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

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 di Sparim S.p.A. al 31 dicembre 2023 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio di Sparim S.p.A. al 31 dicembre 2023 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

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

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.


Enrico Gazzaniga
Socio

Milano, 14 marzo 2024