



SPARIM

GRUPPE SÜDTIROLER SPARKASSE
GRUPPO CASSA DI RISPARMIO DI BOLZANO

**BILANCIO
DI ESERCIZIO
2021**

SPARIM S.p.A.

SPARIM AG

INDICE

RELAZIONE SULLA GESTIONE - ESERCIZIO 2021	3
GESTIONE DEL RISCHIO FINANZIARIO	8
RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE (ai sensi dell'art. 2429)	14
SCHEMI DI BILANCIO	17
PROSPETTO DELLA REDDITIVITÀ COMPLESSIVA	20
Nota Integrativa	23
PRINCIPI GENERALI DI REDAZIONE	27
CRITERI DI VALUTAZIONE E PRINCIPI CONTABILI DI RIFERIMENTO	28
ALTRE INFORMAZIONI.....	34
ANALISI DELLO STATO PATRIMONIALE	36
<i>Attivo</i>	36
<i>Passivo</i>	54
ANALISI DEL CONTO ECONOMICO	61
PROSPETTO ULTIMO BILANCIO CAPOGRUPPO.....	76
RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE.....	77

RELAZIONE SULLA GESTIONE - ESERCIZIO 2021

Il progetto di bilancio dell'esercizio 2021 evidenzia un Utile netto pari ad euro 15.805.575, un Patrimonio netto di euro 318.257.115 con un Totale attivo di euro 327.058.796.

Nel corso dell'esercizio 2021 la Società si è dedicata sia alla gestione della componente del patrimonio immobiliare funzionale all'attività bancaria sia all'attività di valorizzazione del portafoglio detenuto con finalità di investimento. Nel contempo, Sparim ha dato il proprio supporto alle attività di recupero del credito da parte della Capogruppo partecipando attivamente ai processi di assegnazione (aste/incanti) di garanzie immobiliari. Nello specifico, la Società si è resa parte attiva, nel rispetto delle linee guida definite dalla Capogruppo, nell'individuazione ed implementazione delle misure di efficientamento afferenti alla gestione immobiliare del Gruppo. Con riferimento al patrimonio immobiliare strumentale la Società ha curato e gestito le attività manutentive ordinarie e straordinarie, l'allestimento e l'ammodernamento delle filiali e delle sedi centrali e la ricerca di eventuali nuovi spazi funzionali all'esercizio dell'attività bancaria.

Ai fini della determinazione del valore del portafoglio immobiliare di proprietà, secondo il principio di valutazione a fair value, la Società si avvale del supporto di un primario valutatore esterno indipendente (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 244,3 milioni (euro 243,3 milioni al 2020), mentre il valore delle rimanenze, valutate secondo il metodo cd. "minore tra costo e valore di realizzo" ammonta ad euro 32,9 milioni (euro 29,2 milioni al 2020).

Analisi principali scostamenti

I "Ricavi Totali", ammontano a 23,5 milioni di euro (13,6 milioni di euro nel 2020) e si compongono di: ricavi da locazione immobiliare per 10,8 milioni di euro (11,8 milioni di euro nel 2020), altri ricavi e proventi per 1,1 milioni di euro (1,0 milioni di euro nel 2020), ricavi da vendita di beni merce per 11,7 milioni di euro (0,8 milioni di euro nel 2020).

I "Costi di Funzionamento", ammontano a 14,9 milioni di euro (6,5 milioni di euro nel 2020); 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 34 mila euro (negativo per 2,4 milioni di euro nel 2020).

Il saldo della voce "Imposte sul reddito d'esercizio" è positivo per Euro 7,1 milioni (negativo per 1,4 milioni di euro nel 2020) per via della operazione di riallineamento, ai fini fiscali, dei maggiori valori iscritti in bilancio con riferimento ai beni immobili di proprietà, ai sensi dell'art. 110, comma 8, Legge 104/2020 (cd. DL agosto).

La componente finanziaria ha fatto registrare un saldo positivo per euro 94 mila derivante per lo più dalla gestione della liquidità della Società, in linea con il risultato dell'anno precedente.

Alla luce di quanto sopra esposto, al netto degli effetti derivanti dall'assoggettamento a tassazione del "Risultato prima delle imposte", il 2021 fa registrare un "Risultato netto dell'esercizio" pari ad euro 15,8 milioni, contro euro 3,3 milioni del precedente esercizio.

Si riporta di seguito un quadro sintetico del conto economico riclassificato 2021 ed il confronto con l'esercizio precedente:

	31.12.2021	31.12.2020	variazione assoluta	variazione %
Margine operativo lordo (EBITDA)	9.157.696	9.734.897	(577.201)	-6%
Risultato operativo	8.627.188	4.574.069	4.053.119	89%
Risultato gestione finanziaria	94.301	106.980	(12.679)	-12%
Utile ante imposte	8.721.489	4.681.048	4.040.440	86%
Utile netto	15.805.575	3.275.205	12.530.370	383%

ANDAMENTO DELLA GESTIONE

Per l'esercizio 2021 l'utile netto si attesta ad euro 15.805.575 in aumento per euro 12.530.370 rispetto al dato dell'esercizio precedente.

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

Valore della produzione	2021	2020	2019
<i>Ricavi da locazione immobiliare</i>	10.781.341	11.777.063	11.646.468
- da terzi	2.611.416	2.682.420	2.588.977
alloggi e pertinenze	1.566.261	1.610.515	1.485.134
uffici, negozi e pertinenze	1.045.155	1.071.906	1.103.842
- da Controllante	8.169.924	9.094.642	9.057.492
<i>Ricavi/plus da vendite</i>	56.564	19.689	1.256.288
- plusvalenze da vendite immobiliari	14	19.500	1.256.287
- beni immobili destinati alla commercializzazione	0	0	0
- plusvalenza da cessione di beni mobili	2.377	189	1
- plusvalenza da cessione crediti	54.173	0	0
<i>Ricavi da locazione mobiliare</i>	265.136	386.512	415.141
- da Controllante	265.136	386.512	415.141
<i>Ricavi da servizi</i>	700.356	499.875	477.822
- da terzi	0	0	0
- da Controllante	700.356	499.875	477.822
<i>Ricavi diversi</i>	60.040	96.758	459.839
<i>Variazioni delle rimanenze di beni merce</i>	0	0	3.632.032
<i>Ricavi da vendita di beni merce</i>	11.655.357	774.000	1.447.000
Totale valore della produzione	23.518.793	13.553.896	19.334.589

Con riferimento all'analisi della situazione finanziaria si riportano di seguito gli indicatori sintetici di finanziamento delle immobilizzazioni al 31 dicembre 2021 che confermano l'elevato grado di patrimonializzazione della Società.

Patrimonio netto	318.257.115
Immobilizzazioni	250.525.070
Crediti immobilizzati oltre 12 mesi	654.480
Crediti attivo circolante entro 12 mesi	0
Margine primario di struttura	67.077.565
Quoziente primario di struttura	127%

Patrimonio netto	318.257.115
Passività a lungo	1.565.574
Altri debiti a lungo	515.421
Totale mezzi propri e passività consolidate	320.338.109
Immobilizzazioni	250.525.070
Margine secondario di struttura	69.813.039
Quoziente secondario di struttura	128%

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 2021 la Società ha dato corso alle seguenti iniziative immobiliari:

- i risultati dell'attività sviluppata nel periodo 2018-2021 hanno consentito di raggiungere gli obiettivi del piano di gestione immobiliare, ovvero ridurre la componente del portafoglio immobiliare non strumentale al di sotto del 35% del valore complessivo degli asset gestiti;
- sono proseguiti i lavori di realizzazione del complesso residenziale "Luci nel Bosco" a Busto Arsizio: la prima Torre verrà ultimata e consegnata nell'estate 2022 e la seconda e la terza verranno ultimate e consegnate nel 2023. Parallelamente, la Società sta gestendo la commercializzazione delle unità che ha visto una risposta molto buona da parte del mercato: la prima torre è stata venduta - tramite contratti preliminari di compravendita - quasi per intero, mentre a fine 2021 è iniziata la commercializzazione delle due torri che verranno consegnate nel 2023;

- a settembre 2021 sono state completate le opere per la realizzazione del complesso, a prevalente destinazione residenziale, "Selvanesco 77" a Milano, via Selvanesco/via dei Missaglia. I frazionamenti, avviati nell'autunno 2021, hanno visto - al 31/12/2021 - la realizzazione di vendite per circa il 48% delle superfici realizzate e la sottoscrizione di proposte irrevocabili di acquisto - che si completeranno in contratti definitivi di compravendita nel 2022 - per circa il 34% delle superfici realizzate. Nel corso del 2022 proseguirà la commercializzazione degli spazi ancora invenduti al 31/12/2021 pari a circa il 18% delle superfici realizzate;
- nel marzo 2021 è stata formalizzata la cessione definitiva della componente non strumentale dell'immobile di Corvara. Contestualmente ha preso avvio la ristrutturazione completa della filiale bancaria Sparkasse i cui lavori sono stati ultimati nel mese di dicembre 2021;
- è stata ultimata la progettazione esecutiva, con l'ottenimento delle autorizzazioni amministrative, relativa agli interventi di restauro/ampliamento/riqualificazione energetica degli immobili di Appiano e Feltre per i quali i lavori prenderanno avvio nella primavera del 2022;
- sono state completate, a valere sul patrimonio strumentale, le ristrutturazioni complete delle filiali bancarie di Bolzano via Roma, Egna, Sarentino, Corvara;
- anche nel 2021 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 e quote partecipative minoritarie. Essendo la posizione finanziaria netta positiva, nel corso del 2021 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 2021 la Società non ha usufruito delle linee di credito accese presso la Capogruppo; ne deriva che il rischio in parola non appare rilevante.

RISCHIO DI CREDITO

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

Il rischio in parola non risulta essere di entità rilevante.

RISCHIO DI LIQUIDITÀ

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

Il rischio in parola non risulta essere di entità rilevante.

RISCHIO DI MERCATO

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

RISCHIO IMMOBILIARE

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

Nell'ambito dei rischi immobiliari tipici si segnalano:

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

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

EVENTI SUCCESSIVI AL 31 DICEMBRE 2021

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

Si evidenzia che, dalla fine del mese di febbraio 2022, le tensioni geopolitiche hanno iniziato ad inasprirsi seriamente a seguito del conflitto Russia-Ucraina. Le ripercussioni sul quadro macroeconomico globale, è possibile che determinino conseguenze sull'economia europea e conseguenti effetti sulle attività produttive. La Società considera tali accadimenti un evento successivo alla chiusura di bilancio di tipo non rettificativo (*non-adjusting event*) ai sensi dello IAS 10. In considerazione dell'attuale situazione in rapida evoluzione, non si ritiene possibile ad oggi fornire una stima quantitativa del potenziale impatto che le tensioni geopolitiche potrebbero avere sulla situazione economica e patrimoniale della Società. Le analisi verranno di conseguenza aggiornate progressivamente nell'ambito delle stime contabili dell'esercizio 2022.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Nel corso del 2022 la Società, oltre a proseguire nelle attività ordinarie di gestione del patrimonio immobiliare, sarà impegnata nel completamento delle iniziative immobiliari illustrate nelle pagine precedenti. Allo stato, sono in corso attente valutazioni in merito all'avvio di ulteriori iniziative di valorizzazione/ristrutturazione straordinaria di taluni immobili in portafoglio.

Emergenza COVID – 19 e situazione geo-politica

Alla luce dell'avvio della campagna vaccinale nel corso del 2021 e dell'approvazione del PNRR, gli scenari macroeconomici prospettati per il 2022 e 2023 fanno presagire ad una ulteriore crescita del PIL (dopo l'incremento consistente del 2021), tuttavia andranno monitorati gli effetti dell'inflazione, con particolare riferimento ai costi energetici e alle conseguenze sull'economia delle tensioni geo-politiche registrate a partire dal mese di febbraio 2022.

Alla luce dei noti impatti dell'emergenza Covid 19 sul settore immobiliare, che ha visto taluni segmenti più colpiti di altri (es. retail, hotellerie, uffici, intrattenimento), si deve considerare che il portafoglio immobiliare di proprietà di SPARIM è caratterizzato da immobili prevalentemente ubicati in capoluoghi di provincia o nel centro di piccoli paesi dell'Alto Adige, a vocazione turistica e non. La parte più importante del portafoglio è costituito da beni strumentali all'attività bancaria (i.e. sedi centrali ed agenzie bancarie) locati alla Capogruppo, non posti "sul mercato" e quindi non strettamente soggetti alle dinamiche stesse del mercato immobiliare tradizionale. Gli altri immobili (abitazioni, uffici, negozi e pertinenze) sono, per lo più, locati nell'ambito di rapporti contrattuali a lungo termine e non hanno risentito in maniera significativa (i.e. sia in termini di vacancy, sia di morosità) degli effetti della pandemia.

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

RAPPORTI CON PARTI CORRELATE

Si evidenziano di seguito i rapporti in essere con la Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A., nella sua qualità di Controllante che esercita attività di direzione e coordinamento nei confronti di Sparim S.p.A., con la Fondazione della Cassa di Risparmio di Bolzano nella sua qualità di Controllante di Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A., con Raetia SGR S.p.A. in liquidazione e con Sparkasse Haus S.r.l., queste ultime in qualità di società controllate dalla stessa Capogruppo.

I dati sono riportati al loro valore di mercato.

RAPPORTI COMMERCIALI E DIVERSI

	31.12.2021	31.12.2020
Attivo - Crediti		
Controllante	608.338	693.412
Correlate	0	0
Passivo - Debiti		
Controllante	3.834.540	3.199.866
Correlate	0	0
Conto Economico		
Ricavi per servizi - Controllante	9.135.416	9.981.029
Ricavi per servizi - Correlate	0	0
Costi per servizi - Controllante	256.782	193.340
Costi per servizi - Correlate	0	0

RAPPORTI FINANZIARI

	31.12.2021	31.12.2020
Attivo:	35.315.829	38.094.967
Disponibilità liquide - controllante	35.315.829	38.094.967
Passivo:	0	0
Debiti verso banche	0	0
Conto Economico:	92.219	107.687
Oneri finanziari - controllante	(8.927)	(8.395)
Proventi finanziari - controllante	101.145	116.082

La Società ha distribuito nel corso del 2021 un dividendo a valere su riserve di utili distribuibili e disponibili pari a euro 11 milioni a favore del socio che detiene la totalità delle azioni, la Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A..

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

ATTIVITÀ DI DIREZIONE E COORDINAMENTO

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

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

RIPARTO DELL'UTILE DI ESERCIZIO

Il bilancio al 31 dicembre 2021 presenta un utile netto di euro 15.805.575 per il quale si formula la seguente proposta di ripartizione:

▪ alla Riserva legale (5% dell'utile realizzato)	Euro	859.998
▪ ad altre Riserve	Euro	14.945.578
▪ 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 2021 (realizzato), anche a seguito della liberazione di riserve vincolate resesi disponibili a seguito di vendita di immobili e del realizzo di plusvalenze iscritte.

Con riferimento al 2021 per effetto di tale meccanismo l'utile non distribuibile ammonta ad euro 4.664.514.

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	8.241.359
▪ Altre riserve	Euro	51.751.762

Bolzano, 08.03.2022

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 2021 REDATTA AI SENSI DELL'ART. 2429, CO. 2, C.C.

All'Azionista unico di Sparim S.p.A., Bolzano

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del collegio sindacale di Società non *quoted* emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori commercialisti e degli Esperti contabili, pubblicate a dicembre 2020 e vigenti dal 1° gennaio 2021.

Di tale attività e dei risultati conseguiti Vi portiamo a conoscenza con la presente relazione.

È stato sottoposto al Vostro esame il bilancio d'esercizio della Sparim S.p.A. al 31.12.2021, redatto in conformità agli *International Financial Reporting Standards* (IFRS) adottati dall'Unione Europea, che evidenzia un utile d'esercizio di Euro 15.805.575. Il bilancio è stato messo a nostra disposizione con il nostro assenso in deroga al termine di cui all'art. 2429 c.c..

Il soggetto incaricato della revisione legale dei conti Deloitte & Touche S.p.A. ci ha consegnato la propria relazione, datata 16 marzo 2022, contenente un giudizio senza modifica.

Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale il bilancio d'esercizio al 31.12.2021 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* adottati dall'Unione Europea.

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

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e, in particolare, sull'adeguatezza 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 rilevato

SPARIM AG
RECHTSITZ: I-39100 BOZENO - SPARKASSENSTRASSE 12/N
GESELLSCHAFTSKAPITAL EURO 210.000.000
GESELLSCHAFT DER BANKGRUPPE SÜDTIROLER SPARRASSE EINGETRAGEN
IM VERZEICHNIS DER KREDITANSTALTEN UND DER BANKGRUPPEN
EINTRAG: HANDELSREGISTER BOZENO STEUER-FIR. - IMVST. NR. 02745620211
BANK: SÜDTIROLER SPARRASSE AG ABI 0945 CAB 11009 KVK ID: 799-000

SPARIM SPA
SEDE LEGALE: I-39100 BOLZANO - VIA CASSA DI RISPARMIO 12/B
CAPITALE SOCIALE EURO 210.000.000
SOCIETÀ APPARTENENTE AL GRUPPO BANCARIO CASSA DI RISPARMIO DI BOLZANO
ISCRITTA NEL LIBRO DELLE AZIENDE DI CREDITO E DEI GRUPPI BANCARI
ISCRITTO REGISTRO IMPRESE DI BOLZANO CODICE FISCALE/PARTITA IVA 01745620211
BANCA: CASSA DI RISPARMIO BOLZANO SPA - ABI 06015 CAB 11000 UIC IRL 990.000

particolari da segnalare. Abbiamo acquisito dall'organo amministrativo con adeguato anticipo e anche durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla Società e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo incontrato i responsabili delle funzioni di controllo interno e non sono emersi dati ed informazioni rilevanti che debbano essere evidenziate nella presente relazione.

Nel corso dell'attività espletata, l'Organismo di Vigilanza della Cassa di Risparmio s.p.a., cui è attribuita tale funzione anche per Sparim s.p.a., non ha evidenziato criticità rispetto alla corretta attuazione del modello organizzativo che necessitino di evidenziazione nella presente relazione.

Abbiamo acquisito conoscenza e 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, sulla base dei dati e delle notizie acquisiti, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Non sono pervenute denunce dagli Azionisti ex art. 2408 c.c.

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

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

2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale "il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31.12.2021, 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".

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, con PEC di data 8 marzo 2022, ha rinunciato espressamente ai termini previsti dall'art. 2429 c.c. per il deposito della presente relazione, sollevandoci da qualsiasi contestazione.

3) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

SPARIM AG
RECHTSITZ: I-39100 BOZEN - SPARKASSENSTRASSE 12/II
GESELLSCHAFTSKAPITAL: EURO 210.000.000
GESELLSCHAFT DER NAHVERBANDLICHE SÜDTIROLER SPARKASSE ERGÄNZEND
IN VERBAND MIT DEN KREDITANSTALTEN UND DEN BANKGRUPPEN
EINTRAG: HANDELSREGISTER BOZEN STEUER-NR. - M/VS1-NR. 03743620211
BANCA: SÜDTIROLER SPARKASSE AG ADI 6045 CAB 11000 R/K N. 990.000

SPARIM SPA
SEDE LEGALE: I-39100 BOLZANO - VIA CASSA DI RISPARMIO 12/II
CAPITALE SOCIALE EURO 210.000.000
SOCIETÀ APPARTENENTE AL GRUPPO BANCARIO CASSA DI RISPARMIO DI BOLZANO
ISCRITTA ALL'ALBO DELLE AZIENDE DI CREDITO E DEI GRUPPI BANCARI
ISCRITTO NEL REGISTRO IMPRESE DI BOLZANO CODICE FISCALE/PARTITA I.V.A. 01743620211
BANCA: CASSA DI RISPARMIO BOLZANO SPA - ABI 06045 CAB 11000 C/C/NR. 990.000





Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta e il giudizio espresso nella relazione di revisione rilasciata dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti, il Collegio Sindacale non rileva, per quanto di propria competenza, motivi ostativi all'approvazione del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, così come redatto dagli Amministratori.

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

Ringraziamo per la fiducia concessaci per il mandato in scadenza con approvazione del bilancio d'esercizio al 31.12.2021.

Bolzano, 16 marzo 2022

Il Collegio sindacale

Martha Florian von Call

Massimo Biasin

Ugo Epdrizzi

SPARIM AG
RECHTSSITZ: 39100 BOZEN - SPARKASSENSTRASSE 12/II
GESELLSCHAFTSKAPITAL EURO 210.000.000
GESELLSCHAFT DER BAUEREISGRUPPE SÜDTIROLER SPARKASSE EINGETRAGEN
IM VERZEICHNIS DER KREDITANSTALTEN UND DER BANKENGRUPPEN
EINTRAG: HANDELSREGISTER BOZEN STEUER NR. - NRVST. NR. 01743620211
BANK: SÜDTIROLER SPARKASSE AG ABI 9045 CAR 11600 K/E Nr. 990.000

SPARIM SPA
SEDE LEGALE: I-39100 BOLZANO - VIA CASSA DI RISPARMIO 12/B
CAPITALE SOCIALE EURO 210.000.000
SOCIETÀ APPARTENENTE AL GRUPPO BANCARIO CASSA DI RISPARMIO DI BOLZANO
ISCRITTA ALL'ALBO DELLE AZIENDE DI CREDITO E DEI GRUPPI BANCARI
ISCRIZ. REGISTRO IMPRESE DI BOLZANO CODICE FISCALE/PARTITA I.V.A. 01743620211
BANCA: CASSA DI RISPARMIO BOLZANO SPA - ABI 9045 CAR 11600 C/C N. 990.000

SCHEMI DI BILANCIO

SCHEMI DI BILANCIO - STATO PATRIMONIALE

ATTIVO

VOCI DELL'ATTIVO	31.12.2021	31.12.2020
ATTIVITÀ NON CORRENTI		
10 Attività immateriali:	933.648	968.565
costi software	83.759	118.676
crediti edilizi	849.889	849.889
15 Attività materiali:	245.427.693	244.722.398
1. detenute a scopo di investimento	244.291.941	243.347.802
2. detenute ad uso funzionale	1.135.752	1.374.596
20 Attività finanziarie valutate al fair value con impatto a conto economico	4.105.000	4.105.000
1. altre attività finanziarie obbligatoriamente valutate al fair value	4.105.000	4.105.000
1.1 Fondi immobiliari	4.105.000	4.105.000
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	685.411	860.078
1. crediti verso clientela	30.931	29.278
2. crediti verso altri	654.480	830.800
TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI	251.179.550	250.683.839
ATTIVITÀ CORRENTI		
30 Rimanenze	32.901.057	29.159.296
35 Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	960.505	1.495.141
1. verso clienti	50.270	538.577
2. verso controllante	608.338	693.412
3. verso altri	301.897	263.152
40 Attività fiscali	6.685.856	2.081.517
1. correnti	790.822	674.400
2. anticipate	5.895.034	1.407.117
45 Disponibilità liquide:	35.316.829	38.264.417
1. presso controllante	35.315.829	38.094.967
1.1 conti correnti	7.300.804	10.081.702
1.2 depositi	28.015.025	28.013.265
2. altre	1.000	169.450
50 Altre attività	0	0
1. crediti verso l'Erario	0	0
55 Attività non correnti e gruppi di attività in via di dismissione	15.000	7.300.000
TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI	75.879.247	78.300.371
TOTALE DELL'ATTIVO	327.058.796	328.984.210

PASSIVO

VOCI DEL PASSIVO	31.12.2021	31.12.2020
PATRIMONIO NETTO	318.257.115	313.451.540
100 Capitale sociale	210.000.000	210.000.000
105 Riserva legale	7.381.361	7.312.806
110 Riserva da sovrapprezzo delle azioni	48.263.995	48.263.995
115 Altre riserve	36.806.184	44.599.534
120 Riserve da valutazione	0	0
125 Utile d'esercizio	15.805.575	3.275.205
PASSIVITÀ NON CORRENTI		
130 Fondo rischi ed oneri	1.565.162	1.561.429
135 Passività fiscali differite	412	8.011.832
140 Altri debiti	515.421	501.813
TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI	2.080.995	10.075.074
PASSIVITÀ CORRENTI		
145 Debiti commerciali:	6.189.006	5.006.719
1. debiti verso fornitori	1.004.816	961.235
2. debiti verso controllante	3.834.540	3.199.866
3. altri	1.349.650	845.618
150 Debiti finanziari: verso controllante	0	0
155 Passività fiscali correnti	448.950	414.537
160 Altre passività	82.731	36.342
1. Debiti verso l'Erario	82.731	36.342
TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI	6.720.685	5.457.596
TOTALE DEL PASSIVO	327.058.796	328.984.210

CONTO ECONOMICO

CONTO ECONOMICO		31.12.2021	31.12.2020
	RICAVI	23.518.794	13.553.897
200	Ricavi da locazione immobiliare: di cui da controllante	10.781.341 8.169.924	11.777.063 9.094.642
205	Plusvalenze da vendite immobiliari	14	19.500
210	Altri ricavi e proventi:	1.082.082	983.334
	1. da controllante	965.492	886.387
	2. plusvalenze da vendita beni mobili	2.377	189
	3. plusvalenze da cessione crediti	54.173	
	3. altri	60.040	96.758
215	Variazioni delle rimanenze di beni merci	0	0
218	Ricavi da vendita beni merce	11.655.357	774.000
	COSTI DI FUNZIONAMENTO	(14.925.337)	(6.542.538)
220	Costi per servizi:	(2.448.015)	(1.305.274)
	1. verso controllante	(256.782)	(193.340)
	2. verso terzi	(2.191.233)	(1.111.934)
225	Costi per acquisto beni merce	0	0
230	Variazioni delle rimanenze di beni merci	(9.416.508)	(774.188)
235	Costi per il personale	(1.176.087)	(1.105.167)
240	Ammortamenti:	(273.729)	(369.350)
	1. attività immateriali	(42.918)	(37.875)
	2. attività materiali	(230.811)	(331.475)
245	Rettifiche su crediti	(290.510)	(80.000)
250	Perdite da cessione attività materiali	(67)	0
253	Accantonamenti per rischi e oneri	0	(1.500.000)
255	Oneri diversi di gestione	(1.320.421)	(1.408.559)
260	Risultato netto valutaz. fair value attività materiali da investimento	33.730	(2.437.290)
	REDDITO OPERATIVO	8.627.187	4.574.069
	Proventi e oneri finanziari	94.301	106.980
270	Proventi finanziari:	103.312	116.082
	1. da controllante	101.145	116.082
	2. altri	2.167	0
275	Interessi e altri oneri finanziari:	(9.011)	(9.102)
	1. verso controllante	(8.927)	(8.395)
	2. altri	(84)	(707)
	RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	8.721.487	4.681.048
280	Imposte sul reddito d'esercizio	7.084.086	(1.405.843)
	RISULTATO NETTO DELL'ESERCIZIO	15.805.575	3.275.205

PROSPETTO DELLA REDDITIVITÀ COMPLESSIVA

PROSPETTO DELLA REDDITIVITÀ COMPLESSIVA

	31.12.2021	31.12.2020
Risultato netto dell'esercizio	15.805.575	3.275.205
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	15.805.575	3.275.205

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO**VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO AL 31/12/2021**

Descrizione	Esistenze iniziali 01.01.2021	Ripartizione utile		Redditività complessiva	31.12.2021
		Riserve	Dividendi		
Capitale sociale	210.000.000				210.000.000
Riserva da sovrapprezzo azioni	48.263.995				48.263.995
Riserva legale	7.312.806	68.555			7.381.361
Altre riserve	44.599.533	3.206.650	(11.000.000)		36.806.183
Riserve da valutazione	0				0
Utile d'esercizio	3.275.205	(3.275.205)		15.805.575	15.805.575
Totale	313.451.540	0	(11.000.000)	15.805.575	318.257.115

VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO AL 31/12/2020

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

Rendiconto Finanziario

RENDICONTO FINANZIARIO INDIVIDUALE al 31.12.2021

Metodo indiretto

	31.12.2021	31.12.2020
	6.748.243	8.136.292
risultato d'esercizio	15.805.575	3.275.205
(plus) minusvalenze su attività/passività valutate al <i>fair value</i>	79.515	2.437.290
rettifiche/riprese di valore nette per deterioramento	0	0
rettifiche/riprese di valore nette su immobilizzazioni materiali e immateriali	273.729	369.349
accantonamenti netti a fondi rischi e oneri ed altri costi/ricavi	0	1.500.000
(plus)/minus da vendita immobilizzazioni	(115.569)	(19.500)
(plus)/minus da vendita beni merce	(2.238.849)	(774.000)
imposte e tasse non liquidate	(7.346.667)	1.267.947
rettifiche su crediti	290.510	80.000
	4.640.431	(2.847.625)
attività finanziarie obbligatoriamente valutate al <i>fair value</i>	0	(5.000)
crediti verso banche	2.779.139	3.813.164
crediti verso clientela	174.666	470.711
immobili destinati alla commercializzazione	(1.616.157)	(4.392.640)
attività fiscali	(4.341.758)	(796.891)
altre attività - crediti commerciali - attività in via di dismissione	7.644.541	(1.936.969)
	355.966	204.084
debiti verso banche	0	0
altre passività - passività fiscali - fondi rischi e oneri	355.966	204.084
Liquidità netta generata/assorbita dall'attività operativa	11.744.640	5.492.751
	0	67.948
vendite di partecipazioni	0	0
dividendi incassati su partecipazioni	0	0
vendite attività materiali detenute a scopo d'investimento	0	54.096
vendite attività materiali detenute ad uso funzionale	0	13.852
vendite attività immateriali	0	0
	(913.090)	(5.391.637)
acquisto di partecipazioni	0	0
acquisto di attività materiali	(905.090)	(5.379.637)
acquisto di attività immateriali	(8.000)	(12.000)
Liquidità netta generata/assorbita dall'attività d'investimento	(913.090)	(5.323.689)
emissione/acquisti di azioni proprie	0	0
emissione/acquisto strumenti di capitale	0	0
distribuzione dividendi e altre finalità	(11.000.000)	0
Liquidità netta generata/assorbita dall'attività finanziaria	(11.000.000)	0
LIQUIDITA' NETTA GENERATA /ASSORBITA NELL'ESERCIZIO	(168.450)	169.062

	31.12.2021	31.12.2020
Cassa e disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio	169.450	388
Liquidità totale netta generata/assorbita nell'esercizio	(168.450)	169.062
Cassa e disponibilità liquide alla chiusura dell'esercizio	1.000	169.450

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.

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 2021

I seguenti principi contabili, emendamenti e interpretazioni IFRS sono stati applicati per la prima volta dalla Società a partire dal 1° gennaio 2021:

- In data 31 marzo 2021 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato “Covid-19 Related Rent Concessions beyond 30 June 2021 (Amendment to IFRS 16)” con il quale estende di un anno il periodo di applicazione dell'emendamento emesso nel 2020, che prevedeva per i locatari la facoltà di contabilizzare le riduzioni dei canoni connesse al Covid-19 senza dover valutare, tramite l'analisi dei contratti, se fosse rispettata la definizione di lease modification dell'IFRS 16. Pertanto i locatari che hanno applicato tale facoltà nell'esercizio 2020, hanno contabilizzato gli effetti delle riduzioni dei canoni di affitto direttamente a conto economico alla data di efficacia della riduzione. L'emendamento del 2021, disponibile soltanto per le entità che abbiano già adottato l'emendamento del 2020, si applica a partire dal 1° aprile 2021 ed è consentita un'adozione anticipata. L'adozione di tale emendamento non ha comportato effetti sul bilancio della Società.
- In data 25 giugno 2020 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato “Extension of the Temporary Exemption from Applying IFRS 9 (Amendments to IFRS 4)”. Le modifiche permettono di estendere l'esenzione temporanea dall'applicazione IFRS 9 fino al 1° gennaio 2023 per le compagnie assicurative.

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

- In data 27 agosto 2020 lo IASB ha pubblicato, alla luce della riforma sui tassi di interesse interbancari quale l'IBOR, il documento “Interest Rate Benchmark Reform—Phase 2” che contiene emendamenti ai seguenti standard:
 - IFRS 9 Financial Instruments;
 - IAS 39 Financial Instruments: Recognition and Measurement;
 - IFRS 7 Financial Instruments: Disclosures;
 - IFRS 4 Insurance Contracts; e
 - IFRS 16 Leases.

Tutte le modifiche sono entrate in vigore il 1° gennaio 2021.

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

Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS e IFRIC omologati dall'Unione Europea, non ancora obbligatoriamente applicabili e non adottati in via anticipata dal Gruppo al 31 dicembre 2021

In data 14 maggio 2020 lo IASB ha pubblicato i seguenti emendamenti denominati:

- Amendments to IFRS 3 Business Combinations: le modifiche hanno lo scopo di aggiornare il riferimento presente nell'IFRS 3 al Conceptual Framework nella versione rivista, senza che ciò comporti modifiche alle disposizioni del principio.
- Amendments to IAS 16 Property, Plant and Equipment: le modifiche hanno lo scopo di non consentire la deduzione dal costo delle attività materiali l'importo ricevuto dalla vendita di beni prodotti nella fase di test dell'attività stessa. Tali ricavi di vendita e i relativi costi saranno pertanto rilevati nel conto economico.
- Amendments to IAS 37 Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets: l'emendamento chiarisce che nella stima sull'eventuale onerosità di un contratto si devono considerare tutti i costi direttamente imputabili al contratto. Di conseguenza, la valutazione

sull'eventuale onerosità di un contratto include non solo i costi incrementali (come ad esempio, il costo del materiale diretto impiegato nella lavorazione), ma anche tutti i costi che l'impresa non può evitare in quanto ha stipulato il contratto (come, ad esempio, la quota dell'ammortamento dei macchinari impiegati per l'adempimento del contratto).

- Annual Improvements 2018-2020: le modifiche sono state apportate all'IFRS 1 First-time Adoption of International Financial Reporting Standards, all'IFRS 9 Financial Instruments, allo IAS 41 Agriculture e agli Illustrative Examples dell'IFRS 16 Leases.

Tutte le modifiche entreranno in vigore il 1° gennaio 2022. Al momento gli amministratori stanno valutando i possibili effetti dell'introduzione di questi emendamenti sul bilancio della Società.

In data 18 maggio 2017 lo IASB ha pubblicato il principio IFRS 17 – Insurance Contracts che è destinato a sostituire il principio IFRS 4 – Insurance Contracts.

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

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

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

Le principali caratteristiche del General Model sono:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al momento gli amministratori stanno valutando i possibili effetti dell'introduzione di questo emendamento sul bilancio consolidato del Gruppo.

- 2) 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 sono volte a migliorare la disclosure sulle accounting policy 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 si applicheranno dal 1° gennaio 2023, ma è consentita un'applicazione anticipata.

Al momento gli amministratori stanno valutando i possibili effetti dell'introduzione di questi emendamenti sul bilancio consolidato del Gruppo.

- 3) 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, quali il leasing e gli obblighi di smantellamento. Le modifiche si applicheranno dal 1° gennaio 2023, ma è consentita un'applicazione anticipata.

Al momento gli amministratori stanno valutando i possibili effetti dell'introduzione di questo emendamento sul bilancio consolidato del Gruppo.

- 4) In data 9 dicembre 2021, lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato "Amendments to IFRS 17 Insurance contracts: Initial Application of IFRS 17 and IFRS 9 – Comparative Information". L'emendamento è un'opzione di transizione relativa alle informazioni comparative sulle attività finanziarie presentate alla data di applicazione iniziale dell'IFRS 17. L'emendamento è volto ad evitare disallineamenti contabili temporanei tra attività finanziarie e passività di contratti assicurativi, e quindi a migliorare l'utilità delle informazioni comparative per i lettori di bilancio. Le modifiche si applicheranno dal 1° gennaio 2023, unitamente all'applicazione del principio IFRS 17.

- 5) 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 della Società un first-time adopter, tale principio non risulta applicabile.

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

PRINCIPI GENERALI DI REDAZIONE

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

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

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

Gli schemi di bilancio utilizzati nel presente bilancio sono conformi a quelli suggeriti dall’Organismo Italiano di Contabilità; essi forniscono, oltre al dato contabile al 31 dicembre 2021, l’analoga informazione comparativa al 31 dicembre 2020.

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

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

Si ricorda inoltre, che a fine febbraio 2020 è scoppiata l’emergenza legata alla diffusione del virus COVID-19, con i timori legati agli impatti che la pandemia potrebbe avere sugli andamenti dell’economia. Questo evento, assolutamente inaspettato ed imprevedibile, e che ha registrato un nuovo picco di contagi alla fine del 2021 è stato contenuto per effetto della intensa campagna di vaccinazione. Tuttavia ad oggi la pandemia non risulta completamente superata e pertanto non si escludono effetti negativi sui risultati dell’esercizio 2022.

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).

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	31.12.2021	31.12.2020
A. Esistenze iniziali	839.047	849.889	1.688.936	1.676.936
Riduzioni di valore totali nette	(720.371)	0	(720.371)	(682.496)
Esistenze iniziali nette	118.676	849.889	968.565	994.440
B. Aumenti	8.000	0	8.000	12.000
Acquisti	8.000		8.000	12.000
Incrementi di attività immateriali interne				
Riprese di valore				
Variazioni positive di fair value				
- a patrimonio netto				
- conto economico				
Differenze di cambio positive				
Altre variazioni				
C. Diminuzioni	(42.917)	0	(42.917)	(37.875)
Vendite				
Rettifiche di valore	(42.917)	0	(42.917)	(37.875)
- Ammortamenti	(42.917)		(42.917)	(37.875)
- 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	83.759	849.889	933.648	968.565
Rettifiche di valore totali nette	(763.288)	0	(763.288)	(720.371)
E. Rimanenze finali lorde	847.047	849.889	1.696.936	1.688.936

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

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

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

	31.12.2021	31.12.2020
1. Attività materiali detenute a scopo di investimento	244.291.941	243.347.802
2. Attività materiali detenute ad uso funzionale	1.135.752	1.374.596
a) immobili strumentali	589.521	611.021
b) impianti elettronici	207.228	342.881
c) mobili	339.003	420.695
Totale Attività Materiali	245.427.693	244.722.398

15.1 COMPOSIZIONE ATTIVITÀ MATERIALI DETENUTE A SCOPO DI INVESTIMENTO

	31.12.2021				31.12.2020			
	L1	L2	L3	Totale	L1	L2	L3	Totale
1. Attività materiali detenute a scopo di investimento			244.291.941	244.291.941			243.347.802	243.347.802

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 244.291.941, 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), 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		243.638.549	243.638.549
Riduzioni di valore totali nette		(290.747)	(290.747)
Esistenze iniziali nette		243.347.802	243.347.802
B. Aumenti:		3.260.721	3.260.721
Acquisti			
Spese migliorie capitalizzate		895.857	895.857
Riprese di valore			
Variazioni positive fair value a:			
a) patrimonio netto			
b) conto economico		2.347.650	2.347.650
Differenze positive di cambio			
Trasferimenti da immobili ad uso funzionale		17.200	17.200
Altre variazioni		14	14
C. Diminuzioni:		(2.316.582)	(2.316.582)
Vendite			
Ammortamenti			
Rettifiche di valore da deterioramento			
a) patrimonio netto			
b) conto economico			
Variazioni negative fair value a:			
a) patrimonio netto			
b) conto economico		(2.313.920)	(2.313.920)
Differenze negative di cambio			
Trasferimenti a			
a) attività materiali detenute ad uso funzionale			
b) attività in dismissione			
Altre variazioni		(2.662)	(2.662)
D. Rimanenze finali nette		244.291.941	244.291.941
Riduzioni di valore totali nette		(290.747)	(290.747)
Rimanenze finali lorde		244.582.688	244.582.688

Le spese per migliorie capitalizzate per complessivi Euro 895.857 si riferiscono principalmente agli investimenti sostenuti per la valorizzazione delle filiali della Capogruppo site a Corvara in Badia e Feltre, nonché all'Academy e alla palestra aziendale della Capogruppo. In modo residuale agli edifici di Vipiteno e Appiano.

Lo sbilancio positivo delle variazioni di *fair value* pari ad Euro 33.730 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, non sono state effettuate ulteriori cessioni del patrimonio immobiliare da investimento della società.

15.3. ATTIVITÀ MATERIALI DETENUTE AD USO FUNZIONALE

	Immobili strumentali	Impianti elettronici	Mobili	Totale
A				
Esistenze iniziali lorde	1.003.389	14.553.795	14.847.159	30.404.343
Riduzioni di valore totali nette	(392.368)	(14.210.914)	(14.426.464)	(29.029.746)
Esistenze iniziali nette	611.021	342.881	420.695	1.374.597
B				
Aumenti:	0	0	9.233	9.233
Acquisti		0	9.233	9.233
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)	(135.653)	(90.925)	(248.078)
Vendite				0
Ammortamenti	(21.500)	(118.386)	(90.925)	(230.811)
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		(17.200)		(17.200)
b) attività in dismissione				
Altre variazioni		(67)		(67)
Rimanenze finali nette	589.521	207.228	339.003	1.135.752
Riduzioni di valore totali nette	(413.868)	(14.211.897)	(14.218.002)	(28.843.767)
Rimanenze finali lorde	1.003.389	14.419.125	14.557.005	29.979.519

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

	31.12.2021	31.12.2020
1. Attività finanziarie valutate al fair value con impatto a conto economico	4.105.000	4.105.000
a) Altre attività finanziarie obbligatoriamente valutate al fair vale	4.105.000	4.105.000
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	685.411	860.078
a) Cauzioni diverse versate a terzi	30.931	29.278
b) Crediti verso altri	654.480	830.800
Totale	4.818.209	4.992.876

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

	31.12.2021				31.12.2020			
	L1	L2	L3	Totale	L1	L2	L3	Totale
1. Quote di O.I.C.R.		4.105.000		4.105.000		4.105.000		4.105.000
Totale		4.105.000		4.105.000		4.105.000		4.105.000

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 2021, in attesa della pubblicazione del rendiconto del Fondo di fine anno, tale asset è stato valutato sulla base dei dati del rendiconto al 30 giugno 2021, tenendo conto anche degli effetti della prevista uscita di assets immobiliari, e verificando che nella seconda parte dell'esercizio i saldi non abbiano subito variazioni di rilievo.

Si informa comunque che il valore di bilancio delle quote era già stato prudentemente rettificato rispetto al valore del NAV del fondo stesso negli esercizi precedenti.

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

	31.12.2021				31.12.2020			
	L1	L2	L3	Totale	L1	L2	L3	Totale
1. Titoli di capitale			27.798	27.798			27.798	27.798
Totale			27.798	27.798			27.798	27.798

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

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

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

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

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

	Quote di O.I.C.R. (Livello 2)	Totale
Esistenze iniziali	4.105.000	4.105.000
Aumenti	0	
Acquisti	0	
Variazioni positive di FV - imputate a conto economico		
Trasferimenti da altri portafogli		
Altre variazioni		
Diminuzioni		
Vendite		
Rimborsi		
Variazioni negative di FV - imputate a conto economico		
Trasferimenti ad altri portafogli		
Altre variazioni		
Rimanenze finali	4.105.000	4.105.000

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

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

20.3 ATTIVITÀ FINANZIARIE VALUTATE AL COSTO AMMORTIZZATO

	31.12.2021	31.12.2020
Somme a disposizione per aste fallimentari	0	0
Cauzioni diverse versate a terzi	30.931	29.278
Crediti verso altri	654.480	830.800
Totale	685.411	860.078

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

L'importo di cui alla voce "Crediti verso altri" accoglie il controvalore di un finanziamento del tipo "bullet" erogato a dicembre 2018 al Fondo Margot, oggetto di rettifica a fine esercizio 2021.

ATTIVITÀ CORRENTI

30. RIMANENZE

Immobili destinati alla commercializzazione	31.12.2021	31.12.2020
Esistenze iniziali	29.159.296	23.992.656
Aumenti:	13.158.269	5.940.828
Acquisti	0	0
Altre variazioni	13.158.269	5.940.828
Diminuzioni	(9.416.508)	(774.188)
Vendite	(9.303.263)	(774.188)
Altre variazioni	(113.245)	
Rimanenze finali	32.901.057	29.159.296

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 13.158 mila euro.

Fra le variazioni in diminuzione si segnala la dismissione del complesso sito in Via degli Ulivi a Trento e dell'edificio di via dei Missaglia (Milano).

35. CREDITI COMMERCIALI

	31.12.2021	31.12.2020
1. crediti verso clienti	50.270	538.577
2. crediti verso controllante	608.338	693.412
3. crediti verso altri	301.897	263.152
Totale	960.505	1.495.141

I crediti verso clienti (rif. punto 1) sono esposti al netto del fondo svalutazione crediti, pari a Euro 215.558 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 2021 (Euro 537.458), al conguaglio delle spese di gestione (Euro 3.780) e alle fatture di integrazione di redditività del contratto di servizio Bistrò 12 (Euro 67.100).

Fondo svalutazione crediti:

	31.12.2021	31.12.2020
Esistenze iniziali	193.959	127.171
Aumenti: Accantonamento dell'esercizio Altre variazioni in aumento	92.841	80.000
Diminuzioni Utilizzo dell'esercizio Altre variazioni in diminuzione	(18.442) (52.800)	(13.212)
Rimanenze finali	215.558	193.959

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

	31.12.2021	31.12.2020
1) imposte correnti:	790.822	674.400
credito per IVA	528.241	306.068
crediti Irap	262.581	137.896
crediti per altre imposte	0	230.436
2) imposte anticipate	5.895.034	1.407.117
Totale	6.685.856	2.081.517

Il credito IVA a fine esercizio ammonta ad Euro 528.241. 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	16.124.013	4.482.966
Fondo premio anzianità di servizio e altre componenti del personale	65.162	18.180
Accantonamento fondo rischi su crediti non dedotto	404.596	97.103
Svalutazione immobili merce	3.653.076	876.738
Fondo rischi	1.500.000	418.500
Altri	5.623	1.546
Totale	21.752.469	5.895.034

Le imposte anticipate presenti al 31 dicembre 2021 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.

Variazioni delle imposte anticipate (in contropartita al conto economico)

	31.12.2021	31.12.2020
Importo iniziale	1.407.117	984.900
Aumenti	4.596.127	422.217
Imposte anticipate rilevate nell'esercizio:		
a) relative a precedenti esercizi		
b) dovute al mutamento di criteri contabili		
c) altre	4.404.305	422.217
Nuove imposte o incrementi di aliquote fiscali	191.822	
Altri aumenti		
Diminuzioni	(108.210)	0
Imposte anticipate annullate nell'esercizio		
a) rigiri	(108.210)	0
b) svalutazione per sopravvenuta irrecoverabilità		
c) dovute al mutamento di criteri contabili		
d) altre		
Riduzioni di aliquote fiscali		
Altre diminuzioni		
Importo finale	5.895.034	1.407.117

Variazioni delle imposte anticipate (in contropartita del Patrimonio Netto)

Non sono state rilevate nel corso del 2021 imposte anticipate in contropartita patrimoniale.

45. DISPONIBILITÀ LIQUIDE

Cassa e disponibilità liquide: composizione

	31.12.2021	31.12.2020
1. presso controllante	35.315.829	38.094.967
depositi bancari e conti correnti	35.315.829	38.094.967
2. altri	1.000	169.450
denaro, altri valori in cassa	1.000	169.450
Totale	35.316.829	38.264.417

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

Le “Attività non correnti e gruppi di attività in via di dismissione” sono costituite dal residuo di vendita dell’immobile sito a Corvara in Badia e appostato fra le attività in corso di dismissione nell’esercizio precedente per un importo di 15 mila euro.

ANALISI DELLO STATO PATRIMONIALE

Passivo

100. - 125. PATRIMONIO NETTO

Patrimonio dell'impresa: composizione

Descrizione	31.12.2021	31.12.2020	Possibilità di utilizzo 31.12.2021	Quota disponibile 31.12.2021
100. Capitale	210.000.000	210.000.000		0
105. Riserva legale	7.381.361	7.312.806	B	0
110. Riserva da sovrapprezzo azioni*	48.263.995	48.263.995	A-B-C *	0
115. Altre riserve	36.806.184	44.599.534		0
120. Riserve da valutazione	0	0		0
125. Utile d'esercizio	15.805.575	3.275.205		10.627.825
Totale	318.257.115	313.451.540		10.627.825

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 36.806.184, risulta essere totalmente indisponibile:

- Euro 36.793.208 corrispondono alle differenze positive, al netto dell'onere fiscale, iscritte nei periodi pregressi fino al 2020, nettate delle plusvalenze realizzate o divenute insussistenti per effetto di svalutazioni effettuate nel 2021;
- Euro 12.976 risultano a copertura altre riserve negative.

Il totale delle "Altre riserve" risulta peraltro inferiore rispetto all'ammontare delle plusvalenze iscritte nel conto economico, al netto dell'onere fiscale. Infatti, la riduzione dell'effetto fiscale a seguito dell'operazione di riallineamento dei valori fiscali a quelli civilistici, ha determinato l'incapienza del valore delle riserve disponibili rispetto a quello delle plusvalenze iscritte nel conto economico, al netto dell'onere fiscale, per un ammontare pari a Euro 346.761, importo per il quale viene costituito un vincolo di indisponibilità sulla corrispondente quota di utile netto 2021. La riserva legale dovrà inoltre essere incrementata di Euro 859.998, oltre che per la quota sull'utile 2021 (realizzato) anche a seguito della liberazione di riserve vincolate rese 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

	31.12.2021	31.12.2020
Fondi per rischi e oneri non correnti:		
- premio anzianità di servizio del personale	13.162	11.418
- altre competenze del personale	52.000	50.011
- rischi legati alle iniziative immobiliari	1.500.000	1.500.000
Totale	1.565.162	1.561.429

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

Fondi per rischi ed oneri: variazioni annue

	31.12.2021	31.12.2020
Importo iniziale	1.561.429	37.005
Aumenti	3.732	1.524.425
Accantonamento dell'esercizio	3.732	1.524.425
Altre variazioni in aumento		
Diminuzioni	0	0
Utilizzo nell'esercizio	0	0
Altre variazioni in diminuzione		
Importo finale	1.565.162	1.561.429

135. PASSIVITÀ FISCALI DIFFERITE

Passività per imposte differite: composizione

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

Le imposte differite presenti al 31.12.2021 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 passata dal 2,68% utilizzato fino a fine 2020 al 3,90%.

Variazioni delle imposte differite (in contropartita del conto economico)

	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Importo iniziale	8.011.832	9.528.265	8.653.523
Aumenti	0	0	2.111.354
Imposte differite rilevate nell'esercizio:			
a) relative a precedenti esercizi			
b) dovute al mutamento di criteri contabili			
c) altre	0	0	2.111.354
Nuove imposte o incrementi di aliquote fiscali			
Altri aumenti			
Diminuzioni	(8.011.419)	(1.516.434)	(1.236.612)
Imposte differite annullate nell'esercizio:			
a) rigiri	(8.011.419)	(1.516.434)	(1.236.612)
b) dovute al mutamento di criteri contabili			
c) altre			
Riduzioni di aliquote fiscali			
Altre diminuzioni			
Importo finale	412	8.011.832	9.528.265

Le variazioni registrate con riferimento alle imposte differite riguardano principalmente gli scarichi di imposte future sulle rivalutazioni da fair value del patrimonio immobiliare di Sparim a seguito dell'operazione di affrancamento a cui la società ha aderito, con il versamento dell'imposta sostitutiva.

Variazioni delle imposte differite (in contropartita del patrimonio netto)

Non sono state rilevate nel corso del 2021 imposte differite in contropartita patrimoniale.

140. ALTRI DEBITI

	31.12.2021	31.12.2020
Depositi cauzionali di terzi - locazioni immobili	515.421	501.813
Altri	0	0
Totale	515.421	501.813

PASSIVITÀ CORRENTI

145. DEBITI COMMERCIALI

	31.12.2021	31.12.2020
1. Debiti verso fornitori	1.004.816	961.235
2. Debiti verso controllante	3.834.540	3.199.866
3. Altri debiti	1.349.650	845.618
Totale	6.189.006	5.006.719

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:

	31.12.2021	31.12.2020
3. Acconti e caparre da vendita immobili	1.313.000	788.250
Oneri differiti certi verso il personale	17.241	11.762
Spese condominiali - acconti	0	0
Altri	19.409	45.606
Totale	1.349.650	845.618

150. DEBITI FINANZIARI

Alla data del 31.12.2021 non sono presenti debiti finanziari né nei confronti della controllante, né nei confronti altri soggetti.

155. PASSIVITÀ FISCALI CORRENTI

	31.12.2021	31.12.2020
1. Debiti per IRPEF (ritenute d'imposta)	0	0
2. Debiti contributivi		
3. Debiti per imposte dirette	448.950	414.537
Totale	448.950	414.537

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

	31.12.2021	31.12.2020
200. Ricavi da locazione immobiliare:	10.781.341	11.777.063
da controllante	8.169.924	9.094.642
da beni locati a terzi (alloggi e pertinenze)	1.566.261	1.610.515
da beni locati a terzi (uffici e negozi)	1.045.155	1.071.906
205. Plusvalenze da vendite immobiliari	14	19.500
210. Altri ricavi e proventi:	1.082.082	983.334
1. Ricavi da controllante:	965.492	886.387
canone di locazione mobiliare	265.136	386.512
contratto di service servizi	700.356	499.875
2. Plusvalenze da beni mobili	2.377	189
3. Ricavi da cessione crediti	54.173	0
4. Altri ricavi:	60.040	96.758
ricavi da servizi verso terzi	0	0
Altri	60.040	96.758
215. Variazioni delle rimanenze di beni merce	0	0
218. Ricavi da vendita beni merce	11.655.357	774.000
Totale	23.518.794	13.553.897

L'incremento consistente rispetto al 2020 è da ricondurre alle dinamiche legate alle componenti delle voci relative agli immobili merce. L'importo esposto rappresenta il valore di realizzo relativo alla vendita degli immobili siti in via dei Missaglia (Milano) per un ammontare pari a 10,2 milioni di euro, e a quelli di via degli Ulivi (Trento) per 1,5 milioni di euro.

220. - 250. COSTI DI FUNZIONAMENTO

220. COSTI PER SERVIZI

	31.12.2021	31.12.2020	Variazioni
220. Costi per servizi:			
1. verso la controllante	256.782	193.340	63.442
2. verso terzi	2.191.233	1.111.934	1.079.299
spese manutenzione immobili e impianti	379.454	277.765	101.689
spese manutenzione software	213.726	207.757	5.969
compensi a professionisti	924.914	207.026	717.888
spese telefoniche	9.552	7.829	1.723
spese per assicurazioni	121.281	114.307	6.975
spese legali, notarili e di registro	47.702	33.967	13.735
spese adempimenti legislativi - sicurezza	2.079	3.366	(1.287)
spese condominiali amministrative	49.561	50.517	(956)
spese di gestione unità sfitte	175.734	136.968	38.766
altri	267.231	72.433	194.798
Totale	2.448.015	1.305.274	1.142.741

230. VARIAZIONE DELLE RIMANENZE DI BENI MERCE

	31.12.2021	31.12.2020	Variazioni
230. variazione delle rimanenze di beni merce	(9.416.508)	(774.188)	(8.642.320)
Totale	(9.416.508)	(774.188)	(8.642.320)

La variazione negativa delle rimanenze di beni merci è da mettere in relazione alla cessione di alcuni immobili facenti parte del portafoglio dei beni merce e, in misura minore, per euro 113 mila a riduzioni di valore degli immobili.

235. COSTI PER IL PERSONALE

	31.12.2021	31.12.2020	Variazioni
235. Costi per il personale:			
salari e stipendi	728.591	673.118	55.473
oneri sociali	202.921	197.137	5.784
trattamento di quiescenza	28.627	27.329	1.299
trattamento di fine rapporto	44.632	41.989	2.643
altri costi	14.650	10.120	4.530
compensi Amministratori e Sindaci	156.666	155.474	1.191
Totale	1.176.087	1.105.167	70.920

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.

	31.12.2021	31.12.2020	Variazioni
240. Ammortamenti:			
1. attività immateriali	42.918	37.875	5.043
2. attività materiali	230.811	331.475	(100.664)
immobili strumentali	21.500	21.500	0
impianti elettronici	118.386	229.285	(110.899)
attrezzature, mobili e arredi	90.925	80.691	10.235
Totale	273.729	369.350	(95.621)

Si evidenzia un decremento con riferimento agli ammortamenti sulle attività materiali, legato al venir meno degli ammortamenti iscritti sui beni da conferimento e da investimenti effettuati per la Capogruppo fino al 2008. Aumenta invece leggermente l’ammortamento sulle attività immateriali a seguito della capitalizzazione di un software gestionale.

245. RETTIFICHE SU CREDITI

	31.12.2021	31.12.2020	Variazioni
Svalutazione crediti nell'attivo	290.510	80.000	210.510
Totale	290.510	80.000	210.510

La posta si riferisce principalmente alla svalutazione effettuata sul credito verso il fondo Margot per un ammontare di circa 198 mila euro e, per la restante parte, a rettifiche relative a crediti derivanti da affitti non incassati. Si precisa che gli utilizzi del Fondo svalutazione crediti sono avvenute mediante scarico diretto del Fondo a riduzione delle posizioni oggetto di stralcio.

250. PERDITE DA CESSIONE ATTIVITÀ MATERIALI

	31.12.2021	31.12.2020	Variazioni
Perdite da cessione attività materiali	67	0	67
Totale	67	0	67

253. ACCANTONAMENTI PER RISCHI E ONERI

	31.12.2021	31.12.2020	Variazioni
Accantonamento per rischi su iniziative immobiliari	0	1.500.000	(1.500.000)
Totale	0	1.500.000	(1.500.000)

Nell'esercizio 2021 non si è proceduto ad ulteriori accantonamenti per rischi ed oneri, mentre l'accantonamento di 1.500 mila euro esposto per l'esercizio 2020 ricomprende un importo pari a euro 1.250 mila legato a rischi di sostenimento di maggiori oneri che potrebbero realizzarsi in relazione alle rilevanti attività di sviluppo immobiliare che la società sta realizzando su alcuni complessi immobiliari acquistati con finalità di sviluppo e di successiva vendita.

255. ONERI DIVERSI DI GESTIONE

Descrizione	31.12.2021	31.12.2020	Variazioni
255. Oneri diversi di gestione:			
1. imposte indirette - I.M.U.	100.615	91.687	8.928
2. imposte indirette - es. precedente	530	5.875	(5.345)
3. imposte indirette - I.M.I.	633.209	633.147	61
4. imposte indirette - TASI	0	0	0
5. imposte indirette - IVA indetraibile	211.206	268.091	(56.885)
6. altre imposte indirette	90.221	95.569	(5.348)
7. altri oneri e tasse	25.577	59.199	(33.622)
8. spese varie deducibili	17.196	6.184	11.012
9. spese varie indeducibili	0	0	0
10. imposte indirette IMI IMIS e IMU immobili attività separata	241.867	248.806	(6.939)
Totale	1.320.421	1.408.559	(88.138)

La Società determina l'ammontare dell'IVA detraibile in base ad una percentuale di detraibilità (pro-rata di detrazione) applicata sull'intero valore dell'imposta assolta sugli acquisti di beni/servizi dell'attività ordinaria. L'importo di euro 211.206, di cui alla voce 255.5, è relativo all'IVA indetraibile in base al pro-rata di detraibilità applicato nell'anno 2021 pari al 43%, imputata direttamente al conto economico.

L'importo di euro 241.867 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

	31.12.2021	31.12.2020	Variazioni
Rivalutazione immobili	4.218.821	3.172.435	1.046.386
Svalutazione immobili	(4.185.091)	(5.609.725)	1.424.634
Totale	33.730	(2.437.290)	2.471.020

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, mentre fino allo scorso esercizio tale ruolo era stato affidato alla società YARD. 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. - 275. PROVENTI E ONERI FINANZIARI

Descrizione	31.12.2021	31.12.2020	Variazioni
270. Proventi finanziari:	103.312	116.082	(12.770)
1. verso controllante	101.145	116.082	(14.937)
2. altri	2.167	0	2.167
275. Interessi e altri oneri finanziari:	(9.011)	(9.102)	91
1. verso controllante	(8.927)	(8.395)	(532)
2. altri	(84)	(707)	623
Totale	94.301	106.980	(12.679)

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.

I proventi finanziari si riferiscono invece agli interessi attivi percepiti su depositi vincolati presso la controllante.

280. IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO

	31.12.2021	31.12.2020
Accantonamento imposte:	4.220.086	3.408.320
IRES - imposte correnti	3.797.932	3.145.739
IRAP - imposte correnti	422.153	262.581
Variazione imposte differite:	(8.011.419)	(1.516.434)
IRES - aumento per imposte differite	0	0
IRAP - aumento per imposte differite	0	0
IRES - diminuzione per imposte differite	(7.198.586)	(1.449.839)
IRAP - diminuzione per imposte differite	(812.833)	(66.594)
Variazione imposte anticipate:	(4.487.916)	(422.217)
IRES - aumento per imposte anticipate	(3.964.132)	(422.217)
IRAP - aumento per imposte anticipate	(631.995)	0
IRES - diminuzione per imposte anticipate	12.003	0
IRAP - diminuzione per imposte anticipate	96.208	0
IRES e IRAP esercizi precedenti	(15.967)	(63.827)
Riallineamento valori fiscali a quelli civilistici	1.211.131	0
Totale	(7.084.086)	1.405.843

Nella determinazione delle imposte correnti si è fatto riferimento alle aliquote fiscali in vigore per il 2021 (IRES 24% - IRAP 2,68%).

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

Anche per la determinazione della fiscalità differita è stata considerata l'aliquota IRES del 24%. Per quanto riguarda invece l'aliquota IRAP è stata utilizzata quella in vigore per i successivi periodi d'imposta, ossia il 3,9% a seguito della modifica introdotta da parte della Giunta Provinciale di Bolzano con riferimento al periodo d'imposta 2022.

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	8.721.487	8.721.487
Costi non deducibili ai fini IRAP	0	290.510
Ricavi non tassabili ai fini IRAP	0	(94.301)
Totale	8.721.489	8.917.698
Onere fiscale teorico (IRES 24% - IRAP 2,68%)	2.093.157	238.994
Variazioni permanenti in aumento	599.548	30.789
Variazioni permanenti in diminuzione	(354.412)	0
Variazioni altre in aumento/diminuzione	(8.495.912)	(1.196.250)
Totale imposte di competenza dell'esercizio	(6.157.619)	(926.467)

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	31.12.2021	31.12.2020	Variazioni
Dirigenti	1	1	0
Quadri direttivi	7	7	0
Impiegati - a tempo indeterminato	6	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 210 mila in linea con quanto stabilito dalle politiche di remunerazione.

COMPENSI DEL CONSIGLIO D'AMMINISTRAZIONE E DEL COLLEGIO SINDACALE

	Importo
Consiglio d'Amministrazione	127.688
Collegio Sindacale	28.977
Totale	156.666

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	31.12.2021	31.12.2020
	Pagamenti da ricevere per il leasing	Pagamenti da ricevere per il leasing
Fino a 1 anno	10.674.196	12.026.827
Da oltre 1 anno fino a 2 anni	10.512.290	11.716.256
Da oltre 2 anni fino a 3 anni	10.382.530	11.564.166
Da oltre 3 anni fino a 4 anni	10.193.815	11.425.272
Da oltre 4 anni fino a 5 anni	9.758.504	11.207.588
Da oltre 5 anni	3.957.691	12.882.416
Totale	55.479.027	70.822.525

PRIVACY, SICUREZZA E AMBIENTE

Come richiesto dalla normativa vigente (D.Lgs. 196/2003), anche nel 2021 sono state effettuate le necessarie attività di analisi e di verifica per la minimizzazione dei rischi, nonché per la verifica dell'esistenza ed efficacia delle misure di sicurezza.

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

INFORMAZIONI SULLE TRANSAZIONI CON PARTI CORRELATE

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

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

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

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

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

Quanto sopra premesso:

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

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

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

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

(in unità di euro)

	31.12.2021
Servizi di revisione e attestazione contabile	18.018
Altri servizi	
Totale	18.018

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 2021.

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 2020 della Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A.

SCHEDA DI SINTESI

Dati patrimoniali (in migliaia di euro)	31/12/2020	31/12/2019	Var. ass. +/-	Var. %
Totale attività	10.278.038	9.653.823	624.215	6,47%
Investimenti finanziari	9.563.425	8.893.282	670.143	7,54%
Attività finanziarie valutate al fair value con impatto a conto economico	259.902	255.528	4.374	1,71%
Attività finanziarie valutate al fair value con impatto sulla redditività complessiva	125.504	602.624	(477.120)	-79,17%
Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	9.178.019	8.035.130	1.142.889	14,22%
- di cui Crediti verso banche	589.075	520.942	68.133	13,08%
- di cui Crediti verso clientela	8.588.944	7.514.188	1.074.756	14,30%
Attività materiali	100.754	103.192	(2.438)	-2,36%
Attività immateriali	11.145	6.606	4.539	68,71%
Partecipazioni	258.320	258.398	(78)	-0,03%
Raccolta diretta	7.190.187	7.211.641	(21.454)	-0,30%
Debiti verso clientela	7.080.676	7.059.065	21.611	0,31%
Debiti rappresentati da titoli	109.511	152.576	(43.065)	-28,23%
Debiti verso banche	2.102.378	1.430.189	672.189	47,00%
Totale provvista	9.292.565	8.641.830	650.735	7,53%
Raccolta diretta ¹	7.190.187	7.211.641	(21.454)	-0,30%
Raccolta indiretta ²	4.005.165	3.813.023	192.142	5,04%
Raccolta complessiva	11.195.352	11.024.664	170.688	1,55%
Patrimonio netto	730.629	695.060	35.569	5,12%
Dati economici (in migliaia di euro)	31/12/2020	31/12/2019	Var. ass. +/-	Var. %
Margine di interesse	138.346	127.244	11.102	8,72%
Margine di contribuzione lordo	227.990	208.488	19.502	9,35%
Risultato lordo di gestione	65.355	50.031	15.324	30,63%
Risultato operativo netto	44.465	55.359	(10.894)	-19,68%
Utile (perdita) lordo	44.201	40.286	3.915	9,72%
Utile (perdita) d'esercizio	28.962	27.021	1.941	7,18%
Indici patrimoniali (%) - phased in	31/12/2020	31/12/2019	var. +/-	
CET 1 Capital Ratio	12,90	12,10	0,80	
Tier 1 Capital Ratio	13,72	12,91	0,81	
Total Capital Ratio	14,15	13,36	0,79	
Indici di liquidità (%)	31/12/2020	31/12/2019	var. +/-	
LCR (Liquidity Coverage Ratio)	154,59	167,73	-13,14	
NSFR (Net Stable Funding Ratio)	120,69	117,97	2,72	
Leverage Ratio (rapporto tra Tier1 e Total assets)	7,44	6,97	0,47	
Indici di copertura del credito deteriorato (%)	31/12/2020	31/12/2019	var. +/-	
Copertura crediti a sofferenza	86,18	83,72	2,46	
Copertura inadempienze probabili	59,23	57,31	1,92	
Copertura totale crediti deteriorati	67,81	65,89	1,92	
NPL Ratio lordo	5,25	6,36	-1,11	
NPL Ratio netto	1,76	2,27	-0,51	
Texas Ratio ³	15,22	18,42	-3,20	
Indici di redditività ed efficienza (%)	31/12/2020	31/12/2019	var. +/-	
ROE - Return on equity ⁴	4,06	3,96	0,10	
Margine contribuzione lordo/fondi intermediati ⁵	1,31	1,26	0,05	
Cost / income ratio ⁶	66,97	72,13	-5,16	

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

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

3) Rapporto tra Crediti deteriorati netti e Patrimonio netto tangibile

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

5) Raccolta complessiva e crediti verso clientela

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

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE

Deloitte.

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

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

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

Agli Azionisti della
Sparim S.p.A.

RELAZIONE SULLA REVISIONE CONTABILE DEL BILANCIO D'ESERCIZIO

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Sparim S.p.A. (di seguito anche "la Società"), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2021, dal conto economico, dal prospetto della redditività complessiva, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa che include anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2021, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea.

Elementi alla base del giudizio

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

Altri aspetti

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

Ancona Bari Bergamo Bologna Brescia Cagliari Firenze Genova Milano Napoli Padova Parma Roma Torino Treviso Udine Verona
Sede legale: Via Tortona, 25 - 20144 Milano | Capitale Sociale: Euro 10.328.200,00 I.e.
Codice Fiscale/Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi n. 09049560196 - R.E.A. n. MI-1720289 | Partita IVA/IT 09049560196

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

© Deloitte & Touche S.p.A.

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

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

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

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

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

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

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

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa;

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

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

RELAZIONE SU ALTRE DISPOSIZIONI DI LEGGE E REGOLAMENTARI

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

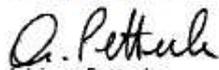
Gli Amministratori della Sparim S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della Sparim S.p.A. al 31 dicembre 2021, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della Sparim S.p.A. al 31 dicembre 2021 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Sparim S.p.A. al 31 dicembre 2021 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

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

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.



Adriano Petterle

Socio

Treviso, 16 marzo 2022