



SPARIM

GRUPPE SÜDTIROLER SPARKASSE
GRUPPO CASSA DI RISPARMIO DI BOLZANO

**BILANCIO
DI ESERCIZIO
2022**

SPARIM S.p.A.

SPARIM AG

INDICE

RELAZIONE SULLA GESTIONE - ESERCIZIO 2022	3
GESTIONE DEL RISCHIO FINANZIARIO	8
RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE (ai sensi dell'art. 2429)	14
SCHEMI DI BILANCIO	16
PROSPETTO DELLA REDDITIVITÀ COMPLESSIVA	19
Nota Integrativa	22
CRITERI DI VALUTAZIONE E PRINCIPI CONTABILI DI RIFERIMENTO	26
ALTRE INFORMAZIONI	32
ANALISI DELLO STATO PATRIMONIALE	34
Attivo	34
Passivo	52
ANALISI DEL CONTO ECONOMICO	59
PROSPETTO ULTIMO BILANCIO CAPOGRUPPO	74
RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE	75

RELAZIONE SULLA GESTIONE - ESERCIZIO 2022

Il progetto di bilancio dell'esercizio 2022 evidenzia un Utile netto pari ad euro 10.309.188, un Patrimonio netto di euro 328.566.304 con un Totale attivo di euro 338.324.839.

Nel corso dell'esercizio 2022 la Società si è dedicata sia alla gestione della componente del patrimonio immobiliare funzionale all'attività bancaria sia all'attività di valorizzazione del portafoglio detenuto con finalità di investimento. Allo stesso tempo, la Società ha dato il proprio supporto alle attività di recupero del credito da parte della Capogruppo partecipando attivamente ai processi di assegnazione (aste/incanti) di garanzie immobiliari. Inoltre, la Società si è resa parte attiva, nel rispetto delle linee guida definite dalla Capogruppo, nell'individuazione ed implementazione delle misure di efficientamento afferenti alla gestione immobiliare del Gruppo. Con riferimento al patrimonio immobiliare strumentale la Società ha curato e gestito le attività manutentive ordinarie e straordinarie, l'allestimento e l'ammodernamento delle filiali e delle sedi centrali e la ricerca di eventuali nuovi spazi funzionali all'esercizio dell'attività bancaria.

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 255,2 milioni (euro 244,3 milioni al 2021), mentre il valore delle rimanenze, valutate secondo il metodo cd. "minore tra costo e valore di realizzo" ammonta ad euro 28,1 milioni (euro 32,9 milioni al 2021).

Analisi principali scostamenti

I "Ricavi Totali" di Sparim, ammontano a 29,7 milioni di euro (23,5 milioni di euro nel 2021) e si compongono di: ricavi da locazione immobiliare per 11,2 milioni di euro (10,8 milioni di euro nel 2021), altri ricavi e proventi per 1,3 milioni di euro (1,1 milioni di euro nel 2021), ricavi da vendita di beni merce per 16,8 milioni di euro (11,7 milioni di euro nel 2021).

I "Costi di Funzionamento" di Sparim, ammontano a 22,8 milioni di euro (14,9 milioni di euro nel 2021); l'incremento rispetto all'esercizio precedente è per lo più imputabile alle variazioni negative legate alle cessioni riconducibili 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 8,7 milioni di euro (positivo per 0,1 milioni di euro nel 2021).

Il saldo della voce "Imposte sul reddito d'esercizio" ammonta a 4,3 milioni di euro (positivo per 7,1 milioni di euro nel 2021 per via del 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).

Alla luce di quanto sopra esposto e degli effetti derivanti dalla tassazione sul reddito dell'esercizio, il 2022 fa registrare per Sparim un risultato positivo netto pari a 10,3 milioni di euro (15,8 milioni di euro nel 2021).

Si riporta di seguito un quadro sintetico del conto economico riclassificato 2022 ed il confronto con l'esercizio precedente:

	31.12.2022	31.12.2021	variazione assoluta	variazione %
Margine operativo lordo (EBITDA)	9.630.649	9.157.696	472.944	5%
Risultato operativo	15.506.034	8.627.188	6.878.847	80%
Risultato gestione finanziaria	(908.041)	94.301	(1.002.343)	-1063%
Utile ante imposte	14.597.993	8.721.489	5.876.504	67%
Utile netto	10.309.188	15.805.576	(5.496.388)	-35%

ANDAMENTO DELLA GESTIONE

Per l'esercizio 2022 l'utile netto si attesta ad euro 10.309.188 rispetto ai 15.805.576 dell'esercizio precedente, risultato che aveva beneficiato a livello fiscale del riallineamento dei valori fiscali a quelli civilistici degli immobili.

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

Valore della produzione	2022	2021	2020
<i>Ricavi da locazione immobiliare</i>	11.219.927	10.781.341	11.777.063
- da terzi	2.809.416	2.611.416	2.682.420
alloggi e pertinenze	1.747.074	1.566.261	1.610.515
uffici, negozi e pertinenze	1.062.342	1.045.155	1.071.906
- da Controllante	8.410.511	8.169.924	9.094.642
<i>Ricavi/plus da vendite</i>	308.470	56.564	19.689
- plusvalenze da vendite immobiliari	308.200	14	19.500
- beni immobili destinati alla commercializzazione	0	0	0
- plusvalenza da cessione di beni mobili	270	2.377	189
- plusvalenza da cessione crediti	0	54.173	0
<i>Ricavi da locazione mobiliare</i>	202.425	265.136	386.512
- da Controllante	202.425	265.136	386.512
<i>Ricavi da servizi</i>	921.014	700.356	499.875
- da terzi	0	0	0
- da Controllante	921.014	700.356	499.875
<i>Ricavi diversi</i>	204.062	60.040	96.758
<i>Variazioni delle rimanenze di beni merce</i>	0	0	0
<i>Ricavi da vendita di beni merce</i>	16.825.264	11.655.357	774.000
Totale valore della produzione	29.681.161	23.518.793	13.553.896

Con riferimento all'analisi della situazione finanziaria si riportano di seguito gli indicatori sintetici di finanziamento delle immobilizzazioni al 31 dicembre 2022 che confermano l'elevato grado di patrimonializzazione della Società.

Patrimonio netto	328.566.304
Immobilizzazioni	260.289.683
Crediti immobilizzati oltre 12 mesi	654.480
Crediti attivo circolante entro 12 mesi	0
Margine primario di struttura	67.622.142
Quoziente primario di struttura	126%

Patrimonio netto	328.566.304
Passività a lungo	4.094.620
Altri debiti a lungo	549.769
Totale mezzi propri e passività consolidate	333.210.692
Immobilizzazioni	260.289.683
Margine secondario di struttura	72.921.010
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 2022 la Società ha dato corso alle seguenti iniziative immobiliari:

- i risultati dell'attività sviluppata negli ultimi esercizi hanno consentito 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 è stata ultimata e consegnata agli acquirenti nell'estate 2022, mentre la seconda e la terza verranno ultimate e consegnate nel 2023. La commercializzazione delle realizzazioni ha visto una risposta molto buona da parte del mercato: la prima torre è stata venduta quasi per intero, mentre per la seconda e la terza torre sono stati sottoscritti contratti preliminari di compravendita per circa la metà delle unità. Complessivamente, le vendite si attestano a circa il 70% delle realizzazioni;
- 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 31/12/2022 - la realizzazione di vendite per oltre il 95% delle superfici realizzate;

- nel corso del 2022 hanno preso avvio i lavori di restauro/ampliamento/riqualificazione energetica degli immobili di Appiano, Feltre e di Bolzano, via Talvera. Gli interventi si concluderanno nel 2023;
- sono state completate, a valere sul patrimonio strumentale, le ristrutturazioni delle filiali bancarie di La Villa in Badia, Trento viale Verona, Pieve di Cadore. Presso la sede di Bolzano-Gries è stato realizzato un nuovo centro Private Banking, mentre presso la sede di Bolzano via Orazio sono stati allestiti gli spazi che ospitano la Filiale Virtuale – Sparkasse Meet
- anche nel 2022 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 2022 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 2022 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 2022

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

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Nel corso del 2023 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.

Situazione geo-politica e conflitto russo ucraino

A partire da fine febbraio 2022, l'invasione russa dell'Ucraina ha provocato un rilevante aumento delle quotazioni di numerose materie prime. L'impatto è stato particolarmente forte nel mercato del gas naturale, a fronte della maggiore rilevanza dei vincoli infrastrutturali e dell'elevata dipendenza dell'Unione Europea dalle importazioni dalla Russia per la copertura del proprio fabbisogno energetico.

Motivazioni di ordine strategico hanno indotto molti stati europei ad intraprendere un percorso accelerato di riduzione delle importazioni di petrolio e gas dalla Russia, fenomeno che ha accentuato le pressioni sul mercato globale dell'energia. L'inflazione, già in aumento nel corso del 2021, ha subito una rapida accelerazione su scala globale, anche per gli effetti indiretti dello shock energetico su altri beni e servizi.

La congiuntura globale ha risentito anche delle limitazioni imposte dal non ancora debellato fenomeno pandemico, con un generalizzato rallentamento del PIL dei vari Stati.

L'aumento del costo delle materie prime ha inciso in maniera considerevole anche sui prezzi del settore immobiliare, con incrementi rilevanti per quanto riguarda gli interventi di ristrutturazione e di sviluppo.

Non si attendono per il 2023, nonostante la situazione di incertezza, sensibili riduzioni dei valori immobiliari, soprattutto per gli assets di pregio, siti nelle migliori location. Valga a tal proposito rimarcare che gli sviluppi immobiliari che Sparim ha in corso 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., 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

	31.12.2022	31.12.2021
Attivo - Crediti		
Controllante	653.961	608.338
Correlate	0	0
Passivo - Debiti		
Controllante	1.920.315	3.834.540
Correlate	0	0
Conto Economico		
Ricavi per servizi - Controllante	9.533.949	9.135.416
Ricavi per servizi - Correlate	0	0
Costi per servizi - Controllante	444.036	256.782
Costi per servizi - Correlate	0	0

RAPPORTI FINANZIARI

	31.12.2022	31.12.2021
Attivo:	43.412.528	35.315.829
Disponibilità liquide - controllante	43.412.528	35.315.829
Passivo:	0	0
Debiti verso banche	0	0
Conto Economico:	98.752	92.219
Oneri finanziari - controllante	(9.773)	(8.927)
Proventi finanziari - controllante	108.526	101.145

La Società non ha distribuito alcun dividendo nel corso del 2022.

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

ATTIVITÀ DI DIREZIONE E COORDINAMENTO

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

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

RIPARTO DELL'UTILE DI ESERCIZIO

Il bilancio al 31 dicembre 2022 presenta un utile netto di euro 10.309.188 per il quale si formula la seguente proposta di ripartizione:

▪ alla Riserva legale (5% dell'utile realizzato)	Euro	232.784
▪ ad altre Riserve	Euro	10.076.404
▪ 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 2022 (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 2022 per effetto di tale meccanismo l'utile non distribuibile ammonta ad euro 5.849.899.

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	8.474.143
▪ Altre riserve	Euro	61.828.166

Bolzano, 02.03.2023

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 DEI SOCI IN OCCASIONE
DELL'APPROVAZIONE DEL BILANCIO DI ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2022, REDATTA AI
SENSI DELL'ART. 2429, CO. 2, C.C.

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

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 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.

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

È stato sottoposto all'esame dell'Azionista Unico il bilancio d'esercizio della Sparim S.p.A. al 31.12.2022, redatto in conformità agli *International Financial Reporting Standards* adottati dall'Unione Europea (IFRS) che ne disciplinano la redazione, che evidenzia un'utile d'esercizio di Euro 10.309.188. 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 13 marzo 2023 contenente un giudizio senza modifica.

Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale, il bilancio d'esercizio al 31.12.2022 rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico e i flussi di cassa della Società, oltre a essere stato redatto in conformità agli *International Financial Reporting Standards* (IFRS) adottati dall'Unione Europea che ne disciplinano la redazione.

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

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e, in particolare, sull'adeguatezza degli assetti organizzativi, del sistema amministrativo e contabile sul loro concreto funzionamento.

Abbiamo partecipato alle assemblee degli Azionisti e alle riunioni del Consiglio di amministrazione e, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilievi particolari da segnalare. Abbiamo acquisito dall'organo amministrativo nel corso delle interlocuzioni avute, anche in apposite riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla Società e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire in merito.

Nello svolgimento della propria attività, l'Organismo di Vigilanza, istituito a norma dell'art. 6, d.lgs. 231/2001 e la cui attività è affidata all'analogo organismo della Cassa di Risparmio S.p.a. costituito dal Collegio Sindacale della stessa Capogruppo in conformità alle disposizioni regolamentari costituito dagli stessi soggetti che ricoprono anche la carica di membri del Collegio Sindacale di Sparim, l'organismo di vigilanza non ha segnalato criticità rispetto alla corretta attuazione del modello organizzativo che debbano essere evidenziate nella presente relazione. Abbiamo acquisito conoscenza e abbiamo vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile e sul suo concreto funzionamento anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.



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

Nel corso dell'esercizio, il Collegio sindacale ha rilasciato la proposta motivata per l'attribuzione dell'incarico di revisione alla società Deloitte & Touche S.p.A. ai fini della revisione legale dei conti per gli esercizi dal 1° gennaio 2022 al 31 dicembre 2024, con scadenza alla data dell'assemblea degli Azionisti convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'ultimo esercizio compreso nell'incarico;

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

2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale *"il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria di Sparim S.p.A. al 31.12.2022 e del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea (IFRS) che ne disciplinano i criteri di redazione"*.

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

L'Azionista Unico, con PEC di data 2 marzo 2023 ha rinunciato espressamente ai termini previsti dall'art. 2429 c.c. per il deposito della presente relazione unitaria, sollevandoci da qualsiasi contestazione.

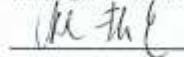
3) Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio

Considerati 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 2022, così come redatto dagli amministratori.

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

Con osservanza,

Il Collegio sindacale



Martha Florian von Call

Presidente



Massimo Biasin



Claudia Longi

Bolzano, 13 marzo 2023

SCHEMI DI BILANCIO

SCHEMI DI BILANCIO - STATO PATRIMONIALE

ATTIVO

VOCI DELL'ATTIVO	31.12.2022	31.12.2021
ATTIVITÀ NON CORRENTI		
10 Attività immateriali:	902.130	933.648
costi software	52.241	83.759
crediti edilizi	849.889	849.889
15 Attività materiali:	256.207.793	245.427.693
1. detenute a scopo di investimento	255.206.569	244.291.941
2. detenute ad uso funzionale	1.001.224	1.135.752
20 Attività finanziarie valutate al fair value con impatto a conto economico	3.105.000	4.105.000
1. altre attività finanziarie obbligatoriamente valutate al fair value	3.105.000	4.105.000
1.1 Fondi immobiliari	3.105.000	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	701.442	685.411
1. crediti verso clientela	46.962	30.931
2. crediti verso altri	654.480	654.480
TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI	260.944.163	251.179.550
ATTIVITÀ CORRENTI		
30 Rimanenze	28.077.459	32.901.057
35 Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	1.238.144	960.505
1. verso clienti	182.029	50.270
2. verso controllante	653.961	608.338
3. verso altri	402.154	301.897
40 Attività fiscali	4.636.666	6.685.856
1. correnti	793.802	790.822
2. anticipate	3.842.864	5.895.034
45 Disponibilità liquide:	43.413.408	35.316.829
1. presso controllante	43.412.528	35.315.829
1.1 conti correnti	15.394.879	7.300.804
1.2 depositi	28.017.649	28.015.025
2. altre	880	1.000
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	15.000
TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI	77.380.677	75.879.247
TOTALE DELL'ATTIVO	338.324.839	327.058.796

PASSIVO

VOCI DEL PASSIVO	31.12.2022	31.12.2021
PATRIMONIO NETTO	328.566.304	318.257.115
100 Capitale sociale	210.000.000	210.000.000
105 Riserva legale	8.241.359	7.381.361
110 Riserva da sovrapprezzo delle azioni	48.263.995	48.263.995
115 Altre riserve	51.751.762	36.806.184
120 Riserve da valutazione	0	0
125 Utile d'esercizio	10.309.188	15.805.575
PASSIVITÀ NON CORRENTI		
130 Fondo rischi ed oneri	4.094.208	1.565.162
135 Passività fiscali differite	412	412
140 Altri debiti	549.769	515.421
TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI	4.644.389	2.080.995
PASSIVITÀ CORRENTI		
145 Debiti commerciali:	4.669.358	6.189.006
1. debiti verso fornitori	1.153.737	1.004.816
2. debiti verso controllante	1.920.315	3.834.540
3. altri	1.595.306	1.349.650
150 Debiti finanziari: verso controllante	0	0
155 Passività fiscali correnti	370.716	448.950
160 Altre passività	74.074	82.731
1. Debiti verso l'Erario	74.074	82.731
TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI	5.114.146	6.720.685
TOTALE DEL PASSIVO	338.324.839	327.058.796

CONTO ECONOMICO

CONTO ECONOMICO	31.12.2022	31.12.2021
RICAVI	29.681.161	23.518.794
200 Ricavi da locazione immobiliare: di cui da controllante	11.219.926 8.410.511	10.781.341 8.169.924
205 Plusvalenze da vendite immobiliari	308.200	14
210 Altri ricavi e proventi:	1.327.771	1.082.082
1. da controllante	1.123.439	965.492
2. plusvalenze da vendita beni mobili	270	2.377
3. plusvalenze da cessione crediti	0	54.173
3. altri	204.062	60.040
215 Variazioni delle rimanenze di beni merci	0	0
218 Ricavi da vendita beni merce	16.825.264	11.655.357
COSTI DI FUNZIONAMENTO	(22.844.371)	(14.925.337)
220 Costi per servizi:	(2.703.283)	(2.448.015)
1. verso controllante	(444.036)	(256.782)
2. verso terzi	(2.259.247)	(2.191.233)
225 Costi per acquisto beni merce	0	0
230 Variazioni delle rimanenze di beni merci	(14.371.143)	(9.416.508)
235 Costi per il personale	(1.246.773)	(1.176.087)
240 Ammortamenti:	(197.802)	(273.729)
1. attività immateriali	(38.393)	(42.918)
2. attività materiali	(159.409)	(230.811)
245 Rettifiche su crediti	(64.047)	(290.510)
250 Perdite da cessione attività materiali	0	(67)
253 Accantonamenti per rischi e oneri	(2.532.000)	0
255 Oneri diversi di gestione	(1.729.322)	(1.320.421)
260 Risultato netto valutaz. fair value attività materiali da investimento	8.669.244	33.730
REDDITO OPERATIVO	15.506.034	8.627.187
Proventi e oneri finanziari	(908.041)	94.301
270 Proventi finanziari:	108.526	103.312
1. da controllante	108.526	101.145
2. altri	0	2.167
275 Interessi e altri oneri finanziari:	(16.567)	(9.011)
1. verso controllante	(9.773)	(8.927)
2. altri	(6.794)	(84)
278 Risultato netto delle attività e passività finanziarie valutate al fair value	(1.000.000)	
1. altre attività finanziarie obbligatoriamente valutate al fair value	(1.000.000)	
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	14.597.993	8.721.487
280 Imposte sul reddito d'esercizio	(4.288.805)	7.084.086
RISULTATO NETTO DELL'ESERCIZIO	10.309.188	15.805.575

PROSPETTO DELLA REDDITIVITÀ COMPLESSIVA

PROSPETTO DELLA REDDITIVITÀ COMPLESSIVA

	31.12.2022	31.12.2021
Risultato netto dell'esercizio	10.309.188	15.805.576
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	10.309.188	15.805.576

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO

VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO AL 31/12/2022

Descrizione	Esistenze iniziali 01.01.2022	Ripartizione utile		Redditività complessiva	31.12.2022
		Riserve	Dividendi		
Capitale sociale	210.000.000				210.000.000
Riserva da sovrapprezzo azioni	48.263.995				48.263.995
Riserva legale	7.381.361	859.998			8.241.359
Altre riserve	36.806.184	14.945.577	0		51.751.762
Riserve da valutazione	0				0
Utile d'esercizio	15.805.575	(15.805.575)		10.309.188	10.309.188
Totale	318.257.115	0	0	10.309.188	328.566.304

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

Rendiconto Finanziario

RENDICONTO FINANZIARIO INDIVIDUALE al 31.12.2022

Metodo indiretto

	31.12.2022	31.12.2021
	5.537.854	6.748.243
risultato d'esercizio	10.309.188	15.805.575
(plus) minusvalenze su attività/passività valutate al <i>fair value</i>	(8.669.244)	79.515
rettifiche/riprese di valore nette per deterioramento	0	0
rettifiche/riprese di valore nette su immobilizzazioni materiali e immateriali	197.802	273.729
accantonamenti netti a fondi rischi e oneri ed altri costi/ricavi	2.532.000	0
(plus)/minus da vendita immobilizzazioni	(308.470)	(115.569)
(plus)/minus da vendita beni merce	(2.454.121)	(2.238.849)
imposte e tasse non liquidate	3.866.652	(7.346.667)
rettifiche su crediti	64.047	290.510
	128.585	4.640.431
attività finanziarie obbligatoriamente valutate al <i>fair value</i>	1.000.000	0
crediti verso banche	(8.096.699)	2.779.139
crediti verso clientela	(16.032)	174.666
immobili destinati alla commercializzazione	7.335.219	(1.616.157)
attività fiscali	2.471.343	(4.341.758)
altre attività - crediti commerciali - attività in via di dismissione	(2.565.247)	7.644.541
	(3.331.920)	355.966
debiti verso banche	0	0
altre passività - passività fiscali - fondi rischi e oneri	(3.331.920)	355.966
Liquidità netta generata/assorbita dall'attività operativa	2.334.520	11.744.640
	1.398.800	0
vendite di partecipazioni	0	0
dividendi incassati su partecipazioni	0	0
vendite attività materiali detenute a scopo d'investimento	1.398.800	0
vendite attività materiali detenute ad uso funzionale	0	0
vendite attività immateriali	0	0
	(3.733.440)	(913.090)
acquisto di partecipazioni	0	0
acquisto di attività materiali	(3.726.565)	(905.090)
acquisto di attività immateriali	(6.875)	(8.000)
Liquidità netta generata/assorbita dall'attività d'investimento	(2.334.640)	(913.090)
emissione/acquisti di azioni proprie	0	0
emissione/acquisto strumenti di capitale	0	0
distribuzione dividendi e altre finalità	0	(11.000.000)
Liquidità netta generata/assorbita dall'attività finanziaria	0	(11.000.000)
LIQUIDITA' NETTA GENERATA /ASSORBITA NELL'ESERCIZIO	(120)	(168.450)

	31.12.2022	31.12.2021
Cassa e disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio	1.000	169.450
Liquidità totale netta generata/assorbita nell'esercizio	(120)	(168.450)
Cassa e disponibilità liquide alla chiusura dell'esercizio	880	1.000

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 2022

I seguenti principi contabili, emendamenti e interpretazioni IFRS sono stati applicati per la prima volta dalla Società a partire dal 1° gennaio 2022:

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.

L'adozione di tali emendamenti 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 al 31 dicembre 2022

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 attualizzare 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.

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.

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.

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

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 della Società.

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

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

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

In data 22 settembre 2022 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato "Amendments to IFRS 16 Leases: Lease Liability in a Sale and Leaseback". Il documento richiede al venditore-lessee di valutare la passività per il lease riveniente da una transazione di sale & leaseback in modo da non rilevare un provento o una perdita che si riferiscano al diritto d'uso trattenuto. Le modifiche si applicheranno dal 1° gennaio 2024, ma è consentita un'applicazione anticipata. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio dall'adozione di tale emendamento.

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

PRINCIPI GENERALI DI REDAZIONE

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

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

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

Gli schemi di bilancio utilizzati nel presente bilancio sono conformi a quelli suggeriti dall'Organismo Italiano di Contabilità; essi forniscono, oltre al dato contabile al 31 dicembre 2022, l'analoga informazione comparativa al 31 dicembre 2021.

I paragrafi 25-26 del principio contabile IAS 1 stabiliscono che: *"Nella fase di preparazione del bilancio, la direzione aziendale deve effettuare una valutazione della capacità dell'entità di continuare a operare come un'entità in funzionamento. Il bilancio deve essere redatto nella prospettiva della continuazione dell'attività a meno che la direzione aziendale non intenda liquidare l'entità o interromperne l'attività, o non abbia alternative realistiche a ciò. Qualora la direzione aziendale sia a conoscenza, nel fare le proprie valutazioni, di significative incertezze relative a eventi o condizioni che possano comportare l'insorgere di seri dubbi sulla capacità dell'entità di continuare a operare come un'entità in funzionamento, tali incertezze devono essere evidenziate.*

Qualora il bilancio non sia redatto nella prospettiva della continuazione dell'attività, tale fatto deve essere indicato, unitamente ai criteri in base ai quali esso è stato redatto e alla ragione per cui l'entità non è considerata in funzionamento”.

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

A partire da fine febbraio 2022, l'invasione russa dell'Ucraina ha provocato un rilevante aumento delle quotazioni di numerose materie prime. L'impatto è stato particolarmente forte nel mercato del gas naturale, a fronte della maggiore rilevanza dei vincoli infrastrutturali e dell'elevata dipendenza dell'Unione Europea dalle importazioni dalla Russia per la copertura del proprio fabbisogno energetico.

Inoltre, motivazioni di ordine strategico hanno indotto molti stati europei ad intraprendere un percorso accelerato di riduzione delle importazioni di petrolio e gas dalla Russia, fenomeno che ha accentuato le pressioni sul mercato globale dell'energia. L'inflazione, già in aumento nel corso del 2021, ha subito una rapida accelerazione su scala globale, anche per gli effetti indiretti dello shock energetico su altri beni e servizi. La congiuntura globale ha risentito anche delle limitazioni imposte dal non ancora debellato fenomeno pandemico, con un generalizzato rallentamento del PIL dei vari Stati, con quello cinese particolarmente sotto pressione.

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

Criteria 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.

Criteria 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".

Criteria 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.

Criteria 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	31.12.2022	31.12.2021
A. Esistenze iniziali	847.047	849.889	1.696.936	1.688.936
Riduzioni di valore totali nette	(763.288)	0	(763.288)	(720.371)
Esistenze iniziali nette	83.759	849.889	933.648	968.565
B. Aumenti	6.875	0	6.875	8.000
Acquisti	6.875		6.875	8.000
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	(38.393)	0	(38.393)	(42.917)
Vendite				
Rettifiche di valore	(38.393)	0	(38.393)	(42.917)
- Ammortamenti	(38.393)		(38.393)	(42.917)
- 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	52.241	849.889	902.130	933.648
Rettifiche di valore totali nette	(801.681)	0	(801.681)	(763.288)
E. Rimanenze finali lorde	853.922	849.889	1.703.811	1.696.936

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

	31.12.2022	31.12.2021
1. Attività materiali detenute a scopo di investimento	255.206.569	244.291.941
2. Attività materiali detenute ad uso funzionale	1.001.224	1.135.752
a) immobili strumentali	568.021	589.522
b) impianti elettronici	177.026	207.228
c) mobili	256.177	339.002
Totale Attività Materiali	256.207.793	245.427.693

15.1 COMPOSIZIONE ATTIVITÀ MATERIALI DETENUTE A SCOPO DI INVESTIMENTO

	31.12.2022				31.12.2021			
	L1	L2	L3	Totale	L1	L2	L3	Totale
1. Attività materiali detenute a scopo di investimento			255.206.569	255.206.569			244.291.941	244.291.941

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 255.206.569, è stata classificata di livello 3 sulla base dei parametri utilizzati nelle tecniche di valutazione applicate.

PROCESSO DI VALUTAZIONE PATRIMONIO DI PROPRIETÀ

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

Processo di valutazione patrimonio di proprietà

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tecnica di valutazione e principali dati di input non osservabili

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

Metodo Trasformazione

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- | | |
|------------------------------------|------------------|
| ▪ Immobili strumentali | 33 anni e 4 mesi |
| ▪ Impianti elettronici – cablaggio | 4 anni |
| ▪ Impianti elettronici – telefono | 5 anni |

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

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

15.2. ATTIVITÀ MATERIALI DETENUTE A SCOPO D'INVESTIMENTO

	Terreni	Fabbricati	Totale
A. Esistenze iniziali lorde	0	244.582.688	244.582.688
Riduzioni di valore totali nette		(290.747)	(290.747)
Esistenze iniziali nette		244.291.941	244.291.941
B. Aumenti:	0	12.569.971	12.569.971
Acquisti			0
Spese migliorie capitalizzate		3.700.290	3.700.290
Riprese di valore			
Variazioni positive fair value a:			
a) patrimonio netto			
b) conto economico		8.868.288	8.868.288
Differenze positive di cambio			
Trasferimenti da immobili ad uso funzionale			0
Altre variazioni		1.393	1.393
C. Diminuzioni:	0	(1.655.344)	(1.655.344)
Vendite		(1.398.800)	(1.398.800)
Ammortamenti			
Rettifiche di valore da deterioramento			
a) patrimonio netto			
b) conto economico			
Variazioni negative fair value a:			
a) patrimonio netto			
b) conto economico		(256.544)	(256.544)
Differenze negative di cambio			
Trasferimenti a			
a) attività materiali detenute ad uso funzionale			
b) attività in dismissione		0	0
Altre variazioni			0
D. Rimanenze finali nette	0	255.206.568	255.206.568
Riduzioni di valore totali nette	0	(290.747)	(290.747)
Rimanenze finali lorde	0	255.497.315	255.497.315

Le spese per migliorie capitalizzate per complessivi euro 3.700.290 si riferiscono principalmente agli investimenti sostenuti per la valorizzazione delle filiali della Capogruppo site a Corvara in Badia e Feltre, nonché del circolo ricreativo per i dipendenti 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 8.611.744 è da ricondurre all'adeguamento ai valori espressi dalle perizie con riferimento al restante portafoglio immobiliare.

Si informa inoltre che oltre all'immobile di Corvara in Badia, collocato tra le Attività in via di dismissione, nel corso dell'anno sono state cedute due unità ad uso alloggio e relative pertinenze (Campo Tures e Sesto) e l'intero edificio di Oderzo, a destinazione mista alloggi/uffici.

15.3. ATTIVITÀ MATERIALI DETENUTE AD USO FUNZIONALE

	Immobili strumentali	Impianti elettronici	Mobili	Totale
A. Esistenze iniziali lorde	1.003.389	14.419.125	14.557.005	29.979.519
Riduzioni di valore totali nette	(413.868)	(14.211.897)	(14.218.002)	(28.843.767)
Esistenze iniziali nette	589.521	207.228	339.003	1.135.752
B. Aumenti:	0	22.000	4.274	26.274
Acquisti		22.000	4.274	26.274
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)	(52.202)	(87.100)	(160.802)
Vendite		0		0
Ammortamenti	(21.500)	(50.809)	(87.100)	(159.409)
Rettifiche di valore da deterioramento				
a) patrimonio netto				
b) conto economico				
Variazioni negative fair value a:				
a) patrimonio netto				
b) conto economico				
Differenze negative di cambio				
Trasferimenti a				
a) attività materiali detenute a scopo d'investimento		0		0
b) attività in dismissione				
Altre variazioni		(1.393)		(1.393)
Rimanenze finali nette	568.021	177.026	256.177	1.001.224
Riduzioni di valore totali nette	(435.368)	(14.245.271)	(14.302.368)	(28.983.007)
Rimanenze finali lorde	1.003.389	14.422.297	14.558.545	29.984.231

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

20. ATTIVITÀ FINANZIARIE

	31.12.2022	31.12.2021
1. Attività finanziarie valutate al fair value con impatto a conto economico	3.105.000	4.105.000
a) Altre attività finanziarie obbligatoriamente valutate al fair vale	3.105.000	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	701.442	685.411
a) Cauzioni diverse versate a terzi	46.962	30.931
b) Crediti verso altri	654.480	654.480
Totale	3.834.240	4.818.209

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

	31.12.2022				31.12.2021			
	L1	L2	L3	Totale	L1	L2	L3	Totale
1. Quote di O.I.C.R.		3.105.000		3.105.000		4.105.000		4.105.000
Totale		3.105.000		3.105.000		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 2022, 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 2022 rettificato per tenere in considerazione gli effetti della prevista uscita di assets immobiliari.

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

	31.12.2022				31.12.2021			
	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	(1.000.000)	
Vendite		
Rimborsi		
Variazioni negative di FV - imputate a conto economico	(1.000.000) (1.000.000)	
Trasferimenti ad altri portafogli		
Altre variazioni		
Rimanenze finali	3.105.000	4.105.000

Come già precedentemente segnalato, al 31 dicembre 2022 si è proceduto ad una rettifica pari ad un milione di euro, con impatto a conto economico, sul valore delle quote del Fondo Immobiliare chiuso Margot detenute dalla Società.

**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

	31.12.2022	31.12.2021
Somme a disposizione per aste fallimentari	0	0
Cauzioni diverse versate a terzi	46.962	30.931
Crediti verso altri	654.480	654.480
Totale	701.442	685.411

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 esercizi 2021 e 2022.

ATTIVITÀ CORRENTI

30. RIMANENZE

Immobili destinati alla commercializzazione	31.12.2022	31.12.2021
Esistenze iniziali	32.901.057	29.159.296
Aumenti:	9.547.545	13.158.269
Acquisti	0	0
Altre variazioni	9.547.545	13.158.269
Diminuzioni	(14.371.143)	(9.416.508)
Vendite	(14.371.143)	(9.303.263)
Altre variazioni		(113.245)
Rimanenze finali	28.077.459	32.901.057

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 9.490 mila euro. Nell'ambito della valutazione delle rimanenze sono state altresì realizzate variazioni positive per euro 57.

Fra le variazioni in diminuzione si segnalano le cessioni dell'unità di Vigolo Vattaro, dell'edificio di Via dei Missaglia (Milano) e della Torre A complesso "Luci nel Bosco" di Busto Arsizio

35. CREDITI COMMERCIALI

	31.12.2022	31.12.2021
1. crediti verso clienti	182.029	50.270
2. crediti verso controllante	653.961	608.338
3. crediti verso altri	402.154	301.897
Totale	1.238.144	960.505

I crediti verso clienti (rif. punto 1) sono esposti al netto del fondo svalutazione crediti, pari a euro 45.154 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 2022 (euro 635.456) e alle fatture da emettere (euro 18.506).

Fondo svalutazione crediti:

	31.12.2022	31.12.2021
Esistenze iniziali	215.558	193.959
Aumenti: Accantonamento dell'esercizio Altre variazioni in aumento	42.157	92.841
Diminuzioni Utilizzo dell'esercizio Altre variazioni in diminuzione	(17.230) (195.331)	(18.442) (52.800)
Rimanenze finali	45.154	215.558

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

	31.12.2022	31.12.2021
1) imposte correnti:	793.802	790.822
credito per imposta di bollo	1.769	0
crediti Irap	422.153	262.581
crediti per altre imposte (IVA)	369.880	528.241
2) imposte anticipate	3.842.864	5.895.034
Totale	4.636.666	6.685.856

Il credito IVA a fine esercizio ammonta ad euro 369.880. 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	6.425.995	1.776.820
Fondo premio anzianità di servizio e altre componenti del personale	94.207	26.284
Accantonamento fondo rischi su crediti non dedotto	256.325	61.518
Svalutazione immobili merce	3.595.576	860.696
Fondo rischi	4.000.000	1.116.000
Altri	5.623	1.546
Totale	14.377.727	3.842.864

Le imposte anticipate presenti al 31 dicembre 2022 sono registrate in contropartita al conto economico. Si ricorda che la legge di Stabilità 2016 ha previsto la riduzione dell'aliquota IRES al 24%, con effetto dai periodi d'imposta successivi a quello in corso al 31 dicembre 2016. Le imposte anticipate sono state calcolate applicando l'aliquota IRES del 24% e IRAP del 3,90%, sulla base della decisione della Giunta Provinciale di Bolzano di aumentare l'aliquota a partire dal periodo d'imposta 2022. La Giunta Provinciale di Bolzano nella Legge di bilancio 2023 ha peraltro ridotto, solo per il periodo d'imposta 2023, l'aliquota IRAP dal 3,90% al 3,30%. Considerando che il rigiro delle imposte anticipate avverrà prevalentemente a partire dal 2024 l'aliquota IRAP è stata mantenuta al 3,90%.

Variazioni delle imposte anticipate (in contropartita al conto economico)

	31.12.2022	31.12.2021
Importo iniziale	5.895.034	1.407.117
Aumenti	705.604	4.596.127
Imposte anticipate rilevate nell'esercizio:		
a) relative a precedenti esercizi		
b) dovute al mutamento di criteri contabili		
c) altre	705.604	4.404.305
Nuove imposte o incrementi di aliquote fiscali		191.822
Altri aumenti		
Diminuzioni	(2.757.774)	(108.210)
Imposte anticipate annullate nell'esercizio		
a) rigiri	(2.757.774)	(108.210)
b) svalutazione per sopravvenuta irrecuperabilità		
c) dovute al mutamento di criteri contabili		
d) altre		
Riduzioni di aliquote fiscali		
Altre diminuzioni		
Importo finale	3.842.864	5.895.034

Variazioni delle imposte anticipate (in contropartita del Patrimonio Netto)

Non sono state rilevate nel corso del 2022 imposte anticipate in contropartita patrimoniale.

45. DISPONIBILITÀ LIQUIDE

Cassa e disponibilità liquide: composizione

	31.12.2022	31.12.2021
1. presso controllante	43.412.528	35.315.829
depositi bancari e conti correnti	43.412.528	35.315.829
2. altri	880	1.000
denaro, altri valori in cassa	880	1.000
Totale	43.413.408	35.316.829

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 2021 per un importo di 15 mila euro.

ANALISI DELLO STATO PATRIMONIALE

Passivo

100. - 125. PATRIMONIO NETTO

Patrimonio dell'impresa: composizione

Descrizione	31.12.2022	31.12.2021	Possibilità di utilizzo 31.12.2022	Quota disponibile 31.12.2022
100. Capitale	210.000.000	210.000.000		0
105. Riserva legale	8.241.359	7.381.361	B	0
110. Riserva da sovrapprezzo azioni*	48.263.995	48.263.995	A-B-C *	0
115. Altre riserve	51.751.762	36.806.184		10.835.239
120. Riserve da valutazione	0	0		0
125. Utile d'esercizio	10.309.188	15.805.576		4.226.505
Totale	328.566.304	318.257.115		15.061.744

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 51.751.762, risulta essere indisponibile per euro 40.916.523:

- Euro 40.903.547 corrispondono alle differenze positive, al netto dell'onere fiscale, iscritte nei periodi pregressi fino al 2021, nettate delle plusvalenze realizzate o divenute insussistenti per effetto di svalutazioni effettuate nel 2022;
- Euro 12.976 risultano a copertura altre riserve negative.

La riserva legale dovrà inoltre essere incrementata di euro 232.784, oltre che per la quota sull'utile 2022 (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

	31.12.2022	31.12.2021
Fondi per rischi e oneri non correnti:		
- premio anzianità di servizio del personale	14.207	13.162
- altre competenze del personale	80.000	52.000
- rischi legati alle iniziative immobiliari	4.000.000	1.500.000
Totale	4.094.208	1.565.162

Il fondo relativo ai rischi legati ad iniziative immobiliari pari a 1.500 mila alla fine dell'esercizio precedente, è stato incrementato per complessivi 2.500 mila euro e 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 3.750 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

	31.12.2022	31.12.2021
Importo iniziale	1.565.162	1.561.429
Aumenti	2.529.046	3.732
Accantonamento dell'esercizio	2.529.046	3.732
Altre variazioni in aumento		
Diminuzioni	0	0
Utilizzo nell'esercizio	0	0
Altre variazioni in diminuzione		
Importo finale	4.094.208	1.565.162

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 31.12.2022 sono registrate in contropartita al conto economico. Come precisato sopra, si ricorda che l'aliquota IRES è al 24%, con effetto dai periodi d'imposta successivi a quello in corso al 31 dicembre 2016. Anche le imposte differite IRES sono state calcolate applicando quindi l'aliquota del 24%. L'aliquota utilizzata per le imposte differite IRAP è invece del 3,90%.

Variazioni delle imposte differite (in contropartita del conto economico)

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Importo iniziale	412	8.011.832	9.528.265
Aumenti	0	0	0
Imposte differite rilevate nell'esercizio:			
a) relative a precedenti esercizi			
b) dovute al mutamento di criteri contabili			
c) altre	0	0	0
Nuove imposte o incrementi di aliquote fiscali			
Altri aumenti			
Diminuzioni	0	(8.011.419)	(1.516.434)
Imposte differite annullate nell'esercizio:			
a) rigiri	0	(8.011.419)	(1.516.434)
b) dovute al mutamento di criteri contabili			
c) altre			
Riduzioni di aliquote fiscali			
Altre diminuzioni			
Importo finale	412	412	8.011.832

Non si registrano variazioni delle imposte differite nel corso dell'esercizio 2022.

Variazioni delle imposte differite (in contropartita del patrimonio netto)

Non sono state rilevate nel corso del 2022 imposte differite in contropartita patrimoniale.

140. ALTRI DEBITI

	31.12.2022	31.12.2021
Depositi cauzionali di terzi - locazioni immobili	549.769	515.421
Altri	0	0
Totale	549.769	515.421

PASSIVITÀ CORRENTI

145. DEBITI COMMERCIALI

	31.12.2022	31.12.2021
1. Debiti verso fornitori	1.153.737	1.004.816
2. Debiti verso controllante	1.920.315	3.834.540
3. Altri debiti	1.595.306	1.349.650
Totale	4.669.358	6.189.007

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:

	31.12.2022	31.12.2021
3. Acconti e caparre da vendita immobili	1.512.900	1.313.000
Oneri differiti certi verso il personale	28.508	17.241
Spese condominiali - acconti	0	0
Altri	53.899	19.409
Totale	1.595.307	1.349.649

150. DEBITI FINANZIARI

Alla data del 31.12.2022 non sono presenti debiti finanziari né nei confronti della controllante, né nei confronti altri soggetti.

155. PASSIVITÀ FISCALI CORRENTI

	31.12.2022	31.12.2021
1. Debiti per IRPEF (ritenute d'imposta)	0	0
2. Debiti contributivi		
3. Debiti per imposte dirette	370.716	448.950
Totale	370.716	448.950

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

	31.12.2022	31.12.2021
200. Ricavi da locazione immobiliare:	11.219.927	10.781.341
da controllante	8.410.511	8.169.924
da beni locati a terzi (alloggi e pertinenze)	1.747.074	1.566.261
da beni locati a terzi (uffici e negozi)	1.062.342	1.045.155
205. Plusvalenze da vendite immobiliari	308.200	14
210. Altri ricavi e proventi:	1.327.771	1.082.082
1. Ricavi da controllante:	1.123.439	965.492
canone di locazione mobiliare	202.425	265.136
contratto di service servizi	921.014	700.356
2. Plusvalenze da beni mobili	270	2.377
3. Ricavi da cessione crediti	0	54.173
4. Altri ricavi:	204.062	60.040
ricavi da servizi verso terzi	0	0
Altri	204.062	60.040
215. Variazioni delle rimanenze di beni merce	0	0
218. Ricavi da vendita beni merce	16.825.264	11.655.357
Totale	29.681.161	23.518.794

L'incremento consistente rispetto al 2021 è da ricondurre principalmente 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 6,8 milioni di euro, a quelli del complesso "luci nel bosco" di Busto Arsizio per 9,7 milioni di euro.

220. - 250. COSTI DI FUNZIONAMENTO

220. COSTI PER SERVIZI

	31.12.2022	31.12.2021	Variazioni
220. Costi per servizi:			
1. verso la controllante	444.036	256.782	187.254
2. verso terzi	2.259.247	2.191.233	68.014
spese manutenzione immobili e impianti	324.647	379.454	(54.807)
spese manutenzione software	224.964	213.726	11.238
compensi a professionisti	924.714	924.914	(200)
spese telefoniche	5.416	9.552	(4.136)
spese per assicurazioni	109.614	121.281	(11.667)
spese legali, notarili e di registro	43.722	47.702	(3.980)
spese adempimenti legislativi - sicurezza	2.194	2.079	115
spese condominiali amministrative	59.024	49.561	9.463
spese di gestione unità sfitte	221.940	175.734	46.206
altri	343.012	267.231	75.781
Totale	2.703.283	2.448.015	255.268

230. VARIAZIONE DELLE RIMANENZE DI BENI MERCE

	31.12.2022	31.12.2021	Variazioni
230. variazione delle rimanenze di beni merce	14.371.143	9.416.508	4.954.635
Totale	14.371.143	9.416.508	4.954.635

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

235. COSTI PER IL PERSONALE

	31.12.2022	31.12.2021	Variazioni
235. Costi per il personale:			
salari e stipendi	784.950	728.591	56.359
oneri sociali	210.699	202.921	7.778
trattamento di quiescenza	26.333	28.627	(2.295)
trattamento di fine rapporto	45.236	44.632	604
altri costi	19.546	14.650	4.897
compensi Amministratori e Sindaci	160.009	156.666	3.343
Totale	1.246.773	1.176.087	70.686

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.

	31.12.2022	31.12.2021	Variazioni
240. Ammortamenti:			
1. attività immateriali	38.393	42.918	(4.525)
2. attività materiali	159.409	230.811	(71.402)
immobili strumentali	21.500	21.500	0
impianti elettronici	50.197	114.409	(64.211)
attrezzature, mobili e arredi	87.712	94.903	(7.191)
Totale	197.802	273.730	(75.927)

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

245. RETTIFICHE SU CREDITI

	31.12.2022	31.12.2021	Variazioni
Svalutazione crediti nell'attivo	64.047	290.510	(226.463)
Totale	64.047	290.510	(226.463)

L’importo esposto nell’esercizio precedente 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. Quello dell’anno in corso si riferisce alla svalutazione degli interessi attivi sul finanziamento erogato al fondo Margot.

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

	31.12.2022	31.12.2021	Variazioni
Perdite da cessione attività materiali	0	67	(67)
Totale	0	67	(67)

253. ACCANTONAMENTI PER RISCHI E ONERI

	31.12.2022	31.12.2021	Variazioni
Accantonamento per rischi su iniziative immobiliari	2.532.000	0	2.532.000
Totale	2.532.000	0	2.532.000

Nell'esercizio 2022 si è proceduto ad un accantonamento al fondo rischi ed oneri per un importo complessivo pari a 2.532 mila euro, a fronte dei 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	31.12.2022	31.12.2021	Variazioni
255. Oneri diversi di gestione:			
1. imposte indirette - I.M.U.	104.102	100.615	3.487
2. imposte indirette - es. precedente	30.779	530	30.249
3. imposte indirette - I.M.I.	643.662	633.209	10.453
4. imposte indirette - TASI	0	0	0
5. imposte indirette - IVA indetraibile	561.489	211.206	350.283
6. altre imposte indirette	92.382	90.221	2.161
7. altri oneri e tasse	133.382	25.577	107.805
8. spese varie deducibili	2.038	17.196	(15.159)
9. spese varie indeducibili	0	0	0
10. imposte indirette IMI IMIS e IMU immobili attività separata	161.489	241.867	(80.378)
Totale	1.729.322	1.320.421	408.902

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 561.489, di cui alla voce 255.5, è relativo all'IVA indetraibile in base al pro-rata di detraibilità applicato nell'anno 2022 pari al 29%, imputata direttamente al conto economico.

L'importo di euro 16.489 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

	31.12.2022	31.12.2021	Variazioni
Rivalutazione immobili	9.519.441	4.218.821	5.300.620
Svalutazione immobili	(850.197)	(4.185.091)	3.334.894
Totale	8.669.244	33.730	8.635.514

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

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

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

270. - 278. PROVENTI E ONERI FINANZIARI

Descrizione	31.12.2022	31.12.2021	Variazioni
270. Proventi finanziari:	108.526	103.312	5.213
1. verso controllante	108.526	101.145	7.380
2. altri	0	2.167	(2.167)
275. Interessi e altri oneri finanziari:	(16.567)	(9.011)	(7.556)
1. verso controllante	(9.773)	(8.927)	(847)
2. altri	(6.794)	(84)	(6.710)
278. Risultato netto delle attività e passività finanziarie valutate al fair value			
1. altre attività finanziarie obbligatoriamente al fair value	(1.000.000)	0	(1.000.000)
Totale	(908.041)	94.301	(1.002.343)

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.

Il risultato netto negativo delle attività finanziarie valutate al fair value si riferisce ad una rettifica pari ad 1 milione di euro sul valore delle quote del Fondo Immobiliare chiuso Margot detenute dalla Società.

280. IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO

	31.12.2022	31.12.2021
Accantonamento imposte:	2.240.186	4.220.086
IRES - imposte correnti	1.869.495	3.797.932
IRAP - imposte correnti	370.691	422.153
Variazione imposte differite:	0	(8.011.419)
IRES - aumento per imposte differite	0	0
IRAP - aumento per imposte differite	0	0
IRES - diminuzione per imposte differite	0	(7.198.586)
IRAP - diminuzione per imposte differite	0	(812.833)
Variazione imposte anticipate:	2.052.170	(4.487.916)
IRES - aumento per imposte anticipate	(606.971)	(3.964.132)
IRAP - aumento per imposte anticipate	(98.633)	(631.995)
IRES - diminuzione per imposte anticipate	2.376.909	12.003
IRAP - diminuzione per imposte anticipate	380.865	96.208
IRES e IRAP esercizi precedenti	(3.550)	(15.967)
Riallineamento valori fiscali a quelli civilistici	0	1.211.131
Totale	4.288.805	(7.084.086)

Nella determinazione delle imposte correnti si è fatto riferimento alle aliquote fiscali in vigore per il 2022 (IRES 24% - IRAP 3,90%).

L'aliquota IRAP applicata è del 3,90% a seguito della delibera della Giunta Provinciale di Bolzano che ha aumentato dal 2022 la precedente aliquota IRAP del 2,68 %. 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%. E IRAP del 3,9%.

RICONCILIAZIONE TRA ONERE FISCALE TEORICO E ONERE FISCALE EFFETTIVO DI BILANCIO

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

	IRES	IRAP
Utile dell'operatività corrente al lordo delle imposte	14.597.994	14.597.994
Costi non deducibili ai fini IRAP	0	908.041
Ricavi non tassabili ai fini IRAP	0	0
Totale	14.597.994	15.506.035
Onere fiscale teorico (IRES 24,00% - IRAP 3,90%)	3.503.519	604.735
Variazioni permanenti in aumento	569.059	43.644
Variazioni permanenti in diminuzione	(427.899)	0
Variazioni altre in aumento/diminuzione	(8.795)	4.543
Totale imposte di competenza dell'esercizio	3.635.883	652.922

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	31.12.2022	31.12.2021	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 232 mila in linea con quanto stabilito dalle politiche di remunerazione.

COMPENSI DEL CONSIGLIO D'AMMINISTRAZIONE E DEL COLLEGIO SINDACALE

	Importo
Consiglio d'Amministrazione	135.157
Collegio Sindacale	24.852
Totale	160.009

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	31.12.2022	31.12.2021
	Pagamenti da ricevere per il leasing	Pagamenti da ricevere per il leasing
Fino a 1 anno	11.764.375	10.674.196
Da oltre 1 anno fino a 2 anni	11.544.730	10.512.290
Da oltre 2 anni fino a 3 anni	11.353.961	10.382.530
Da oltre 3 anni fino a 4 anni	10.912.823	10.193.815
Da oltre 4 anni fino a 5 anni	1.599.774	9.758.504
Da oltre 5 anni	3.317.850	3.957.691
Totale	50.493.513	55.479.027

PRIVACY, SICUREZZA E AMBIENTE

Come richiesto dalla normativa vigente (D.Lgs. 196/2003), anche nel 2022 sono state effettuate le necessarie attività di analisi e di verifica per la minimizzazione dei rischi, nonché per la verifica dell'esistenza ed efficacia delle misure di sicurezza.

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

INFORMAZIONI SULLE TRANSAZIONI CON PARTI CORRELATE

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

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

- a) una persona o uno stretto familiare di quella persona sono correlati a un'entità che redige il bilancio se tale persona:
 - i. ha il controllo o il controllo congiunto dell'entità che redige il bilancio;
 - ii. ha un'influenza notevole sull'entità che redige il bilancio; o
 - iii. è uno dei dirigenti con responsabilità strategiche dell'entità che redige il bilancio o di una sua controllante.
- b) un'entità è correlata a un'entità che redige il bilancio se si applica una qualsiasi delle seguenti condizioni:
 - i. l'entità e l'entità che redige il bilancio fanno parte dello stesso gruppo (il che significa che ciascuna controllante, controllata e Società del gruppo è correlata alle altre);

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

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

Quanto sopra premesso:

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

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

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

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

(in unità di euro)

	31.12.2022
Servizi di revisione e attestazione contabile	18.700
Altri servizi	0
Totale	

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

INFORMATIVA EX LEGGE 124 DEL 4 AGOSTO 2017

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

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

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

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

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

La tabella non viene valorizzata, in assenza di contributi incassati da Sparim nel 2022.

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 2021 della Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A.

SCHEDA DI SINTESI

Dati patrimoniali (in migliaia di euro)	31/12/2021	31/12/2020	Var. ass. +/-	Var. %
Totale attività	11.311.125	10.278.038	1.033.087	10,05%
Investimenti finanziari	10.538.505	9.563.425	975.080	10,20%
Attività finanziarie valutate al fair value con impatto a conto economico	289.105	259.902	29.203	11,24%
Attività finanziarie valutate al fair value con impatto sulla redditività complessiva	375.399	125.504	249.895	199,11%
Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	9.874.001	9.119.039	754.962	8,28%
- di cui Crediti verso banche ¹	539.165	530.095	9.070	1,71%
- titoli di debito	116.416	141.563	(25.147)	-17,76%
- di cui Crediti verso clientela	9.334.836	8.588.944	745.892	8,68%
- impieghi netti	6.447.978	6.215.035	232.943	3,75%
- titoli di debito	2.886.858	2.373.909	512.949	21,61%
Attività materiali	89.711	100.754	(11.043)	-10,96%
Attività immateriali	16.082	11.145	4.937	44,30%
Partecipazioni	264.820	258.320	6.500	2,52%
Raccolta diretta	7.853.402	7.190.187	663.215	9,22%
Debiti verso clientela	7.743.049	7.080.676	662.373	9,35%
Debiti rappresentati da titoli	110.353	109.511	842	0,77%
Debiti verso banche	2.335.673	2.102.378	233.295	11,10%
Totale provvista	10.189.075	9.292.565	896.510	9,65%
Raccolta diretta ²	7.853.402	7.190.187	663.215	9,22%
Raccolta indiretta ³	4.469.277	4.005.165	464.112	11,59%
Raccolta complessiva	12.322.679	11.195.352	1.127.327	10,07%
Patrimonio netto	816.573	730.629	85.944	11,76%
Dati economici (in migliaia di euro)	31/12/2021	31/12/2020	Var. ass. +/-	Var. %
Margine di interesse	148.573	138.346	10.227	7,39%
Margine di contribuzione lordo	281.479	227.990	53.489	23,46%
Risultato lordo di gestione	101.101	65.355	35.746	54,70%
Risultato operativo netto	100.786	44.465	56.321	126,66%
Utile (perdita) lordo	100.765	44.201	56.564	127,97%
Utile (perdita) d'esercizio	71.319	28.962	42.357	146,25%
Indici patrimoniali (%) - phased in	31/12/2021	31/12/2020	var. +/-	
CET 1 Capital Ratio	13,90	12,90	1,00	
Tier 1 Capital Ratio	14,71	13,72	0,99	
Total Capital Ratio	15,12	14,15	0,97	
Indici di liquidità (%)	31/12/2021	31/12/2020	var. +/-	
LCR (Liquidity Coverage Ratio)	196,11	154,59	41,52	
NSFR (Net Stable Funding Ratio)	125,34	120,69	4,65	
Leverage Ratio (rapporto tra Tier1 e Total assets)	7,30	7,44	-0,14	
Indici di copertura del credito deteriorato (%)	31/12/2021	31/12/2020	var. +/-	
Copertura crediti a sofferenza	86,01	86,18	-0,17	
Copertura inadempienze probabili	61,66	59,23	2,43	
Copertura totale crediti deteriorati	67,49	67,81	-0,32	
NPL Ratio lordo	3,86	5,25	-1,39	
NPL Ratio netto	1,29	1,76	-0,47	
Texas Ratio ⁴	10,41	15,22	-4,81	
Indici di redditività ed efficienza (%)	31/12/2021	31/12/2020	var. +/-	
ROE - Return on equity ⁵	9,22	4,06	5,16	
Margine contribuzione lordo/fondi intermediati ⁶	1,52	1,31	0,21	
Cost / income ratio ⁷	55,24	66,97	-11,73	

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

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

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

4) Rapporto tra Crediti deteriorati netti e Patrimonio netto tangibile

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

6) Raccolta complessiva e crediti verso clientela

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

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE



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

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

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

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

RELAZIONE SULLA REVISIONE CONTABILE DEL BILANCIO D'ESERCIZIO

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio di Sparim S.p.A. (di seguito anche la "Società"), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2022, dal conto economico, dal prospetto della redditività complessiva, dal prospetto delle variazioni di patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa che include 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 2022, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea.

Elementi alla base del giudizio

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

Altri aspetti

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

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

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

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

Sede Legale: Via Tortona, 25 - 20144 Milano | Capitale Sociale: Euro 10.328.220,00 i.v.

Codice Fiscale/Registro delle Imprese di Milano/Monza/Bianca Lodi n. 03049560156 - R.E.A. n. MI-1720239 | Partita IVA/IT 03049560156

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 collegate. DTTL e ciascuna delle sue member firm sono entità giuridicamente separate e indipendenti tra loro. DTTL (denominata anche "Deloitte Global") non fornisce servizi ai clienti. Si invita a leggere l'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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

RELAZIONE SU ALTRE DISPOSIZIONI DI LEGGE E REGOLAMENTARI

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

Gli Amministratori di Sparim S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione di Sparim S.p.A. al 31 dicembre 2022, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio di Sparim S.p.A. al 31 dicembre 2022 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio di Sparim S.p.A. al 31 dicembre 2022 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

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

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.



Enrico Gazzaniga
Socio

Milano, 13 marzo 2023