

A.P.S.A.

Amministrazione del Patrimonio della Sede Apostolica



Bilancio 2022
Sintesi

Indice

Presentazione	7
Natura dell'A.P.S.A. e sua evoluzione	8
Struttura organizzativa	10
Consiglio	11
Settori di attività	12
Uffici e Servizi	13
Contesto macroeconomico ed impatto sul risultato	14
Risultato gestionale	18
Risultato di esercizio	19
Risultato della Gestione Mobiliare	20
Risultato della Gestione Immobiliare	21
Società partecipate	22
Patrimonio	23
Progetti realizzati nel 2022	24
Progetti da realizzare nel 2023	26
Tabelle di Bilancio	28

Presentazione

A poco più di un anno dalla pubblicazione della Costituzione apostolica *Praedicate Evangelium*, risulta sempre più chiara la natura e i compiti assegnati da Papa Francesco all'Amministrazione del Patrimonio della Sede Apostolica (A.P.S.A.). Ma è evidente anche la parte di responsabilità che su di essa incombe.

Attraverso procedure comprensibili, efficaci e trasparenti, l'A.P.S.A. è chiamata a contribuire alla missione evangelizzatrice della Chiesa. Siamo ormai tutti convinti, a questo proposito, che la reputazione della Chiesa nella gestione di quanto le viene affidato dalla generosità dei fedeli è prerequisito per la credibilità del suo annunzio.

Ecco, allora, uno dei motivi che giustificano la pubblicazione, per il terzo anno consecutivo, del Bilancio A.P.S.A..

La trasparenza di numeri, risultati conseguiti e procedure definite è uno degli strumenti che abbiamo a disposizione per allontanare – almeno in chi è libero da preconcetti – infondati sospetti riguardanti l'entità del patrimonio della Chiesa, la sua amministrazione o l'adempimento dei doveri di giustizia, come pagamento di imposte dovute e di altri tributi.

Con la collaborazione e la professionalità dell'intera comunità A.P.S.A. prosegue il cammino per il raggiungimento degli obiettivi declinati all'interno del piano di sviluppo triennale, che viene continuamente aggiornato e sottoposto agli organi di controllo della Santa Sede. L'obiettivo di tutto è il sostegno economico alla missione del Papa e delle strutture che, con Lui, condividono il compito della evangelizzazione.

Le pagine che qui presentiamo e i numeri in esse contenuti raccontano di un'amministrazione che, come tutti, ha dovuto e continua a fare i conti con gli effetti della crisi pandemica e dall'incertezza derivante dai conflitti in atto.

Sono pagine che nutrono un'ambizione: fare chiarezza in un ambito – quello della amministrazione e della gestione – che vive di competenze, di lealtà e di trasparenza; ma anche di fiducia, come affermava il grande economista Antonio Genovesi, già nel Settecento.

✠ **Nunzio Galantino**
Presidente
dell'Amministrazione
del Patrimonio della Sede Apostolica

Natura dell'A.P.S.A. e sua evoluzione

■ L'Amministrazione del Patrimonio della Sede Apostolica (A.P.S.A.) venne costituita da Paolo VI il 15 agosto 1967 con la Costituzione Apostolica *Regimini Ecclesiae Universae*. Papa Montini, accanto a una Sezione Ordinaria, chiamata a gestire i beni immobiliari, volle una Sezione Straordinaria che svolgesse i compiti fino ad allora spettanti all'Amministrazione Speciale della Santa Sede.

■ Con «Motu Proprio» dell'8 luglio 2014, Papa Francesco ha stabilito che l'Amministrazione del Patrimonio della Sede Apostolica non dovesse essere più divisa in Sezioni, assegnandole soltanto le funzioni fino ad allora svolte dalla Sezione Straordinaria. Successivamente, con «Motu Proprio» del 4 luglio 2016, quasi tutte le funzioni dell'ex Sezione Ordinaria, trasferite due anni prima alla Segreteria per l'Economia, furono ritrasferite all'A.P.S.A.

■ L'A.P.S.A., è chiamata ad amministrare beni mobili e immobili della Santa Sede secondo le seguenti finalità. L'obiettivo non è il profitto, ma la conservazione ed il consolidamento del patrimonio ricevuto in dote attraverso il ricorso a quelli che Papa Francesco ha definito «investimenti da vedove». Un'espressione popolare che rimanda ai criteri con i quali, ancora oggi, opera l'Ufficio Investimenti dell'A.P.S.A., i cui investimenti non perseguono finalità speculative e non sono mai ad alto tasso di rischio, bensì a contenuto tasso e a comprovato impatto sociale. Viene inoltre perseguito, quando è possibile, un aumento della redditività dei beni immobili attraverso la manutenzione, il recupero ed il rinnovamento edilizio.

■ La Lettera Apostolica in forma di «Motu Proprio» del 19 maggio 2020, sulla trasparenza, il controllo e la concorrenza nelle procedure di aggiudicazione dei contratti pubblici della Santa Sede e dello Stato della Città del Vaticano, con la quale Papa Francesco ha portato a compimento il processo di razionalizzazione dell'amministrazione e della gestione delle risorse, ha interessato anche il patrimonio amministrato dall'A.P.S.A.

■ In data 26 dicembre 2020, con Lettera Apostolica in forma di «Motu Proprio», il Sommo Pontefice ha inoltre disposto che, con decorrenza dall'esercizio 2021, la titolarità dei fondi e dei conti bancari, degli investimenti mobiliari ed immobiliari, ivi incluse le partecipazioni in società e fondi di investimento, finora intestati alla Segreteria di Stato, siano trasferiti all'A.P.S.A., che ne curerà la gestione e l'amministrazione.

■ Grazie alla sua autonomia giuridica, l'A.P.S.A. provvede al sostentamento della Santa Sede, assieme ad altri organismi, quali il Governatorato e lo IOR. L'operato dell'A.P.S.A. è sottoposto a controlli interni ed esterni. Esiste una chiara distinzione di competenze tra l'A.P.S.A. che amministra e la Segreteria per l'Economia che si occupa del controllo e della vigilanza.

■ In questo particolare periodo con segnali di ripresa delle normali attività, l'A.P.S.A. è chiamata a svolgere un'amministrazione credibile ed affidabile, basata sui processi di razionalizzazione, trasparenza e professionalità richiesti da Papa Francesco.

■ Per poter rispondere ai numerosi cambiamenti in atto le attività dell'A.P.S.A., avendo natura tecnica, vengono svolte da personale con qualifiche professionali specifiche e con professionalità adeguate, con senso di responsabilità e spirito di servizio.

■ In particolare a seguito della Lettera Apostolica in forma di «Motu Proprio» del 26 dicembre 2020, è stato istituzionalmente conferito ad A.P.S.A. l'incarico di provvedere alla gestione della tesoreria e della contabilità delle Rappresentanze Pontificie e dei Fondi Papali. Ciò impone all'A.P.S.A. di intervenire sui processi e sistemi contabili e gestionali al fine di tracciare in modo trasparente tutti gli eventi con la corretta rappresentazione contabile e gestionale.

■ Con la Lettera Apostolica in forma di «Motu Proprio» del 19 maggio 2020, sulla trasparenza, il controllo e la concorrenza, l'A.P.S.A. è divenuta la Centrale Acquisti della Santa Sede. Ciò impone una corretta pianificazione degli acquisti al fine di porre atto procedure di aggiudicazione trasparenti e con obiettivi di risparmi per le spese correnti della Curia.

■ A seguito degli impatti negativi a livello economico e sociale derivanti prima della pandemia ed in questo periodo dal conflitto in Ucraina, l'A.P.S.A. è chiamata a incrementare il flusso di reddito annuale derivante dalla gestione del patrimonio immobiliare. Ciò impone una corretta identificazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare, cogliendo le opportunità che il mercato offre, continuando nel processo di dismissione degli immobili ritenuti non adatti o non strategici per la produzione, e gestione, del reddito da destinare alla copertura del fabbisogno della Curia Romana.

■ In un contesto socio economico sempre più complesso e imprevedibile, è divenuto imprescindibile per l'A.P.S.A. operare con un'attenta pianificazione a medio/lungo termine al fine di raggiungere obiettivi di efficienza ed efficacia. Per esempio, si sta perseguendo, e aggiornando periodicamente, un piano di sviluppo triennale con lo scopo di programmare interventi innovativi che consentano all'A.P.S.A. di dare una risposta immediata ai bisogni della Curia.

■ Nel corso del 2022 in presenza di un aumento delle attività, e a fronte dei cambiamenti avuti nell'operatività sia del processo degli acquisti che nel settore immobiliare, l'A.P.S.A. si è posta l'obiettivo di raccogliere le sfide dovute ai cambiamenti cercando di mantenere un giusto rapporto tra carichi di lavoro aumentati e risorse disponibili.

■ Inoltre nel corso del 2022 i mercati finanziari hanno subito notevoli oscillazioni ed il portafoglio A.P.S.A. ha comunque garantito un livello di redditività soddisfacente per il periodo considerato.

Struttura organizzativa



PRESIDENTE
S.Ecc. Mons.
Nunzio Galantino



SEGRETARIO
Dott. Fabio Gasperini



SOTTO SEGRETARIO
Don Giordano Piccinotti

94
DIPENDENTI

UFFICI E SERVIZI

Controllo di Gestione - Legale - Protocollo e Archivio
Gestione Tecnica - Acquisti - Contabilità e Bilancio - Gestione Reddittuale
Riscossione e Pagamenti - Gestione Investimenti - Analisi e Negoziazione
Titoli - Storico-Anagrafico - Squadra degli Ausiliari
Peregrinatio ad Petri Sedem

Consiglio

È compito della Commissione Cardinalizia dell'Amministrazione del Patrimonio della Sede Apostolica assistere il Presidente dell'A.P.S.A. nell'amministrazione dei beni di proprietà della Santa Sede che sono destinati a fornire i mezzi necessari per l'adempimento dei compiti della Curia Romana.



Farrell
Card.
Kevin Joseph



Harvey
Card.
James Michael



Sturla Berhouet
Card.
Daniel Fernando



Tagle
Card.
Luis Antonio
Gokim



Turkson
Card.
Peter
Kodwo Appiah



Woelki
Card.
Rainer Maria



Zuppi
Card.
Matteo Maria



Suor
Raffaella
Petrini

Settori di attività

L'A.P.S.A. opera nei seguenti Settori di Attività che contribuiscono al risultato di esercizio:

IMMOBILIARE

Gestisce il patrimonio immobiliare dell'A.P.S.A., direttamente o tramite società interamente partecipate in Italia ed all'estero (**Inghilterra, Francia e Svizzera**) come anche quello di altri Enti della Santa Sede:

4.072 unità immobiliari gestite in Italia, delle quali il 92% delle superfici degli immobili è localizzato nella Provincia di Roma, il 2% è collocato nelle province di Viterbo, Rieti e Frosinone, il restante 6% è collocato al di fuori del Lazio. Per quanto riguarda Roma, la maggiore concentrazione riguarda le zone immediatamente adiacenti lo Stato Città del Vaticano con il 64% delle superfici che si trova nei rioni centrali, il 19% nei quartieri limitrofi ed il 17% nei quartieri periferici.

Sono circa 1.200 le unità immobiliari gestite all'estero (Londra, Parigi, Ginevra e Losanna) ed in Italia dalle società partecipate.

MOBILIARE

Investe i suoi fondi in **titoli internazionali, titoli a reddito fisso** e altre attività finanziarie. Fornisce consulenza, **soluzioni finanziarie** e accesso ai mercati dei capitali per i Dicasteri della Curia Romana ed altri Enti della Santa Sede, con l'obiettivo di diversificare gli investimenti e distribuire il rischio generando il miglior rendimento possibile all'interno del mandato del Comitato Investimenti.

ALTRE ATTIVITÀ

Oltre al contributo annuale alla Curia (**€/mil. 32,27** nel 2022, equivalente all'intero risultato economico conseguito), l'A.P.S.A. di fatto contribuisce ulteriormente all'economia della Curia, offrendo servizi, per la maggior parte a titolo gratuito erogati dai seguenti Uffici:

- Acquisti;
- Analisi e Negoziazione Titoli;
- Contabilità;
- Gestione Investimenti;
- Riscossione e pagamenti;
- Squadra ausiliari;
- Peregrinatio Ad Petri Sedem.

UFFICI E SERVIZI

L'A.P.S.A. è organizzata per Uffici e Servizi ed il personale alle proprie dipendenze è così suddiviso:

VERTICI:

Presidente
Segretario
Sotto Segretario



3

AREA IMMOBILIARE: dipendenti

Direzione Area Immobiliare: 1
Ufficio Gestione Reddittuale: 10
Ufficio Gestione Tecnica: 12
Servizio Gestione Storico-Anagrafica: 4



27

AREA MOBILIARE: dipendenti

Ufficio Analisi e Negoziazione Titoli: 4
Ufficio Pagamenti e Titoli: 8



12

ALTRE ATTIVITÀ: dipendenti

Ufficio Controllo di Gestione: 1
Ufficio Acquisti: 6
Ufficio Contabilità: 13
Ufficio Legale: 4
Ufficio Archivio/Protocollo: 4
Squadra Ausiliari: 13
Peregrinatio Ad Petri Sedem: 5



46

ALTRO:

Altre figure lavorative non riconducibili ai sopra elencati settori



6

Contesto macroeconomico ed impatto sul risultato

■ Sotto il profilo economico l'esercizio 2022, a seguito del periodo pandemico, è stato caratterizzato dalle conseguenze negative finanziarie ed economiche derivanti dal conflitto tra Russia ed Ucraina. Inoltre, come già si intuiva dai primi mesi, si sono verificati fenomeni di spinta inflattiva e di notevole rialzo dei costi per l'energia che hanno avuto ripercussioni negative sui risultati gestionali delle varie aree di attività dell'A.P.S.A.

■ Come forma di reazione a questo contesto A.P.S.A. ha provveduto ad aggiornare la propria pianificazione operativa adattando gli obiettivi prefissati in base alle nuove condizioni dettate da fattori esogeni non controllabili ma, soprattutto, assolutamente non prevedibili. Sotto questo profilo e grazie alla struttura solida delle componenti patrimoniali, si è avuto il necessario adattamento delle strutture mantenendo inalterata la continuità di funzionamento non solo di A.P.S.A. stessa, ma di tutta la Curia.

■ Nel corso del 2022 sono state inoltre emanate alcune direttive di carattere fondamentale all'interno della Santa Sede che hanno dato vita a nuove strutture (vedi Domus Vaticanae), per la cui continuità, supporto e riorganizzazione, A.P.S.A. non ha mancato di essere attiva e presente.

■ In considerazione di quanto sopra esposto l'A.P.S.A. ha riorganizzato i flussi informativi e i carichi di lavoro interni e sono stati aumentati i già numerosi tavoli di lavoro ed incontri, cui partecipano Superiori ed Officiali dell'A.P.S.A., per produrre e adottare provvedimenti procedure e soluzioni che garantiscano stabilità, e continuità, in un contesto ancora complesso.

■ Siamo ancora di fronte a condizioni sociali ed economiche di non normalità. Sicuramente non si è preparati a cosa può voler dire l'inizio, e purtroppo il perdurare, di un conflitto in questa epoca e a così breve distanza. In queste difficilissime condizioni socio-economiche, la sensibilità della Chiesa verso i temi della gestione e dell'amministrazione deve rimanere alta e deve essere dinamica, scardinando forse quelli che erano stati per molti anni i normali criteri di stabilità.

■ L'A.P.S.A. ha quindi nuovamente ridefinito i propri obiettivi, ha nuovamente ripensato alle modalità di intervento, senza però dimenticare la sua natura di realtà propositiva, e continuando anzi a promuovere iniziative e i procedure atte a migliorare efficienza e redditività del patrimonio esistente e disponibile.

■ L'A.P.S.A. continua quindi il processo di trasformazione graduale da struttura che offriva prevalentemente servizi on demand a realtà propositiva, anche nel modo di amministrare il patrimonio ad essa affidato, intraprendendo una serie di percorsi e di iniziative economico finanziarie ed organizzative che verranno citate più avanti.

GESTIONE MOBILIARE

■ La politica degli investimenti dell'A.P.S.A. ha continuato ad essere caratterizzata da un corretto bilanciamento tra rischio e redditività di medio-lungo periodo prediligendo una prudente asset allocation.

■ Nel 2022, alla luce di un quadro congiunturale ancora incerto, si è ritenuta maggiormente congrua una allocazione strategica conservativa del portafoglio, caratterizzata da una contenuta esposizione azionaria (di circa il 25%, inclusa la componente degli *alternative assets*), una ridotta scadenza media del comparto obbligazionario di circa 4/5 anni e da un elevato livello di liquidità precauzionale sia per far fronte ai futuri e incerti impegni finanziari della Santa Sede che ai cambiamenti di *governance*, legati anche alla nuova Costituzione Apostolica.

RISULTATO OPERATIVO GESTIONE MOBILIARE

2022	2021
€/mil. -6,7	€/mil. +19,8

€/mil. **-26,5**

Il risultato 2022 (€ -6,7 milioni) risente prevalentemente:

- dei profitti realizzati dall'attività finanziaria per **€/mil. 16,93** (effetto positivo **€/mil. +3,38** rispetto a €/mil. 13,55 del 2021);
- delle perdite (non realizzate) dovute alle variazioni delle valutazioni titoli per per **€/mil. -23,69** (effetto negativo di **€/mil. -30,00** rispetto a €/mil. 6,31 del 2021).

■ L'A.P.S.A., alla luce delle elevate valutazioni dei mercati, di una crescita economica fragile, di un forte calo degli utili aziendali e di una spirale inflattiva, ha preferito mantenere un posizionamento di portafoglio sostanzialmente inalterato rispetto al 2021, pur sempre adottando una costante e attenta politica di controllo dei rischi. Gli investimenti in asset alternativi sono stati ancora mantenuti in *stand-by*, nella misura che potessero avere delle ricadute sulla gestione della liquidità.

GESTIONE IMMOBILIARE

■ Nel corso dell'anno 2022 sono giunti a compimento diversi progetti e sono state svolte numerose attività, rilevanti ai fini della gestione immobiliare e della qualità delle informazioni. Nel mese di maggio 2022 sono entrati in operatività tutti i moduli relativi al ciclo attivo e al ciclo passivo del nuovo software gestionale MySpot – Archibus, con alcune innovazioni.

■ Nel mese di luglio 2022 è stato presentato al Consiglio per l'Economia un report dettagliato del patrimonio immobiliare. Questo riportava nuove classificazioni, indicatori e KPI, utili a comprendere gli elementi essenziali del patrimonio e della sua gestione.

■ Nel mese di ottobre 2022 è stata ultimata la bozza di Regolamento delle locazioni, finalizzato a disciplinare tutte le attività reddituali degli immobili gestiti. La stesura del regolamento ha imposto la revisione di alcune prassi, di inserire nuove definizioni e di standardizzare più attività. Da ricordare anche i progetti per la «Ristrutturazione a ticket» atta a ricollocare rapidamente sul mercato unità lasciate in cattive condizioni dai conduttori, e il bando Broker immobiliari per un nuovo assetto delle proprietà immobiliari.

■ Continua lo sviluppo del progetto denominato 'Sfitti a rendere' che prevede una serie di azioni per la progressiva diminuzione del numero degli immobili sfitti.

Tale progetto è consistito nella ristrutturazione di 79 unità immobiliari in cattivo stato manutentivo, per i quali è già iniziata la fase di commercializzazione. Sta continuando la realizzazione del secondo lotto denominato Maxilotti2, che interessa 61 unità. A gennaio 2023 è terminata la fase di progettazione. Con la finalità di accelerare i tempi di ultimazione dei lavori di ristrutturazione e procedere con la commercializzazione entro il corrente anno.

RISULTATO OPERATIVO GESTIONE IMMOBILIARE

2022	2021
€/mil. 52,2	€/mil. 20,8

€/mil. **+31,4**

Il miglioramento del risultato (**€ + 31,4 milioni**), rispetto all'esercizio precedente, è determinato principalmente dal combinato effetto:

- positivo per **€/mil. 20,3** di ricavi a seguito del rilascio del fondo imposte sugli utili eventualmente distribuiti dalla Società Partecipata Svizzera (in seguito ad accordi intercorsi con il Governo Svizzero). Evento eccezionale e non tipico della gestione immobiliare;
- positivo per €/mil. 6 circa di maggiori ricavi per affitti (+ **€/mil. 1,7 in Italia** e + **€/mil. 4,6 Soc. Partecipate**);
- positivo per **€/mil. 7** circa di minori costi per manutenzioni contabilizzati in applicazione delle nuove VFMP sugli immobili;
- negativo per **€/mil. 1,99** di maggiori costi per utenze luce/gas a seguito dell'aumento dei prezzi.

IMPOSTE

L'A.P.S.A. versa in forma diretta ed indiretta imposte derivanti dalla gestione e possesso degli immobili sul territorio italiano. Per l'anno d'imposta 2022 l'A.P.S.A. ha versato: **€/mil. 6,05** per IMU e **€/mil. 2,91** per IRES.

Di cui, per la sola A.P.S.A.: **€/mil. 4,65** per IMU e **€/mil. 2,01** per IRES.

GESTIONE ALTRE ATTIVITÀ

In questo segmento di attività sono ricompresi i costi relativi al funzionamento dell'intera struttura dell'A.P.S.A., principalmente i costi per il personale degli Uffici ed altre attività, tra cui quella della Peregrinatio ad Petri Sedem, che si occupa della biglietteria e dell'organizzazione logistica dei viaggi per l'intera Santa Sede.

RISULTATO OPERATIVO ALTRE ATTIVITÀ

2022	2021
€/mil. -13,2	€/mil. -2,5

€/mil. **-10,7**

La variazione peggiorativa (**€ - 10,7** milioni) rispetto al 2021 è dipesa principalmente dal combinato effetto:

- negativo per **€/mil. 2,6** di minori ricavi, rispetto al 2021, derivanti dall'acquisizione di minori beni provenienti dalle eredità;
- negativo per **€/mil. 4,7** di maggiori costi per gli ammortamenti degli immobili ad uso istituzionale in applicazione delle nuove VFMP (Vatican Financial Management Policy);
- negativo per **€/mil. 1,5** di maggiore contributo ad incremento del Fondo Palazzo Brancaccio quale risultato di gestione del fabbricato.

Risultato gestionale

Raffronto con il 2021

È il risultato delle attività dei tre settori in cui opera l'A.P.S.A., da cui viene poi detratto il contributo che l'A.P.S.A. è tenuta ad erogare a copertura del fabbisogno della Curia, e da cui si genera poi il surplus o il disavanzo dell'esercizio.

Nel 2022 l'A.P.S.A. ha contribuito alla copertura del disavanzo della Curia per **€/mil. 32,27 (€/mil. 30 nel 2021)** ovvero con il totale dell'utile conseguito.

2022	2021
€/mil. 32,3	€/mil. 38,1

€/mil. **-5,8**

Gestione MOBILIARE	-6,7	19,8
Gestione IMMOBILIARE	52,2	20,8
ALTRE ATTIVITÀ	-13,2	-2,5

€/mil. **-26,5**

€/mil. **+31,4**

€/mil. **-10,7**

La variazione peggiorativa (**€/mil. -5,8** milioni) del risultato di gestione, rispetto al 2021, è così determinata.

€/mil. -26,5 €/mil. +3,38 di profitti dell'attività finanziaria;
€/mil. -30,00 per variazione negativa valutazione titoli (non realizzata)

€/mil. +31,4 €/mil. +20,00 di ricavi da rilascio Fondo Imposte su utili partecipata Svizzera
€/mil. +6,00 di maggiori ricavi per affitti
€/mil. +7,00 di minori costi manutenzioni immobili contabilizzati (nuove VFMP)
€/mil. -1,99 di maggiori costi luce/gas (conflitto Ucraina)

€/mil. -10,7 €/mil. -2,6 ricavi per minori acquisizione beni da eredità
€/mil. -4,7 maggiori costi per ammortamenti immobili istituzionali (nuove VFMP)
€/mil. -1,5 di maggiori costi per contributo ad incremento del Fondo Palazzo Brancaccio, quale risultato di gestione del fabbricato

Risultato di esercizio

Surplus €/mil. **0**

Raffronto con il 2021

Il risultato economico dell'A.P.S.A. è stato di pareggio in quanto il contributo corrisposto per la copertura del fabbisogno della Curia Romana è stato pari all'utile conseguito di **32,27** milioni di euro.

RISULTATO DI GESTIONE

2022	2021
€/mil. 32,3	€/mil. 38,1

EVENTI ECCEZIONALI A DECREMENTO DEL RISULTATO

€/mil. -8,6 maggior contributo Curia	€/mil. -4,6 maggior contributo Curia
--	--

CONTRIBUTO ORDINATIO A.P.S.A. ALLA CURIA

€/mil. -23,7	€/mil. -25,4
------------------------	------------------------

SURPLUS AD INCREMENTO DEL PATRIMONIO

€/mil. 0	€/mil. 8,11
--------------------	-----------------------

Risultato della gestione mobiliare

Rappresenta il risultato degli investimenti dei soli fondi di proprietà dell'A.P.S.A. in titoli internazionali, titoli a reddito fisso e altre attività finanziarie.

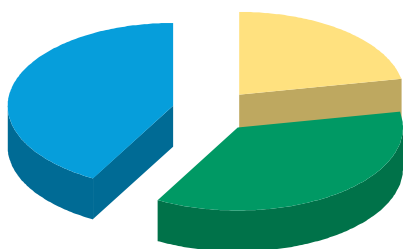
L'A.P.S.A. fornisce inoltre consulenza, soluzioni finanziarie e accesso ai mercati dei capitali per gli altri Dicasteri ed Enti Vaticani con l'obiettivo di diversificare gli investimenti e distribuire il rischio generando il miglior rendimento possibile all'interno del mandato del Comitato Investimenti Interno.

DEFICIT €/mil. -6,70

2022	2021	
€/mil. -6,70	€/mil. 19,84	€/mil. -26,54

€/mil. 16,93 REALIZZATO	€/mil. 13,55 REALIZZATO	€/mil. +3,38
€/mil. -23,69 DA VALUTAZIONE	€/mil. 6,31 DA VALUTAZIONE	€/mil. -30,00

Gli investimenti finanziari gestiti da A.P.S.A. ammontano al 31 dicembre 2022 a circa **€/mil. 1,777**, comprendono sia la gestione della proprietà che la gestione di terzi (Enti della Santa Sede o ad essa collegati). Il rendimento gestionale del portafoglio di proprietà è stato purtroppo negativo e pari a **-6,32%**. La suddivisione di questo risultato per categoria di asset deriva da un periodo altamente complesso e turbato da eventi quali il conflitto in Ucraina. Si ricorda comunque che gli effetti negativi sono di carattere valutativo e non realizzato.



- 24,3% Liquidità A.P.S.A.
- 28,7% Investimenti finanziari A.P.S.A.
- 47% Gestione finanziarie terze

RENDIMENTO PORTAFOGLIO PROPRIETÀ PER CATEGORIA

AZIONI	-9,46%
PRIVATE EQUITY	10,28%
OBBLIGAZIONI	-8,25%
ORO	5,73%

Risultato della gestione immobiliare

Rappresenta il risultato della Gestione del patrimonio immobiliare dell'A.P.S.A. (gestione diretta o per il tramite di società interamente partecipate in Italia ed all'Estero).

Surplus €/mil. 52,2

€/mil. +31,4 rispetto al 2021

€/mil. 14,3 A.P.S.A.	€/mil. 19,3 SOCIETÀ PARTECIPATE	€/mil. 18,6 ALTRI ONERI IMMOBILIARI (*)
€/mil. 8,4 nel 2021	€/mil. 14,8 nel 2021	€/mil. -2,5 nel 2021



2.734 di A.P.S.A.

1.389 ad uso residenziale
375 ad uso commerciale
717 pertinenze
253 altro a redditività ridotta

1.338 di altri Enti

691 ad uso residenziale
185 ad uso commerciale
325 pertinenze
137 altro a redditività ridotta

TIPOLOGIA DI PORTAFOGLIO	N°	SUPERFICIE	
		mq	% su totale
Libero mercato	1.887	276.346	19%
Canone agevolato	1.208	184.494	12%
Canone nullo	977	1.009.153	69%
TOTALE	4.072	1.469.993	100%

(*) Oneri rientranti nel Risultato della Gestione Immobiliare ma evidenziati a parte poiché non tipici della gestione del patrimonio immobiliare: rilascio del F.do Imposte su distribuzione utili Svizzera €/mil. 20,3 ; Profit Sharing a favore del fondo Pensioni; risultato valutazione cambi.

SOCIETÀ PARTECIPATE

La gestione immobiliare avviene anche attraverso società interamente partecipate dall'A.P.S.A., amministrate secondo le normative locali e con rappresentanti dell'A.P.S.A. negli organi di amministrazione per assicurare il controllo e la regolarità della gestione societaria ed immobiliare, che è affidata a specialisti esterni o agli uffici interni delle società, a seconda dei Paesi.

INGHILTERRA

British GroLux Investment, fondata nel 1932

- Londra
- 27 unità immobiliari
- Surplus: **€/mil. 5,95**
(€/mil. +0,7 rispetto al 2021)

FRANCIA

Società Sopridex, fondata nel 1932

- Parigi
- 752 unità immobiliari
- Surplus: **€/mil. 11,36**
(€/mil. +2,76 rispetto al 2021)

SVIZZERA

Società Profima, fondata nel 1933

- Ginevra e Losanna
- 344 unità immobiliari
- Surplus: **€/mil. 1,79**
(€/mil. +0,6 rispetto al 2021)

ITALIA

Società Agricola San Giuseppe, fondata nel 2011

- Roma
- 1 unità immobiliare
- Surplus: **€ 11.556**
(€ -10.234 rispetto al 2021)

ITALIA

Società Edile Leonina fondata nel 1941

- Roma
- 77 unità immobiliari
- Surplus: **€ 337.046**
(€ 175.046 rispetto al 2021)

ITALIA

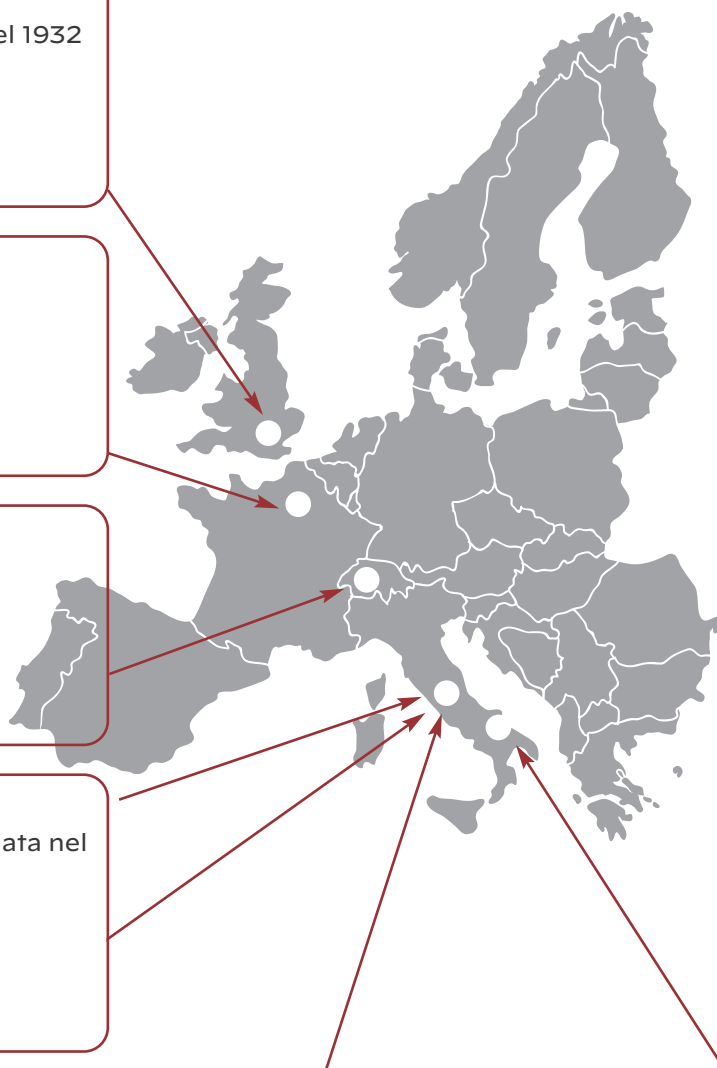
SIREA fondata nel 1976

- Roma
- 9 unità immobiliari
- Surplus: **€ 96.967**
(€ +246.967 rispetto al 2021)

ITALIA

Immobiliare CSS (92%) fondata nel 1946

- S. Giovanni Rotondo
- Disavanzo: **€ -218.653 (92%)**
(€ +5.213 rispetto al 2021)



Patrimonio

Il Patrimonio Netto aumenta di circa, **€/mil. 1.866** rispetto al 2021. Ciò è dovuto principalmente all'effetto dell'applicazione, per la prima volta, dei principi di valutazione degli immobili dettati dalle VFMP. Valutare il patrimonio immobiliare di A.P.S.A. ha comportato un lavoro molto lungo che si è basato sul censimento svolto negli scorsi anni. Il valore attribuito è stato messo in relazione a tre diverse categorie di Immobili: Immobili a Reddito, Immobili Istituzionali e Immobili appartenenti al Patrimonio Storico Artistico. Il criterio contabile del «Fair Value», applicato agli Immobili a Reddito, ha generato i plusvalori accennati. La loro contropartita, secondo corretti principi contabili, ha trovato collocazione in apposite voci del Patrimonio Netto con natura di FTA (First Time Application).

Il risultato economico dell'A.P.S.A. è stato di pareggio in quanto l'A.P.S.A. ha contribuito alla copertura del fabbisogno della Curia Romana con il totale dell'utile conseguito di **32,3** milioni di euro.

Patrimonio netto €/mil. 2.848 al 31/12/2022

€/mil. +1.866 rispetto al 2021



VARIAZIONI PIÙ RILEVANTI



Progetti realizzati nel 2022

■ L'A.P.S.A. sta procedendo nel suo processo di trasformazione da struttura che offre prevalentemente **servizi on demand** a realtà propositiva. Lo scorso anno è stata incrementata la comunicazione: in particolare tramite la pubblicazione del bilancio e una **comunicazione efficace** della consistenza del patrimonio della Santa Sede e del suo valore d'uso. Tutto nel rispetto delle funzioni istituzionali, dell'autonomia propria di uno Stato riconosciuto e con una missione, quella della Chiesa, che esige sempre di più credibilità e buona reputazione per non essere di ostacolo all'annuncio e alla testimonianza del Vangelo.

■ Al fine di definire e programmare le azioni migliorative nel rispetto dei valori etici della Chiesa, l'A.P.S.A. **ha sviluppato un piano triennale** che consentirà di guidare il Dicastero all'interno di un quadro organico e generale.

Le azioni da realizzare per raggiungere traguardi di efficienza ed efficacia hanno visto l'impegno di tutti i singoli dipendenti e collaboratori in modo da sentirci tutti orientati a realizzare gli obiettivi identificati, in un clima di trasparenza e collaborazione.

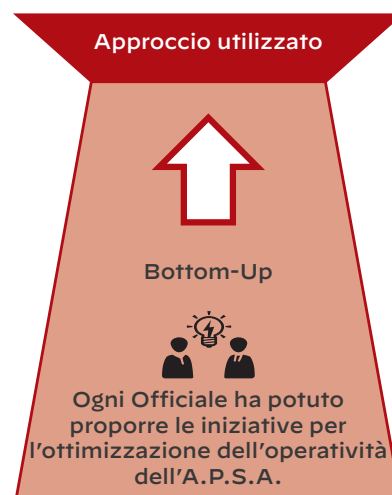
Finalità del Piano Triennale

Le iniziative che sono state selezionate per comporre il Piano Triennale 2022-2025 hanno, laddove possibile, le seguenti finalità:

1. MIGLIORARE le modalità operative fino ad oggi utilizzate, la qualità del lavoro, ridurre/ridistribuire i carichi di lavoro, ecc.

2. RIDURRE i costi operativi attraverso nuove iniziative di riduzione costi

3. INCREMENTARE i ricavi generati dalle singole Aree di Business



Al fine di svolgere le proprie attività in modo sempre più efficiente ed efficace, l'A.P.S.A. ha realizzato nel corso dell'anno 2022 i seguenti progetti:

NUOVO PROGRAMMA GESTIONALE PER L'AREA IMMOBILIARE (ARCHIBUS/MYSPOT)

a cura dell'Area Immobiliare

Attuazione nel mese di dicembre 2022

PROGETTO RAZIONALIZZAZIONE SPAZI

a cura dell'Area Immobiliare

Attuazione nel mese di dicembre 2022

SFITTI A RENDERE - MAXILOTTI

a cura dell'Area Immobiliare

Attuazione nel mese di dicembre 2022

RECUPERO MOROSITÀ

a cura dell'Area Immobiliare

Il progetto prevede l'esternalizzazione delle attività di monitoraggio dei clienti e del recupero crediti ad una Società specializzata.

Prevista attuazione entro il mese di giugno 2022

RECUPERO FISCALE

a cura dell'Ufficio Gestione Tecnica

Il progetto prevede la sistematizzazione dell'utilizzo del recupero fiscale con i vari bonus fiscali.

Prevista attuazione entro il mese di giugno 2022

Progetti da realizzare nel 2023

Di seguito alcuni ulteriori progetti, idee e proposte in cui A.P.S.A. sta impegnando tempo ed energie, mantenendo l'obiettivo su un forte miglioramento dei servizi a disposizione della Curia:

VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

a cura dell'Area Immobiliare

Il progetto prevede lo sviluppo di una strategia di **Asset Management** che consenta di alienare i beni con bassa redditività o complessità di gestione oppure avviare attività di sviluppo e valorizzazione immobiliare anche mediante attività urbanistica. È in corso una gara per selezionare **Broker Immobiliari** al fine di avere un range di servizi necessari per snellire il processo di commercializzazione delle unità immobiliari ovvero di supporto per lo sviluppo immobiliare dell'operazione di valorizzazione.

Prevista attuazione per fasi a partire da luglio 2022

RISTRUTTURAZIONE A TICKET

a cura dell'Ufficio Gestione Tecnica

Il progetto prevede per gli appartamenti rilasciati una tempestiva ristrutturazione attraverso un convenzionamento di ditte specializzate con l'approccio «design & built».

Prevista attuazione entro il mese di marzo 2023

TESTO UNICO REGOLAMENTO LOCAZIONI

a cura dell'Ufficio Gestione Reddittuale

Il progetto prevede la redazione di un regolamento per le locazioni che disciplini la gestione degli affitti e dei relativi contratti.

Prevista attuazione entro il mese di marzo 2023

NUOVO PROGRAMMA GESTIONALE PER L'AREA ACQUISTI SAP-ARIBA

a cura dell'Ufficio Acquisti

Il progetto prevede l'adeguamento alle normative previste dal Nuovo Codice Appalti e lo sviluppo di un sistema informatico di e-procurement.

Prevista attuazione entro il mese di ottobre 2023

STUDIO DI FATTIBILITÀ NUOVO PROGRAMMA DI CONTABILITÀ

a cura dell'Ufficio Contabilità

Il progetto è in fase di studio e tende allo sviluppo di un nuovo sistema contabile integrato che consenta la fruibilità a tutti gli Enti e l'integrazione con i sistemi esistenti e con quelli in fase di sviluppo e applicazione.

Attualmente in fase di definizione

Tablelle di bilancio

CONTO ECONOMICO

CONTO ECONOMICO	2022	2021	Variazioni	%
RISULTATO OPERATIVO	41.100	20.499	20.601	100%
Ricavi operativi	97.087	71.226	25.861	36%
Contributi e donazioni	905	21	884	100%
Ricavi da prestazioni di servizio	150	3.743	(3.593)	-96%
Altri ricavi	96.032	67.462	28.570	42%
Spese Operative	(55.987)	(50.727)	(5.260)	10%
Costi del personale	(9.450)	(9.337)	(113)	1%
Costi generali ed amministrativi	(36.842)	(38.003)	1.161	-3%
Contributo BGSS ad A.P.S.A. per immobili ist.	0	3.986	(3.986)	-100%
Contributi e donazioni	(2.738)	(803)	(1.935)	241%
Ammortamento ed altre perdite di valore	(6.957)	(6.570)	(387)	6%
RISULTATO FINANZIARIO	(8.830)	17.612	(26.442)	-150%
Interessi attivi e proventi assimilati	3.065	4.410	(1.345)	-30%
Interessi passivi e oneri assimilati	(1.601)	(1.949)	348	-18%
Margine di interesse	1.464	2.461	(997)	-41%
Commissioni attive	727	721	6	1%
Commissioni passive	(1.620)	(1.538)	(82)	5%
Commissioni nette	(893)	(817)	(76)	9%
Dividendi e proventi simili	7.346	5.692	1.654	29%
Risultato netto dell'attività di negoziazione	7.862	4.818	3.044	63%
Risultato netto da valutazione	(24.609)	5.458	(30.067)	-551%
RISULTATO DI GESTIONE A.P.S.A.	32.270	38.111	(5.841)	-15%
Contributo A.P.S.A.	(32.270)	(30.000)	(2.270)	8%
SURPLUS/(deficit)	0	8.111	(8.111)	-100%
di cui di pertinenza A.P.S.A.	18	8.130	(8.112)	100%
di cui di pertinenza di Terzi	(18)	(19)	1	0%

Valori espressi in € migliaia

RISULTATO GESTIONE MOBILIARE

GESTIONE MOBILIARE	2022	2021	Variazioni	%
RISULTATO OPERATIVO	65	(15)	80	-533%
Ricavi operativi	38	0	38	100%
Contributi e donazioni	38	0	38	100%
Spese Operative	27	(15)	42	-280%
Costi generali ed amministrativi	27	(15)	42	-280%
RISULTATO FINANZIARIO	(6.766)	19.862	(26.628)	-134%
Interessi attivi e proventi assimilati	2.983	4.323	(1.340)	-31%
Interessi passivi e oneri assimilati	(292)	(495)	203	-41%
Margine di interesse	2.691	3.828	(1.137)	-30%
Commissioni attive	635	633	2	0%
Commissioni passive	(1.492)	(1.396)	(96)	7%
Commissioni nette	(857)	(763)	(94)	12%
Dividendi e proventi simili	7.231	5.664	1.567	28%
Risultato netto dell'attività di negoziazione	7.862	4.818	3.044	63%
Risultato netto da valutazione	(23.693)	6.315	(30.008)	475%
SURPLUS/(deficit)	(6.701)	19.847	(26.548)	-134%

Valori espressi in € migliaia

RISULTATO GESTIONE IMMOBILIARE

GESTIONE IMMOBILIARE	2022	2021	Variazioni	%
RISULTATO OPERATIVO	54.390	23.090	31.300	136%
Ricavi operativi	90.546	64.126	26.420	41%
Ricavi da prestazioni di servizio	68	257	(189)	-74%
Altri ricavi (Affitti)	90.478	63.869	26.609	42%
Spese Operative	(36.156)	(41.036)	4.880	-12%
Costi del personale	(4.640)	(4.523)	(117)	3%
Costi generali ed amministrativi	(28.947)	(33.990)	5.043	-15%
Contributo da BGSS ad APSA per Imm. Ist.	0	3.986	(3.986)	-100%
Contributi e donazioni	(376)	0	(376)	100%
Ammortamento ed altre perdite di valore	(2.193)	(6.509)	4.316	-66%
RISULTATO FINANZIARIO	(2.174)	(2.323)	149	-6%
Interessi attivi e proventi assimilati	35	35	0	0%
Interessi passivi e oneri assimilati	(1.298)	(1.437)	139	-10%
Margine di interesse	(1.263)	(1.402)	139	-10%
Commissioni passive	(110)	(92)	(18)	20%
Commissioni nette	(110)	(92)	(18)	20%
Dividendi e proventi simili	115	28	87	311%
Risultato netto da valutazione	(916)	(857)	(59)	7%
SURPLUS/(deficit)	52.216	20.767	31.449	151%

Valori espressi in € migliaia

RISULTATO ALTRE ATTIVITÀ

GESTIONE ALTRE ATTIVITÀ	2022			2021		
	PAPS	ACCES- SORIA	TOTALE ALTRE ATTIVITÀ	PAPS	ACCES- SORIA	TOTALE ALTRE ATTIVITÀ
RISULTATO OPERATIVO	(60)	(13.296)	(13.355)	(174)	(2.402)	(2.576)
Ricavi operativi	4.958	1.545	6.503	2.023	5.077	7.100
Contributi e donazioni	0	867	867	0	21	21
Ricavi da prestazioni di servizio	0	82	82	0	3.486	3.486
Altri ricavi	4.958	596	5.554	2.023	1.570	3.593
Spese Operative	(5.018)	(14.841)	(19.859)	(2.197)	(7.479)	(9.676)
Costi del personale	(275)	(4.535)	(4.810)	(280)	(4.534)	(4.814)
Costi generali ed amministrativi	(4.743)	(3.179)	(7.922)	(1.917)	(2.081)	(3.998)
Contributi e donazioni	0	(2.362)	(2.362)	0	(803)	(803)
Ammortamento ed altre perdite di valore	0	(4.765)	(4.764)	0	(61)	(61)
RISULTATO FINANZIARIO	(7)	117	110	(15)	88	73
Interessi attivi e proventi assimilati	0	47	47	0	52	52
Interessi passivi e oneri assimilati	0	(11)	(11)	0	(17)	(17)
Margine di interesse	0	36	36	0	35	35
Commissioni attive	0	92	92	0	88	88
Commissioni passive	(7)	(11)	(18)	(15)	(35)	(50)
Commissioni nette	(7)	81	74	(15)	53	38
UTILE/(perdita)	(67)	(13.179)	(13.245)	(189)	(2.314)	(2.503)

Valori espressi in € migliaia

STATO PATRIMONIALE

STATO PATRIMONIALE	2022	2021	Variazioni	%
ATTIVO	3.635.587	2.028.394	1.607.193	79%
Attivo corrente	989.631	1.123.970	(134.339)	-12%
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	455.560	480.851	(25.291)	-5%
Crediti e altre attività correnti	99.795	121.868	(22.073)	-18%
Investimenti finanziari correnti	432.709	519.993	(87.284)	-17%
Rimanenze	1.201	1.088	113	10%
Ratei e Risconti Attivi	366	170	196	115%
Attivo non corrente	2.645.956	904.424	1.741.532	193%
Immobilizzazioni materiali	248.000	1.945	246.055	12651%
Immobilizzazioni immateriali	909	167	742	444%
Investimenti immobiliari	2.315.061	623.686	1.691.375	271%
Crediti non correnti	3.841	131.137	(127.296)	-97%
Investimenti finanziari non correnti	78.145	147.489	(69.344)	-47%
PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO	3.635.587	2.028.394	1.607.193	79%
Passività correnti	671.580	768.460	(96.880)	-13%
Passività correnti	118.538	63.624	54.914	86%
Passività finanziarie correnti	547.207	682.895	(135.688)	-20%
Ratei e Risconti Passivi	1.206	646	560	87%
Accantonamenti correnti	4.629	21.295	(16.666)	-78%
Passività non correnti	115.583	277.615	(162.032)	-58%
Passività finanziarie non correnti	8.856	143.178	(134.322)	-94%
Altre passività	100.613	124.119	(23.506)	-19%
Accantonamenti non correnti	6.114	10.318	(4.204)	-41%
PATRIMONIO NETTO	2.843.560	977.437	1.866.123	191%
Patrimonio	9.430	9.430	0	0%
Rivalutazione degli immobili	1.928.779	36.551	1.892.228	100%
Altre riserve	905.333	923.326	(17.993)	-2%
SURPLU/(deficit)	18	8.130	(8.112)	-100%
Patrimonio netto di terzi	4.864	4.882	(18)	0%
Patrimonio di pertinenza di terzi	4.882	4.901	(19)	0%
Risultato di pertinenza di terzi	(18)	(19)	1	0%
TOTALE PATRIMONIO NETTO	2.848.424	982.319	1.866.105	190%

Valori espressi in € migliaia

Iger & Partners S.r.l.
Roma - Italia

luglio 2023

