

CIV S.p.A.

BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2025

Sede in Verona - Corso Porta Nuova, 127

Iscritta al Registro Imprese CCIAA di Verona al n. 03425140237

REA: 335541

Codice Fiscale: 03425140237

Partita IVA: 03425140237

Con licenza ai sensi art. 115 del T.U.L.P.S.

ORGANI SOCIALI

Consiglio di Amministrazione

Andrea Mora	Presidente
Paolo Bresciani	Consigliere Delegato
Floriano Migliorini	Consigliere Delegato

Collegio Sindacale

Stefano Bettini	Presidente
Dennis Pini	Sindaco effettivo
Andrea Matassoni	Sindaco effettivo
Matteo Pellegrini	Sindaco supplente
Alessio Franch	Sindaco supplente

Relazione sulla
Gestione al
bilancio
d'esercizio
chiuso al

31/12/2025

Redatta ai sensi dell'art. 2428 del Codice civile

Esercizio dal 01/01/2025
al 31/12/2025

Denominazione CIV S.p.A.

Sede in Corso PORTA NUOVA 127, 37122 VERONA VR

Capitale sociale Euro 2.790.000

interamente versato

Cod. Fiscale 03425140237

Iscritta al Registro delle Imprese di VERONA nr. 03425140237

Nr. R.E.A. 335541

SOMMARIO

INTRODUZIONE.....	5
ANALISI DELLA SITUAZIONE DELLA SOCIETÀ, DELL'ANDAMENTO E DEL RISULTATO DELLA GESTIONE... .5	.5
MERCATI IN CUI L'IMPRESA OPERA	5
CARATTERISTICHE DELLA SOCIETÀ IN GENERALE	6
<i>Descrizione contesto e risultati</i>	6
SITUAZIONE GENERALE DELLA SOCIETÀ	7
<i>Indicatori di risultato</i>	7
<i>Indicatori finanziari di risultato</i>	8
<i>Indicatori reddituali</i>	8
<i>Indicatori economici</i>	8
<i>Indicatori finanziari</i>	9
<i>Indicatori di solidità</i>	9
<i>Indicatori di solvibilità (o liquidità)</i>	10
INFORMAZIONI SUI PRINCIPALI RISCHI ED INCERTEZZE	11
<i>Rischi non finanziari</i>	11
<i>Rischi finanziari</i>	13
INFORMAZIONI RELATIVE ALLE RELAZIONI CON L'AMBIENTE.....14	14
RICERCA E SVILUPPO	14
ADEGUATI ASSETTI ORGANIZZATIVI.....14	14
NUMERO E VALORE NOMINALE DELLE AZIONI PROPRIE E DELLE AZIONI O QUOTE DI SOCIETÀ CONTROLLANTI POSSEDUTE ANCHE INDIRETTAMENTE E ACQUISTATE E/O ALIENATE NEL CORSO DELL'ESERCIZIO - ARTT. 2435-BIS CO. 7 E 2428, NN. 3, 4 CODICE CIVILE.....	14
FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO	15
EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE	15
SEDI SECONDARIE	15
RISULTATO DELL'ESERCIZIO	15

INTRODUZIONE

Signori Azionisti,

il bilancio che viene sottoposto alla Vostra approvazione evidenzia il mantenimento di un risultato economico positivo, pur in presenza di una significativa riduzione della redditività rispetto all'esercizio 2024, sia in termini di risultato operativo sia di margine EBITDA.

La Società ha proseguito la propria attività rivolta alla monetizzazione dei crediti in portafoglio, sia direttamente posseduti sia gestiti per conto di veicoli di cartolarizzazione. Nel corso dell'esercizio non si è proceduto all'acquisizione di nuovi crediti, principalmente a causa della maggiore competitività tra investitori e della riduzione delle opportunità coerenti con i criteri di rendimento e rischio adottati dalla Società. In tale contesto, la scelta della Società di mantenere nel 2025 un approccio selettivo nelle nuove acquisizioni risulta coerente con le condizioni di mercato, con il profilo di rischio-rendimento atteso e con l'obiettivo di preservare la qualità del portafoglio e la sostenibilità dei margini.

L'esercizio 2025 è stato caratterizzato altresì da alcune operazioni rilevanti, tra cui si segnalano:

- il completamento dei lavori di demolizione del compendio immobiliare "Cadidavid"; inoltre è stato dato mandato a uno studio professionale per attività di servizi attinenti la ristrutturazione con parziale cambio d'uso del primo piano dell'immobile esistente situato in Via Forte Tomba, 7;
- la costituzione della società Comparto2 S.r.l., detenuta al 100% da CIV, al fine di agevolare il rientro di uno specifico credito NPL in capo al veicolo di cartolarizzazione SPV Project 2403 S.r.l., incluso all'interno del secondo comparto di cui CIV è l'unico investitore;
- l'incremento dei finanziamenti da parte dei soci per circa Euro 350.000;
- l'accreditamento di CIV sul portale dei fondi nazionali ed europei, al fine di poter accedere alle risorse messe a disposizione dal MUR per la realizzazione del progetto di studentato che la società sta portando avanti insieme a Homes4All nell'ambito del progetto "Cadidavid".

Il risultato dell'esercizio è positivo ed è pari a circa Euro 380 mila, dopo i necessari accantonamenti per imposte. Il dato risulta in flessione rispetto all'esercizio precedente per circa Euro 219 mila, principalmente per effetto della riduzione delle management fees e delle overperformance fees. Tale andamento conferma la permanenza di una capacità reddituale positiva, ma su livelli inferiori rispetto a quelli registrati negli esercizi precedenti.

La presente relazione ha la funzione di offrire una panoramica sulla situazione della Società e sull'andamento della gestione dell'esercizio, con particolare riguardo ai costi, ai ricavi e agli investimenti.

Si evidenzia che il bilancio chiuso al 31 dicembre 2025 è stato redatto con riferimento alle norme del Codice civile vigenti e nel rispetto dei principi contabili e delle norme fiscali applicabili.

ANALISI DELLA SITUAZIONE DELLA SOCIETÀ, DELL'ANDAMENTO E DEL RISULTATO DELLA GESTIONE

MERCATI IN CUI L'IMPRESA OPERA

Prima di analizzare quanto previsto dall'art. 2428 del Codice civile, si ritiene opportuno richiamare sinteticamente il contesto del mercato in cui opera la Società, al fine di inquadrare correttamente le dinamiche che hanno influenzato l'andamento dell'esercizio e che potranno incidere sulle scelte gestionali del prossimo triennio.

La Società opera nel comparto dei crediti deteriorati, con specializzazione nel segmento secured e misto prevalentemente secured, vale a dire nelle posizioni assistite da garanzie reali immobiliari o comunque caratterizzate da una componente patrimoniale rilevante. In tale ambito, il mercato italiano continua a presentare una buona profondità e un livello di attività significativo, pur avendo ormai superato la fase dei grandi volumi che aveva caratterizzato gli anni di picco del de-risking bancario.

Secondo le più recenti analisi di Banca Ifis, nel triennio 2025-2027 il mercato delle transazioni NPE è atteso stabilizzarsi intorno a 22 miliardi di Euro annui, su livelli sostanzialmente in linea con il consuntivo 2024. Si tratta quindi di un mercato ancora attivo, ma più maturo, nel quale il secondario continua ad avere un peso rilevante, con un'incidenza pari o superiore al 50% del transato NPL stimato nel periodo previsionale.

Le medesime analisi evidenziano inoltre come, nel biennio 2023-2024, le cessioni sul mercato primario abbiano rappresentato l'85% dei nuovi flussi di deteriorato e come, nel triennio 2025-2027, tale quota sia stimata all'81%. Ciò conferma il ruolo ormai strutturale del mercato delle transazioni nella stabilizzazione del deteriorato nei bilanci bancari e nel proseguimento del percorso di de-risking del sistema.

Il mercato ha nel tempo modificato anche la propria struttura. Si è infatti progressivamente passati da operazioni di grandi dimensioni a modelli più continuativi di collaborazione con gli originator, con una conseguente riduzione della dimensione media dei portafogli. Il portafoglio medio transato è passato da circa 1 miliardo di Euro del 2017 a circa 190 milioni di Euro attesi nel 2025, mentre sul solo mercato primario la dimensione media è attesa intorno a 140 milioni di Euro.

Nel confronto tra il 2020, il 2024 e il 2025 stimato emerge, a livello aggregato di mercato, una crescente incidenza delle transazioni su portafogli unsecured e su debitori famiglie. Tale tendenza generale non modifica tuttavia il posizionamento della Società, che continua a mantenere un focus selettivo sui crediti garantiti, coerente con le competenze maturate nella valutazione immobiliare, nella due diligence legale e nella monetizzazione giudiziale e stragiudiziale delle posizioni.

Con riferimento specifico al segmento di interesse della Società, la dinamica dei prezzi conferma un quadro di mercato più competitivo rispetto al passato. Banca Ifis rileva infatti che i prezzi dei portafogli NPL sono in generale aumentati per effetto della maggiore competizione su volumi ridotti e della presenza di crediti più freschi, soprattutto sul mercato primario. Per i portafogli secured e misti prevalentemente secured, il pricing risulta in crescita dal 25% del GBV nel 2022 al 29% nel 2024, fino a un valore stimato pari al 30% nel 2025.

Il quadro che ne deriva è quindi duplice. Da un lato, il mercato continua a offrire opportunità e resta strutturalmente interessante per operatori specializzati; dall'altro lato, la maggiore concorrenza e l'incremento dei prezzi di acquisto comprimono i margini attesi e rendono meno frequenti le operazioni capaci di generare livelli di redditività particolarmente elevati. Per gli operatori focalizzati sul secured, la creazione di valore dipende quindi sempre più dalla qualità della selezione, dalla rapidità di esecuzione e dalla capacità di esprimere performance di recupero superiori alle ipotesi di mercato.

Merita infine un cenno l'evoluzione tecnologica connessa all'adozione dell'intelligenza artificiale. Banca Ifis rileva che, ad agosto 2025, 17 operatori europei del comparto NPL hanno annunciato almeno un progetto basato su AI, per un totale di 47 iniziative, pari a circa 3 progetti per operatore. Le applicazioni censite riguardano principalmente sei aree: analisi predittiva, documentazione e compliance, chatbot o assistenti virtuali, early warning, credit management e scoring, nonché generazione di contenuti.

Sempre secondo la medesima analisi, l'investimento in AI si sviluppa lungo due direttrici principali: efficacia ed efficienza. Sul versante dell'efficacia esterna prevalgono le applicazioni di analisi predittiva, early warning e scoring, mentre sul versante dell'efficienza interna l'utilizzo più frequente riguarda la gestione documentale e la compliance. Nel complesso, i casi censiti risultano pari a 27 applicazioni orientate all'efficienza e 20 orientate all'efficacia. Per una società come CIV, attiva in un segmento specialistico e ad alta intensità valutativa quale quello dei crediti secured, tali sviluppi assumono rilievo soprattutto come strumento di supporto all'analisi, alla gestione documentale e al monitoraggio delle posizioni, contribuendo a preservare efficienza operativa e qualità del processo decisionale.

CARATTERISTICHE DELLA SOCIETÀ IN GENERALE

DESCRIZIONE CONTESTO E RISULTATI

La Società è strutturata sia con presenze fisse sia con partnership consolidate con primari professionisti e operatori del mercato, e ha proseguito nel percorso di professionalizzazione del proprio personale e dei collaboratori esterni, introducendo anche nuove figure professionali soprattutto nel segmento dell'asset management e della valutazione immobiliare.

Al termine dell'esercizio 2025 la Società ha in gestione un portafoglio crediti di 110 milioni di Euro, rispetto ai 142 milioni del 2024 e ai 102 milioni del 2023. Non si sono perfezionate acquisizioni di crediti nell'esercizio.

Il valore della produzione risulta caratterizzato sia da ricavi per l'attività di special servicer per diversi veicoli di cartolarizzazione sia dalla gestione di crediti in proprio.

Sul fronte dei costi si segnala una lieve diminuzione degli oneri per servizi, passati da 282 mila Euro a 272 mila Euro.

La gestione finanziaria è positiva per circa Euro 469 mila, in considerazione degli aumentati proventi per interessi riconosciuti sui titoli posseduti e sul finanziamento fruttifero verso partecipata, al netto degli aumentati interessi passivi relativi ai finanziamenti dei soci e della diminuzione degli interessi passivi su finanziamenti bancari.

Il risultato d'esercizio si mantiene in area positiva con un utile di fine esercizio post imposizione fiscale di circa 0,4 milioni di Euro. Pur in presenza di una tenuta del risultato netto, il 2025 evidenzia una marcata contrazione della redditività operativa rispetto al 2024, come confermato dalla riduzione del valore della produzione e, in misura ancora più accentuata, dell'EBITDA.

La Società si presenta comunque in equilibrio sotto il profilo patrimoniale e finanziario.

SITUAZIONE GENERALE DELLA SOCIETÀ

La situazione della Società si presenta con una posizione finanziaria equilibrata e con risultati economici ancora positivi, seppur inferiori rispetto all'esercizio precedente. Tale assetto è sostenuto dalla competenza della struttura, dalla qualità dei processi di valutazione e dalla prudenza che ha caratterizzato le scelte gestionali.

Il patrimonio netto, dato dalla somma del capitale sociale e delle riserve accantonate negli scorsi periodi, è pari a Euro 8.296.784 non sussistendo perdite pregresse non coperte.

Le rimanenze, costituite da un unico immobile oggetto di vendita, sono interamente coperte dal patrimonio sociale; l'attivo immobilizzato finanziario è essenzialmente costituito da titoli di credito verso i veicoli di cartolarizzazione e pertanto sono di concreto realizzo.

Si segnala che i crediti nei confronti della clientela sono pari ad Euro 0,5 milioni, in diminuzione rispetto all'esercizio 2024 a causa del miglioramento nella gestione degli incassi e della mutata strategia di gestione dei rapporti con i veicoli di cartolarizzazione.

Dal punto di vista dei debiti verso istituti di credito, sono in regolare rientro degli affidamenti in essere; si precisa che nel corso dell'esercizio non si è fatto ricorso a finanziamenti bancari. Non si esclude di poter eventualmente incrementare tali forme di approvvigionamento per migliorare le performance societarie qualora sussistessero le adeguate opportunità di business.

La situazione economica mantiene un segno positivo, pur in un contesto di riduzione della redditività rispetto all'esercizio precedente.

I conflitti russo-ucraino, osraelo-palestinese ed americo-iraniano non hanno comportato e non comportano impatti sull'attività della società.

INDICATORI DI RISULTATO

Gli indicatori di risultato consentono di comprendere la situazione, l'andamento e il risultato di gestione della Società in epigrafe.

Gli indicatori di risultato presi in esame sono:

- indicatori finanziari di risultato;
- indicatori non finanziari di risultato che esprimono misure quantitative che riflettono i fattori critici di successo della società e misurano i progressi relativi ad uno o più obiettivi.

INDICATORI FINANZIARI DI RISULTATO

Con il termine indicatori finanziari di risultato si definiscono gli indicatori di prestazione che vengono "costruiti" a partire dalle informazioni contenute nel bilancio e possono essere suddivisi in:

- indicatori reddituali;
- indicatori economici;
- indicatori finanziari;
- indicatori di solidità;
- indicatori di solvibilità (o liquidità).

Gli indicatori finanziari hanno la caratteristica di essere sufficientemente standardizzati: la definizione di grandezze come l'utile o il risultato operativo, infatti, è basata su norme, proprio per la valenza esterna che hanno i documenti di bilancio alla base del loro calcolo.

Infine, occorre chiarire che la dottrina usualmente suddivide gli indicatori in margini (valori assoluti) e quozienti (valori relativi) ma, spesso, entrambe le tipologie di indicatori vengono comunemente definiti come "indici"; per facilità di comprensione, pertanto, anche in questo documento, si farà riferimento ai termini utilizzati nel linguaggio comune.

INDICATORI REDDITUALI

Nella tabella che segue si riepilogano gli indicatori desumibili dalla contabilità generale che sono in grado di arricchire l'informativa già contenuta nei prospetti di bilancio.

L'analisi dello sviluppo di tali indicatori evidenzia il trend dei principali veicoli di produzione del reddito della società.

Descrizione indice	31/12/2025	31/12/2024
Valore della produzione	587.603	1.086.888
Risultato prima delle imposte	522.746	826.193

Di seguito vengono riportati i seguenti margini intermedi di reddito.

Descrizione indice	31/12/2025	31/12/2024
Ebitda	101.483	582.206
Ebitda/Valore produzione	17,27%	53,57%
EBT	522.746	826.193
EBT/Valore produzione	88,96%	76,01%

INDICATORI ECONOMICI

Nella tabella che segue si riepilogano alcuni dei principali indicatori economici utilizzati per misurare le prestazioni economiche:

Descrizione indice	31/12/2025	31/12/2024
ROE netto - (Return on Equity)	4,55%	7,40%

ROI - (Return on Investment)

0,77%

4,07%

ROE netto - (Return on Equity)

L'indicatore di sintesi della redditività di un'impresa è il *ROE* ed è definito dal rapporto tra:

Risultato netto dell'esercizio

Patrimonio netto medio del periodo

Rappresenta la remunerazione percentuale del capitale di pertinenza degli azionisti (capitale proprio). È un indicatore della redditività complessiva dell'impresa, risultante dall'insieme delle gestioni operativa, finanziaria, straordinaria e tributaria.

ROI - (Return on Investment)

Il *ROI* è definito dal rapporto tra:

Risultato operativo

Totale investimenti operativi medi del periodo

Rappresenta l'indicatore della redditività della gestione operativa: misura la capacità dell'azienda di generare profitti nell'attività di trasformazione degli input in output.

INDICATORI FINANZIARI

Per verificare la capacità della società di far fronte ai propri impegni, è necessario esaminare la solidità finanziaria della stessa. A tal fine, è opportuno rileggere lo Stato Patrimoniale civilistico secondo una logica di tipo "finanziaria". Di seguito viene riportato lo schema di Stato Patrimoniale finanziario:

STATO PATRIMONIALE FINANZIARIO

Imm. immateriali	7.137	Capitale sociale	2.790.000
Imm. materiali	5.171	Riserve	5.129.462
Imm. finanziarie	7.247.928	Utile dell'esercizio	377.323
Attivo fisso	7.260.236	Mezzi propri	8.296.786
Rimanenze	3.707.605		
Liquidità differite	1.522.143		
Liquidità immediate	738.026		
Attivo corrente	5.967.774	Passività consolidate	3.506.281
		Passività correnti	1.424.945
Capitale investito	13.228.011	Capitale di finanziamento	13.228.011

INDICATORI DI SOLIDITÀ

L'analisi di solidità patrimoniale ha lo scopo di studiare la capacità della società di mantenere l'equilibrio finanziario nel medio-lungo termine.

Tale capacità dipende da:

- modalità di finanziamento degli impieghi a medio-lungo termine;

- composizione delle fonti di finanziamento.

Con riferimento al primo aspetto, considerando che il tempo di recupero degli impieghi deve essere correlato “logicamente” al tempo di recupero delle fonti, gli indicatori ritenuti utili ad evidenziare tale correlazione sono i seguenti:

Descrizione indice	31/12/2025	31/12/2024
Margine primario di struttura	1.036.548	1.000.671
Margine secondario di struttura	4.542.829	5.098.271

Il Margine primario di struttura è un indicatore di correlazione che si calcola con la differenza tra:

Mezzi propri – Attivo fisso

Ai soli fini della lettura gestionale, si segnala che le rimanenze sono rappresentate da un immobile destinato alla vendita; pertanto, la loro interpretazione richiede una valutazione coerente con la natura specifica dell’attivo..

Il Margine secondario di struttura è un indicatore di correlazione che si calcola con la differenza tra:

(Mezzi propri + Passività consolidate) – Attivo fisso

Con riferimento alla composizione delle fonti di finanziamento, gli indicatori utili sono i seguenti:

Descrizione indice	31/12/2025	31/12/2024
Quoziente di indebitamento complessivo	0,14	0,30
Quoziente di indebitamento finanziario	0,02	0,11

Il Quoziente di indebitamento complessivo si calcola con il rapporto di correlazione tra:

Passività consolidate + Passività correnti

Mezzi propri (compresi fin.soci)

Il Quoziente di indebitamento finanziario si calcola con il rapporto di correlazione tra:

Passività di finanziamento

Mezzi propri (compresi fin.soci)

Tali indici per la Vostra società sono poco significativi e si precisa che nel conteggio si sono considerati i finanziamenti dei soci come mezzi propri.

INDICATORI DI SOLVIBILITÀ (O LIQUIDITÀ)

Scopo dell’analisi di liquidità è quello di studiare la capacità della società di mantenere l’equilibrio finanziario nel breve, cioè di fronteggiare le uscite attese nel breve termine (passività correnti) con la liquidità esistente (liquidità immediate) e le entrate attese per il breve periodo (liquidità differite).

Considerando che il tempo di recupero degli impieghi deve essere correlato “logicamente” al tempo di recupero delle fonti, gli indicatori ritenuti utili ad evidenziare tale correlazione sono i seguenti:

Descrizione indice	31/12/2025	31/12/2024
Margine di disponibilità	4.542.829	5.098.271
Quoziente di disponibilità	4,19	3,39
Margine di tesoreria	835.224	1.474.591
Quoziente di tesoreria	1,59	1,69

Il Margine di disponibilità è un indicatore di correlazione che si calcola con la differenza tra:

Attivo corrente – Passività correnti

Il Quoziente di disponibilità si calcola con il rapporto di correlazione tra:

Attivo corrente

Passività correnti

Il Margine di tesoreria è un indicatore di correlazione che si calcola con la differenza tra:

(Liquidità differite + Liquidità immediate) – Passività correnti

Il Quoziente di tesoreria si calcola con il rapporto di correlazione tra:

(Liquidità differite + Liquidità immediate)

Passività correnti

Risulta evidente come la società abbia ampi margini di sicurezza e di disponibilità.

INFORMAZIONI SUI PRINCIPALI RISCHI ED INCERTEZZE

In questa parte della presente relazione, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 2428 del Codice civile, i sottoscritti intendono rendere conto dei rischi, intendendo per tali quegli eventi atti a produrre effetti negativi in ordine al perseguimento degli obiettivi aziendali, e che quindi ostacolano la creazione di valore.

I rischi presi in esame sono analizzati distinguendo quelli finanziari da quelli non finanziari e ciò che li divide in base alla fonte di provenienza del rischio stesso. I rischi così classificati saranno ricondotti in due macro-categorie: rischi di fonte interna e rischi di fonte esterna, a seconda che siano insiti nelle caratteristiche e nell'articolazione dei processi interni di gestione aziendale ovvero derivino da circostanze esterne rispetto alla realtà aziendale.

RISCHI NON FINANZIARI

Fra i rischi di fonte interna si segnalano:

Efficacia/efficienza dei processi

Il processo di acquisizione dei crediti ipotecari incagliati/sofferenti, sia direttamente che per conto di veicoli di cartolarizzazione, è presidiato dal Consiglio di Amministrazione, che sovrintende a tutte le acquisizioni di credito, alla gestione e al monitoraggio del credito e ne definisce le regole, gli strumenti ed i criteri di affidabilità, oltre ad assistere i collaboratori nelle valutazioni preliminari di rischio e di gestione corrente.

Nel corso del 2025, la società ha utilizzato appieno il proprio software gestionale, ha ottimizzato le funzioni esistenti che consentono una valutazione più rapida delle posizioni e, tramite utilizzo di strumenti in cloud, il monitoraggio dei portafogli di crediti è in tempo reale con anche la possibilità di avere una tracciabilità completa di tutte le azioni intraprese. Questo ha permesso di migliorare l'efficienza operativa e di ridurre il rischio di errori o inefficienze nei processi di gestione.

La Società svolge attività di "sub-servicer" e, nell'esercizio di codesta attività, procede a proporre ai veicoli di cartolarizzazione possibili acquisizioni di crediti sulla base di un'approfondita *due diligence* legale ed immobiliare, valutando attentamente sia gli aspetti di adeguata copertura derivante dagli immobili posti a garanzia dei crediti acquisiti che delle caratteristiche di coerenza e adeguatezza legale dei titoli di credito, dei contratti e della oggettiva documentazione a sostegno dei crediti medesimi, il tutto in funzione della successiva monetizzazione anche per il tramite di procedure giudiziarie che possono trovare la loro risoluzione in vendite forzate e successivi piani di riparto del netto ricavo.

Si svolge, seppure se in misura limitata, anche attività di gestione degli immobili eventualmente acquisiti da Reoco o immobiliari appositamente costituite dai sottoscrittori dei titoli di cartolarizzazione al fine di procedere con una vendita ordinata e meno svilita dalla gestione giudiziaria e dai processi esecutivi. In questo specifico ambito si sono attivate proficue collaborazioni con agenzie immobiliari e con professionisti del settore al fine di rendere ancora più performante l'analisi dei portafogli aventi quali sottostanti compendi immobiliari, soprattutto se trattasi di cantieri o di strutture che necessitano di interventi di completamento.

L'attività di monitoraggio del portafoglio crediti in essere, sia esso proprio o gestito per conto terzi, è svolta dalla struttura interna con appositi incaricati, i quali collaborano con il Consiglio di Amministrazione (nelle persone dei Consiglieri delegati) anche per la definizione ed il monitoraggio delle politiche dei rischi e della valutazione dei crediti.

Quando necessario, la gestione legale dei crediti acquisiti è altresì affidata ad eventuali legali esterni che hanno sottoscritto convenzioni con la società e hanno recepito le procedure proprie di CIV. Nel 2025 è stato ampliato il network di professionisti con cui la società collabora, con particolare attenzione alla copertura geografica del territorio nazionale ed alle specifiche competenze in materia di esecuzioni immobiliari.

Delega

Le deleghe attribuite al Consiglio di Amministrazione e dallo stesso ai propri Consiglieri delegati sono tali da rendere non presente un rischio di delega o una non chiara definizione dei ruoli e delle responsabilità nell'ambito dei processi di gestione e di controllo. Nel corso del 2025 sono stati confermati i protocolli operativi e le procedure interne per garantire una maggiore efficacia del sistema di deleghe e una più precisa definizione delle responsabilità decisionali.

Risorse umane

Il personale e le persone coinvolte nella gestione o nel controllo dei processi aziendali possiedono le competenze e l'esperienza adeguata al raggiungimento degli obiettivi prefissati. La società ha investito nel corso del 2025 nella formazione continua del personale, con particolare attenzione all'aggiornamento sulle novità normative e sulle migliori pratiche di settore. La stabilità dell'organico e il clima aziendale positivo contribuiscono a minimizzare i rischi legati al turnover e alla perdita di competenze chiave.

Informativa

L'attuale impostazione della società, i suoi processi di controllo, di reperimento e di utilizzo dei dati/informazioni utilizzate a supporto delle decisioni strategiche, operative e finanziarie sono complete, corrette, affidabili e tempestive. L'implementazione del sistema informativo ha ulteriormente migliorato la qualità e la tempestività delle informazioni disponibili per il management, facilitando il processo decisionale e riducendo i rischi di errate valutazioni.

Sicurezza informatica

Con l'incremento della digitalizzazione dei processi aziendali, la società ha posto particolare attenzione al tema della sicurezza informatica. Nel corso del 2025 sono stati sottoposti a regolare manutenzione i sistemi di protezione dei dati e sono state implementate procedure di *backup* e *disaster recovery* più efficaci. Il personale è stato inoltre formato sui rischi legati alla cybersecurity e sulle migliori pratiche per prevenire attacchi informatici. Non si sono registrati incidenti di sicurezza nel corso dell'esercizio.

RISCHI FINANZIARI

Ai sensi dell'art. 2428 del Codice civile, punto 6-bis, si attesta che nella scelta delle operazioni di finanziamento e di investimento la società ha adottato criteri di prudenza e di rischio limitato e che non sono state poste in essere operazioni di tipo speculativo e non vi è presenza di strumenti derivati.

La società, inoltre, non ha emesso strumenti finanziari e non ha fatto ricorso a strumenti finanziari derivati.

Rischio di credito

Il rischio di credito a cui è esposta la Società deriva essenzialmente dall'attività tipica di acquisizione e successiva monetizzazione di crediti ipotecari incagliati e a sofferenza, già di per sé stessi di difficile recupero, per cui il rischio principale resta connesso alla perdita di valore del bene immobile concesso in garanzia del credito deteriorato acquistato o dell'allungamento dei tempi di riparto.

Al contrario la società è esposta al rischio di credito legato all'acquisizione di titoli emessi da veicoli di cartolarizzazione nei cui confronti la nostra società svolge servizio di sub-servicer. Trattasi comunque di posizioni garantite da beni immobili e per i quali sono state eseguite attività di due diligence sia legale che immobiliare; tali posizioni sono periodicamente monitorate e valorizzate in quanto il master servicer è soggetto vigilato.

Rischio di cambio

La società non risulta esposta a rischi di cambio.

Rischio di liquidità

Il rischio di liquidità è legato esclusivamente alla possibilità che taluni crediti acquisiti direttamente non addivengano alla loro monetizzazione nei tempi previsti oppure che i titoli sottoscritti con i veicoli di cartolarizzazione non siano in grado di pagare gli interessi ed essere successivamente rimborsati nei termini dei business plan predisposti.

La Società ha adottato una serie di politiche e di processi volti a ottimizzare la gestione delle risorse finanziarie, riducendo il rischio di liquidità:

- mantenimento di un adeguato livello di liquidità disponibile;
- diversificazione degli strumenti di reperimento delle risorse finanziarie e presenza continuativa e attiva sul mercato dei capitali;
- monitoraggio delle condizioni prospettiche di liquidità, in relazione al processo di pianificazione aziendale e di gestione sia dei crediti propri che di quelli sottostanti ai titoli dei veicoli di cartolarizzazione posseduti.

Le caratteristiche di scadenza del debito e delle attività finanziarie della Società sono riportate nella nota integrativa al presente bilancio di esercizio.

INFORMAZIONI RELATIVE ALLE RELAZIONI CON L'AMBIENTE

Il codice civile, all'art. 2428 c.2, prevede che l'analisi della situazione e dell'andamento della gestione, oltre ad essere coerente con l'entità e la complessità degli affari della società, contenga anche *“nella misura necessaria alla comprensione della situazione della società e dell'andamento e del risultato della gestione, gli indicatori di risultato finanziari e, se del caso, quelli non finanziari pertinenti all'attività specifica della società, comprese le informazioni attinenti all'ambiente e al personale”*.

Come si evince dalla norma sopra riportata, il Codice civile impone agli amministratori di valutare se le ulteriori informazioni sull'ambiente possano o meno contribuire alla comprensione della situazione della società.

L'organo amministrativo, alla luce delle sopra esposte premesse, ritiene di poter omettere le informazioni di cui trattasi in quanto non sono, al momento, significative e, pertanto, non si ritiene possano contribuire alla comprensione della situazione della società e del risultato della gestione. Dette informazioni saranno rese ogni qualvolta esisteranno concreti, tangibili e significativi impatti ambientali e nei confronti del personale, tali da generare potenziali conseguenze patrimoniali e reddituali per la società.

RICERCA E SVILUPPO

La Società non ha sostenuto nell'esercizio costi di ricerca e sviluppo capitalizzati ai sensi dell'OIC 24.

L'attività di miglioramento dei processi operativi si è espressa principalmente attraverso la manutenzione evolutiva del gestionale di proprietà, affidata a società specializzate con il coinvolgimento diretto della struttura interna nelle fasi di analisi e testing, nonché attraverso l'utilizzo dell'AI generativa a supporto dello sviluppo di modelli di calcolo e dell'analisi di database di grandi dimensioni. I relativi costi sono stati integralmente spesi nell'esercizio e confluiscono negli oneri per servizi. Come noto, il gestionale risulta in completa proprietà; l'analisi e lo sviluppo software è affidato a società specializzate, con intervento diretto della struttura della Società sia nella fase di analisi che di testing del software.

ADEGUATI ASSETTI ORGANIZZATIVI

La società ha adottato assetti organizzativi, amministrativi e contabili coerenti con la propria struttura e il settore in cui opera. La gestione è supportata da un sistema ERP integrato che consente la rilevazione in tempo reale delle performance economiche e operative.

È operativo un sistema di budgeting e reporting settimanale, che include analisi degli scostamenti e indicatori chiave per il controllo della liquidità.

La continuità aziendale è valutata mediante l'analisi dei flussi di cassa previsionali, integrata da stress test economico-finanziari nei piani di budget approvati dal CdA.

Alla data della presente relazione non sussistono elementi tali da far venir meno il presupposto della continuità aziendale.

NUMERO E VALORE NOMINALE DELLE AZIONI PROPRIE E DELLE AZIONI O QUOTE DI SOCIETÀ CONTROLLANTI POSSEDUTE ANCHE INDIRETTAMENTE E ACQUISTATE E/O ALIENATE NEL CORSO DELL'ESERCIZIO - ARTT. 2435-BIS CO. 7 E 2428, NN. 3, 4 CODICE CIVILE

Si precisa che:

- la società non possiede azioni proprie, neppure indirettamente;
- la società non possiede, direttamente o indirettamente, azioni o quote di società controllanti;
- nel corso dell'esercizio, la società non ha posto in essere acquisti o alienazioni di azioni proprie e azioni o quote di società controllanti anche per il tramite di società fiduciaria o interposta persona.

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Nel periodo che va dalla data di chiusura del bilancio ad oggi non vi sono particolari situazioni da segnalare se non il riavvio di acquisizioni di crediti effettuate mediante i veicoli di cartolarizzazione.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Pur permanendo opportunità operative nel mercato di riferimento e pur ritenendo adeguato il posizionamento competitivo della Società, il contesto attuale richiede un approccio selettivo e prudente. La Società intende proseguire nella valorizzazione delle proprie competenze distintive, nel consolidamento delle relazioni operative e nella gestione attenta delle opportunità di investimento, preservando equilibrio patrimoniale e sostenibilità finanziaria.

È ragionevole attendersi, nel breve e medio periodo, il mantenimento di risultati positivi, pur in un contesto che appare meno favorevole rispetto agli esercizi che hanno fatto registrare livelli di redditività particolarmente elevati. L'obiettivo della gestione resterà pertanto orientato non alla massimizzazione del volume delle operazioni, bensì alla selettività degli interventi, alla qualità degli attivi e alla difesa dei margini economici.

SEDI SECONDARIE

La nostra società oltre alla sede legale non opera con sedi secondarie.

RISULTATO DELL'ESERCIZIO

Il bilancio al 31 dicembre 2025 chiude con un utile netto di Euro 377.323, confermando la capacità della Società di generare risultati positivi, pur in un esercizio caratterizzato da una contrazione dei ricavi e della redditività operativa rispetto al 2024.

Per quanto riguarda la destinazione dell'utile di esercizio, gli amministratori ritengono di formulare una proposta basata sui seguenti punti:

destinazione del 5% a fondo di riserva legale pari ad Euro 18.866

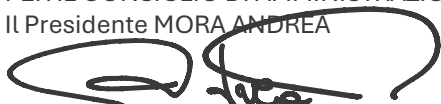
e il residuo a fondo di riserva straordinaria pari ad Euro 358.457

La proposta di destinazione dell'utile tiene conto, da un lato, della solidità patrimoniale e finanziaria della Società e, dall'altro, dell'esigenza di mantenere un approccio prudente in un contesto di mercato che presenta livelli di redditività inferiori rispetto al recente passato.

Sulla scorta delle indicazioni sopra fornite, Vi invitiamo ad approvare il bilancio chiuso al 31 dicembre 2025 e la proposta di destinazione dell'utile.

VERONA, 20 aprile 2026

PER IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
Il Presidente MORA ANDREA



BILANCIO D'ESERCIZIO

Informazioni generali sull'impresa

Dati anagrafici

<i>Denominazione</i>	CIV S.P.A.
<i>Sede</i>	CORSO PORTA NUOVA 127 37122 VERONA (VR)
<i>Capitale sociale</i>	2.790.000,00
<i>Capitale sociale interamente versato</i>	Si
<i>Codice CCIAA</i>	VR
<i>Partita IVA</i>	03425140237
<i>Codice fiscale</i>	03425140237
<i>Numero REA</i>	335541
<i>Forma giuridica</i>	Società Per Azioni
<i>Settore di attività prevalente (ATECO)</i>	Attività di agenzie di recupero crediti (82.91.10)
<i>Società in liquidazione</i>	No
<i>Società con socio unico</i>	No
<i>Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento</i>	No
<i>Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento</i>	
<i>Appartenenza a un gruppo</i>	No
<i>Denominazione della società capogruppo</i>	
<i>Paese della capogruppo</i>	

Stato patrimoniale

	31/12/2025	31/12/2024
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	5.134	332
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili		329
7) altre	2.003	2.983
Totale immobilizzazioni immateriali	7.137	3.644
II - Immobilizzazioni materiali		
4) altri beni	5.171	7.606
Totale immobilizzazioni materiali	5.171	7.606
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	10.000	
d-bis) altre imprese	84.900	68.600
Totale partecipazioni	94.100	68.600
2) crediti		
a) Verso imprese controllate		
esigibili oltre l'esercizio successivo	610.000	
Totale crediti verso imprese controllate	610.000	
d-bis) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	154	
esigibili oltre l'esercizio successivo	331.549	366.703
Totale crediti verso altri	331.703	366.703
Totale crediti	941.703	366.703
3) altri titoli	6.211.325	6.611.739
Totale immobilizzazioni finanziarie	7.247.928	7.047.042
Totale immobilizzazioni (B)	7.260.236	7.058.292
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
4) prodotti finiti e merci	3.707.605	3.623.680
Totale rimanenze	3.707.605	3.623.680
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	525.686	717.621
Totale crediti verso clienti	525.686	717.621
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	110.085	123.075
Esigibili oltre l'esercizio successivo		51.797
Totale crediti tributari	110.085	174.872
5-ter) imposte anticipate		
esigibili entro l'esercizio successivo	28.891	41.449
Totale imposte anticipate	28.891	41.449
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	831.419	995.721
Totale crediti verso altri	831.419	995.721
Totale crediti	1.496.081	1.929.663
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	737.928	1.627.355
3) denaro e valori in cassa	98	175
Totale disponibilità liquide	738.026	1.627.530
Totale attivo circolante (C)	5.941.712	7.180.873
D) Ratei e risconti	26.063	54.323
Totale attivo	13.228.011	14.293.488

Passivo		
A) Patrimonio netto		
I – Capitale	2.790.000	2.790.000
IV - Riserva legale	314.927	285.105
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	4.814.535	4.387.425
Varie altre riserve	1	1
Totale altre riserve	4.814.536	4.387.426
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	377.323	596.432
Totale patrimonio netto	8.296.786	8.058.963
B) Fondi per rischi e oneri		
2) per imposte, anche differite	1.489	1.489
Totale fondi per rischi ed oneri	1.489	1.489
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	51.643	45.372
D) Debiti		
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.275.000	2.925.000
Totale debiti verso soci per finanziamenti	3.275.000	2.925.000
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	945.531	1.664.916
esigibili oltre l'esercizio successivo	176.849	1.124.439
Totale debiti verso banche	1.122.380	2.789.355
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	35.216	66.237
esigibili oltre l'esercizio successivo		
Totale debiti verso fornitori	35.216	66.237
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	21.710	11.326
Totale debiti tributari	21.710	11.326
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	13.838	7.050
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	13.838	7.050
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	402.778	374.447
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.300	1.300
Totale altri debiti	404.078	375.747
Totale debiti	4.872.222	6.174.715
E) Ratei e risconti	5.871	12.949
Totale passivo	13.228.011	14.293.488

Conto economico

	31/12/2025	31/12/2024
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	567.196	1.078.464
5) altri ricavi e proventi		
altri	20.407	8.424
Totale altri ricavi e proventi	20.407	8.424
Totale valore della produzione	587.603	1.086.888
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	81.898	173.403
7) per servizi	272.483	282.205
8) per godimento di beni di terzi	23.740	22.208
9) per il personale		
a) salari e stipendi	124.939	124.359
b) oneri sociali	8.228	31.764
c) trattamento di fine rapporto	9.772	9.337
e) altri costi	483	700
Totale costi per il personale	143.422	166.160
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	4.207	8.976
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	2.435	2.953
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	23.030	
Totale ammortamenti e svalutazioni	29.672	11.929
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(83.925)	(308.269)
14) oneri diversi di gestione	48.504	168.975
Totale costi della produzione	515.794	516.611
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	71.809	570.277
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	657.826	466.325
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	14.559	14.472
d) proventi diversi dai precedenti		
da imprese controllate	3.232	
altri	45.494	67.906
Totale proventi diversi dai precedenti	48.726	67.906
Totale altri proventi finanziari	721.111	548.703
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	252.474	292.787
Totale interessi e altri oneri finanziari	252.474	292.787
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	468.637	255.916
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	17.700	
Totale svalutazioni	17.700	
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	(17.700)	
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	522.746	826.193
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	132.863	239.034
Imposte relative a esercizi precedenti	2	
imposte differite e anticipate	12.558	(9.273)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	145.423	229.761
21) Utile (perdita) dell'esercizio	377.323	596.432

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31/12/2025	31/12/2024
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	377.323	596.432
Imposte sul reddito	145.423	229.761
Interessi passivi/(attivi)	(468.637)	(255.916)
(Dividendi)		
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività		
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	54.109	570.277
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	9.772	9.337
Ammortamenti delle immobilizzazioni	6.642	11.929
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	17.700	
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie		
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari		(2)
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	34.114	21.264
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	88.223	591.541
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(83.925)	(308.269)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	191.935	79.924
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(31.021)	(95.773)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	28.260	(17.251)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(7.078)	(5.199)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	687.203	2.232.313
Totale variazioni del capitale circolante netto	785.374	1.885.745
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	873.597	2.477.286
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	68.584	21.255
(Imposte sul reddito pagate)	(145.423)	(229.761)
Dividendi incassati		
(Utilizzo dei fondi)	(3.501)	(3.398)
Altri incassi/(pagamenti)		
Totale altre rettifiche	(80.340)	(211.904)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	793.257	2.265.382
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)		(750)
Disinvestimenti		
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(7.700)	
Disinvestimenti		
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(701.525)	(5.679.142)
Disinvestimenti	482.939	1.955.705
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)		
Disinvestimenti		
(Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)		
Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide		
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(226.286)	(3.724.187)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		

Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche		401.259
Accensione finanziamenti	350.000	890.000
(Rimborso finanziamenti)	(1.666.975)	(821.063)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento		(139.500)
(Rimborso di capitale)		
Cessione/(Acquisto) di azioni proprie		
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	(139.500)	
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(1.456.475)	330.696
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(889.504)	(1.128.109)
Effetto cambi sulle disponibilità liquide		
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	1.627.355	2.755.566
Assegni		
Danaro e valori in cassa	175	73
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	1.627.530	2.755.639
Di cui non liberamente utilizzabili		
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	737.928	1.627.355
Assegni		
Denaro e valori in cassa	98	175
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	738.026	1.627.530
Di cui non liberamente utilizzabili		

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2025

Nota integrativa, parte iniziale

Dichiarazione di conformità ai principi contabili internazionali

La presente Nota Integrativa contiene tutte le informazioni utili a fornire una corretta interpretazione del bilancio d'esercizio della società e dunque costituisce parte integrante del Bilancio al 31 dicembre 2025.

Il Bilancio risulta conforme a quanto previsto dai principi contabili internazionali elaborati dallo International Accounting Standards Board (IASB), pertanto, esso rappresenta in modo attendibile la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio.

Si è adottata una modalità espositiva, peraltro coerente con quella utilizzata da altri operatori del settore, ritenuta adeguata alla tipologia dell'attività svolta.

Criteri di formazione

Il Bilancio d'esercizio, così come la presente Nota integrativa, sono stati redatti in unità di Euro, mediante arrotondamenti dei relativi importi, secondo quanto disposto dal Codice Civile. Le eventuali differenze da arrotondamento sono state indicate alla voce "Riserva da arrotondamento Euro" compresa tra le poste di Patrimonio Netto.

Lo Stato patrimoniale, il Conto economico e le informazioni di natura contabile contenute nella presente Nota integrativa sono conformi alle scritture contabili, da cui sono stati direttamente desunti.

Nell'esposizione dello stato patrimoniale e del conto economico non sono stati effettuati raggruppamenti delle voci precedute da numeri arabi, come invece facoltativamente previsto dall'art. 2423-ter del c.c.

La nota integrativa presenta le informazioni delle voci di stato patrimoniale e di conto economico secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nei rispettivi schemi di bilancio.

Principi di redazione

Il Bilancio d'esercizio è costituito:

- dagli Schemi del bilancio d'esercizio (composto dagli schemi di stato patrimoniale, dal conto economico e dal rendiconto finanziario);
- dalla Nota integrativa, contenente anche il prospetto delle variazioni di patrimonio netto dell'esercizio.

Il Bilancio d'esercizio è inoltre corredato dalla Relazione sulla gestione.

Il Bilancio d'esercizio è stato redatto con l'applicazione dei principi generali previsti dallo IAS 1, con particolare riguardo ai principi fondamentali di redazione del bilancio che riguardano la prevalenza della sostanza sulla forma, il concetto della rilevanza e significatività dell'informazione, il principio della competenza economica e nella prospettiva della continuazione dell'attività.

I principi contabili adottati per la predisposizione del presente Bilancio, con riferimento alle fasi di classificazione, iscrizione, valutazione e cancellazione delle attività e passività finanziarie, così come per le modalità di riconoscimento dei ricavi e dei costi, sono i medesimi principi adottati per la predisposizione del Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2024.

La continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo rappresenta elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci della società nei vari esercizi.

La rilevazione e la presentazione delle voci di bilancio è stata fatta tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto.

Criteri di valutazione applicati

Immobilizzazioni

Immateriali

Le attività immateriali identificabili sono rilevate come tali se e solo se è probabile che affluiranno all'entità benefici economici futuri attesi attribuibili all'attività e il costo dell'attività può essere attendibilmente misurato.

Il costo delle attività immateriali che non posseggono tali requisiti viene rilevato a conto economico nell'esercizio in cui è

sostenuto.

Le attività immateriali sono inizialmente iscritte al costo di acquisto. Dopo la rilevazione iniziale le attività immateriali sono valutate al costo ridotto degli ammortamenti accumulati e delle perdite per riduzione di valore accumulate.

Il costo delle attività immateriali aventi vita utile definita è ammortizzato sistematicamente lungo la vita utile dell'attività a partire dal momento in cui il bene è disponibile per l'utilizzo; il criterio di ammortamento riflette le modalità con cui i relativi benefici economici futuri confluiranno all'impresa.

L'aliquota di ammortamento rappresentativa della vita utile del software è pari al 20%.

L'aliquota di ammortamento rappresentativa della vita utile dei marchi è pari al 5,56%.

L'aliquota di ammortamento dei costi pluriennali su beni di terzi è pari al 16,66%, rappresentativa della durata residua del contratto di locazione in essere negli uffici nel quale la società svolge la propria attività.

Il periodo ed il metodo di ammortamento applicato vengono riesaminati alla fine di ciascun esercizio finanziario o più frequentemente se necessario.

Variazioni della vita utile attesa o delle modalità con cui i futuri benefici economici legati all'attività immateriale sono conseguiti dalla Società vengono rilevate modificando il periodo o il metodo di ammortamento e trattate come modifiche delle stime contabili.

Le attività immateriali con vita definita sono sottoposte a test di impairment ogni volta che vi sono indicazioni di una possibile riduzione durevole di valore. L'eventuale perdita per riduzione durevole di valore è misurata come differenza tra il valore contabile dell'attività ed il valore recuperabile, ossia il maggiore tra il suo *fair value*, al netto dei costi di vendita, ed il suo valore in uso, e viene immediatamente rilevata a conto economico.

Le immobilizzazioni immateriali sono cancellate al momento della vendita o quando non sono attesi ulteriori benefici economici futuri dal loro uso o dalla loro vendita.

Materiali

Il costo sostenuto per l'acquisto di immobilizzazioni materiali viene rilevato come un'attività se e soltanto se:

- è probabile che i futuri benefici economici associati al bene acquistato affluiranno all'entità;
- il costo del bene può essere attendibilmente stimato.

Ogni classe di immobilizzazioni materiali rilevata come un'attività è inizialmente iscritta al costo. Il costo comprende il prezzo di acquisto, le tasse d'acquisto non recuperabili e tutti gli eventuali costi direttamente imputabili alla messa in funzione del bene per l'uso per il quale esso è stato acquistato, dedotti gli eventuali sconti commerciali.

Il costo è incrementato degli oneri successivamente sostenuti per migliorare, sostituire una parte o effettuare una manutenzione straordinaria in grado di apportare un incremento dei benefici economici futuri.

Gli oneri finanziari sono rilevati come costo nell'esercizio in cui sono sostenuti.

Successivamente alla prima rilevazione, le immobilizzazioni strumentali sono valutate al costo diminuito degli ammortamenti accumulati e tenuto conto delle eventuali perdite per riduzione di valore accumulate.

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio che abbiamo ritenuto ben rappresentato dalle seguenti aliquote, non modificate rispetto all'esercizio precedente e ridotte alla metà nell'esercizio di entrata in funzione del bene:

Tipo Bene	% Ammortamento
Apparecchiature e impianti	20%
Arredamento	12%
Macchine d'ufficio elettromeccaniche ed elettroniche compresi i computers e i sistemi telefonici elettronici	20%
Mobili e macchine ordinarie d'ufficio	12%

Ad ogni chiusura di bilancio la società valuta l'esistenza di indicazioni che un bene o gruppo di beni, possano aver subito una riduzione durevole di valore. L'eventuale perdita per riduzione durevole di valore è misurata come la differenza tra il valore contabile dell'attività ed il valore recuperabile, ossia il maggiore tra il suo *fair value* al netto dei costi di vendita ed il suo valore in uso, e viene immediatamente rilevata a conto economico.

Il periodo ed il metodo di ammortamento applicato vengono riesaminati alla fine di ciascun esercizio o più frequentemente se necessario.

Variazioni della vita utile attesa o delle modalità con cui i futuri benefici economici legati all'attività materiale sono conseguiti dalla Società vengono rilevati modificando il periodo o il metodo di ammortamento e trattati come modifiche delle stime contabili.

Il valore contabile di un bene materiale viene eliminato alla sua dismissione o quando nessun beneficio economico futuro

è atteso dal suo utilizzo.

Partecipazioni

Le partecipazioni in società sono contabilizzate al costo, determinato come la somma complessiva dei fair value, il tutto maggiorato di qualunque costo direttamente attribuibile all'acquisizione.

Qualora esista un'indicazione che la partecipazione possa aver subito una riduzione di valore, ne viene stimato il valore recuperabile al fine di determinare l'eventuale perdita da iscrivere nel conto economico.

Qualora vengano meno i motivi delle svalutazioni effettuate precedentemente, la partecipazione è rivalutata e la rettifica è imputata a conto economico al minore tra il valore recuperabile ed il precedente valore di iscrizione in bilancio.

Attività finanziarie

L'iscrizione iniziale dell'attività finanziaria avviene alla data di regolamento. All'atto della rilevazione iniziale le attività finanziarie classificate nella presente categoria sono rilevate al fair value, comprensivo degli eventuali costi e proventi direttamente attribuibili all'acquisizione. Se la rilevazione in questa categoria avviene per riclassificazione da altre categorie, il fair value dell'attività alla data di riclassificazione viene assunto come nuovo costo ammortizzato dell'attività stessa.

Sono classificati nella presente categoria i titoli di debito con pagamenti fissi o determinabili e scadenza fissa, che si ha intenzione e capacità di detenere sino a scadenza. Se in seguito ad un cambiamento di volontà o di capacità non risulta più appropriato mantenere un investimento come detenuto sino a scadenza, questo viene riclassificato tra le "Attività finanziarie disponibili per la vendita".

Successivamente alla rilevazione iniziale, le attività finanziarie detenute sino alla scadenza, laddove sia noto il valore di realizzo, sono valutate al costo ammortizzato, utilizzando il metodo del tasso di interesse effettivo.

La verifica dell'esistenza di obiettive evidenze di riduzione di valore viene effettuata ad ogni chiusura di bilancio o di situazione infrannuale.

Le attività finanziarie vengono cancellate quando scadono i diritti contrattuali sui flussi finanziari derivati dalle attività stesse o quando l'attività finanziaria viene ceduta trasferendo sostanzialmente tutti i rischi e benefici ad essa connessi.

Rimanenze

Le rimanenze sono rilevate alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi ai beni acquisiti.

Le rimanenze sono costituite da immobili destinati alla vendita e sono valorizzate tenendo conto del minore tra il costo e il presumibile valore di realizzo.

La rilevazione delle rimanenze avviene applicando il criterio del costo di acquisto.

Crediti

La voce 'Crediti tributari' accoglie gli importi certi e determinati derivanti da crediti per i quali sia sorto un diritto di realizzo tramite rimborso o in compensazione.

La voce 'Imposte anticipate' accoglie le attività per imposte anticipate determinate in base alle differenze temporanee deducibili, applicando l'aliquota stimata in vigore al momento in cui si ritiene tali differenze si riverseranno.

La voce 'Crediti verso terzi' accoglie:

- crediti assistiti anche da garanzie reali oggetto di acquisizione da parte della società nell'ambito dello svolgimento della propria attività esclusiva e prevalente;
- crediti per interessi maturati su titoli e crediti;
- anticipi e acconti a fornitori e terzi.

I crediti di difficile esigibilità sono rilevati nell'attivo patrimoniale al momento del perfezionamento dell'atto di acquisto da terzi, ossia quando la Società diviene parte nelle clausole contrattuali dello strumento finanziario.

Successivamente alla rilevazione iniziale sopra descritta i crediti vengono valutati in funzione della loro recuperabilità sulla base di un business plan predisposto in coerenza con le aspettative di incasso, in buona parte definite con appositi contratti o accordi con i debitori.

La cancellazione delle attività finanziarie della categoria avviene al momento dell'incasso o nel caso di cessione, qualora la stessa comporti il sostanziale trasferimento di tutti i rischi e benefici connessi all'attività. Nel caso in cui non sia possibile accertare il trasferimento dei rischi e dei benefici, le attività finanziarie della categoria sono eliminate qualora sia trasferito

il controllo delle stesse. In caso contrario, le attività finanziarie saranno mantenute in bilancio nei limiti del coinvolgimento rapportato all'esposizione ai cambiamenti di valore dell'attività ceduta.

Eventuali utili o perdite derivanti dalla cancellazione degli stessi sono iscritti a conto economico.

I crediti iscritti sono altresì cancellati quando ritenuti non più esigibili, qualora ricorrano fattispecie negative legate ai soggetti debitori contraddistinte da elementi gravi, certi e precisi.

Disponibilità liquide

Sono iscritte al loro fair value, pari al valore numerario, e risultano costituite esclusivamente da giacenze di cassa e da giacenze sui conti correnti bancari.

Ratei e risconti

I ratei e i risconti sono stati iscritti sulla base del principio della competenza economico temporale e contengono:

- ricavi e costi di competenza dell'esercizio ed esigibili in esercizi successivi;
- ricavi e costi sostenuti entro la chiusura dell'esercizio ma di competenza di esercizi successivi.

Sono iscritte pertanto esclusivamente le quote di costi e di ricavi comuni a due o più esercizi e la cui entità varia in funzione del tempo.

Fondi per rischi e oneri

Sono stanziati per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.

Le passività potenziali sono state rilevate in bilancio e iscritte nei fondi in quanto ritenute probabili ed essendo stimabile con ragionevolezza l'ammontare del relativo onere.

Nello specifico la voce "Fondi per imposte, anche differite" accoglie le passività per imposte probabili, derivanti da accertamenti non definitivi e contenziosi in corso, e le passività per imposte differite determinate in base alle differenze temporanee imponibili, applicando l'aliquota stimata in vigore al momento in cui si ritiene tali differenze si riverseranno.

Fondo TFR

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio, al netto degli acconti erogati, ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

Il fondo non ricomprende le indennità maturate a partire dal 1° gennaio 2007, destinate a forme pensionistiche complementari ai sensi del D. Lgs. n. 252 del 5 dicembre 2005 (ovvero trasferite alla tesoreria dell'INPS).

In considerazione della scarsa rilevanza dell'importo il TFR è esposto al valore nominale considerato che gli effetti derivanti dalla diversa contabilizzazione ai fini IFRS sarebbero del tutto trascurabili.

Debiti

I debiti verso i soci e verso il sistema bancario sono esposti al loro valore nominale, maggiorato degli eventuali interessi e oneri maturati sugli stessi. La cancellazione delle passività avviene quando vengono estinte ovvero quando la relativa obbligazione è adempiuta, cancellata o scaduta. L'eventuale differenza che emerge in sede di cancellazione è imputata a conto economico.

I debiti originati da acquisizioni di beni sono iscritti al momento in cui sono trasferiti i rischi, gli oneri e i benefici; i debiti relativi ai servizi sono rilevati al momento di effettuazione della prestazione; i debiti finanziari e di altra natura sono rilevati al momento in cui scaturisce l'obbligazione verso la controparte.

L'iscrizione è effettuata al valore nominale che approssima al *fair value*.

Imposte sul reddito

Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza e rappresentano pertanto:

- gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme

vigenti;

- l'ammontare delle imposte differite o pagate anticipatamente in relazione a differenze temporanee sorte o annullate nell'esercizio;
- le rettifiche ai saldi delle imposte differite per tenere conto delle variazioni delle aliquote intervenute nel corso dell'esercizio.

Il debito per imposte è rilevato alla voce "Debiti tributari" al netto degli acconti versati, delle ritenute subite e, in genere, dei crediti di imposta.

Le attività e le passività fiscali correnti sono compensate tra loro ed esposte al valore netto solo se la Società ha il diritto legalmente esercitabile di compensare gli importi rilevati ed intende effettivamente regolare tali partite al netto.

Riconoscimento di ricavi e costi

Le componenti positive rilevate a conto economico nel corso del periodo sono costituite principalmente dall'attività di gestione di crediti di difficile esigibilità per conto di veicoli di cartolarizzazione.

I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale, sono rilevati nella misura in cui è probabile che affluiranno alla società dei benefici economici e il loro ammontare può essere determinato in modo attendibile.

I costi sono rilevati in bilancio in relazione al momento del riconoscimento dei ricavi a cui questi fanno riferimento, o nel momento in cui l'impresa usufruisce dei relativi benefici, e comunque secondo il principio della competenza temporale.

Altre informazioni

Fatti di rilievo avvenuti nel corso dell'esercizio

Le informazioni sui fatti di rilievo avvenuti durante l'esercizio sono fornite nella Relazione sulla gestione.

Strumenti derivati

La Società non detiene strumenti derivati di alcun genere.

Appartenenza ad un gruppo

La società non appartiene a nessun gruppo societario sebbene dal 2025 eserciti la direzione e coordinamento sulla partecipata al 100% Comparto2 S.r.l. Non esercita direzione e coordinamento verso le altre imprese partecipate.

Operazioni con parti correlate

Si precisa che alla chiusura dell'esercizio la Società ha in essere finanziamenti soci fruttiferi con parti correlate di ammontare pari a Euro 920.000 e il cui tasso di interesse riconosciuto è coerente con i tassi applicati dagli istituti di credito che finanziano la società.

Azioni proprie e azioni/quote di società controllanti

La Società non ha posseduto, alienato, acquistato né per proprio conto né per conto di interposta persona proprie azioni e/o azioni/quote di società controllanti.

Assetto organizzativo-amministrativo-contabile

Le informazioni relative all'adeguatezza dell'assetto ed alle misure adottate per il monitoraggio della continuità aziendale sono illustrate nella Relazione sulla Gestione, alla sezione dedicata.

Nota integrativa, attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
7.137	3.644	3.493

Le attività immateriali sono costituite principalmente dal software applicativo a utilizzazione pluriennale che risulta di proprietà esclusiva della Società, oltre che da vari interventi di manutenzione straordinaria eseguiti su un immobile locato dalla Società ed infine dal marchio aziendale.

Nel presente bilancio non sono presenti valori imputabili ad avviamento o ad altre attività a vita utile indefinita.

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

Si presentano nel seguito le variazioni intervenute nella consistenza delle immobilizzazioni immateriali.

	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio				
Costo	136.123	329	5.880	142.332
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	135.791		2.897	138.688
Valore di bilancio	332	329	2.983	3.644
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	7.700			7.700
Ammortamento dell'esercizio	2.899	329	980	4.207
Altre variazioni	1			1
Totale variazioni	4.802	(329)	(980)	3.493
Valore di fine esercizio				
Costo	143.823		5.880	149.703
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	138.689		3.877	142.566
Valore di bilancio	5.134		2.003	7.137

La voce "Diritti di brevetto industriale e di utilizzazione delle opere dell'ingegno" comprende i costi sostenuti per lo sviluppo del software gestionale.

La voce "Concessioni, licenze, marchi e diritti simili" contabilizza i costi di registrazione del marchio aziendale.

La voce "Altre" comprende i costi sostenuti per manutenzioni eseguiti sull'immobile in possesso della Società.

Le variazioni intervenute nell'esercizio si riferiscono:

- alla procedura di ammortamento del costo capitalizzato dei beni immateriali;
- a costi capitalizzati in base alla previsione di un beneficio economico futuro pluriennale.

Nel corso dell'esercizio sono stati investiti euro 7.700 in software.

Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
5.171	7.606	(2.435)

Le attività materiali includono attrezzature, mobili e arredi, e in generale i beni di uso durevole detenuti per essere utilizzati nella produzione del reddito.

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Si presentano nel seguito le variazioni intervenute nella consistenza delle immobilizzazioni materiali.

	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio			
Costo	2.161	44.171	46.332
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	2.161	36.565	38.726
Valore di bilancio		7.606	7.606
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni			
Ammortamento dell'esercizio		2.435	2.435
Altre variazioni			
Totale variazioni		(2.435)	(2.435)
Valore di fine esercizio			
Costo	2.161	44.170	46.331
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	2.161	38.999	41.160
Valore di bilancio		5.171	5.171

Nel corso dell'esercizio la Società non ha effettuato investimenti.

Oneri Finanziari capitalizzati

Nelle immobilizzazioni della Società non sono iscritti oneri finanziari.

Operazioni di locazione finanziaria

La Società, nell'esercizio in esame, non ha avuto alcuna operazione di locazione finanziaria.

Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
7.247.928	7.047.042	200.886

Le immobilizzazioni finanziarie sono composte prevalentemente dai titoli emessi da veicoli di cartolarizzazione crediti NPL, da partecipazioni societarie e da finanziamenti alle società partecipate.

Alla data di chiusura dell'esercizio la Società possiede le seguenti partecipazioni:

- COMPARTO2 S.R.L.: società partecipata al 100% attiva nel campo della compravendita di immobili;
- BCC VENETA S.C.: trattasi di una partecipazione non significativa sottoscritta al fine di ottenere i benefici derivanti dalla qualità di socio dell'Istituto bancario;
- SUNRISE S.R.L.: trattasi di immobiliare a supporto dell'attività dei veicoli di cartolarizzazione. La quota di possesso è pari al 10% del capitale sociale.

Nel corso dell'esercizio è stata ceduta la partecipazione in PIEFFEDUE RE S.r.l. dopo aver rilevato una svalutazione di Euro 17.700.

In data 09/06/2025 è stata costituita la partecipata COMPARTO2 S.r.l. con capitale di euro 10.000 e sede in Verona, Corso Porta Nuova, 127.

Movimenti di partecipazioni, altri titoli e strumenti finanziari derivati attivi immobilizzati

Si presentano nel seguito le variazioni intervenute nella consistenza delle immobilizzazioni finanziarie.

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni	Altri titoli
Valore di inizio esercizio				
Costo		68.600	68.600	6.611.739
Valore di bilancio		68.600	68.600	6.611.739
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	10.000	35.000	45.000	46.525
Decrementi per alienazioni (del valore di bilancio)		1.000	1.000	
Svalutazioni effettuate nell'esercizio		17.700	17.700	
Altre variazioni				(446.939)
Totale variazioni	10.000	16.300	26.300	(400.414)
Valore di fine esercizio				
Costo	10.000	84.900	94.900	6.211.325
Valore di bilancio	10.000	84.900	94.900	6.211.325

Partecipazioni

Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della società. Le partecipazioni iscritte nelle "Partecipazioni in altre imprese" (come sopra dettagliate) sono iscritte al costo di acquisto o di sottoscrizione, maggiorato dell'importo dei finanziamenti soci oggetto di rinuncia nell'esercizio. L'incremento di valore registrato nell'esercizio si riferisce a quest'ultima fattispecie ed ha interessato la partecipata SUNRISE SRL.

La partecipazione in PIEFFEDUE RE S.r.l., iscritta al costo di acquisto, ha subito una svalutazione per perdite durevoli di valore di Euro 17.700.

Non si sono verificate altre svalutazioni né si sono verificati casi di "ripristino di valore".

Altri titoli

Nel corso dell'esercizio si è registrata una variazione in diminuzione del valore dei titoli emessi da veicoli di cartolarizzazione detenuti dalla Società per un ammontare di Euro 400.414.

Nello specifico sono stati sottoscritti nuovi titoli per un valore nominale di Euro 46.525 mentre sono stati rimborsati titoli in possesso per un valore di Euro 446.939.

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

Si presentano nel seguito le variazioni intervenute nella consistenza dei crediti iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie.

	Crediti immobilizzati verso imprese controllate	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
Valore di inizio esercizio		366.703	366.703
Variazioni nell'esercizio	610.000	(35.000)	575.000
Valore di fine esercizio	610.000	331.703	941.703
Quota scadente entro l'esercizio		154	154

Quota scadente oltre l'esercizio	610.000	331.549	941.549
Di cui di durata residua superiore a 5 anni			

Nella voce "Crediti verso altri" sono iscritti i seguenti crediti:

- Credito per deposito cauzionale relativo all'iscrizione al TULPS per Euro 1.549;
- Finanziamento fruttifero vs Sunrise S.r.l. per Euro 330.000;
- Altri crediti per Euro 154.

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Codice fiscale (per imprese italiane)	Capitale in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in perc.	Valore a bilancio o corrispondente credito
COMPARTO2 S.R.L.	VERONA	05135280237	10.000	10.000	100	10.000
Totale						10.000

Crediti immobilizzati relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

Nel bilancio in esame non risultano crediti immobilizzati con obbligo di retrocessione.

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

La ripartizione dei crediti immobilizzati per area geografica non è rilevante ai fini del presente bilancio.

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

Altri titoli

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
6.211.325	6.611.739	(400.414)

Le variazioni intervenute nell'esercizio sono le seguenti.

Descrizione	Incrementi per acquisizioni	Riclassifiche	Decrementi per alienazioni (del valore di bilancio)	Fair Value
Titoli emessi da veicoli di cartolarizzazione			6.611.739	
Altri	46.525	6.611.739	446.939	6.211.325
Totale	46.525	6.611.739	7.058.678	6.211.325

Tra gli "Altri titoli" sono iscritti i titoli emessi da veicoli di cartolarizzazione. Essi rappresentano un investimento duraturo da parte della società. Sono iscritti al costo di acquisto comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione e non hanno subito svalutazioni per perdite durevoli di valore; non si sono verificati casi di "ripristino di valore".

Nessun titolo immobilizzato ha subito cambiamento di destinazione.

Dettaglio del valore delle partecipazioni immobilizzate in altre imprese

Descrizione	Valore contabile	Fair value
Partecipazione in PIEFFEDUE RE SRL		
Partecipazione in BCC VENETA	900	900
Partecipazione in SUNRISE SRL	84.000	84.000
Totale	84.900	84.900

Dettaglio del valore degli altri titoli immobilizzati

Descrizione	Valore contabile	Fair value
Altri	6.211.325	6.211.325
Totale	6.211.325	6.211.325

Attivo circolante

Al termine dell'esercizio risulta un valore dell'attivo circolante così composto:

Descrizione	Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024
Rimanenze	3.707.605	3.623.680
Crediti entro l'esercizio successivo	1.496.080	1.877.873
Crediti oltre l'esercizio successivo		51.797
Disponibilità liquide	738.026	1.627.530
Totale	5.941.711	7.180.880

Le voci delle rispettive componenti a cui si ritiene dare rilievo sono di seguito singolarmente commentate.

Rimanenze

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
3.707.605	3.623.680	83.925

I criteri di valutazione adottati sono invariati rispetto all'esercizio precedente e motivati nella prima parte della presente Nota integrativa.

Le rimanenze sono costituite esclusivamente da immobili destinati alla cessione.

Nel corso dell'esercizio le rimanenze di merci (nello specifico immobili industriali e civili) sono aumentate di Euro 83.925 in seguito all'imputazione dei costi specifici per migliorie ed aggiornamenti del progetto prestati sul compendio immobiliare sito in Verona, Via Forte Tomba.

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono rappresentati nella tabella seguente:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti finiti e merci	3.623.680	83.925	3.707.605
Totale rimanenze	3.623.680	83.925	3.707.605

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
1.496.081	1.929.663	(433.582)

La composizione e le variazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante sono espone nel seguito.

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono rappresentati nella seguente tabella.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni

Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	717.621	(191.935)	525.686	525.686		
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	174.872	(64.787)	110.085	110.085		
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	41.449	(12.558)	28.891			
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	995.721	(164.302)	831.419	831.419		
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	1.929.663	(433.582)	1.496.081	1.467.190		

La voce "Crediti verso clienti" comprende i crediti per fatture emesse, per fatture da emettere al netto delle note di accredito da emettere. Al termine dell'esercizio risultano fatture da emettere per Euro 525.686.

La voce "Crediti tributari" comprende il credito IRES ed IRAP oltre ad un credito fiscale del tipo Superbonus 110% acquistato nel corso del 2023 ed iscritto al termine dell'esercizio per Euro 51.797.

La voce "Attività per imposte anticipate" è determinata con le modalità indicate nella Prima parte della presente Nota integrativa. Per il dettaglio e la descrizione delle differenze temporanee deducibili si rinvia al relativo paragrafo nell'ultima parte della presente Nota integrativa.

La voce "Crediti verso altri" è così composta:

- crediti per interessi su titoli e crediti finanziari per Euro 620.530;
- crediti diversi per Euro 18;
- crediti verso terzi per Euro 210.872.

In particolare, i crediti verso terzi afferiscono a operazioni di acquisto crediti NPL effettuate direttamente dalla Società.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

La suddivisione dei crediti per area geografica non è rilevante ai fini del presente bilancio.

Crediti iscritti nell'attivo circolante relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

Nell'attivo circolante non sono presenti crediti che prevedono l'obbligo di retrocessione.

Fondo svalutazione crediti

Non si è ritenuto opportuno procedere all'adeguamento del valore nominale dei crediti mediante apposito fondo svalutazione crediti in quanto non sussistono perdite attese. Nell'esercizio in esame sono stati portati a perdita crediti per Euro 23.030.

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
738.026	1.627.530	(889.504)

Nella tabella sottostante sono rappresentate le variazioni intervenute nel corso dell'esercizio.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	1.627.355	(889.427)	737.928
Denaro e altri valori in cassa	175	(77)	98

Totale disponibilità liquide	1.627.530	(889.504)	738.026
-------------------------------------	-----------	-----------	---------

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio.

Ratei e risconti attivi

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
26.063	54.323	(28.260)

Misurano proventi e oneri la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o documentale; essi prescindono dalla data di pagamento o riscossione dei relativi proventi e oneri, comuni a due o più esercizi e ripartibili in ragione del tempo.

Anche per tali poste, i criteri adottati nella valutazione e nella conversione dei valori espressi in moneta estera sono riportati nella prima parte della presente nota integrativa.

Non sussistono, al 31/12/2025, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

Si riporta il dettaglio dei ratei attivi e dei risconti attivi iscritti in bilancio.

	Ratei attivi	Risconti attivi	Totale ratei e risconti attivi
Valore di inizio esercizio	29.125	25.198	54.323
Variazione nell'esercizio	(16.374)	(11.886)	(28.860)
Valore di fine esercizio	12.751	13.312	26.063

I ratei attivi si riferiscono a interessi attivi bancari maturati nel corso dell'esercizio in esame e che saranno corrisposti alla Società nell'esercizio seguente.

I risconti attivi si riferiscono a polizze assicurative, canoni di assistenza software e commissioni bancarie.

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Al termine dell'esercizio in esame il patrimonio netto ammonta complessivamente ad Euro 8.296.784, con un incremento rispetto al precedente esercizio di Euro 237.823, senza considerare l'utile dell'esercizio.

Il capitale sociale rimane invariato nell'importo nominale di Euro 2.790.000 e risulta suddiviso in azioni dal valore di Euro 5.000 cadauna per complessive n. 558 di cui n. 2 azioni di categoria speciale.

Alle azioni di categoria speciale (categoria A) sono attribuiti i diritti economici ed amministrativi propri delle azioni ordinarie, con l'eccezione del diritto di voto in assemblea, ed inoltre il diritto di nominare un membro del Consiglio di Amministrazione, nonché un membro effettivo del collegio sindacale con la precisazione che alle persone così nominate si applicano le medesime norme previste per gli altri componenti dell'organo a cui partecipano.

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
8.296.786	8.058.963	237.823

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono rappresentati nella tabella seguente.

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni	Risultato di esercizio	Valore di fine esercizio
--	----------------------------	--	------------------	------------------------	--------------------------

		Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche		
Capitale	2.790.000							2.790.000
Riserva legale	285.105		29.822					314.927
Riserve statutarie								
Riserva straordinaria	4.387.425		427.110					4.814.535
Riserva avanzo di fusione								
Varie altre riserve	1							1
Totale altre riserve	4.387.426		427.110					4.814.536
Utili (perdite) portati a nuovo								
Utile (perdita) dell'esercizio	596.432	139.500	(456.932)				377.323	377.323
Totale patrimonio netto	8.058.963	139.500					377.323	8.296.786

Dalla tabella sopra che rappresenta le variazioni nelle voci di patrimonio netto si evidenzia che l'utile dell'esercizio chiuso al 31/12/2024 è stato destinato:

- per Euro 139.500 ad attribuzione di dividendi ai soci (250 Euro per azione come da proposta del CdA);
- per Euro 456.931 a riserve di patrimonio.

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Le poste del patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti.

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
					per copertura perdite	per altre ragioni
Capitale	2.790.000		B			
Riserva legale	314.927		A,B			
Altre riserve						
Riserva straordinaria	4.814.535		A,B,C,D			
Varie altre riserve	1					
Totale altre riserve	4.814.536					
Totale	7.919.463					

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro

Fondi per rischi e oneri

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
1.489	1.489	0

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono rappresentati nella seguente tabella.

Fondo per trattamento di quiescenza e obblighi simili	Fondo per imposte anche differite	Strumenti finanziari derivati passivi	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
---	-----------------------------------	---------------------------------------	-------------	---------------------------------

Valore di inizio esercizio		1.489			1.489
Variazioni nell'esercizio					
Accantonamento nell'esercizio					
Utilizzo nell'esercizio					
Altre variazioni					
Totale variazioni					
Valore di fine esercizio		1.489			1.489

Nel corso dell'esercizio il fondo imposte differite non ha subito alcun movimento.

Tra i fondi per imposte sono iscritte passività per imposte probabili per Euro 1.489, stanziati in relazione a potenziali disavanzi di valori dell'attivo.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
51.643	45.372	6.271

La composizione ed i movimenti del fondo TFR sono rappresentati nella seguente tabella.

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	45.372
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	9.772
Utilizzo nell'esercizio	3.501
Altre variazioni	
Totale variazioni	6.271
Valore di fine esercizio	51.643

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2025 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

Debiti

Si presenta la variazione intervenuta nel corso dell'esercizio sulla totalità dei debiti.

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
4.872.222	6.174.715	(1.302.493)

Variazioni e scadenza dei debiti

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono rappresentati nella tabella sottostante.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso soci per finanziamenti	2.925.000	350.000	3.275.000		3.275.000	
Debiti verso banche	2.789.355	(1.666.975)	1.122.380	945.531	176.849	

Debiti verso altri finanziatori						
Acconti						
Debiti verso fornitori	66.237	(31.021)	35.216	35.216		
Debiti tributari	11.326	10.384	21.710	21.710		
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	7.050	6.788	13.838	13.838		
Altri debiti	375.747	28.331	404.078	402.778	1.300	
Totale debiti	6.174.715	(1.302.493)	4.872.222	1.419.073	3.453.149	

Il saldo del debito verso banche al termine dell'esercizio ammonta ad Euro 1.122.380 ed è comprensivo dei mutui e finanziamenti passivi, ed esprime l'effettivo debito per capitale, interessi ed oneri accessori maturati ed esigibili.

Al termine dell'esercizio risultano le seguenti esposizioni verso istituti di credito:

- Euro 537.274 nei confronti di BCC Veneta SC per un finanziamento acceso nel 2022 e con scadenza in data 30/06/2026 di originari Euro 4.000.000. Nel 2025 è stata liberata la garanzia data in pegno su titoli;
- Euro 65.831 nei confronti di Credit Agricole Italia per un finanziamento acceso nel 2023 e con scadenza in data 01/09/2026 di originari Euro 250.000 il quale beneficia della garanzia rilasciata dal Fondo Centrale di Garanzia nella misura del 60% del capitale;
- Euro 519.274 nei confronti di BCC Veneta SC per un finanziamento acceso nel 2024 e con scadenza 30/05/2027 di originari Euro 1.000.000.

I "Debiti verso fornitori" sono iscritti al valore nominale al netto degli sconti commerciali; gli sconti cassa sono invece rilevati al momento del pagamento.

La voce "Debiti tributari" accoglie solo le passività per imposte certe e determinate.

La voce "Debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale" accoglie i debiti verso INPS ed INAIL.

La voce "Altri debiti" è costituita come segue:

- Euro 326.880 per debiti collegati a mandati di acquisto di crediti;
- Euro 74.386 per debiti relativi al personale, amministratori e sindaci;
- Euro 2.812 per debiti diversi.

Suddivisione dei debiti per area geografica

La suddivisione dei debiti per area geografica non è rilevante ai fini del presente bilancio.

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Non sono presenti debiti assistiti da garanzia reale su beni sociali.

Debiti relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

Non sono presenti debiti relativi a operazioni di compravendita con obbligo di retrocessione.

Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
5.871	12.949	(7.078)

I ratei passivi rappresentano commissioni bancarie ed imposte di bollo su dossier titoli.

Non sussistono, al termine dell'esercizio, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono rappresentati nella seguente tabella.

	Ratei passivi	Risconti passivi	Totale ratei e risconti passivi
Valore di inizio esercizio	7.289	5.660	12.949
Variazione nell'esercizio	(1.657)	(5.420)	(7.078)
Valore di fine esercizio	5.632	240	5.871

Nota integrativa, conto economico

Valore della produzione

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
587.603	1.086.888	(499.285)

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono rappresentati nella seguente tabella.

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	567.196	1.078.464	(511.268)
Altri ricavi e proventi	20.407	8.424	11.983
Totale	587.603	1.086.888	(499.285)

La variazione è strettamente correlata a quanto esposto nella Relazione sulla gestione.

Gli Altri ricavi e proventi vengono così ripartiti:

Descrizione	31/12/2025
Sopravvenienze attive e arrotondamenti	114
Rimborsi spese	20.293
Totale	20.407

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica e per categoria di attività

Si omette il dettaglio della suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica e per categoria di attività in quanto non rilevante ai fini del presente bilancio.

Costi della produzione

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
515.794	516.611	(817)

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono rappresentati nella seguente tabella.

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	81.898	173.403	(91.505)
Servizi	272.483	282.205	(9.722)
Godimento di beni di terzi	23.740	22.208	1.532
Salari e stipendi	124.939	124.359	580
Oneri sociali	8.228	31.764	(23.536)
Trattamento di fine rapporto	9.772	9.337	435
Altri costi del personale	483	700	(217)
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	4.207	8.976	(4.769)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	2.435	2.953	(518)

Svalutazione crediti attivo circolante	23.030		23.030
Variazione rimanenze materie prime	(83.925)	(308.269)	224.344
Oneri diversi di gestione	48.504	168.975	(120.471)
Totale	515.794	516.611	(817)

Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci e Costi per servizi

Sono strettamente correlati a quanto esposto nella parte della Relazione sulla gestione e all'andamento del punto A (Valore della produzione) del Conto economico.

Costi per il personale

La voce comprende l'intera spesa per il personale dipendente ivi compresi i miglioramenti di merito, passaggi di categoria, scatti di contingenza, costo delle ferie non godute e accantonamenti di legge e contratti collettivi.

Ammortamento delle immobilizzazioni materiali

Per quanto concerne gli ammortamenti, si specifica che gli stessi sono stati calcolati sulla base della durata utile del cespite e del suo sfruttamento nella fase produttiva.

Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide

Al termine dell'esercizio in esame risulta una svalutazione di Euro 23.030.

Oneri diversi di gestione

Non sono stati registrati costi di entità o incidenza eccezionale di natura significativa da essere riportati nella presente Nota.

Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
468.637	255.916	212.721

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono rappresentati nella seguente tabella.

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni	657.826	466.325	191.501
Da titoli iscritti nell'attivo circolante	14.559	14.472	87
Proventi diversi dai precedenti	48.726	67.906	(19.180)
(Interessi e altri oneri finanziari)	(252.474)	(292.787)	40.313
Totale	468.637	255.916	212.721

I proventi diversi dai precedenti sono costituiti:

- Per Euro 3.232 da interessi sul finanziamento a favore di COMPARTO2 S.r.l.;
- Per Euro 23.058 da interessi maturati sulle somme depositate nei conti correnti;
- Per Euro 17.016 da interessi su finanziamenti ad imprese partecipate;
- Per Euro 5.420 dal differenziale annuale sul credito fiscale Superbonus 110.

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Descrizione	Saldo al 31/12/2025
su Debiti verso banche	102.958
su Finanziamenti Soci	149.237
Altri interessi passivi	279

Totale	252.474
---------------	----------------

Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali

Nel corso dell'esercizio in esame non sono stati rilevati ricavi o costi di entità o incidenza eccezionale.

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
145.423	229.761	(84.338)

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono rappresentati nella seguente tabella.

Imposte	Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
Imposte correnti:	132.863	239.034	(106.171)
IRES	127.061	214.686	(87.625)
IRAP	5.802	24.348	(18.546)
Imposte sostitutive			
Imposte relative a esercizi precedenti	2		2
Imposte differite (anticipate)	12.558	(9.273)	21.831
IRES	12.558	(9.273)	21.831
IRAP			
Proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale			
Totale	145.423	229.761	(84.338)

Nel bilancio in esame sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

Per quanto attiene l'IRES e l'IRAP, al termine dell'esercizio risulta un saldo positivo a credito che è rilevato alla voce Crediti tributari al netto degli acconti versati e delle ritenute subite.

Fiscalità differita / anticipata

Le imposte differite sono state calcolate secondo il criterio dell'allocazione globale, tenendo conto dell'ammontare cumulativo di tutte le differenze temporanee, sulla base delle aliquote medie attese in vigore nel momento in cui tali differenze temporanee si riverseranno.

Le imposte anticipate sono state rilevate in quanto esiste la ragionevole certezza dell'esistenza, negli esercizi in cui si riverseranno le differenze temporanee deducibili, a fronte delle quali sono state iscritte le imposte anticipate, di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare.

	IRES	IRAP
A) Differenze temporanee		
Totale differenze temporanee deducibili	52.325	
Totale differenze temporanee imponibili		
Differenze temporanee nette	52.325	
B) Effetti fiscali		
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	(41.449)	
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	12.558	
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	(28.891)	

Nota integrativa, altre informazioni

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

La Società ha stipulato una polizza fideiussoria a favore del Comune di Verona a garanzia degli obblighi ed oneri inerenti la Concessione Edilizia sul complesso denominato Forte Tomba per la somma massima garantita di Euro 215.051. Non esistono impegni nei confronti di imprese controllate, collegate, controllanti e imprese sottoposte al controllo di quest'ultime.

Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

La Società non ha costituito all'interno del patrimonio sociale alcun patrimonio da destinarsi in via esclusiva ad uno specifico affare ai sensi dell'articolo 2447-bis lettera a) del c.c. e nemmeno ha stipulato contratti di finanziamento che ricadono nella fattispecie prevista dall'articolo 2447-bis lettera b) del c.c.

Inoltre, non sussistono finanziamenti destinati ad uno specifico affare ex art. 2447-decies del c.c.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Non esistono accordi che possono avere un effetto rilevante a livello patrimoniale, finanziario ed economico.

Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Le informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio sono fornite in maniera adeguata nella Relazione sulla gestione.

Informazioni ex art. 1, comma 125-bis, della legge 4 agosto 2017 n. 124

Ai sensi dell'art. 1, comma 125, della Legge 4 agosto 2017, n. 124, in ottemperanza all'obbligo di trasparenza, si segnala che non sono state ricevute sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere da pubbliche amministrazioni.

Per tutte le sovvenzioni e i benefici qualificabili come Aiuti di Stato percepiti dalla società si precisa che maggiori informazioni sono disponibili nella sezione Trasparenza del portale web del Registro Nazionale degli Aiuti di Stato (www.rna.gov.it).

Dati sull'occupazione

L'organico medio aziendale, ripartito per categoria, ha subito, rispetto al precedente esercizio, le seguenti variazioni.

Organico	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
Dirigenti			
Quadri			
Impiegati	3	3	
Operai			
Altri			
Totale	3	3	

Il contratto nazionale di lavoro applicato è quello del settore del commercio e terziario.

Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto

Il compenso annuale dell'Organo amministrativo per l'esercizio 2025 ammonta a Euro 120.000 oltre oneri di legge e oltre al rimborso delle spese sostenute per l'incarico assunto.

Il compenso annuale del Collegio sindacale con incarico di revisione legale per l'esercizio 2025 ammonta a Euro 14.000 oltre oneri di legge.

Inoltre, non esistono anticipazioni e crediti concessi a favore di amministratori e sindaci né esistono impegni assunti per loro conto.

Categorie di azioni emesse dalla società

Nella sezione di Patrimonio netto della presente Nota integrativa sono state fornite indicazioni in merito alla natura delle azioni stesse.

Si segnala che nel corso dell'esercizio il numero e la tipologia di azioni emesse non hanno subito variazioni.

Azioni/Quote	Numero	Valore nominale in Euro
Azioni Ordinarie	556	2.780.000
Azioni di categoria speciale	2	10.000
Totale	558	2.790.000

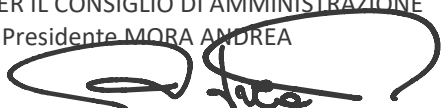
Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Si rimanda a quanto indicato nella Relazione sulla Gestione.

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto Economico e Nota integrativa e Rendiconto finanziario, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

VERONA, 20 aprile 2026

PER IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
Il Presidente MORA ANDREA



RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE

CIV S.p.A.

Sede in CORSO PORTA NUOVA N.127 – 37122 VERONA (VR)

Capitale sociale Euro 2.790.000,00 i.v.

Iscrizione al Registro delle Imprese di Verona e C.F.: 03425140237

RELAZIONE UNITARIA DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI

BILANCIO DI ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2025

Agli azionisti della società **CIV S.P.A.**

Premessa

Il collegio sindacale, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025, ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e ss. c.c. sia quelle previste dall'art. 2409-bis c.c.

La presente relazione unitaria contiene nella sezione A) la *"Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n.39"* e nella sezione B) la *"Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c."*.

A) Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n.39

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Società CIV S.P.A., costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2025, dal conto economico, dal rendiconto finanziario, dalla nota integrativa e dalla relazione sulla gestione per l'esercizio chiuso a tale data.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2025, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

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 del revisore 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.

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 alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

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

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della società.

Responsabilità del revisore 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 ed 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.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

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

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

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della Società CIV S.P.A. al 31 dicembre 2025 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Società al 31 dicembre 2025 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 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.

B. Relazione sull'attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2429 c. 2 c.c.

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

B1) Attività di vigilanza ai sensi degli artt. 2403 e ss. c.c.

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

Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci ed alle riunioni del consiglio di amministrazione e, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Abbiamo acquisito dall'organo amministrativo anche durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione e sui fattori di rischio e sulle incertezze significative relative alla continuità aziendale, nonché ai piani aziendali predisposti per far fronte a tali rischi ed incertezze, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e dalle sue controllate e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

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.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, sui sistemi informatici e telematici, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

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

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

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

Nel corso dell'esercizio non abbiamo effettuato segnalazioni all'organo di amministrazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 25-octies d.lgs. 12 gennaio 2019 n. 14 e non sono pervenute, per quanto a nostra conoscenza, segnalazioni da parte dei creditori pubblici qualificati ex art. 25-novies d.lgs. 12 gennaio 2019 n. 14, né da istituti di credito ai sensi dell'art. 25-decies del citato decreto o ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 30-sexies D.lgs. 6 novembre 2021, n. 152, convertito dalla Legge 29 dicembre 2021, n. 233, e successive modificazioni.

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

B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

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

Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 è stato approvato dall'organo di amministrazione e risulta costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dalla nota integrativa, dal rendiconto finanziario e dalla relazione sulla gestione.

Inoltre:

- l'organo di amministrazione ha altresì predisposto la relazione sulla gestione di cui all'art. 2428 c.c.;
- tali documenti sono stati consegnati al collegio sindacale nel termine previsto dall'art. 2429, comma 1, c.c.

È stato, quindi, esaminato il progetto di bilancio, in merito al quale sono fornite ancora le seguenti ulteriori informazioni:

- i criteri utilizzati nella redazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2025 non si discostano dai medesimi utilizzati per la redazione del bilancio riferito al precedente esercizio;
- è stata posta attenzione all'impostazione data al progetto di bilancio, sulla sua generale conformità alla legge per quello che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- è stata verificata l'osservanza delle norme di legge inerenti la predisposizione della relazione sulla gestione e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- l'organo di amministrazione, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 5 c.c.;
- è stata verificata la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell'assolvimento dei doveri tipici del collegio sindacale e a tale riguardo non vengono evidenziate ulteriori osservazioni;
- sono riportate in nota integrativa le informazioni relative alle operazioni con parti correlate;
- in merito alla proposta dell'organo di amministrazione circa la destinazione del risultato netto di esercizio esposta in chiusura della relazione sulla gestione, il collegio non ha nulla da osservare, facendo peraltro notare che la decisione in merito spetta all'assemblea dei soci.

Risultato dell'esercizio sociale

Il risultato netto accertato dall'organo di amministrazione relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere positivo per euro 377.323.

I dati dell'esercizio vengono di seguito sintetizzati:

<u>Stato Patrimoniale</u>	
Crediti verso soci per versamenti	0
Immobilizzazioni	7.260.236
Attivo circolante	5.941.712
Ratei e risconti	26.063
Totale attivo	13.228.011
Patrimonio netto	8.296.786
Fondi per rischi e oneri	1.489
Trattamento fine rapporto	51.643
Debiti	4.872.222
Ratei e risconti	5.871
Totale passivo	13.228.011

<u>Conto economico</u>	
Valore della produzione	587.603
Costi della produzione	515.794
Differenza valore e costi della produzione	71.809
Proventi e oneri finanziari	468.637
Rettifiche di attività finanziarie	-17.700
Risultato prima delle imposte	522.746
Imposte	- 145.423
Utile dell'esercizio	377.323

B3) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta, invitiamo gli Azionisti ad approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025, così come redatto dagli Amministratori.

Il collegio concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio fatta dagli Amministratori in nota integrativa.

Rovereto, 22 aprile 2026.

Il Collegio Sindacale:

- Dott. Stefano Bettini (Presidente)



- Dott. Andrea Matassoni (Sindaco Effettivo)



- Dott. Dennis Pini (Sindaco Effettivo)

