

IMMOBILIARE PRIMULA SRL A SOCIO UNICO

Bilancio di esercizio al 31-12-2025

Dati anagrafici	
Sede in	25124 BRESCIA (BS) VIA CEFALONIA, 74
Codice Fiscale	02173340171
Numero Rea	BS 327986
P.I.	02173340171
Capitale Sociale Euro	46800.00 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA (SRL)
Settore di attività prevalente (ATECO)	AFFITTO E GESTIONE DI BENI IMMOBILI PROPRI O IN LOCAZIONE N.C.A. (682009)
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	si
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no

Stato patrimoniale

	31-12-2025	31-12-2024
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	10.000	14.999
II - Immobilizzazioni materiali	7.588.128	8.009.781
III - Immobilizzazioni finanziarie	8.915.021	8.890.878
Totale immobilizzazioni (B)	16.513.149	16.915.658
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	155.716	532.872
esigibili oltre l'esercizio successivo	191.457	-
imposte anticipate	273.594	274.516
Totale crediti	620.767	807.388
IV - Disponibilità liquide	1.055.860	3.099.866
Totale attivo circolante (C)	1.676.627	3.907.254
D) Ratei e risconti	48.290	22.525
Totale attivo	18.238.066	20.845.437
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	46.800	46.800
IV - Riserva legale	10.110	10.110
VI - Altre riserve	17.799.292 ⁽¹⁾	19.435.953
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(414.841)	363.340
Totale patrimonio netto	17.441.361	19.856.203
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	575.003	728.301
Totale debiti	575.003	728.301
E) Ratei e risconti	221.702	260.933
Totale passivo	18.238.066	20.845.437

(1)

Altre riserve	31/12/2025	31/12/2024
Riserva straordinaria	363.340	
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	6.218.200	6.218.200
Riserva avanzo di fusione	11.217.752	13.217.752
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro		1

Conto economico

	31-12-2025	31-12-2024
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	724.803	730.792
5) altri ricavi e proventi		
altri	50.514	616.383
Totale altri ricavi e proventi	50.514	616.383
Totale valore della produzione	775.317	1.347.175
B) Costi della produzione		
7) per servizi	367.270	415.582
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	421.070	406.413
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	5.000	5.000
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	416.070	401.413
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	24.403	36.466
Totale ammortamenti e svalutazioni	445.473	442.879
14) oneri diversi di gestione	392.269	210.248
Totale costi della produzione	1.205.012	1.068.709
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(429.695)	278.466
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	4.275	4.656
Totale proventi diversi dai precedenti	4.275	4.656
Totale altri proventi finanziari	4.275	4.656
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	12.641	11.006
Totale interessi e altri oneri finanziari	12.641	11.006
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(8.366)	(6.350)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
18) rivalutazioni		
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	24.142	103.558
Totale rivalutazioni	24.142	103.558
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	24.142	103.558
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(413.919)	375.674
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	-	19.999
imposte differite e anticipate	922	(7.665)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	922	12.334
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(414.841)	363.340

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

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame ed alla Vostra approvazione, evidenzia una perdita d'esercizio pari a Euro (414.841).

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

Nel corso dell'esercizio si sono concluse tre vendite aventi ad oggetto n. 02 posti auto facenti parte del complesso Forum sito in Brescia, di n. 01 unità abitativa con relativa pertinenza sita in Padova Via Lippi, 46 e di un posto auto sito in Rovigo.

Criteri di formazione

Il presente bilancio è stato redatto in forma abbreviata in quanto sussistono i requisiti di cui all'art. 2435 bis, 1° comma del Codice civile; non è stata pertanto redatta la Relazione sulla gestione. A completamento della doverosa informazione si precisa in questa sede che ai sensi dell'art. 2428 punti 3) e 4) C.C. non esistono né quote proprie né azioni o quote di società controllanti possedute dalla società anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona e che, né quote proprie né azioni o quote di società controllanti, sono state acquistate e / o alienate dalla società, nel corso dell'esercizio, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona.

I valori di bilancio sono rappresentati in unità di Euro mediante arrotondamenti dei relativi importi. Le eventuali differenze da arrotondamento sono state indicate alla voce "Riserva da arrotondamento Euro" compresa tra le poste di Patrimonio Netto e "arrotondamenti da Euro" alla voce "proventi ed oneri straordinari" di Conto Economico.

Ai sensi dell'articolo 2423, quinto comma, C.C., la nota integrativa è stata redatta in migliaia di Euro.

Nei casi in cui la compensazione è ammessa dalla legge (crediti e debiti tributari tra loro compensati, imposte anticipate e differite incluse nella voce 20 del Conto Economico), sono indicati nella nota integrativa gli importi lordi oggetto di compensazione, come richiesto dall'art. 2423 ter, sesto comma C.C.

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2025 tengono conto delle modifiche introdotte nell'ordinamento nazionale dal D.Lgs. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34 /UE. Per effetto del D.Lgs. 139/2015 sono stati modificati i principi contabili nazionali OIC.

Per i bilanci relativi agli esercizi in corso all'1/1/2025, si rende applicabile il nuovo principio contabile OIC 34, in tema di rilevazione e valutazione dei ricavi e di esposizione delle informazioni da fornire con la nota integrativa.

Principi di redazione

(Rif. art. 2423 e art. 2423-bis C.c.)

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività.

L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensazioni tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.

In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).

In applicazione del principio di rilevanza sono stati derogati gli obblighi in tema di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa quando la loro osservanza aveva effetti irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta.

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.

Casi eccezionali ex art. 2423, quinto comma, del Codice Civile

(Rif. art. 2423, quinto comma, C.c.)

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423 comma 5 del Codice Civile.

Cambiamenti di principi contabili

La Società non ha effettuato il cambiamento dei principi contabili applicati.

Criteri di valutazione applicati

(Rif. art. 2426, primo comma, C.c.)

Immobilizzazioni

Immateriali

Sono iscritte al costo storico di acquisizione e/o di produzione e rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento. Gli altri costi aventi utilità pluriennale, iscritti nell'attivo, sono ammortizzati entro un periodo non superiore a cinque anni o pari alla durata del contratto che ne regola la disponibilità.

Qualora, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata. Se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario rettificato dei soli ammortamenti

Materiali

Sono iscritte al costo di acquisto o di produzione e rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento.

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 aliquote applicate che non sono state modificate rispetto all'esercizio precedente.

Immobilizzazioni finanziarie

Le "immobilizzazioni finanziarie" sono iscritte al costo di sottoscrizione aggiornato con apposito fondo e rappresentano un investimento duraturo da parte della società.

Crediti

La rilevazione iniziale del credito è effettuata al valore di presumibile realizzo. L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti, tenendo in considerazione le condizioni economiche generali, di settore e anche il rischio paese

La società si è avvalsa della facoltà di valutare i crediti senza applicare il criterio di valutazione del costo ammortizzato e l'attualizzazione così come previsto dai relativi principi contabili nazionali di riferimento.

Debiti

I debiti sono rilevati al loro valore nominale.

La società si è avvalsa della facoltà di valutare i debiti senza applicare il criterio di valutazione del costo ammortizzato e l'attualizzazione così come previsto dai relativi principi contabili nazionali di riferimento.

Ratei e risconti

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.

Imposte sul reddito

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

- gli accantonamenti per imposte anticipate in relazione alle differenze temporanee sorte nell'esercizio;
- gli utilizzi delle imposte anticipate in relazione all'assorbimento delle differenze temporanee nell'esercizio.

Maggiori dettagli sono forniti nell'apposita sezione della presente nota integrativa dedicata alla fiscalità anticipata a cui si rimanda.

Riconoscimento ricavi

I ricavi derivanti dalla locazione di beni immobili propri e quelli di natura finanziaria sono riconosciuti in base alla competenza temporale.

I ricavi per vendite di beni sono riconosciuti al momento del trasferimento dei rischi e dei benefici, che normalmente si identifica con la stipula degli atti pubblici di compravendita.

Altre informazioni

La Società adotta un assetto organizzativo, amministrativo e contabile adeguato alla natura dell'impresa anche in funzione della rilevazione tempestiva della crisi d'impresa e dell'assunzione di idonee iniziative.

La società persegue una politica di salvaguardia dei valori etici e di contrasto alla commissione di reati da parte dei dipendenti e collaboratori. A tal fine le Società ha predisposto un Codice Etico ed ha adottato il Modello Organizzativo di cui al D. Lgs. 231/01, quest'ultimo in particolare individuato come strumento per ridurre il rischio che vengano commessi i reati presupposto e, nel caso questi venissero comunque commessi, per godere dell'esenzione dall'applicazione delle sanzioni previste dalla normativa.

Dall'attività di controllo interno da parte delle funzioni aziendali apicali e da quella di vigilanza dell'Organismo appositamente nominato ai fini del D. Lgs. 231/01 non emergono segnalazioni di carenze del sistema organizzativo e di controllo tali da comprometterne l'idoneità del Modello a prevenire la commissione dei reati presupposto individuati dalla normativa.

Nota integrativa abbreviata, attivo

Immobilizzazioni

Movimenti delle immobilizzazioni

Viene fornito il dettaglio dei movimenti delle immobilizzazioni, informazioni che verranno meglio definite nel seguito della presente Nota integrativa.

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio				
Costo	39.866	16.600.856	9.200.000	25.840.722
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	24.867	7.664.735		7.689.602
Svalutazioni	-	926.340	309.122	1.235.462
Valore di bilancio	14.999	8.009.781	8.890.878	16.915.658
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	-	138.999	24.143	163.142
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	14.867	160.381	-	175.248
Ammortamento dell'esercizio	4.999	416.070		421.069
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	-	(8.127)	-	(8.127)
Altre variazioni	14.867	7.672	-	22.539
Totale variazioni	(4.999)	(421.653)	24.143	(402.509)
Valore di fine esercizio				
Costo	24.999	16.579.474	9.200.000	25.804.473
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	14.999	8.073.134		8.088.133
Svalutazioni	-	918.212	284.979	1.203.191
Valore di bilancio	10.000	7.588.128	8.915.021	16.513.149

Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
10.000	14.999	(4.999)

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

	Costi di impianto e di ampliamento	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio			
Costo	24.999	14.867	39.866
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	10.000	14.867	24.867
Valore di bilancio	14.999	-	14.999

	Costi di impianto e di ampliamento	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Totale immobilizzazioni immateriali
Variazioni nell'esercizio			
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	14.867	14.867
Ammortamento dell'esercizio	4.999	-	4.999
Altre variazioni	-	14.867	14.867
Totale variazioni	(4.999)	-	(4.999)
Valore di fine esercizio			
Costo	24.999	-	24.999
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	14.999	-	14.999
Valore di bilancio	10.000	-	10.000

Nel corso dell'esercizio si sono avute le seguenti movimentazioni nella voce delle immobilizzazioni immateriali:

Descrizione costi	Valore 31/12/2024	Incremento dell'esercizio per effetto fusione per incorporazione	F.do Amm.to acquisito per effetto fusione per incorporazione	Acquisti dell'esercizio	Amm.to esercizio	Valore 31/12/2025
Costi pluriennali	14.999				4.999	10.000
Software	0					0
Totale	14.999	0	0	0	4.999	10.000

I costi pluriennali capitalizzati rappresentano i costi sostenuti per la realizzazione dell'operazione straordinaria di fusione inversa avvenuto nel 2023 e saranno ammortizzati in 5 anni.

Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
7.588.128	8.009.781	(421.653)

Sono iscritte al costo di acquisto e rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento.

Nel valore di iscrizione in bilancio si è tenuto conto degli oneri accessori e dei costi sostenuti per l'utilizzo dell'immobilizzazione, portando a riduzione del costo gli sconti commerciali e gli sconti cassa di ammontare rilevante.

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:

Immobilizzazioni Materiali	Aliquota ammortamento
Terreni	0,00%
Fabbricati	3,00%
Fabbricati Civili	0,00%
Impianti Generici	15,00%
Macchine Elettroniche da ufficio	20,00%

Si precisa inoltre che:

- i costi di manutenzione e riparazione ricorrenti sono stati imputati a conto economico;

- i costi di carattere incrementativo sono stati capitalizzati ad incremento dei cespiti pertinenti, secondo i correnti principi contabili.

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio			
Costo	16.550.938	49.918	16.600.856
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	7.630.039	34.696	7.664.735
Svalutazioni	926.340	-	926.340
Valore di bilancio	7.994.559	15.222	8.009.781
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	95.149	43.850	138.999
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	160.381	-	160.381
Ammortamento dell'esercizio	409.200	6.870	416.070
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	(8.127)	-	(8.127)
Altre variazioni	7.672	-	7.672
Totale variazioni	(458.633)	36.980	(421.653)
Valore di fine esercizio			
Costo	16.485.706	93.768	16.579.474
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	8.031.568	41.566	8.073.134
Svalutazioni	918.212	-	918.212
Valore di bilancio	7.535.926	52.202	7.588.128

Sulla base di una puntuale applicazione del principio contabile OIC 16, e a seguito anche di una revisione delle stime della vita utile degli immobili strumentali, si è provveduto a scorporare la quota parte di costo riferita alle aree di sedime degli stessi.

Il valore attribuito a tali aree è stato individuato sulla base di un criterio forfetario di stima che consente la ripartizione del costo unitario, facendolo ritenere congruo, nella misura del 20% del costo dell'immobile al netto dei costi incrementativi capitalizzati e delle eventuali rivalutazioni operate.

Non si è più proceduto allo stanziamento delle quote di ammortamento relative al valore dei suddetti terreni, ritenendoli, in base alle aggiornate stime sociali, beni patrimoniali non soggetti a degrado ed aventi vita utile illimitata.

Terreni e Fabbricati proprietà della Società

Descrizione	Valori residui al 31/12/024	Acquisti	Vendite	Storno F.di amm.to	Svalutazioni	Amm.ti 2025	Valori residui al 31/12/025
Terreni – Imm.li Symbol/ Forum/ Monza	1.769.048		(2.257)			0	1.766.791
Fabbricato "Forum" (terreno 1.435.249 €)	3.458.379		(9.031)	4.774		(193.233)	3.260.889
Fabbricato "Symbol" (terreno 198.333 €)	36.707					(21.240)	15.467
Fabbricato "Monza" (terreno 133.209 €)	81.256					(15.985)	65.272
Area in concessione P. Giovanni XXIII - Padova	500					0	500
Fabbricato civile – "Via Lippi-Padova"	133.000		(133.000)			0	0
Fabbricati - Noventa Padovana: - rivalutato nel 2005 per 1.625.405 Euro - di cui terreno 436.865 Euro	957.161					(104.910)	852.251

Descrizione	Valori residui al 31/12/024	Acquisti	Vendite	Storno F.di amm.to	Svalutazioni	Amm.ti 2025	Valori residui al 31/12/025
Fabbricato – “Via Lippi-Padova” - di cui terreno 68.600 Euro	284.749					(8.232)	276.517
Fabbricato – Rovigo oggetto di svalutazione (nel bilancio al 31/12/2019) per 918.212 Euro- di cui terreno 525.365 Euro	1.273.759	95.149	(16.093)	2.898	8.128	(65.600)	1.298.239
Totale	7.994.560	95.149	(160.381)	7.672	8.128	(409.200)	7.535.926

Si evidenzia che l'immobile sito in Rovigo, acquistato per effetto di una fusione per incorporazione di Praeventia sarl in Società Immobiliare Contarine srl, è stato oggetto nell'esercizio 2005 di una rivalutazione, come previsto dalla legge 23 dicembre 2005, n. 266 (Finanziaria 2006), ai commi 469, 471 e 473 dell'articolo unico, per un importo pari a 1.625.405 Euro e la riserva di rivalutazione risultava esser stata affrancata ai fini fiscali nel 2006.

Descrizione	Importo
Fabbricato Rovigo (acquistato per effetto di una fusione Praeventia sarl da parte di Società Immobiliare Contarine srl) - Valore storico all'epoca della rivalutazione Euro 2.024.595 di cui 403.865 Euro di terreno	2.024.595
Rivalutazione ai sensi D.L. 266/2005	1.625.405
Totale	3.650.000

Si riepilogano nella tabella sotto riportata i movimenti avvenuti nella categoria “Fabbricati” nel corso dell'esercizio: Nel corso dell'esercizio si sono manifestate le operazioni sotto dettagliate nei singoli immobili di proprietà:

Terreni Immobili FORUM SYMBOL MONZA	Importo
Costo storico terreno Forum (Brescia)	1.437.505
Costo storico terreno Symbol (Brescia)	198.333
Costo storico terreno Monza	133.209
Saldo al 31/12/2024	1.769.048
Vendita n. 02 C/6 Forum avvenuta 05/08/2025 (residuo terreno 1.435.249 Euro)	(2.257)
Ammortamento dell'esercizio	(0)
Saldo al 31/12/2025	1.766.791

Nell'immobile sito in Brescia denominato Forum sono state vendute, in data 05/08/2025, n. 02 posti auto realizzando una plusvalenza pari a 13.847 Euro.

Immobile FORUM - Brescia	Importo
Costo storico (Euro 1.435.249 terreno relativo)	6.450.140
Ammortamenti esercizi precedenti	(2.991.761)
Saldo al 31/12/2024	3.458.379
Vendita n. 02 C/6 Forum avvenuta 05/08/2025 (residuo terreno 1.435.249 Euro)	(9.031)
Ammortamento dell'esercizio	(193.233)
Storno f.do amm.to per vendita	4.774
Saldo al 31/12/2025	3.260.889

Immobile SYMBOL - Brescia	Importo
Costo storico (Euro 198.333 terreno relativo)	708.015
Ammortamenti esercizi precedenti	(671.308)
Saldo al 31/12/2024	36.707
Ammortamento dell'esercizio	(21.240)
Saldo al 31/12/2025	15.467

Immobile Monza	Importo
Costo storico (Euro 133.209 terreno relativo)	532.834
Ammortamenti esercizi precedenti	(451.577)
Saldo al 31/12/2024	81.257
Ammortamento dell'esercizio	(15.985)
Saldo al 31/12/2025	65.272

Immobile – Noventa Padovana	Importo
Costo storico di cui: - Euro 436.865 terreno non ammortizzato - Euro 1.625.405 di rivalutazione attuata nel 2005	3.933.852
Ammortamenti esercizi precedenti	(2.976.692)
Saldo al 31/12/2024	957.161
Ammortamento dell'esercizio	(104.910)
Saldo al 31/12/2025	852.251

Immobile – Piazza S. Giovanni – In concessione	Importo
Costo storico	500
Ammortamenti esercizi precedenti	(0)
Saldo al 31/12/2024	500
Ammortamento dell'esercizio	(0)
Saldo al 31/12/2025	500

Immobile Strumentale – Via Lippi (Padova)	Importo
Costo storico di cui: - 68.600 terreno non ammortizzato	343.000
Ammortamenti esercizi precedenti	(58.251)
Saldo al 31/12/2024	284.749
Ammortamento dell'esercizio	(8.232)
Saldo al 31/12/2025	276.517

L'immobile abitativo sito in Via Lippi a Padova con relativa pertinenza è stato venduto in data 28/03/2025 realizzando una minusvalenza pari a 1.500 Euro.

Immobile Abitativo – Via Lippi (Padova)	Importo
Costo storico	133.000
Ammortamenti esercizi precedenti	(0)
Saldo al 31/12/2024	133.000
Vendita avvenuta in data 28/03/2025	(133.000)
Saldo al 31/12/2025	0

Nell'immobile sito in Rovigo sono stati venduti due posti auto in data 09/12/2025 realizzando una plusvalenza pari a 1.832 Euro al netto della svalutazione stornata pari a 8.128 Euro.

Immobile – Rovigo	Importo
Costo storico di cui: - 528.510 terreno non ammortizzato	2.680.460
Ammortamenti esercizi precedenti	(480.450)
Svalutazione attuata al 31/12/2019	(926.340)
Saldo al 31/12/2024	1.273.759

Immobile – Rovigo	Importo
Vendita parziale avvenuta 09/12/2025	(16.093)
Storno svalutazione	8.128
Giroconto f.di amm.to per vendita	2.898
Acquisti nel corso dell'esercizio	95.149
Ammortamento dell'esercizio	(65.600)
Saldo al 31/12/2025	1.298.239

Impianti e macchinari

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

Impianti e attrezzature	Importo
Costo storico	49.918
Ammortamenti esercizi precedenti	(34.696)
Saldo al 31/12/2024	15.222
Acquisizioni dell'esercizio	43.850
Ammortamenti dell'esercizio	(6.870)
Saldo al 31/12/2025	52.202

Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
8.915.021	8.890.878	24.143

Sono rappresentative di n. 92 quote di classe “B” del “FIA Italiano Immobiliare riservato” istituito in forma chiusa denominato “Fondo Pitagora” del valore nominale di Euro 100.000 attribuite alla incorporata Società Immobiliare Contarine srl in seguito all'apporto al Fondo Pitagora del complesso immobiliare “Palazzo Industria” sito a Padova in Piazza S. Giovanni XXIII.

In base alla comunicazione ricevuta dal F.do Pitagora il valore unitario della quota al 31/12/2025 è stato indicato pari a 96.902,40 Euro (al 31/12/2024 era pari a 96.639,98 Euro) ed è quindi stata effettuata una riduzione del fondo svalutazione delle quote pari a 24.143 Euro rispetto a quella già rilevata al 31/12/2024.

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

	Altri titoli
Valore di inizio esercizio	
Costo	9.200.000
Svalutazioni	309.122
Valore di bilancio	8.890.878
Variazioni nell'esercizio	
Altre variazioni	24.143
Totale variazioni	24.143
Valore di fine esercizio	
Costo	9.200.000
Svalutazioni	284.979
Valore di bilancio	8.915.021

Le variazioni intervenute nell'esercizio sono le seguenti.

Descrizione	Valore al 31/12/2024	Variazione quotazione al 31/12/2025	Valore al 31/12/2025
n. 92 Quote F.do Pitagora del FIA	9.200.000		9.200.000
(F.do svalutazione titoli immob.ti)	(309.122)	24.143	(284.979)
Totale	8.890.878	24.143	8.915.021

Attivo circolante

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
620.767	807.388	(186.621)

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	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	109.270	(17.245)	92.025	92.025	-	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	259.080	(7.298)	251.782	60.325	136.755	54.702
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	274.516	(922)	273.594			
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	164.521	(161.155)	3.366	3.366	-	-
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	807.388	(186.621)	620.767	155.716	136.755	54.702

I crediti sono, quindi, valutati al valore di presumibile realizzo.

La voce “Crediti Tributari” rappresenta il credito IVA 2026 pari a 8.010 Euro, il credito IRES da modello SC2026 per 3.854 Euro a cui si sono aggiunte le ritenute subite su interessi attivi per 1.111 Euro, il credito da IRAP2026 derivante dagli acconti versati in corso d'anno per 19.999 Euro ed il credito da “Ecobonus 2023” legato agli interventi condominiali di sostituzione degli impianti di condizionamento, nelle 19 unità immobiliari site nel complesso Forum, per un importo complessivo pari a 218.808 Euro ancora utilizzabile in 08 rate annuali. In relazione al credito da “Ecobonus 2023” si evidenzia che vi è un credito con scadenza superiore a 5 anni rappresentativo delle 2 quote pari a 27.351 Euro per un totale di 54.702 Euro.

Le imposte anticipate pari ad Euro 273.594 sono relative a differenze temporanee deducibili in esercizi successivi, per una descrizione delle quali si rinvia al relativo paragrafo nell'ultima parte della presente nota integrativa, si riferiscono alle imposte anticipate stanziare (a fine esercizio pari a 17.413 Euro) sugli accantonamenti al f.do svalutazione crediti eccedenti i limiti fiscali dello 0,50% annuo ed alle imposte anticipate pari a 256.181 Euro derivante alla fusione stanziato relativamente alla svalutazione civilistica effettuata nel 2019 sull'immobile di Rovigo.

La voce “Crediti verso altri” rappresenta degli anticipi pagati a fornitori.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2025 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Italia	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	92.025	92.025
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	251.782	251.782
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	273.594	273.594
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	3.366	3.366
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	620.767	620.767

L'adeguamento del valore nominale dei crediti è stato ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti che ha subito, nel corso dell'esercizio, le seguenti movimentazioni:

Descrizione	F.do svalutazione ex art. 2426 Codice civile	Totale
Saldo al 31/12/2024	82.394	82.394
Utilizzo nell'esercizio	20.810	20.810
Accantonamento esercizio	24.403	24.403
Saldo al 31/12/2025	85.987	85.987

Il fondo così stanziato risulta congruo ad accogliere tutte le perdite prudentemente stimate

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
1.055.860	3.099.866	(2.044.006)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	3.099.866	(2.044.006)	1.055.860
Totale disponibilità liquide	3.099.866	(2.044.006)	1.055.860

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide alla data di chiusura dell'esercizio.

Ratei e risconti attivi

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
48.290	22.525	25.765

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.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	151	2.823	2.974
Risconti attivi	22.373	22.943	45.316

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Totale ratei e risconti attivi	22.525	25.765	48.290

La composizione della voce è così dettagliata (articolo 2427, primo comma, n. 7, C.c.).

Descrizione	Importo
Ratei Attivi Rivalsa Spese Forum competenza 2025 fatturati nel 2026	137
Ratei Attivi – Spese condominiali Rovigo	2.822
Ratei Attivi Rivalsa Spese Via Luini	14
Totale Ratei Attivi	2.974
Risc. Attivo Spese condominiali MONZA	3.540
Risc. Attivo Spese condominiali FORUM	14.536
Risc. Attivo Spese condominiali SYMBOL	4.168
Risc. Attivo Altri servizi	209
Risc. Attivo Assicurazione Amministratori	1.182
Risc. Attivo Assicurazione Catastrofale Immobili	9.681
Risc. Attivo Provvigioni	12.000
Totale Risconti Attivi	45.316
Totale	48.290

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

(Rif. art. 2427, primo comma, nn. 4, 7 e 7-bis, C.c.)

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
17.441.361	19.856.203	(2.414.842)

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Decrementi		
Capitale	46.800	-	-		46.800
Riserva legale	10.110	-	-		10.110
Altre riserve					
Riserva straordinaria	-	363.340	-		363.340
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	6.218.200	-	-		6.218.200
Riserva avanzo di fusione	13.217.752	-	(2.000.000)		11.217.752
Varie altre riserve	1	(1)	-		-
Totale altre riserve	19.435.953	(1)	(2.000.000)		17.799.292
Utile (perdita) dell'esercizio	363.340	(363.340)	-	(414.841)	(414.841)
Totale patrimonio netto	19.856.203	(1)	(2.000.000)	(414.841)	17.441.361

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 (articolo 2427, primo comma, n. 7-bis, C.c.):

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi
					per altre ragioni
Capitale	46.800	Capitale	B	-	-
Riserva legale	10.110	Utili	A, B	-	-
Altre riserve					
Riserva straordinaria	363.340	Utili	A, B, C	363.340	-
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	6.218.200	Capitale	A, B	6.218.200	2.000.000
Riserva avanzo di fusione	11.217.752	Capitale ed Utili	A, B, C	11.217.752	-
Totale altre riserve	17.799.292			17.799.292	2.000.000
Totale	17.856.202			17.799.292	2.000.000
Quota non distribuibile				17.799.292	

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

Formazione ed utilizzo delle voci del patrimonio netto

Come previsto dall'art. 2427, comma 1, numero 4) del codice civile si forniscono le informazioni in merito alla formazione e all'utilizzazione delle voci di patrimonio netto:

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva Straordinaria	Vers.to c /futuro aumento capitale	Riserva avanzo di fusione	Risultato d'esercizio	Totale
All'inizio esercizio precedente	46.800	10.110	260.635	6.568.013	13.217.752	(610.448)	19.492.862
Destinazione risultato dell'esercizio			(260.635)	(349.813)		610.448	
Risultato dell'esercizio corrente						363.340	363.340
Altre variazioni							
Alla chiusura esercizio precedente	46.800	10.110	0	6.218.200	13.217.752	363.340	19.856.203
Distribuzione di riserve					(2.000.000)		(2.000.000)
Destinazione risultato dell'esercizio			363.340			(363.340)	
Risultato dell'esercizio corrente						(414.841)	(414.841)
Alla chiusura esercizio corrente	46.800	10.110	363.340	6.218.200	11.217.752	(414.841)	17.441.361

Debiti

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
575.003	728.301	(153.298)

Variazioni e scadenza dei debiti

La scadenza dei debiti è così suddivisa (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Debiti verso fornitori	27.220	1.706	28.926	28.926
Debiti tributari	586.857	(207.551)	379.306	379.306
Altri debiti	114.224	52.548	166.772	166.772
Totale debiti	728.301	(153.298)	575.003	575.004

I "Debiti verso fornitori" sono iscritti al valore nominale.

La voce "Debiti tributari" accoglie solo le passività per imposte certe e determinate: sono iscritti debiti verso l'erario per le ritenute d'acconto sui redditi da lavoro autonomo pari a Euro 2.894 versati in Gennaio 2026.

E' inoltre compreso in questa voce il debito per imposta sostitutiva, pari a 564.618 Euro, conteggiata al 20% (ai sensi dell'art. 1 - commi 137/140- Legge 296 del 27.12.2006) sulla plusvalenza netta derivante dall'apporto del complesso immobiliare "Palazzo Industria" al Fondo Pitagora. Detta plusvalenza è stata determinata da Società Immobiliare Contarine srl nel bilancio chiuso al 31/12/2022 pari a 4.705.138 Euro con un'imposta sostitutiva da versare pari a 941.028. Detta imposta sostitutiva deve essere versata in 5 rate annuali, di pari importo, oltre alla maggiorazione degli interessi per le rate successive alla prima versata a Giugno 2023 per 188.206 Euro. Del residuo debito da imposta sostitutiva è stata indicata come debito tributario con scadenza oltre i 12 mesi la rata residua pari a 188.206 Euro.

La voce "Altri Debiti" rappresenta i debiti che risultano così costituiti:

Descrizione	
Depositi cauzionali fruttiferi di interessi per contratti d'affitto	27.688
Depositi cauzionali infruttiferi di interessi per contratti d'affitto	46.189
Debiti v/amministratori	1.736

Descrizione	
Clienti c/caparre	85.000
Clienti c/acconto prezzo	0
Debiti per conguagli spese condominiali eccedenti consuntivo	5.818
Debiti per interessi maturati al 31/12/2025 su depositi cauzionali	319
Debito INAIL	22
Totale	166.772

Debiti di durata superiore ai cinque anni e debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Ammontare	575.003	575.003

	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Debiti verso fornitori	28.926	28.926
Debiti tributari	379.306	379.306
Altri debiti	166.772	166.772
Totale debiti	575.003	575.003

Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
221.702	260.933	(39.231)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	25.167	(20.742)	4.425
Risconti passivi	235.766	(18.489)	217.277
Totale ratei e risconti passivi	260.933	(39.231)	221.702

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale.

La composizione della voce è così dettagliata (articolo 2427, primo comma, n. 7, C.c.).

Descrizione	Importo
Ratei Passivi per Oneri bancari	165
Ratei Passivi – Compenso CoCoCo	4.060
Ratei Passivi – Spese Condominiali Imm.le Via Lippi	95
Ratei Passivi – Fitti attivi	104
	4.425
Risconti Passivi per canoni di locazione fatturati anticipati	19.426
Risconti Passivi per rivalsa spese condominiali Symbol	6.394
Risconti Passivi entro 12 mesi – Credito Ecobonus 2023	27.351
Risconti Passivi oltre 12 mesi – Credito Ecobonus 2023	164.106
	217.277

Descrizione	Importo
Totale	221.702

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Di seguito sono esposte le variazioni intervenute nelle voci del conto economico rispetto all'esercizio precedente.

Valore della produzione

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
775.317	1.347.175	(571.858)

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	724.803	730.792	(5.989)
Altri ricavi e proventi	50.514	616.383	(565.869)
Totale	775.317	1.347.175	(571.858)

Si evidenzia che la variazione significativa nella voce “Altri ricavi e proventi” è legata alla plusvalenza che si era realizzata nel 2024 per la vendita di alcune proprietà immobiliari per un importo pari a 571.504 Euro.

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

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 10, C.c.)

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Locazione immobili abitativi	837
Locazione immobili strumentali	723.966
Totale	724.803

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 10, C.c.)

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	724.803
Totale	724.803

Costi della produzione

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
1.205.012	1.068.709	136.303

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
Servizi	367.270	415.582	(48.312)
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	5.000	5.000	
Ammortamento immobilizzazioni materiali	416.070	401.413	14.657
Svalutazioni crediti attivo circolante	24.403	36.466	(12.063)

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
Oneri diversi di gestione	392.269	210.248	182.021
Totale	1.205.012	1.068.709	136.303

Costi per servizi

Sono strettamente correlati all'andamento del punto A (Valore della produzione) del Conto economico.

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.

Oneri diversi di gestione

Si segnala che nel corso del 2025 sono state rilevate sopravvenienze passive legate a bonus edilizi per un valore pari a 164.451 Euro.

Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
(8.366)	(6.350)	(2.016)

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
Da partecipazione			
Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nell'attivo circolante			
Proventi diversi dai precedenti	4.275	4.656	(381)
(Interessi e altri oneri finanziari)	(12.641)	(11.006)	(1.635)
Utili (perdite) su cambi			
Totale	(8.366)	(6.350)	(2.016)

Altri proventi finanziari

Descrizione	Controllate	Collegate	Controllanti	Imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Altre	Totale
Interessi bancari e postali					4.275	4.275
Totale					4.275	4.275

Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
24.142	103.558	(79.416)

Rivalutazioni

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
Di immobilizzazioni finanziarie	24.142	103.558	(79.416)
Totale	24.142	103.558	(79.416)

F.do Svalutazione

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
Di immobilizzazioni finanziarie	284.979	309.122	(24.142)
Totale	284.979	309.122	(24.142)

In base alla comunicazione ricevuta dal F.do Pitagora il valore unitario delle quote al 31/12/2025 è stato indicato pari a 96.902,40 Euro, a fronte di una quotazione al 31/12/2024 pari a 96.639,98 Euro, ed è quindi stata effettuata una rivalutazione pari a 24.142 Euro sulle 92 quote possedute

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

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
922	12.334	(11.412)

Imposte	Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
Imposte correnti:		19.999	(19.999)
IRES			
IRAP		19.999	(19.999)
Imposte differite (anticipate)	922	(7.665)	8.587
IRES	922	(7.665)	8.587
Totale	922	12.334	(11.412)

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

Per quanto prescritto dall'art. 2423-ter, comma 6, come novellato dall'art. 24, comma 2, lettera a) della L. 23 dicembre 2021, n. 238, si espongono di seguito gli importi lordi delle imposte sul reddito dell'esercizio correnti e anticipate che trovano compensazione nella voce 20) del C.E.:

- Storno fiscalità anticipata per utilizzo f.do sval. Crediti (17.905 Euro – 24%) 4.297 Euro
- Storno fiscalità anticipata sulla svalutazione degli immobili di Rovigo (8.128 Euro – 27,9%) 2.267 Euro
- Acc.to fiscalità su acc.ti svalutazione crediti eccedenti limite fiscale (23.513 Euro – 24%) 5.643 Euro.

Ai sensi dell'articolo 2427, primo comma n. 14, C.c. si evidenziano le informazioni richieste sulla fiscalità anticipata.

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.

La fiscalità anticipata è espressa dall'accantonamento di 5.643 Euro conteggiato sull'accantonamento al f.do svalutazione crediti tassato di 23.513 Euro e dallo storno per utilizzo del f.do per 17.904 Euro, con l'assorbimento della fiscalità pari a 4.297 Euro.

Lo stanziamento effettuato da Società Immobiliare Contarine srl era riferita alle imposte anticipate stanziare relativamente alla svalutazione civilistica effettuata nel 2019 sull'immobile di Rovigo, pari a 927.143 Euro, conteggiata al 27,90% pari a 258.673. Nel corso del 2025 per effetto della cessione di un posto auto è stato stornato il f.do

svalutazione per 8.128, quindi anche la fiscalità anticipata è stata stornata per 2.267 Euro e residua per 918.212 con un f. do pari a 256.181 Euro.

Le principali differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte anticipate sono indicate nella tabella seguente unitamente ai relativi effetti.

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

Imposte anticipate:	esercizio 31 /12/2025	esercizio 31/12/2025	esercizio 31/12/2025	esercizio 31 /12/2024	esercizio 31/12/2024	esercizio 31/12/2024
	Ammontare differenze temporanee	Effetto fiscale IRES 24%	Effetto fiscale IRAP 3,9%	Ammontare differenze temporanee	Effetto fiscale IRES 24%	Effetto fiscale IRAP 3,9%
F.do svalutazione crediti tassato	66.947	16.067		34.074	8.178	
Utilizzo nel 2025 di f.do sval. tassato	(17.905)	(4.297)		(2.635)	(632)	
Acc.to sval. crediti 2024 tassato	23.513	5.463		35.508	8.521	
	72.555	17.413				
F.do svalutazione immobile di Rovigo 01/01/2025	926.340	222.322	36.128	927.143	222.514	36.159
Riduzione F.do svalutazione immobile di Rovigo per vendita unità immobiliari 2025	(8.128)	(1.951)	(317)	(803)	(193)	(31)
	918.212	220.371	35.811			
Totale Imposte (anticipate) nette		237.784	35.811		238.388	36.128

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

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

	Sindaci
Compensi	8.840

Ai sensi di legge si evidenzia che non sono erogati compensi al Consiglio di amministrazione, salvo il rimborso delle spese di trasferta sostenute dall'Amministratore Delegato e Vice-Presidente, in base alle tariffe ACI, per l'adempimento del proprio incarico.

Si evidenzia inoltre che non esistono anticipazioni, né crediti concessi agli amministratori e che la società non ha assunto impegni per conto dei membri del Consiglio di amministrazione non avendo prestato alcun tipo di garanzia.

Ugualmente nei confronti dei membri del Collegio Sindacale non esistono anticipazioni, né crediti a questi concessi e che la società non ha assunto impegni per loro conto non avendo prestato alcun tipo di garanzia.

L'importo sopra esposto è comprensivo del compenso per la revisione legale sotto riportato.

Compensi al revisore legale o società di revisione

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 16-bis, C.c.)

Ai sensi di legge si evidenziano i corrispettivi di competenza dell'esercizio per i servizi resi dal Collegio Sindacale: corrispettivo annuo spettante per la revisione legale dei conti ammonta ad Euro 4.250.

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	4.250

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Non vi sono impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti nello stato patrimoniale.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 22-bis, C.c.)

La società non ha posto in essere operazioni con parti correlate.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 22-ter, C.c.)

La società non ha in essere accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale.

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

In data 18/02/2026 è stato stipulato il rogito di vendita per un ufficio, 10 posti auto e due depositi, situati presso l'immobile SYMBOL a Brescia, il cui preliminare era stato redatto a Dicembre 2025 con incasso di 25.000 Euro a titolo di caparra confirmatoria.

In data 25/02/2026 è stato stipulato il rogito di vendita per un ufficio, 4 posti auto ed un deposito, situati presso l'immobile FORUM a Brescia, il cui preliminare era stato redatto a Maggio 2025 con incasso di 60.000 Euro a titolo di caparra confirmatoria.

Gli amministratori hanno attentamente valutato il presupposto della continuità aziendale nell'arco dei prossimi mesi, la posizione finanziaria netta della società alla data di chiusura dell'esercizio 2025 che ammonta a 1.055.860 Euro e considerati i pagamenti che normalmente vengono effettuati nell'esercizio (che riguardano sostanzialmente professionisti, imposte regionali ed Imu), non si ritiene ragionevolmente possano sorgere dubbi sulla capacità della società di adempiere ai propri impegni nei prossimi 12 mesi.

Con riguardo all'andamento economico, anche volendo prudenzialmente ipotizzare la più sfavorevole delle situazioni e ipotizzare che parte dei conduttori non adempiano, per scelta o per necessità, agli obblighi contrattuali i minori ricavi da locazione e le eventuali perdite su crediti produrrebbero una perdita d'esercizio che troverebbe comunque ampio spazio di copertura nel patrimonio netto alla data del 31/12/2025 che ammonta a Euro 17.441.361.

Per queste ragioni non sembrano ragionevolmente esservi elementi tali da far sorgere dubbi sulla capacità della società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento

Informazioni relative agli strumenti finanziari derivati ex art. 2427-bis del Codice Civile

Informazioni relative al fair value degli strumenti finanziari derivati

(Rif. art. 2427-bis, primo comma, n. 1, C.c.)

La società non ha strumenti finanziari derivati.

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

Ai sensi dell'art. 1, comma 125-bis, della Legge 4 agosto 2017, n. 124, in ottemperanza all'obbligo di trasparenza, si segnala che non sono state ricevute sovvenzioni, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici da pubbliche amministrazioni diversi da quelli rilevabili dal Registro Nazionale degli aiuti di Stato.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Si propone all'assemblea di così destinare il risultato d'esercizio:

Risultato d'esercizio al 31/12/2025	Euro	(414.841)
da coprire parzialmente con riserva straordinaria	Euro	363.340
da coprire parzialmente con avanzo di fusione	Euro	51.501

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

Presidente del Consiglio di Amministrazione
Alessandro Dott. Casagrande

Brescia, 08 Maggio 2026