

Relazione della società di revisione indipendente ai sensi dell'articolo 14 del DLgs 39/2010

Agli Azionisti di

Tecno Holding SpA

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio di Tecno Holding SpA (la "Società"), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2025, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

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 della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio" della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio.

PricewaterhouseCoopers SpA

Sede legale: **Milano** 20145 Piazza Tre Torri 2 Tel. 02 77851 Fax 02 7785240, Capitale Sociale Euro 6.890.000,00 i.v. C.F. e P.IVA e Reg. Imprese Milano Monza Brianza Lodi 12979880155 Iscritta al n° 119644 del Registro dei Revisori Legali - Altri Uffici: **Ancona** 60131 Via Sandro Totti 1 Tel. 071 2132311 - **Bari** 70122 Via Abate Gimma 72 Tel. 080 5640211 - **Bergamo** 24121 Largo Belotti 5 Tel. 035 229691 - **Bologna** 40124 Via Luigi Carlo Farini 12 Tel. 051 6186211 - **Brescia** 25121 Viale Duca d'Aosta 28 Tel. 030 3697501 - **Catania** 95129 Corso Italia 302 Tel. 095 7532311 - **Firenze** 50121 Viale Gramsci 15 Tel. 055 2482811 - **Genova** 16121 Piazza Piccapietra 9 Tel. 010 29041 - **Napoli** 80121 Via del Mille 16 Tel. 081 36181 - **Padova** 35138 Via Vicenza 4 Tel. 049 873481 - **Palermo** 90141 Via Marchese Ugo 60 Tel. 091 349737 - **Parma** 43121 Via Pisacane 15 Tel. 0521 275911 - **Pescara** 65127 Piazza Ettore Trollo 8 Tel. 085 4545711 - **Roma** 00154 Largo Fochetti 29 Tel. 06 570251 - **Torino** 10122 Via Santa Maria 11 Tel. 011 556771 - **Trento** 38122 Viale della Costituzione 33 Tel. 0461 237004 - **Treviso** 31100 Viale Fellissent 90 Tel. 0422 696911 - **Udine** 33100 Piazza Belloni 9/10 Tel. 0432 25789 - **Varese** 21100 Via Albuzzi 43 Tel. 0332 285039 - **Verona** 37135 Via Francia 21/C Tel. 045 8263001.

Altri aspetti

Il bilancio d'esercizio di Tecno Holding SpA per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 è stato sottoposto a revisione contabile da parte di un altro revisore che, in data 14 aprile 2025, ha espresso un giudizio senza modifica su tale bilancio.

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

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

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

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

ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

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

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e 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 a 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 un'incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare a 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 a un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizi e dichiarazione ai sensi dell'articolo 14, comma 2, lettere e), e-bis) ed e-ter), del DLgs 39/2010

Gli amministratori di Tecno Holding SpA sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione di Tecno Holding SpA 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;
- esprimere un giudizio sulla conformità alle norme di legge della relazione sulla gestione;
- rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi nella relazione sulla gestione.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio di Tecno Holding SpA al 31 dicembre 2025.

Inoltre, a nostro giudizio, la relazione sulla gestione è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'articolo 14, comma 2, lettera e-ter), del DLgs 39/2010, 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.

Milano, 12 giugno 2026

PricewaterhouseCoopers SpA

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Andrea Alessandri'. The signature is fluid and cursive, with a horizontal line underlining the name.

Andrea Alessandri

(Revisore legale)

BILANCIO D'ESERCIZIO



RELAZIONE SULLA GESTIONE

TECNO HOLDING S.P.A.

DELL'ESERCIZIO 2025

RELAZIONE SULLA GESTIONE DELL'ESERCIZIO 2025

Signori Azionisti,

l'esercizio 2025 chiude con un risultato positivo prima delle imposte di Euro 53,7 milioni che diviene 51,1 milioni dopo la rilevazione delle imposte correnti e di quelle anticipate e differite. Nell'esercizio precedente, l'utile dopo le imposte era risultato pari ad Euro 12,4 milioni.

Quello appena chiuso è il ventinovesimo esercizio dalla costituzione della società, avvenuta in data 26 giugno 1997, per effetto della fusione per incorporazione tra Tecnocamere S.r.l. e Cerved Holding S.p.A. In questi anni, la società ha incrementato il suo patrimonio netto contabile da 65,8 miliardi di lire (pari a circa 34 milioni di euro) del 1997 a Euro 208 milioni di fine 2025 grazie alla valorizzazione del portafoglio partecipazioni e reinvestendo al meglio i proventi finanziari, anche nel comparto immobiliare. Il tutto dopo aver, tra l'altro, distribuito consistenti dividendi.

Conformemente al quadro normativo di riferimento, la Società è già da qualche anno orientata verso la dismissione delle attività non strumentali a quella istituzionale, proseguendo nella gestione delle rimanenti. Si espongono qui di seguito i principali eventi che hanno caratterizzato l'esercizio.

Ove non diversamente indicato, gli importi sono espressi in migliaia di Euro, opportunamente arrotondati.

Partecipazioni societarie

Il comparto delle **Partecipazioni** è stato quello sul quale si è incentrata l'attività del Consiglio di Amministrazione.

Gli sforzi del Consiglio, nell'ultimo anno e mezzo, sono stati tutti indirizzati verso l'individuazione e (una volta che ciò è avvenuto) verso l'attuazione di un percorso di valorizzazione del principale asset posseduto dalla Società, ovverosia, la partecipazione Tinexta, che ha contemplato la vendita, a fine 2025, di una quota azionaria significativa tale da perdere il controllo dei diritti di voto in assemblea (di seguito, l'Operazione Tinexta).

La definizione e, quindi, l'attuazione (tutt'ora in corso) di tale operazione rappresenta, in primo luogo (grazie all'ingresso di due importanti Fondi di Investimento Alternativi) un'operazione indirizzata ad aumentare la produttività della società partecipata.

Tecno Holding, non ha "abbandonato" il proprio investimento ma ha deciso per un suo, solo parziale, smobilizzo che, allo stesso tempo, favorisca la produttività di Tinexta.

Gli effetti della vendita (parziale) della partecipazione sono stati particolarmente significativi in termini finanziari ed economici: un incasso "a pronti" di oltre 57 milioni di euro e la rilevazione di una plusvalenza (certa) al netto dei costi strettamente connessi, di 45,6 milioni di euro.

La struttura dell'Operazione di vendita è tale per cui – attraverso un sistema di graduale riacquisto di una parte della partecipazione venduta – il rapporto partecipativo in Tinexta (in termini di diritti di voto) tra Tecno Holding e l'Acquirente sia sempre, rispettivamente, del 49% - 51%.

La Società ha, quindi, perso al 31/12/2025 il controllo su Tinexta che non può essere più considerata una società controllata da Tecno Holding bensì solo collegata.

Ne è conseguita la venuta meno dell'obbligo di redigere il bilancio consolidato per l'esercizio 2025.

Cionondimeno, si fornisce qui di seguito un quadro sintetico di quello che è stato l'andamento, nell'anno 2025, del **Gruppo Tinexta** capeggiato da Tinexta S.p.A.. Si tratta di dati ed informazioni, così come esposti nel bilancio dell'esercizio 2025 di tale società e nel relativo bilancio consolidato.

Il Gruppo ha chiuso il 2025 con Ricavi pari a 455.617 migliaia di Euro. L'EBITDA rettificato ammonta a 103.010 migliaia di Euro, pari al 22,6% dei Ricavi. L'EBITDA si attesta a 90.782 migliaia di Euro, pari al 19,9% dei Ricavi. Il Risultato operativo è negativo per 67.963 migliaia di Euro, pari al 14,9% dei Ricavi. La Perdita netta delle attività operative in funzionamento ammonta a 57.861 migliaia di Euro, pari al 12,7% dei Ricavi. La Perdita netta, che include il Risultato delle attività operative cessate positivo per 12.096 migliaia di Euro, ammonta a 45.765 migliaia di Euro.

I Ricavi risultano in crescita rispetto al 2024 di 14.929 migliaia di Euro pari al 3,4%, l'EBITDA rettificato è in calo di 2.946 migliaia di Euro pari al 2,8%, l'EBITDA è in calo di 3.662 migliaia di Euro pari al 3,9%, il Risultato operativo è negativo per 67.963 migliaia di Euro e in calo di 102.940 migliaia di Euro anche per l'effetto di svalutazioni non ricorrenti di avviamento pari a 93.049 migliaia di Euro. La Perdita netta delle attività operative in funzionamento è di 57.861 migliaia di Euro, in calo di 99.735 migliaia di Euro. L'Utile netto che include il Risultato delle attività operative cessate è di 45.765 migliaia di Euro, in calo di 86.533 migliaia di Euro.

La sede che contribuisce maggiormente ai ricavi è l'Italia, con l'83,7% del totale nel 2025, in aumento rispetto all'83,0% del 2024. I ricavi dalle società italiane sono cresciuti di 15.363 migliaia di Euro. La Francia rappresenta l'8,0% dei ricavi nel 2025, in diminuzione rispetto all'8,7% del 2024, con un calo dei ricavi di 1.923 migliaia di Euro. La Spagna contribuisce al 4,4% dei ricavi nel 2025, in aumento rispetto al 4,3% del 2024, con una crescita dei ricavi di 1.075 migliaia di Euro. Il Regno Unito contribuisce all'1,9% dei ricavi nel 2025, in crescita rispetto all'1,7% del 2024, con un notevole aumento dei ricavi di 1.329 migliaia di Euro. Gli Emirati Arabi Uniti rappresentano l'1,2% dei ricavi nel 2025, in diminuzione rispetto all'1,7% del

2024, con un calo dei ricavi di 1.837 migliaia di Euro. Le altre sedi extra UE contribuiscono allo 0,6% dei ricavi nel 2025, in aumento rispetto allo 0,4% del 2024, con una crescita dei ricavi di 755 migliaia di Euro. L'EBITDA rettificato passa da 105.956 migliaia di Euro del 2024 a 103.010 migliaia di Euro del 2025, con una diminuzione di 2.946 migliaia di Euro pari al 2,8%. La diminuzione dell'EBITDA rettificato attribuibile alla contrazione organica è pari al 3,5% (3.660 migliaia di Euro), parzialmente compensata dalla variazione di perimetro positiva e pari allo 0,7% (714 migliaia di Euro). La crescita dell'EBITDA rettificato rilevata nella BU Digital Trust, pari a 3.622 migliaia di Euro (5,6%) e della Capogruppo Tinexta S.p.A. pari a 640 migliaia di Euro (+4,7%) è stata oltremodo compensata dalla contrazione della BU Business Innovation pari a 6.723 migliaia di Euro (15,2%) e della BU Cybersecurity per 520 migliaia di Euro (4,0%).

In merito alle voci Ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni per complessivi 158.745 migliaia di Euro (59.467 migliaia di Euro del 2024), di cui 93.049 migliaia di Euro per componenti non ricorrenti legate a svalutazioni di avviamento:

- le Svalutazioni pari a 94.954 migliaia di Euro sono relative a:
 - svalutazioni non ricorrenti di Avviamenti allocati alle CGU ABF, Forvalue, CertEurope ed Ascertia per complessivi 93.049 migliaia di Euro e
 - Svalutazioni di crediti commerciali per 1.796 migliaia di Euro, in calo rispetto al 2024 (4.499 migliaia di Euro).

Altre partecipazioni (controllate)

Il portafoglio partecipazioni di controllo di Tecno Holding è, a questo punto, costituito unicamente dalla partecipazione (del 54,4%) in **Orizzonte Solare Srl** (Orso) una società priva ormai di una concreta attività operativa che, fino al 31/12/2025, è stata destinata a gestire gli effetti finali di alcuni rapporti contrattuali intercorsi nel tempo. Anche l'ultimo di tali rapporti si è concluso positivamente nel corso del 2025 ed ha consentito alla partecipata in commento di registrare una ulteriore plusvalenza (earn out) di 1.924 mila euro. Tale partecipazione in Orso è detenuta tramite intestazione fiduciaria. Ad aprile 2026, dopo la distribuzione di buona parte delle riserve ed utili disponibili a titolo di dividendo, è stato deliberato lo scioglimento anticipato di Orso.

Le altre partecipazioni di minoranza

Anche in tale comparto, nel 2025 non si sono registrate mutazioni.

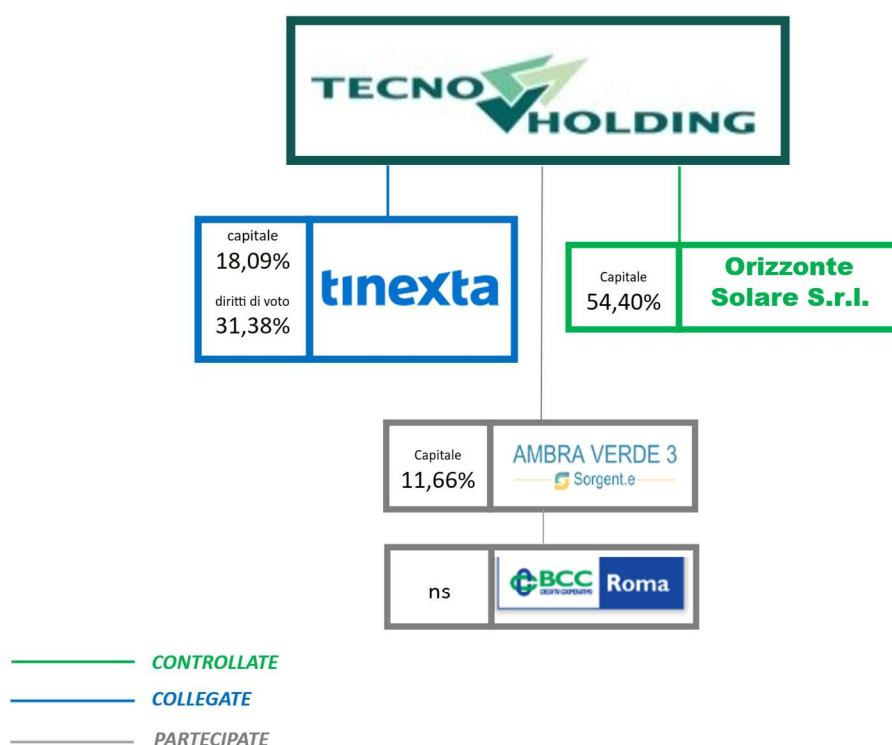
Residuano le seguenti partecipazioni minori:

- **BCC Roma**, di cui si detiene un'azione per il collegamento operativo con la banca;
- **Ambra Verde 3 Srl (11,66%)**.

Quanto alla partecipazione in Ambra Verde 3 Srl (AV3), si tratta di un'acquisizione del 2021 conseguente all'assegnazione finale operata dal Fondo Sistema Infrastrutture di cui la Società è stata il maggiore quotista. La società in questione è una holding di partecipazione operante nel comparto della produzione di energia. Non si tratta di una partecipazione strumentale e/o strategica per Tecno Holding e, quindi, è destinata ad essere venduta, non appena matureranno le migliori condizioni. Al pari delle partecipazioni in Orso, anche quella in AV3 è detenuta tramite intestazione fiduciaria.

Nel corso del 2025, la società in parola ha deliberato la distribuzione di dividendi che, per la quota di competenza di Tecno Holding, sono risultati pari a circa 408 mila euro.

Di seguito si riassume graficamente l'articolazione delle società partecipate da Tecno Holding al 31/12/2025.



Componente rappresentata dagli investimenti finanziari diversi da quelli partecipativo-societari

Quanto agli investimenti finanziari (diversi dalle partecipazioni) rappresentano una componente patrimoniale dalla quale, nel 2025, si sono generati ulteriori significativi componenti positivi e negativi di reddito.

Al riguardo si forniscono le seguenti informazioni.

Fondo Innogest

L'investimento complessivo ammonta ad Euro 2.924. Nel corso del 2025, vi sono stati nuovi richiami netti per Euro 13 mila. I risultati del rendiconto della gestione 2025 del Fondo hanno indotto a rilevare una ulteriore svalutazione di 210 mila euro che si aggiunge a quelle (di complessivi 1.226 mila di euro) rilevate nei bilanci di precedenti esercizi.

Fondo Immobiliare Uno Energia

Al netto delle svalutazioni apportate fino al 31 dicembre 2025, il valore dell'investimento ammonta a Euro 3.679 mila.

Nell'esercizio 2025, si è dovuto nuovamente procedere ad un'ulteriore svalutazione di Euro 645 mila in considerazione delle perdite rendicontate dal Fondo.

Prodotto assicurativo BNL Private Selection

A fine 2018, è stato effettuato un investimento di liquidità di Euro 5 milioni in un prodotto assicurativo *BNL Private Selection* tutt'ora presente nel patrimonio della Società.

Nella versione 100% Capitalvita, la polizza BNL Private Selection è un contratto con partecipazione agli utili collegato alla Gestione interna separata denominata Capitalvita.

Si tratta di un fondo Ramo I, quindi una gestione separata dagli attivi della compagnia (Cardif Vita Italia gruppo BNP-Paribas), che investe prevalentemente in titoli governativi area euro e che contrattualmente ha il capitale e il rateo interessi garantiti.

Il vincolo contrattuale è di 30 giorni, passati i quali si può riscattare il capitale in tutto o in parte anche più volte in un anno, senza penali o costi di uscita. Il versamento è stato addebitato di una commissione di ingresso una tantum di 0,20%. Nel corso del 2025 il rendimento registrato, al netto dei costi, è stato del 1,99%. Il saldo dell'investimento al 31/12/2025, al netto degli oneri di ingresso ed incluso il rendimento maturato, ammonta a Euro 5.695 mila.

La sottoscrizione di tale contratto, riservato ordinariamente alle persone fisiche, è stato possibile attraverso un mandato fiduciario con Servizio Italia, fiduciaria del Gruppo Bnp-Paribas, con un costo annuo dello 0,07% addebitato su un conto corrente presso BNL acceso congiuntamente all'investimento in polizza.

Time Deposit

Sempre nell'ottica di ricercare un'adeguata remunerazione delle disponibilità liquide esistenti senza esporsi a significativi rischi di perdita, nel corso dell'esercizio 2025, sfruttando il perdurare dell'innalzamento dei tassi di mercato, si è continuato ad investire, salvo alcuni brevi lassi temporali, 65/55 milioni di euro in contratti di deposito vincolato con due primari istituti di credito. La durata di tali depositi (per i reinvestimenti di 55 milioni di euro, ancora in corso al 31/12/2025) è oscillata tra i sei e i nove mesi, con

un tasso lordo annuo di remunerazione tra il 2,10% ed il 2,60%. Per espressa clausola contrattuale, la Società ha mantenuto il diritto di svincolare le somme anche prima della scadenza con liquidazione degli interessi fino a quel momento maturati.

Contestualmente a tali investimenti, sono state ricontrattualizzate le condizioni economiche applicate dagli istituti di credito su buona parte delle giacenze di liquidità su conti correnti ordinari (il cui saldo al 31/12/2025 ammontava a 86,4 milioni di euro).

Complessivamente i proventi per interessi bancari così conseguiti sono ammontati ad 1,8 milioni di euro.

Nel comparto degli investimenti immobiliari:

Al 31/12/2025 Tecno Holding, possedeva immobili per complessivi 13.400 mq ad uso uffici e commerciale, come riportati nella tabella che segue.

Ubicazioni		Superfici		Locali utilizzati da	valore in bilancio
		base	Park/Depos		
Roma	P.zza Sallustio, 9 int 5/6	500		Sede Tecno Holding S.p.A. e porzione locata a terzi	2.070
Roma	P.zza Sallustio, 9 int 9	250		Locato da novembre 2025	938
Roma	P.zza Sallustio, 21 Horti Sallustiani	820		Locato a terzi per eventi	4.596
Parziale infra Fabbricati		1.570		Parziale infra Fabbricati	7.604
Roma	Via Appia Nuova, 700	3.580	4.250	Posto in vendita	4.000
Milano	Via Vittor Pisani, 13	3.240	760	KPMG S.p.A. e altri; in attesa che venga liberato e venduto	3.508
Parziale destinati alla vendita		6.820	760	Parziale destinati alla vendita	7.508
Totali		8.390	5.010		15.112
Totale		13.400			

Quanto all'utilizzo del complesso monumentale degli Horti Sallustiani, dopo il significativo intervento migliorativo sugli impianti conclusosi nel 2024, è stato avviato (ed oggi è a regime) il rilancio del sito con un'intensa attività rivolta al mercato degli eventi istituzionali ed aziendali. Nel corso del 2025, il volume d'affari prodotto con tale attività è stato di 300 mila euro circa.

Azioni proprie

Nel corso del 2025 non si è provveduto ad ulteriori acquisti di azioni proprie; quindi, il pacchetto azionario in portafoglio rimane invariato in n. 348.311.471 azioni corrispondente al 20,73% circa del totale.

Distribuzione di dividendi

Il 2025 è stato, ancora una volta, un esercizio caratterizzato, in modo significativo, dalla distribuzione di cospicui dividendi a beneficio dei soci. Ed invero, giusta deliberazione dell'assemblea ordinaria degli azionisti

del 6 maggio 2025, la società ha distribuito dividendi per circa 10 milioni di euro attingendo dall'utile dell'esercizio 2024.

ANALISI DEI RISCHI

La società non è esposta a particolari e significativi **rischi finanziari**.

L'attività esclusiva nell'Area euro ne limita l'esposizione a **rischi di cambio** derivanti da operazioni a valute diverse dall'euro. I ricavi e flussi di cassa operativi sono inoltre sostanzialmente indipendenti dalle variazioni dei tassi di interesse sul mercato.

Rispetto all'entità complessiva del patrimonio netto, la società non ha concentrazioni significative di **rischio di credito** e, ai fini commerciali, sono adottate specifiche politiche volte ad assicurare la solvibilità dei propri clienti, sostanzialmente rappresentati dai locatari degli immobili di proprietà, anche, ove del caso, ottenendo opportune garanzie.

Una gestione prudente del **rischio di liquidità** viene perseguita mantenendo risorse, sotto forma di depositi presso istituti bancari ad elevata solvibilità e nella prima citata Polizza, investimenti che permettono di far fronte, comunque, a qualsiasi obbligazione ed impegno; pertanto, si esclude che tale rischio possa concretamente sussistere.

A fine 2025, i depositi liquidi ammontano complessivamente a Euro 141.469 mila.

Non ricorrono altri rischi specifici da segnalare.

RAPPORTI CON IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE, SOTTOPOSTE A COMUNE CONTROLLO E LE ALTRE PARTI CORRELATE

Nulla di significativo da rilevare.

SITUAZIONE PATRIMONIALE E ANDAMENTO DEL RISULTATO DELLA GESTIONE

Dall'esame dello **"Stato Patrimoniale"** emerge quanto segue:

Attività

- Le **Immobilizzazioni materiali** si decrementano rispetto al 31/12/2024 per Euro 917 migliaia. Più in particolare:
 - il decremento registrato per i Fabbricati (Euro 824 migliaia) è ascrivibile (i) alle quote di ammortamento dell'esercizio per Euro 91 mila e (ii) all'importo delle svalutazioni di Euro 733 mila

che si è reso necessario rilevare su due immobili per recepirne una perdita durevole di valore quantificata rispetto al valore di mercato;

- il decremento netto (Euro 93 mila) delle altre voci è il risultato della somma algebrica degli ammortamenti effettuati (Euro 97 mila) e di nuovi investimenti (Euro 4 migliaia).

Il dettaglio di tutte le movimentazioni è riportato nella Nota Integrativa.

- Le **Immobilizzazioni finanziarie** si riducono rispetto al 31/12/2024 per Euro 8.338 migliaia risultanti dalla somma algebrica:
 - della parziale vendita della partecipazione Tinexta (Euro 7.450 migliaia)
 - della svalutazione (Euro 210 mila) delle quote del Fondo Innogest;
 - della svalutazione (Euro 645 mila) delle quote del Fondo UnoEnergia;
 - dell'incremento dell'investimento nel Fondo Innogest per ulteriori richiami netti (Euro 13 mila);
 - della riclassificazione nell'attivo circolante della partecipazione in Orizzonte Solare Srl (Euro 46 mila).

L'**attivo circolante** è aumentato, rispetto al 31/12/2024, per Euro 55.870 migliaia. L'aumento è principalmente ascrivibile alla sommatoria algebrica (i) dell'aumento delle disponibilità liquide (Euro 56.069 migliaia) principalmente riconducibile alla vendita della partecipazione Tinexta in gran parte (Euro 55.000 migliaia) investite, temporaneamente, in *time deposit* bancari (ii) della riduzione del credito verso clienti (Euro 283 mila) (iii) della riduzione del credito per imposte anticipate dovuto al riversamento dell'anno in eccesso rispetto agli stanziamenti registrati (per Euro 238 mila) (iv) del decremento dei crediti tributari (per Euro 529 mila) e (v) dell'aumento del credito per competenze bancarie non liquidate al 31/12 e del credito per dividendo AV3 (per complessivi Euro 573 mila).

La disponibilità liquida, pari a Euro 86.468 migliaia (contro Euro 85.400 migliaia del 2024) è depositata presso Istituti di credito di elevato standing.

Nella Nota integrativa è fornito il dettaglio della movimentazione.

Le **Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita** presentano un saldo pari a Euro 7.508 migliaia. Riguardano l'immobile di Via Vittor Pisani 13 (Milano) e di Via Appia 700 (Roma).

Le **Attività finanziarie del "circolante"** sono variate, rispetto al 2024, per effetto della riclassificazione, dalle immobilizzazioni finanziarie, del valore storico di carico (Euro 46 mila) della partecipazione di controllo in Orizzonte Solare Srl, come detto, posta in liquidazione nei primi mesi del 2026.

Passività

Nelle passività, gli scostamenti più significativi si registrano tra i debiti, con un incremento complessivo di Euro 5.715 migliaia, sostanzialmente, ascrivibile:

- ai debiti per competenze professionali maturate e non liquidate al 31/12/2025 in relazione all'Operazione Tinexta (Euro 3.386 migliaia);
- all'incremento dei debiti per imposte sul reddito correnti e per imposte sostitutive (Euro 2.370 migliaia).

Il **Patrimonio Netto** aumenta per Euro 40.442 migliaia, quale somma algebrica (i) della già ricordata distribuzione di dividendi deliberata durante l'esercizio per Euro 10.000 migliaia (ii) del contributo dell'“utile d'esercizio” per Euro 51.065 migliaia e (iii) della imputazione alla riserva straordinaria dell'onere per imposta sostitutiva su affrancamento di riserve in sospensione di imposta per Euro 623 migliaia.

Il dettaglio delle movimentazioni è esposto negli appositi prospetti di Nota Integrativa.

ANDAMENTO DEL RISULTATO ECONOMICO

Il **valore della produzione** ammonta ad Euro 1.288 migliaia, in decremento rispetto al precedente esercizio per Euro 1.052 migliaia.

Se ne espone la composizione più in dettaglio:

- I **ricavi delle vendite e delle prestazioni**, ammontanti a Euro 1.287 migliaia, si sono ridotti per Euro 388 migliaia rispetto a quelli del 2024 per lo più in conseguenza (i) della interruzione, alla fine di agosto 2025 per intervenuta disdetta da parte del conduttore, del contratto di locazione più significativo relativo all'immobile di Milano, Via Pisani (minori ricavi per 380 mila euro) ritirato dal mercato delle locazioni per destinarlo alla vendita, nonché (ii) della cessazione dei contratti di locazione relativi all'immobile di Torino, Via d'Acaja venduto a novembre 2024 (minori ricavi per 90 mila euro) il tutto solo in parte bilanciato dall'incremento (140 mila euro) delle ricavi relativi alla locazione degli Horti Sallustiani.
- Gli **altri ricavi e proventi ordinari** pari ad Euro mille, registrano una riduzione di Euro 663 mila per lo più attribuire alla mancata riproposizione di plusvalenze patrimoniali nella misura consistente del

2024 (Euro 597 migliaia) allorquando venne realizzata la vendita dell'immobile di Torino in Via Principi d'Acaja.

I **costi di produzione** sono aumentati di Euro 3.693 migliaia. Il loro saldo è di Euro 6.989 migliaia.

La variazione registrata riguarda, principalmente, in somma algebrica:

- i **costi per servizi**, aumentati di Euro 4.430 migliaia rispetto al 2024 di cui Euro 4.390 rappresentati da costi (non ricorrenti) per servizi consulenziali ed assistenziali correlati all'Operazione Tinexta;
- le **svalutazioni immobiliari**, diminuite di Euro 766 migliaia rispetto al 2024.

Pertanto, la **differenza tra valore e costi della produzione** (margine operativo) evidenzia un peggioramento di Euro 4.745 migliaia rispetto al 2024. Tale differenza è da ricondurre alle variazioni sopra commentate.

I **proventi e oneri finanziari**, ammontanti complessivamente a Euro 60.238 migliaia, sono aumentati di Euro 45.620 mila rispetto al precedente esercizio. Si registrano (i) la ricordata plusvalenza dalla vendita delle azioni Tinexta di Euro 50.015 migliaia (ii) dividendi distribuiti dalla controllata Tinexta S.p.A. per Euro 7.895 mila (Euro 12.106 mila nel 2024) (iii) il dividendo distribuito da AV3 (Euro 408 migliaia) (iv) interessi attivi bancari per Euro 1.809 migliaia (Euro 2.299 migliaia nel 2024) (v) interessi maturati sull'investimento temporaneo di liquidità in una polizza di capitalizzazione riscattabile in qualsiasi momento (emessa da BNL) per Euro 111 mila (Euro 112 mila nel 2024).

Le **rettifiche di valore di attività finanziarie**, negative per Euro 855 migliaia, sono rappresentate da svalutazioni di quote di fondi comuni di investimento (quelle Uno Energia e quello Innogest) a fronte di rettifiche negative, nel bilancio 2024, per Euro 711 migliaia. La variazione negativa di tale voce rispetto al 2024 ammonta, quindi, ad Euro 144 migliaia.

Si giunge quindi al **risultato prima delle imposte** che ammonta a Euro 53.682 mila, superiore di Euro 40.731 migliaia rispetto a quello del precedente esercizio che ammontava a Euro 12.951 migliaia.

Si ritiene, a questo punto, che possa avere maggiore significatività una rappresentazione del Conto Economico, differente dallo schema codicistico, che rispecchi ed enfatizzi i risultati dell'attività della Società, finalizzata alla gestione e alla valorizzazione degli asset di cui è proprietaria, come le partecipazioni e, in via accessoria, del patrimonio immobiliare.

VOCI SINTETICHE (importi in €/1000)	Esercizi	
	2025	2024
Ricavi da locazioni e da servizi ufficio	1.128	1.466
Altri ricavi afferenti alle vendite e alle prestazioni	159	210
Dividendi	8.303	12.106
Totale ricavi afferenti la gestione caratteristica	9.590	13.782
Costi per servizi	1.070	1.031
Costo godimento beni di terzi	3	3
Costi del personale	324	316
Ammortamenti	188	146
Svalutazione/(rivalutazioni) partecipazioni e di investimenti in Fondi Comuni	855	711
Svalutazione crediti	-	-
Svalutazione immobili	734	1.500
Oneri diversi di gestione	279	299
Proventi e riaddebiti a riduzione di costi di gestione	-	67
Totale costi afferenti la gestione caratteristica	3.453	3.940
MARGINE DELLA GESTIONE CARATTERISTICA	6.137	9.842
Plusvalenze su Immobilizzazioni Materiali	1	597
Plusvalenze su partecipazioni	45.624	102
Altri proventi e oneri finanziari	1.920	2.410
PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	47.544	2.512
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO PRIMA DELLE IMPOSTE	53.682	12.951

Con riferimento alle **imposte**, si evidenzia che sono state rilevate **imposte correnti** per Euro 2.374 migliaia un onere per **impose differite** di Euro 243 migliaia.

Pertanto, il **risultato dopo le imposte**, si attesta a Euro 51.065 migliaia rispetto ad Euro 12.414 migliaia del precedente esercizio.

INFORMAZIONI ATTINENTI IL PERSONALE E L'AMBIENTE

Per quel che riguarda la composizione e le attività formative del personale relative all'esercizio 2025, valgano i dati di seguito riportati:

Composizione	Quadri	Impiegati	In somministrazione
Uomini (numero)	0	1	
Donne (numero)	1	3	
Contratti a tempo indeterminato	1	3	
Contratti a tempo determinato		1	
Altre tipologie			
Titolo di studio: Laurea	1	2	
Titolo di studio: Diploma		2	

Da ultimo, si segnala che in materia di sicurezza sul lavoro, così come disciplinata dal D.Lgs. 81/08, la Società ha predisposto un apposito piano riguardante i locali in cui è svolta l'attività, ha nominato un professionista esterno quale Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione (RSPP) fornendo ai propri dipendenti (tramite professionisti qualificati) il necessario addestramento per la prevenzione degli infortuni e degli incendi.

In materia ambientale, si fa presente che l'attività svolta dalla Società non produce particolari impatti sull'ambiente.

Le attività ordinarie d'ufficio generano, tra l'altro, rifiuti dell'utilizzo di macchine fotocopiatrici e stampanti (toner esausto) che vengono fatti smaltire ad impresa all'uopo specializzata con la quale è stato da tempo stipulato apposito contratto.

INVESTIMENTI

La Società, nel 2025, non ha effettuato significativi investimenti in immobilizzazioni.

NOVITÀ RILEVANTI SUCCESSIVE ALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO ED EVOLUZIONI PREVEDIBILI DELLA GESTIONE

Si segnalano:

- la prosecuzione dell'intensa attività del Consiglio di Amministrazione diretta a presidiare le fasi dell'Operazione Tinexta ancora in corso, successive alla vendita azionaria del 30/12/2025 e che, tra l'altro, è previsto porteranno al riacquisto di una quota significativa delle azioni vendute (come già sopra commentato);
- il raggiungimento di un accordo vincolante per la vendita dell'immobile di Roma, Via Appia per un corrispettivo di Euro 4.100 migliaia, senza realizzo di plus o minusvalenza;
- l'intensificarsi delle attività rivolte alla vendita dell'immobile di Milano, Via Vittor Pasani che si stima di poter realizzare entro la fine del 2026;
- la conclusione dei lavori di manutenzione straordinaria di un'ala del complesso monumentale degli Horti Sallustiani (l'Insula) che, in tal modo, viene definitivamente recuperata e destinata, assieme al resto, all'impiego per la locazione breve per eventi;
- l'assemblea di Tinexta S.p.A. che ha deliberato l'approvazione del bilancio di esercizio 2025 senza decidere alcuna distribuzione di dividendo, né distribuzioni di tal genere saranno oggetto di altre assemblee nel corso del 2026;
- la deliberazione e l'incasso di un dividendo straordinario (e definitivo) da parte di Orizzonte Solare Srl (con un introito per Tecno Holding di Euro 1.102 migliaia);

- la deliberazione di anticipato scioglimento della predetta Orizzonte Solare Srl. Dalla liquidazione non ci si attende il riparto di ulteriori somme in favore di Tecno Holding;
- la deliberazione da parte dell'assemblea dei soci di Ambra Verde 3 Srl, di un ulteriori dividendo a valere sull'utile dell'esercizio 2025 (con un introito per Tecno Holding di Euro 216 migliaia).

Successivamente al 31 dicembre, come noto, si è verificata una significativa escalation delle tensioni geopolitiche in Medio Oriente. Tenuto conto dell'assenza di attività dirette nell'area oggetto del conflitto, non si ritiene vi siano impatti significativi sulle attività e sulle operazioni della Società né sulla sua continuità aziendale.

Quanto all'evoluzione prevedibile della gestione dell'esercizio 2026, sarà determinante quella dell'Operazione Tinexta e la definizione delle risorse finanziarie con certezza destinabili verso nuove iniziative ed investimenti strategici.

Nelle more, le risorse attualmente disponibili resteranno impiegate in investimenti finanziari temporanei. Nella formazione del risultato economico atteso per il 2026, contineranno ad incidere i costi di struttura e del comparto immobiliare che non risulteranno coperti dai soli proventi immobiliari, per quanto l'impiego produttivo del sito degli Horti Sallustiani stia dando positivi risultati. In mancanza della distribuzioni di dividendi da parte di Tinexta, saranno solo il dividendo straordinario (e non ripetibile) distribuito da Orizzonte Solare, quello deliberato da Ambra Verde 3 Srl e, soprattutto, i proventi da investimenti finanziari temporanei a garantire l'assorbimento del saldo negativo dell'area della produzione e la generazione di un margine di utile al quale potrà altresì concorrere la plusvalenza, stimata in circa 10 milioni di euro, realizzabile dalla vendita dell'immobile di Milano.

INFORMAZIONE DI CUI AI NUMERI 3 E 4 DELL'ART. 2428 C.C.

Al 31/12/2025, la Società possedeva n. 348.311.471 azioni proprie prive di valore nominale unitario (corrispondenti ad un valore nominale complessivo di Euro 5.183.598,34).

RICERCA E SVILUPPO

La società non ha effettuato investimenti in ricerche e sviluppo.

LUOGHI DI ESERCIZIO DELL'ATTIVITÀ

L'attività direzionale e tecnica della società, nel 2025, è stata svolta nelle seguenti sedi:

- Roma, Piazza Sallustio, 9
- Milano, Via Meravigli n. 9/b

CONVOCAZIONE ASSEMBLEARE

La convocazione dell'Assemblea annuale degli Azionisti è disposta oltre il termine ordinario di 120 giorni dalla chiusura dell'esercizio ma comunque entro 180 giorni avendo, questo Consiglio, valutato come "esigenza particolare" - ai sensi e per gli effetti dell'art. 15.1 dello Statuto Sociale e dell'art. 2364, comma

2, c.c. – dover attendere di conoscere ed acquisire elementi rilevanti ai fini della valutazione della partecipazione Tinexta nell’ambito della complessa operazione in cui è maturata la sua parziale vendita.

CONCLUSIONI

Signori azionisti,

Vi invitiamo, quindi, ad approvare il bilancio di esercizio 2025.

Riteniamo infine di manifestare anche il Vostro pensiero nel ringraziare i Dipendenti della Società per i risultati conseguiti.

Addì, 28 maggio 2026

p. Il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

(Dott. Carlo Giuseppe Maria Sangalli)

BILANCIO D'ESERCIZIO



**NOTA INTEGRATIVA
TECNO HOLDING S.P.A.
DELL'ESERCIZIO 2025**

DATI SOCIETARI e COMPOSIZIONE DEGLI ORGANI SOCIALI

Sede Legale

TECNO HOLDING S.p.A

Piazza Sallustio 9
00187 Roma

Dati Legali

Capitale Sociale deliberato Euro 25.000.000 – i.v.
Registro Imprese di Roma n. RM 874472
CF e P. IVA n. 05327781000
Sito Istituzionale www.tecnoholding.it

Organi Sociali in carica

Consiglio di Amministrazione

Carlo Giuseppe Maria Sangalli	Presidente
Massimiliano Cipolletta	Vice Presidente
Lorenzo Tagliavanti	Consigliere
Giuseppina Carlotta Ventura	Consigliere
Loretta Credaro	Consigliere

Collegio Sindacale

Guido Bolatto	Presidente
Alberto Sodini	Sindaco effettivo
Emanuela Votta	Sindaco effettivo
Matteo Giuseppe Insam	Sindaco supplente
Alessandra Trudu	Sindaco supplente

Direttore Generale

Elena vasco

Società di Revisione

PricewaterhouseCoopers S.p.A.

Sede Legale e operativa

Piazza Sallustio 9 - 00187 Roma

TECNO HOLDING S.P.A.

Capitale Sociale Euro 25.000.000,00 interamente versato
Sede legale: Piazza Sallustio n° 9 - ROMA
Iscritta nel Registro delle Imprese di Roma al numero 05327781000
REA - CCIAA DI ROMA N° 874472
Codice Fiscale 05327781000

BILANCIO RELATIVO ALL'ESERCIZIO CHIUSO AL 31/12/2025

(importi in unità di Euro)	Importi al 31/12/2025		Importi al 31/12/2024	
	Parziale	Totale	Parziale	Totale
STATO PATRIMONIALE				
ATTIVITA'				
A) CRED. V/SOCI PER VERS. DOVUTI				
B. IMMOBILIZZAZIONI				
I. Immobilizzazioni immateriali				
01) Costi impianto e ampliamento	2.820		3.760	
02) Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità	-		-	
04) Concessioni, licenze, marchi e simili	-		-	
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI (I)		2.820		3.760
II. Immobilizzazioni materiali				
01) Terreni e fabbricati	7.603.621		8.427.959	
02) Impianti, macchine, apparecchi	958.655		1.048.497	
04) Altri beni	17.625		20.306	
05) Immobilizzazioni in corso e acconti				
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI (II)		8.579.901		9.496.762
III. Immobilizzazioni finanziarie				
01) Partecipazioni in:				
a) imprese controllate			51.226.126	
b) imprese collegate	43.730.416			
d) altre imprese	306.010		306.010	
Totale Partecipazioni (1)	44.036.426		51.532.136	
02) Crediti				
d) Verso altri	-		-	
di cui esigibili entro l'esercizio successivo Euro zero				
Totale Crediti (2)		-		-
03) Altri Titoli	5.377.971		6.220.371	
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE (III)		49.414.397		57.752.507
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI B. (I+II+III)		57.997.118		67.253.029
C. ATTIVO CIRCOLANTE				
I. Rimanenze				
06) Fabbricati destinati alla vendita	7.507.587		7.507.587	
TOTALE RIMANENZE (I)		7.507.587		7.507.587
II. Crediti				
01) Verso clienti	42.062		324.996	
di cui esigibili oltre l'esercizio successivo Euro zero				
02) Verso imprese controllate				
di cui esigibili oltre l'esercizio successivo Euro zero				
03) Verso imprese collegate	2.828			
di cui esigibili oltre l'esercizio successivo Euro zero				
05 bis) Crediti Tributari	146.061		674.893	
di cui esigibili oltre l'esercizio successivo Euro zero				
05 ter) imposte anticipate	1.433.866		1.672.233	
05 quater) Verso altri	61.407.692		5.604.315	

di cui esigibili oltre l'esercizio successivo Euro zero				
TOTALE CREDITI (II)		63.032.509		8.276.437
III. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni				
1) Partecipazioni in imprese controllate	45.560			
TOTALE ATTIVITA' FINANZIARIE NON IMMOB.NI (III)		45.560		
IV. Disponibilità liquide				
01) Depositi bancari e postali	86.468.496		85.399.741	
02) Assegni				
03) Denaro e valori in cassa	125		140	
TOTALE DISPONIBILITA' LIQUIDE (IV)		86.468.621		85.399.881
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE C. (I+II+III+IV+V)		157.054.277		101.183.905
D. RATEI RISCONTI ATTIVI E COSTI ANTICIPATI				
I Ratei Attivi				
II Risconti Attivi	3.512		782	
III Costi anticipati				
TOTALE RATEI E RISCONTI ATTIVI D. (II+III)		3.512		782
TOTALE ATTIVITA'		215.054.907		168.437.716

PASSIVITA' E NETTO				
A. PATRIMONIO NETTO				
I. Capitale		25.000.000		25.000.000
II. Riserva da sovrapprezzo azioni		42.885.363		42.885.363
III. Riserve di rivalutazione		34.767.231		34.767.231
IV. Riserva legale		5.000.000		5.000.000
V. Riserve statutarie		-		-
VI. Altre riserve				
1) Riserva di rivalutazione ex art.2426 n°4, c.c.			134.012	
2) Riserva ammortamenti anticipati	957.993		957.993	
3) Riserva straordinaria	103.012.116		101.086.359	
5) Riserva da arrotondamenti Euro	2		1	
6) Avanzo di fusione	13.367.540		13.367.540	
TOTALE ALTRE RISERVE (VII)		117.337.651		115.545.905
VII. Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi				
VIII. Utili (perdite) portati a nuovo		-		-
IX. Utile/Perdita dell'esercizio		51.064.824		12.414.359
X. Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio		(68.313.286)		(68.313.286)
TOT.PATRIMONIO NETTO (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X)		207.741.783		167.299.572
B. FONDI PER RISCHI E ONERI				
2) Per imposte		497.165		528.925
4) Altri:		490.000		
Totale altri fondi per rischi ed oneri				
TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI		987.165		528.925
C. TRATT. FINE RAPPORTO LAV. SUB.	101.339		84.628	
TOTALE TRATT. FINE RAPPORTO LAV. SUB.		101.339		84.628
D. DEBITI				
07) Debiti verso fornitori	3.619.474		167.561	
di cui esigibili oltre l'esercizio successivo Euro zero				
09) Debiti v/imprese controllate			27.500	
di cui esigibili oltre l'esercizio successivo Euro zero				
12) Debiti tributari	2.443.843		90.286	
di cui esigibili oltre l'esercizio successivo Euro 311.293				
13) Debiti v/Istituti Prev.li	38.282		23.953	
di cui esigibili oltre l'esercizio successivo Euro zero				
14) Altri debiti	122.471		199.871	
di cui esigibili oltre l'esercizio successivo Euro 15.950				
TOTALE DEBITI D.		6.224.070		509.171
E. RATEI E RISCONTI PASSIVI				
I Ratei Passivi	-		-	
II Risconti passivi	550		15.420	
TOTALE RATEI E RISCONTI PASSIVI E.		550		15.420
TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO		215.054.907		168.437.716

CONTO ECONOMICO				
A. VALORE DELLA PRODUZIONE				
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni		1.287.175		1.675.657
3) Variazione dei lavori in corso su ordinazione				
5) Altri ricavi e proventi		1.308		664.592
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A)		1.288.483		2.340.249
B. COSTI DELLA PRODUZIONE				
07) per servizi		5.461.215		1.031.484
08) per godimento beni di terzi		2.940		3.032
09) per il personale				
a) salari e stipendi	231.190		229.052	
b) oneri sociali	67.335		62.823	
c) trattamento di fine rapporto	18.782		16.428	
e) altri costi	6.642		8.056	
TOTALE COSTI PER IL PERSONALE		323.949		316.359
10) Ammortamenti e svalutazioni				
a) Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	940		940	
b) Ammortamenti immobilizzazioni materiali	187.203		144.935	
c) Svalutazione immobilizzazioni materiali	733.658		1.500.000	
c) Svalutaz. Dei crediti compresi nell'attivo circolante				
TOTALE AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI		921.801		1.645.875
12) Accantonamenti per rischi				
TOTALE ACCANTONAMENTI PER RISCHI				
13) Altri accantonamenti				
TOTALE ALTRI ACCANTONAMENTI		-		-
14) Oneri diversi di gestione		279.303		299.301
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE (B)		6.989.208		3.296.051
DIFF. TRA VALORI E COSTI DI PRODUZIONE (A-B)		(5.700.725)		(955.802)
C. PROVENTI ED ONERI FINANZIARI				
15) Proventi da partecipazioni:				
a) in imprese controllate		57.910.236		12.106.260
b) in imprese collegate				102.064
d) in altre imprese		407.995		
Totale proventi da partecipazioni		58.318.231		12.208.324
16) Altri proventi finanziari:				
f) proventi diversi dai precedenti:				
- interessi su c/c e depositi bancari	1.808.722		2.299.099	
- proventi su Certificap iscritti nell'attivo circolante	111.075		111.636	
Totale proventi diversi		1.919.797		2.410.735
Totale altri proventi finanziari (16)		1.919.797		2.410.735
TOTALE PROVENTI FINANZIARI		60.238.028		14.619.059
17) Interessi ed oneri finanziari				
a) interessi passivi di mora	(7)		-	
c) interessi su depositi cauzionali	(90)		(1.019)	
TOTALE ONERI FINANZIARI		(97)		(1.019)
17 bis) Utili e perdite su cambi		(14)		
TOTALE PROVENTI ED ONERI FINANZIARI (C)		60.237.917		14.618.040
D. RETTIFICHE DI VALORE ATT. FIN.				
18) Rivalutazioni				
a) di partecipazioni				
b) di immobilizzazioni finanziarie (non partecipazioni)				
19) Svalutazioni				

a) di partecipazioni				
b) di imm. Finanziarie che non costituiscono partecipazioni		(855.000)		(711.000)
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni				
TOTALE RETTIFICHE DI VALORE ATT. FIN. (D)		(855.000)		(711.000)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE		53.682.192		12.951.238
20) <u>Imposte sul reddito dell'esercizio:</u>				
a) Imposte correnti	(2.374.105)			
b) Imposte relative a esercizi precedenti				
b) Imposte differite e anticipate	(243.263)		(536.879)	
c) Provento da consolidato fiscale				
TOTALE IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO		(2.617.368)		(536.879)
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO		51.064.824		12.414.359

RENDICONTO FINANZIARIO 2025

(in Euro)

	Importi al 31/12/2025	Importi al 31/12/2024
A. Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	51.064.824	12.414.359
Imposte sul reddito	2.617.368	536.879
Interessi passivi / (Interessi Attivi)	(1.919.700)	(2.409.716)
Dividendi	(8.303.381)	(12.106.260)
(Plusvalenze)/Minusvalenza derivanti dalla cessione di attività	(50.014.850)	(102.064)
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi, plusvalenze	(6.555.739)	(1.666.802)
Accantonamenti ai fondi	474.951	(76.363)
Ammortamenti delle immobilizzazioni	188.143	145.875
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	1.588.658	2.211.000
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	(4.303.987)	613.710
Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti	282.934	(52.935)
Decremento/(incremento) degli altri crediti	(56.295.113)	1.214.909
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	3.451.913	(116.187)
Incremento/(decremento) degli altri debiti	1.640.400	118.725
Decremento/(incremento) dei ratei e risconti attivi	(2.730)	33.320
Incremento/(decremento) dei ratei e risconti passivi	(14.870)	14.755
Decremento/(Incremento) delle immobilizzazioni destinate alla vendita	0	2.100.818
Altre variazioni del capitale circolante netto		
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	(55.241.453)	3.927.115
Interessi incassati/(pagati)	1.584.543	2.298.080
(Imposte sul reddito pagate)	(618.109)	(597.766)
Dividendi incassati	7.895.386	12.106.260
4. Flusso finanziario dopo le altre rettifiche	(46.379.633)	17.733.689
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(46.379.633)	17.733.689
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
<i>Immobilizzazioni materiali</i>		
(Investimenti) smobilizzo	(4.000)	(455.751)
<i>Immobilizzazioni immateriali</i>		
(Investimenti) smobilizzo	0	(4.700)
<i>Immobilizzazioni finanziarie</i>		
(Investimenti) smobilizzo	57.452.400	54.378
<i>Attività finanziarie non immobilizzate</i>		
(Investimenti) smobilizzo	0	0
Flusso finanziario dell'attività d'investimento (B)	57.448.400	(406.073)
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
<i>Mezzi di terzi</i>		
Incremento (decremento) debiti a breve verso banche		
Accensione/(Rimborso) finanziamenti verso società del Gruppo		
Accensione/(Rimborso) finanziamenti verso banche		
<i>Mezzi propri</i>		
Aumento/(Rimborso) di capitale a pagamento		
(Dividendi pagati)	(10.000.027)	(10.000.027)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(10.000.027)	(10.000.027)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A±B±C)	1.068.740	7.327.589
Disponibilità liquide inizio esercizio	85.399.881	78.072.292
Disponibilità liquide fine esercizio	86.468.621	85.399.881

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO D'ESERCIZIO AL 31/12/2025

RIFERIMENTI NORMATIVI PER LA FORMAZIONE DEL BILANCIO D'ESERCIZIO

Il bilancio d'esercizio di Tecno Holding S.p.A., redatto in conformità a quanto previsto dagli artt. 2423 e seguenti del Codice Civile, interpretato ed integrato dai principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità (i 'principi contabili OIC'), si compone dei seguenti documenti: Stato Patrimoniale, Conto Economico, Rendiconto Finanziario e Nota Integrativa.

Il Rendiconto Finanziario presenta le variazioni, positive o negative, delle disponibilità liquide avvenute nell'esercizio ed è stato redatto con il metodo indiretto utilizzando lo schema previsto dal principio contabile OIC 10.

Lo stato patrimoniale ed il conto economico sono redatti in base agli schemi previsti dagli artt. 2424 e 2425 del Codice Civile.

Il bilancio d'esercizio è redatto in unità di Euro ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. 213/98.

Se le informazioni richieste da specifiche disposizioni di legge non sono sufficienti a dare una rappresentazione veritiera e corretta sono fornite le informazioni complementari ritenute necessarie allo scopo.

Per quanto riguarda l'attività della Società e i rapporti con le imprese controllate, collegate, sottoposte a comune controllo e altre parti correlate si rinvia a quanto indicato nella Relazione sulla Gestione, predisposta dagli Amministratori della Società a corredo del presente bilancio.

I fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio, la proposta di destinazione del risultato dell'esercizio e l'importo complessivo degli impegni, delle garanzie e delle passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale sono esposti in appositi paragrafi della presente Nota Integrativa.

La Società non detiene più, al 31/12/2025, partecipazioni di controllo per le quali ricorra l'obbligo di redazione del bilancio consolidato. Ed invero, con la cessione di una porzione della partecipazione azionaria in Tinexta S.p.A. (come meglio nel prosieguo commentata) è venuto meno il requisito del controllo, presente fino al 31/12/2024, in presenza del quale corre l'obbligo di redazione del bilancio consolidato ai sensi dell'art. 26 del D.Lgs. 127/1991. Anche per l'unica restante (al 31/12/2025) partecipazione di controllo in Orizzonte Solare Srl, non ricorrono i presupposti perché si debba redigere il bilancio consolidato (i) sia perché l'entità patrimoniale e dei componenti economici di tale società non è rilevante ai fini della veritiera e corretta rappresentazione della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico del Gruppo (artt.27, comma 3-bis e 29, comma 2 del D.Lgs. 127/1991) (ii) sia perché detta partecipazione è destinata alla dismissione come avviata nel mese di aprile 2026 con la deliberazione dei soci di anticipato scioglimento della società (art. 28, comma 2, lett. d. del D.Lgs. 127/1191). Per tali ragioni, il bilancio consolidato per l'esercizio 2025 non è stato redatto.

Altre informazioni utili alla comprensione ed all'illustrazione del bilancio di esercizio sono esposte nella Relazione sulla Gestione.

POSTULATI GENERALI DI REDAZIONE DEL BILANCIO

La valutazione dei componenti attivi e passivi patrimoniali è stata fatta ispirandosi ai postulati generali della prudenza e della competenza di cui all'art. 2423 bis c.c., nella prospettiva della continuità aziendale; la rilevazione e la presentazione delle voci è stata effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto, ove compatibile con le disposizioni del Codice Civile e dei principi contabili OIC.

Sono stati altresì rispettati i postulati della costanza nei criteri di valutazione, rilevanza e comparabilità delle informazioni

L'attività della Società, in linea con il suo oggetto sociale, è stata rivolta alla gestione delle partecipazioni societarie nonché del patrimonio immobiliare.

In applicazione dei sopra menzionati postulati:

- La valutazione degli elementi componenti le singole voci delle attività o passività è avvenuta separatamente, per evitare che i plusvalori di alcuni elementi possano compensare i minusvalori di altri. In particolare, gli utili sono stati inclusi solo se realizzati entro la data di chiusura dell'esercizio, mentre si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura dello stesso.
- Si è tenuto conto dei proventi e oneri di competenza dell'esercizio indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento. La competenza è il criterio temporale con il quale i componenti positivi e negativi di reddito sono stati imputati al conto economico ai fini della determinazione del risultato d'esercizio.
- Gli Amministratori hanno effettuato una valutazione prospettica della capacità dell'azienda a costituire un complesso economico funzionante destinato alla produzione di reddito per un prevedibile arco temporale futuro, relativo a un periodo di almeno dodici mesi dalla data di riferimento del bilancio. La valutazione effettuata non ha identificato significative incertezze in merito a tale capacità.
- L'individuazione dei diritti, degli obblighi e delle condizioni si è basata sui termini contrattuali delle transazioni e sul loro confronto con le disposizioni dei principi contabili per accertare la correttezza dell'iscrizione o della cancellazione di elementi patrimoniali ed economici.
- I criteri di valutazione non sono stati modificati rispetto all'esercizio precedente al fine di ottenere una omogenea misurazione dei risultati della Società nel susseguirsi degli esercizi. Nel corso dell'esercizio non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso alla deroga ai criteri di valutazione, di cui all'art. 2423, comma 5, del Codice Civile, in quanto incompatibili con la rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società e del risultato economico.
- Non sono state altresì effettuate nell'esercizio rivalutazioni di attività ai sensi di leggi speciali in materia.
- La rilevanza dei singoli elementi che compongono le voci di bilancio è stata giudicata nel contesto complessivo del bilancio. Per quantificare la rilevanza si è tenuto conto sia di elementi qualitativi che quantitativi.
- Per ogni voce dello Stato Patrimoniale, del Conto Economico e del Rendiconto Finanziario sono indicati i corrispondenti valori al 31 dicembre 2024. Qualora le voci non siano comparabili, quelle relative all'esercizio precedente sono state adattate fornendo nella Nota Integrativa, per le circostanze rilevanti, i relativi commenti. Gli importi di ciascuna voce indicati tra parentesi sono di segno negativo.

CRITERI DI VALUTAZIONE

ATTIVO

B. IMMOBILIZZAZIONI

B.I. IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Sono iscritte, previo consenso del Collegio Sindacale laddove previsto, al costo storico di acquisizione, inclusivo degli oneri accessori, ammortizzate sistematicamente per il periodo della loro prevista utilità futura ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi e imputati direttamente alle singole voci.

I costi di impianto e di ampliamento e quelli di sviluppo aventi utilità pluriennale sono stati iscritti nell'attivo dei bilanci degli esercizi di vita utile aziendale, previo consenso del Collegio Sindacale.

Qualora alla data di chiusura dell'esercizio l'immobilizzazione immateriale risulti durevolmente di valore inferiore a quello di iscrizione, viene iscritta a tale minor valore. Negli esercizi successivi, qualora siano venuti meno i motivi di una precedente rettifica effettuata per perdita durevole di valore, viene ripristinato il valore originario, al netto degli ammortamenti applicabili.

Le immobilizzazioni immateriali si compongono delle seguenti voci:

B.I. 1 COSTI DI IMPIANTO E DI AMPLIAMENTO

Si tratta di costi sostenuti per il riavvio dell'attività di sfruttamento immobiliare del complesso monumentale degli Horti Sallustiani. Il periodo di ammortamento di tali costi non supera i cinque anni.

B.I. 4 CONCESSIONI, LICENZE, MARCHI E DIRITTI SIMILI

La voce comprende il valore di costo di licenze d'uso di software applicativi ammortizzato sistematicamente con l'aliquota annuale costante del 33,33%.

Inoltre, dall'esercizio 2000, compare il valore di costo di un marchio realizzato per contrassegnare il ramo di attività connesso allo sfruttamento immobiliare del complesso monumentale degli Horti Sallustiani. Il valore del marchio è stato interamente ammortizzato negli esercizi precedenti.

B.II. IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Le immobilizzazioni materiali, salvo quanto appresso precisato per i fabbricati, sono valutate al costo originario di acquisto, inclusivo degli oneri accessori di diretta imputazione e maggiorato di eventuali costi per manutenzioni straordinarie incrementative di valore, il tutto sistematicamente ammortizzato sulla base di piani definiti ed oggetto di eventuale revisione annuale.

I costi di manutenzione ordinaria, relativi alle manutenzioni e riparazioni ricorrenti effettuate per mantenere i cespiti in un buono stato di funzionamento per assicurarne la vita utile prevista, la capacità e la produttività originarie, sono rilevati a conto economico nell'esercizio in cui sono sostenuti.

I costi di manutenzione straordinaria, che si sostanziano in ampliamenti, ammodernamenti, sostituzioni e altri miglioramenti riferibili al bene che producono un aumento significativo e misurabile di capacità, di produttività o di sicurezza dei cespiti ovvero ne prolungano la vita utile, sono capitalizzabili nei limiti del valore recuperabile del bene o, in difetto, rilevati a conto economico.

Qualora alla data di chiusura dell'esercizio l'immobilizzazione materiale risulti durevolmente di valore inferiore a quello di iscrizione, viene iscritta a tale minor valore. Negli esercizi successivi, qualora siano venuti meno i motivi di una precedente rettifica effettuata per perdita durevole di valore, viene ripristinato il valore originario, al netto degli ammortamenti applicabili.

Per la categoria inventariale dei fabbricati, i valori sono comprensivi di tutte le rivalutazioni (di legge) e svalutazioni operate nel tempo che vengono dettagliatamente riportate nel prosieguo della presente nota. Peraltro, giova precisare, sempre per i fabbricati, che i piani di ammortamento delle singole unità sono stati determinati in funzione del residuo periodo di vita utile aziendale e tenendo in debita considerazione il valore finale che si presume di realizzare dalla loro dismissione.

Relativamente al costo dei beni per i quali il processo di ammortamento si è ultimato nel periodo, le relative quote possono risultare inferiori a quelle nominali previste nel piano di ammortamento, in conseguenza della loro determinazione in misura pari al costo residuo da ammortizzare.

Di seguito vengono indicate, per ciascuna tipologia di beni mobili strumentali, la durata (in anni) del piano di ammortamento adottato e l'aliquota applicata nel primo esercizio di acquisizione/entrata in funzione oltre a quelle accelerate applicate in periodi successivi.

CATEGORIE CESPITI	Durata del Piano	Aliquote	
		1° anno	Anni successivi
Macchine d'Ufficio Elettroniche	3	20%	40%
Impianti Generici	4	15%	30%
Impianti interni speciali	5	12,5%	25%
Impianti audio video	5	12,5%	25%
Telefoni cellulari	3	20%	40%
Mobili e Arredi	9	12%	12%
Attrezzature elettriche ed elettroniche	3	20%	40%
Automezzi	4	25%	25%

Giova ricordare che gli ammortamenti anticipati, calcolati dalla società fusa Cerved Holding S.p.A. su fabbricati di proprietà, anteriormente all'esercizio 1993, per fini esclusivamente fiscali, sono stati, fin dal bilancio 1993, opportunamente riclassificati in apposita riserva del Patrimonio Netto, al netto delle imposte differite latenti, iscritte in un Fondo Rischi del passivo.

B.III. IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

B.III. 1. PARTECIPAZIONI

Le partecipazioni sono inizialmente iscritte al costo di acquisto o di costituzione, comprensivo dei costi accessori. I costi accessori sono costituiti da costi direttamente imputabili all'operazione, quali, ad esempio, i costi di intermediazione bancaria e finanziaria, le commissioni, le spese e le imposte. Il valore di iscrizione delle partecipazioni si incrementa per effetto degli aumenti di capitale a pagamento o di rinuncia a crediti vantati dalla Società nei confronti delle partecipate. Gli aumenti di capitale a titolo gratuito non incrementano il valore delle partecipazioni. Nel caso in cui le partecipazioni abbiano subito, alla data di bilancio, perdite di valore ritenute durevoli, il loro valore di iscrizione viene ridotto al minor valore recuperabile, che è determinato in base ai benefici futuri che si prevede affluiranno alla Società, fino all'azzeramento del valore di carico. Nei casi in cui la Società sia obbligata a farsi carico delle coperture delle perdite conseguite dalle partecipate può rendersi necessario un accantonamento al

passivo per poter far fronte, per la quota di competenza, alla copertura del deficit patrimoniale delle stesse. Qualora negli esercizi successivi vengano meno i motivi della svalutazione effettuata, il valore della partecipazione viene ripristinato fino a concorrenza, al massimo, del costo originario.

B.III.3 ALTRI TITOLI

L'importo ricompreso in tale voce è pari al valore di costo - o di quello determinabile con il criterio del costo ammortizzato, se applicabile, svalutato in caso di perdite durevoli di valore - dell'investimento in Fondi Comuni di Investimento Mobiliare ed Immobiliare.

Ove si tratti di titoli di debito, come tali qualificabili ai sensi dell'OIC 20, ci si avvale della facoltà prevista dall'art. 12, comma 2 del D.Lgs 139/2015 per cui il criterio del costo ammortizzato è applicabile esclusivamente ai titoli di debito rilevati a partire dal bilancio 2016.

Uguualmente, per quelli acquistati dal 2016, ci si avvale della possibilità di disapplicare il criterio del costo ammortizzato se gli effetti di tale applicazione sarebbero irrilevanti rispetto al valore determinato in base alle regole previste per le società che redigono il bilancio in forma abbreviata ai sensi dell'art. 2435-bis c.c. e, quindi, a titolo esemplificativamente, se i titoli sono destinati ad essere detenuti durevolmente ma i costi di transazione, i premi/scarti di sottoscrizione o negoziazione e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo o se i titoli di debito sono detenuti presumibilmente in portafoglio per un periodo inferiore ai 12 mesi.

C. ATTIVO CIRCOLANTE

C.I RIMANENZE

FABBRICATI DESTINATI ALLA VENDITA

Tale voce ricomprende beni che, in precedenti bilanci, erano classificati tra le immobilizzazioni materiali per i quali, in ossequio al disposto dell'art. 2424 bis, comma 1, c.c., si è imposta la riclassificazione nell'attivo circolante, considerata la determinazione della Società di destinarli alla vendita. La loro valutazione è eseguita al minore tra (i) il costo (eventualmente già svalutato) per il quale i medesimi beni erano iscritti tra le immobilizzazioni al momento della variazione di destinazione d'uso aziendale e (ii) il valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato.

C.II. CREDITI

I crediti iscritti in bilancio rappresentano diritti ad esigere, ad una scadenza individuata o individuabile, ammontari fissi o determinabili di disponibilità liquide, o di beni/servizi aventi un valore equivalente, da clienti o da altri soggetti.

I crediti sono valutati in base al criterio del "costo ammortizzato" tenendo altresì conto del loro presumibile valore di realizzo. Peraltro, considerato che: (i) i crediti commerciali non hanno durata superiore a dodici mesi, (ii) quelli eventuali di finanziamento sono fruttiferi a tassi di mercato e (iii) che, per quelli sorti in data anteriore all'1/1/2016 ci si è avvalsi della possibilità di non applicare il nuovo criterio valutativo (così come prevista dall'articolo 12, comma 2 del D.lgs. 139/2015 e dal principio contabile OIC 15), di fatto, tutti i crediti dell'attivo circolante sono iscritti in bilancio per il loro valore nominale opportunamente, se del caso, svalutato per tener conto del loro presumibile valore di realizzo.

Con riferimento al valore di presumibile realizzo, il valore contabile dei crediti è rettificato, ove ne ricorra la necessità, tramite un fondo svalutazione per tenere conto della probabilità che i crediti abbiano perso valore. A tal fine sono considerati indicatori, sia specifici sia in base all'esperienza e ogni altro elemento utile, che facciano ritenere probabile una perdita di valore dei crediti. La stima del fondo svalutazione crediti avviene tramite l'analisi dei singoli crediti individualmente significativi e a livello di portafoglio per i restanti crediti, determinando le perdite che si presume si dovranno subire sui crediti in essere alla data di bilancio.

L'accantonamento al fondo svalutazione dei crediti assistiti da garanzie tiene conto degli effetti relativi all'escussione di tali garanzie. Con riferimento ai crediti assicurati, l'accantonamento si limita alla quota non coperta dall'assicurazione, solo se vi è la ragionevole certezza del riconoscimento dell'indennizzo.

C.III. ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI

C.III.1 PARTECIPAZIONI IN IMPRESE CONTROLLATE

Tale voce ricomprende partecipazioni in imprese controllate non destinate a permanere durevolmente nel patrimonio sociale. La valutazione di tali partecipazioni è eseguita al minore tra (i) il costo di acquisto o il valore normale di assegnazione e (ii) il valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato

C.III.2 PARTECIPAZIONI IN IMPRESE COLLEGATE

Tale voce ricomprende partecipazioni in imprese collegate non più iscritte tra le immobilizzazioni finanziarie in quanto non destinate a permanere durevolmente nel patrimonio sociale. La valutazione di tali partecipazioni è eseguita al minore tra (i) l'ultimo valore al quale erano iscritte nelle immobilizzazioni e (ii) il valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato.

C.III.3 PARTECIPAZIONI IN ALTRE IMPRESE

Tale voce ricomprende partecipazioni in altre imprese non di controllo né di collegamento, acquisite o non più iscritte tra le immobilizzazioni finanziarie in quanto non destinate a permanere durevolmente nel patrimonio sociale. La valutazione di tali partecipazioni è eseguita al minore tra (i) il costo di acquisto/valore normale di assegnazione o l'ultimo valore al quale erano iscritte nelle immobilizzazioni e (ii) il valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato.

C. IV. DISPONIBILITÀ LIQUIDE

Le disponibilità liquide di banca e di cassa, sono iscritte per la reale consistenza alla data di chiusura dell'esercizio.

D. RATEI E RISCONTI ATTIVI E COSTI ANTICIPATI

Sono calcolati secondo il principio della competenza economica temporale (ratei e risconti) e di quella determinabile in funzione del conseguimento dei ricavi cui sono strettamente connessi i costi sostenuti (costi anticipati).

PASSIVO

B. FONDI PER RISCHI ED ONERI

I 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. Gli stanziamenti riflettono la migliore stima possibile sulla base degli elementi a disposizione.

Nella redazione del bilancio d'esercizio in commento si è tenuto conto dei rischi e delle perdite, anche se conosciuti dopo la chiusura dell'esercizio, la cui competenza economica sia riconducibile a tale data, operando, laddove necessario, appositi accantonamenti a fondi rischi e oneri futuri.

Gli accantonamenti ai fondi rischi e oneri sono iscritti prioritariamente nelle voci di conto economico delle pertinenti classi, prevalendo il criterio della classificazione per natura dei costi.

C. TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

La passività per trattamento di fine rapporto, soggetta a rivalutazione a mezzo di indice, esprime il debito maturato nei confronti dei dipendenti al la data di chiusura dell'esercizio, in conformità all'art. 2120 del Codice Civile ed ai contratti collettivi di lavoro. Nell'ambito della riformata disciplina della previdenza complementare, si fa presente che – ferme le destinazioni di legge ad enti di previdenza dirigenti già previste in anni precedenti – per le quote di TFR maturate dall'01/01/07, tutti i dipendenti hanno optato per la "permanenza in azienda" con la conseguenza che – in presenza di un numero di lavoratori inferiori a cinquanta – la rappresentazione contabile del TFR è rimasta identica al passato.

D. DEBITI

I debiti sono passività di natura determinata ed esistenza certa che rappresentano obbligazioni a pagare ammontare fissi o determinabili di disponibilità liquide a finanziatori, fornitori e altri soggetti. La classificazione dei debiti tra le varie voci di debito è effettuata sulla base della natura (o dell'origine) degli stessi rispetto alla gestione ordinaria a prescindere dal periodo di tempo entro cui le passività devono essere estinte.

I debiti sono valutati in base al criterio del "costo ammortizzato". Peraltro, considerato che (i) i debiti commerciali non hanno durata superiore a dodici mesi (ii) per quelli sorti in data anteriore all'1/1/2016, ci si è avvalsi della possibilità di non applicare il nuovo criterio valutativo (così come prevista dall'articolo 12, comma 2 del D.lgs. 139/2015 e dal principio contabile OIC 19) e (iii) per quelli diversi dai precedenti, gli effetti dell'applicazione di tale criterio sarebbero irrilevanti, di fatto, tutti i debiti sono iscritti in bilancio per il loro valore nominale.

I debiti sono eliminati in tutto o in parte dal bilancio quando l'obbligazione contrattuale e/o legale risulta estinta per adempimento o altra causa, o trasferita.

E. RATEI E RISCOSSI PASSIVI

Sono calcolati secondo il principio della competenza economica temporale.

ATTIVITA' OGGETTO DI CONTRATTI CON OBBLIGO DI RETROCESSIONE A TERMINE

Le attività oggetto di contratti con obbligo di retrocessione a termine rimangono iscritte nel bilancio del venditore e, a fronte del prezzo "a pronti" ricevuto, viene rilevato un debito verso l'acquirente.

L'eventuale differenza tra prezzo "a pronti" e prezzo "a termine" rappresenta, a seconda dei casi, un onere finanziario o un provento operativo da imputare a conto economico per competenza.

RICAVI E COSTI

A partire dall'inizio dell'esercizio 2024, la Società ha applicato il nuovo principio contabile OIC 34 "Ricavi", emanato nel mese di aprile 2023 dall'Organismo Italiano di Contabilità ed entrato in vigore per i bilanci relativi agli esercizi aventi inizio dal 1° gennaio 2024 o da data successiva. Il principio trova applicazione a tutte le transazioni che comportano l'iscrizione di ricavi derivanti dalla vendita di beni e dalla prestazione di servizi indipendentemente dalla loro classificazione nel conto economico. Sono esclusi dall'ambito di applicazione del nuovo principio i lavori in corso su ordinazione e alcune specifiche fattispecie di ricavi.

I ricavi e i proventi, i costi e gli oneri sono iscritti al netto di resi, sconti, abbuoni e premi, nonché delle imposte direttamente connesse con la vendita dei prodotti e la prestazione dei servizi, nel rispetto dei principi di competenza e di prudenza. I ricavi per operazioni di vendita di beni sono rilevati quando il processo produttivo dei beni è stato completato e lo scambio è già avvenuto, ovvero si è verificato il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà assumendo quale parametro di riferimento il trasferimento di rischi e benefici. Per quanto concerne le prestazioni di servizi, i relativi ricavi sono iscritti con riferimento al momento di ultimazione della prestazione o in base allo stato avanzamento lavori, se di durata.

IMPOSTE SUL REDDITO

Nella determinazione dell'onere per imposte sul reddito e del connesso debito si è tenuto conto della normativa vigente in materia oltre che del principio generale della competenza economica in relazione al quale, applicando l'OIC 25, sono rilevate, ove ne ricorrano i presupposti, imposte differite ed anticipate. Nell'esercizio di riferimento del presente bilancio, in particolare, si sono verificate le condizioni per la rilevazione di imposte anticipate e differite.

Conformemente al citato principio contabile OIC 25, come emendato nel 2025, le imposte sostitutive versate per "affrancare" riserve "in sospensione di imposta" sono rilevate a riduzione di una riserva del patrimonio netto.

IMPOSTE ANTICIPATE/DIFFERITE

Le attività per imposte anticipate e le passività per imposte differite sono rilevate in bilancio in base alle differenze temporanee tra il valore attribuito alle attività e passività secondo criteri civilistici ed il valore attribuito alle stesse attività e passività ai fini fiscali ovvero in base alle differenze reddituali temporanee tra l'imponibile fiscale e il risultato d'esercizio. Le attività per imposte anticipate sono rilevate, nel rispetto del principio della prudenza, qualora sussista la ragionevole certezza dell'esistenza, negli esercizi in cui si riverseranno le relative differenze temporanee, di un reddito imponibile superiore all'ammontare delle differenze che saranno annullate. Le passività per imposte differite non sono rilevate qualora esistano scarse probabilità che il debito insorga.

In nota integrativa è presentato un prospetto delle differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte differite e anticipate, specificando l'aliquota applicata e le variazioni rispetto all'esercizio precedente, gli importi addebitati o accreditati a conto economico o a patrimonio netto e le voci escluse dal calcolo nonché l'ammontare delle imposte anticipate contabilizzate in bilancio attinenti a perdite dell'esercizio o di esercizi precedenti e l'ammontare delle imposte non ancora contabilizzato.

BENI CONDOTTI IN LOCAZIONE FINANZIARIA

Le operazioni di leasing finanziario ossia quelle regolate da contratti di locazione di beni materiali, acquistati o fatti costruire dal locatore su scelta e indicazione del conduttore che ne assume tutti i rischi e con facoltà di divenirne proprietario dietro pagamento di un prezzo di riscatto prestabilito, sono rappresentate in base al c.d. "*metodo patrimoniale*". Tale metodo, conforme all'attuale dettato normativo in tema di redazione del bilancio, esclude che il conduttore possa rilevare il bene oggetto di leasing nel proprio patrimonio prima dell'esercizio dell'eventuale riscatto, dovendo nel frattempo limitarsi a rilevare nel conto economico il costo per i canoni maturati.

Oltre a ciò, nella presente nota integrativa, si forniscono, ove possibile, tutte le informazioni richieste dall'art. 2427 n° 22 c.c..

FATTI INTERVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

I fatti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio che evidenziano condizioni già esistenti alla data di riferimento del bilancio e che richiedono modifiche ai valori delle attività e passività, secondo quanto previsto dal principio contabile di riferimento, sono rilevati in bilancio, in conformità al postulato della competenza, per riflettere l'effetto che tali eventi comportano sulla situazione patrimoniale e finanziaria e sul risultato economico alla data di chiusura dell'esercizio.

I fatti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio che indicano situazioni sorte dopo la data di bilancio, che non richiedono variazione dei valori di bilancio, secondo quanto previsto dal principio contabile di riferimento, in quanto di competenza dell'esercizio successivo, non sono rilevati nei prospetti del bilancio ma sono illustrati in nota integrativa, se ritenuti rilevanti per una più completa comprensione della situazione societaria.

Il termine entro cui il fatto si deve verificare perché se ne tenga conto è la data di redazione del progetto di bilancio da parte degli Amministratori, salvo i casi in cui tra tale data e quella prevista per l'approvazione del bilancio da parte dell'Assemblea si verifichino eventi tali da avere un effetto rilevante sul bilancio.

ANALISI DELLE VARIAZIONI INTERVENUTE NELLA CONSISTENZA DELLE VOCI DELL'ATTIVO E DEL PASSIVO

ATTIVO

B.I. IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

VOCE DI BILANCIO:			
Costi di Impianto e Ampliamento (B.I.1.)			
	FINO AL 31/12/2024	NELL'ESERC. 2025	TOTALE FINO AI 31/12/2025
a) Costo storico	4.700		4.700
b) Rivalutazioni eseguite			
c) Ammortamenti eseguiti	(940)	(940)	(1.880)
e) Acquisizioni			
ebis) Trasferimenti da società incorporata (val. costo)			
eter) Trasferimenti da società incorporata (val. fondo)			
g) Alienazioni e dismissioni (val. costo)			
h) Utilizzo f.do amm.to per dismissioni			
i) Storno rivalutazioni su beni dismessi			
SALDI VOCE	3.760	(940)	2.820
Altri dati sulla voce:	AI 31/12/2025		
-Valore del costo complessivo al 31/12/2025	4.700		
-Totale ammortamenti eseguiti al 31/12/2025	1.880		

La voce accoglie costi sostenuti nel presente esercizio per lo sviluppo del nuovo sito web dedicato al rilancio della rinnovata attività di sfruttamento immobiliare del complesso monumentale degli Horti Sallustiani. Il costo sostenuto è ammortizzato in quote annuali costanti del 20%.

VOCE DI BILANCIO:			
Concessioni, licenze, marchi e simili (B.I.4.)			
	FINO AL 31/12/2024	NELL'ESERC. 2025	TOTALE FINO AI 31/12/2025
a) Costo storico	58.152		58.152
b) Rivalutazioni eseguite			
c) Ammortamenti eseguiti	(58.152)		(58.152)
e) Acquisizioni			
ebis) Trasferimenti da società incorporata (val. costo)			
eter) Trasferimenti da società incorporata (val. fondo)			
g) Alienazioni e dismissioni (val. costo)			
h) Utilizzo f.do amm.to per dismissioni			
i) Storno rivalutazioni su beni dismessi			
SALDI VOCE			
Altri dati sulla voce:	AI 31/12/2025		
-Valore del costo complessivo al 31/12/2025	58.152		
-Totale ammortamenti eseguiti al 31/12/2025	58.152		

La voce accoglie, tra l'altro, per Euro 51.145 i costi sostenuti per acquisizioni di licenze d'uso interno di software applicativi e per Euro 6.197 il costo del marchio realizzato per contrassegnare il ramo di attività

connesso allo sfruttamento immobiliare del complesso monumentale degli Horti Sallustiani; tali costi risultano interamente ammortizzati.

VOCE DI BILANCIO:			
<u>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI</u>			
	FINO AL 31/12/2024	NELL'ESERC. 2025	TOTALE FINO AI 31/12/2025
a) Costo storico	62.852		62.852
b) Rivalutazioni eseguite			
c) Ammortamenti eseguiti	(59.092)	(940)	(60.032)
e) Acquisizioni			
ebis) Trasferimenti da società incorporata (val.costo)			
eter) Trasferimenti da società incorporata (val.fondo)			
g) Alienazioni e dismissioni (val.costo)			
h) Utilizzo f.do amm.to per dismissioni			
i) Storno rivalutazioni su beni dismessi			
SALDI VOCE	3.760	(940)	2.820
Altri dati sulla voce:	AI 31/12/2025		
-Valore del costo complessivo al 31/12/2025	62.852		
-Totale ammortamenti eseguiti al 31/12/2025	60.032		

B.II. IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

VOCE DI BILANCIO:			
Fabbricati (B.II.1.)			
	FINO AL 31/12/2024	NELL'ESERC. 2025	TOTALE FINO AI 31/12/2025
a) Costo storico	4.964.747		4.964.747
b) Rivalutazioni eseguite	5.823.399		5.823.399
c) Ammortamenti eseguiti	(1.764.591)	(90.680)	(1.855.271)
d) Svalutazioni eseguite	(595.596)	(733.658)	(1.329.254)
e) Acquisizioni			
f) Spostamenti da o ad altra voce del costo			
g) Alienazioni e dismissioni (val.costo)			
h) Utilizzo f.do amm.to per dismiss.o riclassif.			
h bis) Storno svalutazioni per dismiss.o riclassif.			
i) Storno rivalutazioni su beni dismessi o riclassif.			
SALDI VOCE	8.427.959	(824.338)	7.603.621
Altri dati sulla voce:	AI 31/12/2025		
-Valore del costo complessivo al 31/12/2025	4.964.747		
-Totale rival. eseguite su beni al 31/12/2025	5.823.399		
Totale svalutazioni eseguite al 31/12/2025	(1.329.254)		
-Totale ammortamenti eseguiti al 31/12/2025	1.855.271		

L'importo delle rivalutazioni insito nel valore dei fabbricati alla fine dell'esercizio è così suddiviso:

- Euro 5.823.399 per rivalutazione ex DL 185/08.

Il decremento registrato nell'anno è rappresentato (i) dalle quote di ammortamento dell'esercizio per Euro 90.680 e (ii) dall'importo delle svalutazioni di Euro 733.658 che si è reso necessario rilevare su due immobili per recepirne una perdita durevole di valore quantificata rispetto al valore di mercato.

Si fa presente che la quota del costo storico degli immobili riferibile ai terreni (aree) su cui insistono i fabbricati di proprietà, rivalutato (per taluni immobili) ai sensi del citato DL 185/08, al netto delle svalutazioni rilevate nel tempo, ammonta ad Euro 2.656.402.

VOCE DI BILANCIO:			
Impianti macchine e apparecchi (B.II.2.)			
	FINO AL 31/12/2024	NELL'ESERC. 2025	TOTALE FINO AI 31/12/2025
a) Costo storico	3.180.119		3.180.119
b) Rivalutazioni eseguite			
c) Ammortamenti eseguiti	(2.131.622)	(89.842)	(2.221.464)
d) Svalutazioni eseguite			
e) Acquisizioni			
f) Spostamenti da o ad altra voce			
g) Alienazioni e dismissioni (val.costo)			
h) Utilizzo f.do amm.to per dismiss.o riclassif.			
h bis) Storno svalutazioni per dismiss.o riclassif.			
i) Storno rivalutazioni su beni dismessi			
SALDI VOCE	1.048.497	(89.842)	958.655
Altri dati sulla voce:	AI 31/12/2025		
-Valore del costo complessivo al 31/12/2025	3.180.119		
-Totale ammortamenti eseguiti al 31/12/2025	2.221.464		

La voce accoglie i costi sostenuti negli anni per dotare gli immobili di proprietà di impianti e macchinari specifici necessari per il loro utilizzo diretto o la loro conduzione da parte di locatari.

La variazione rispetto all'esercizio precedente deriva:

- dalle quote di ammortamento dell'anno per Euro 89.842.

VOCE DI BILANCIO:			
Altri beni (B.II.4.)			
	FINO AL 31/12/2024	NELL'ESERC. 2025	TOTALE FINO AI 31/12/2025
a) Costo storico	725.880		725.880
b) Rivalutazioni eseguite			
c) Ammortamenti eseguiti	(705.574)	(6.681)	(712.255)
d) Svalutazioni eseguite			
e) Acquisizioni		4.000	4.000
f) Spostamenti da o ad altra voce			
g) Alienazioni e dismissioni (val.costo)			
h) Utilizzo f.do amm.to per dismiss.o riclass.			
hbis) Storno svalutazioni per dismiss.o riclassif.			
i) Storno rivalutazioni su beni dismessi			
SALDI VOCE	20.306	(2.681)	17.625
Altri dati sulla voce:	AI 31/12/2025		
-Valore del costo complessivo al 31/12/2025	729.880		
-Totale ammortamenti eseguiti al 31/12/2025	712.255		

La voce Altri beni subisce un lieve decremento rispetto al precedente esercizio.

La variazione rispetto all'esercizio precedente deriva:

- dalle quote di ammortamento dell'anno per Euro 6.681
- da alcuni contenuti nuovi investimenti per Euro 4.000 rappresentati da attrezzature relative al complesso monumentale degli Horti Sallustiani.

Nel seguito si riporta una tabella riepilogativa dell'intera voce BII

TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI (B.II.)			
	FINO AL 31/12/2024	NELL'ESERC. 2025	TOTALE FINO AI 31/12/2025
a) Costo storico	8.870.746		8.870.746
b) Rivalutazioni eseguite	5.823.399		5.823.399
c) Ammortamenti eseguiti	(4.601.787)	(187.203)	(4.788.990)
d) Svalutazioni eseguite	(595.596)	(733.658)	(1.329.254)
e) Acquisizioni		4.000	4.000
f) Spostamenti da o ad altra voce			
g) Alienazioni e dismissioni (val.costo)			
h) Utilizzo f.do amm.to per dismiss.o riclassif.			
h bis) Storno svalutazioni per dismiss.o riclassif.			
i) Storno rivalutazioni su beni dismessi			
SALDI VOCE	9.496.762	(916.861)	8.579.901
Altri dati sulla voce:	AI 31/12/2025		
-Valore del costo complessivo al 31/12/2025	8.874.746		
-Totale rival. eseguite su beni al 31/12/2025	5.823.399		
Totale svalutazioni eseguite al 31/12/2025	1.329.254		
-Totale ammortamenti eseguiti al 31/12/2025	4.788.990		

B.III. IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Partecipazioni in imprese controllate (B.III.1.a)

TINEXTA SPA			
	FINO AL 31/12/2024	NELL'ESERC. 2025	TOTALE FINO AL AL 31/12/2025
Costo storico	51.180.566		51.180.566
Rivalutazioni eseguite			
Svalutazioni eseguite			
Acquisizioni			
Dismissione /Alienazione /Incorporazione (Valore netto)		(7.450.150)	(7.450.150)
Riclassificazioni ad altra voce		(43.730.416)	(43.730.416)
SALDI VOCE	51.180.566	(51.180.566)	

Come anticipato, la partecipazione azionaria nella società quotata Tinexta S.p.A. è stata oggetto, a fine esercizio, di una parziale cessione che ha comportato la perdita del controllo.

Tale vendita si colloca nell'ambito di una più complessa operazione finalizzata alla valorizzazione della partecipazione e della società partecipata (di seguito, l'“Operazione Tinexta”) per i cui dettagli, non puramente contabili/bilancistici, si rinvia alla lettura della Relazione sulla Gestione.

Per quel che qui interessa, è necessario precisare che la vendita, perfezionatasi in data 30 dicembre 2025:

- ha avuto ad oggetto numero 17.777.695 azioni (corrispondenti al 38,74% dei diritti di voto) verso un corrispettivo unitario di Euro 15,00 e, quindi, per un importo complessivo di circa 266,7 milioni di euro;
- di tale corrispettivo complessivo, l'importo incassato “a pronti”, alla predetta data del 30/12/2025, è stato pari ad Euro 57.465.000 corrispondente al prezzo pieno di numero 3.831.000 azioni;
- la differenza di circa 209,2 milioni di euro è formalmente oggetto di una dilazione di pagamento e corrisponde al prezzo pieno di numero 13.946.695 azioni (il “Prezzo Differito”);
- la ragione di tale dilazione di pagamento risiede nel fatto che la Società e l'Acquirente sono, reciprocamente, impegnati a porre in essere (in un determinato arco temporale) una o più compravendite delle medesime azioni Tinexta ma di segno opposto, fino ad un massimo di 13.946.695 azioni (le “Azioni Oggetto di Riacquisto”);
- la condizione affinché sia data esecuzione al reciproco obbligo di compravendita è rappresentata dall'acquisto di azioni Tinexta, sul mercato, da parte dell'Acquirente, anche in esito all'OPA dallo stesso lanciata, di modo che il rapporto della titolarità di diritti di voto nell'assemblea Tinexta, tra Tecno Holding e l'Acquirente, sia sempre, rispettivamente, del 49%-51%;
- Tecno Holding S.p.A. è quindi impegnata ad effettuare il riacquisto di tali azioni ad un prezzo unitario, tendenzialmente, uguale a quello della vendita iniziale (Euro 15,00) ma che potrebbe, ricorrendo determinate condizioni, subire delle variazioni. Al verificarsi dei riacquisti, quindi, l'originario prezzo di vendita dilazionato troverà, fino ad integrale riassorbimento, compensazione con quello di riacquisto delle azioni;
- solo al decorso – in tutto o in parte infruttuoso – del termine ultimo stabilito per la verifica delle condizioni che impongono il riacquisto, Tecno Holding S.p.A. potrà incassare la parte del Prezzo Differito non compensato.

La struttura della vendita, quindi, presenta elementi caratterizzanti - se non sovrapponibili - molto simili a quelli di una “vendita con obbligo di retrocessione a termine”. Rispetto allo schema classico di tale fattispecie codificata, l'operazione posta in essere è mancante della certezza del numero di azioni da riacquistare, della data di riacquisto e delle possibili (ma non certe) differenze di prezzo, tutti elementi che possono, però, essere oggetto di fondate previsioni.

Di contro, è sicuramente spendibile - per sostenere la sostanziale equivalenza dei due schemi negoziali - l'obiettivo di Tecno Holding sotteso alla vendita: non una volontà di dismettere, a prescindere, tutto il numero di azioni cedute “a pronti” bensì quella di rendere possibile l'ingresso, in Tinexta, di un investitore finanziario di controllo (difficilmente altrimenti realizzabile in una società quotata) - interessato a porre le condizioni di un rilancio dell'attività - mettendogli a disposizione lo “strumento” (possesso qualificato di azioni) necessario per lanciare un'OPA sul resto del flottante. Il tutto, come detto, con l'obiettivo finale di

addivenire ad un assetto societario che veda, comunque (anche in caso di permanenza di soci di minoranza) un rapporto, tra Tecno Holding e l'Acquirente, di possesso di diritti di voto, rispettivamente, del 49%-51%.

Da qui, la scelta di considerare applicabili le regole di rilevazione e valutazione in bilancio previste per i "contratti con obbligo di retrocessione a termine".

Su queste basi, solo il ricavato e, quindi, la plusvalenza correlati alla vendita di numero 3.831.000 azioni possono considerarsi ragionevolmente certi alla data del 31/12/2025 e come tali possono essere rilevati nel presente bilancio.

Non altrettanto, può dirsi per il ricavato e, quindi, per la plusvalenza correlati alla vendita di numero 13.946.695 azioni. Per queste ultime, infatti, è stimato come assai probabile (tenuto anche conto dell'andamento degli acquisti di azioni Tinexta posti in essere dall'Acquirente, sul mercato, nei primi mesi del 2026) che scatti l'obbligo per Tecno Holding di doverle riacquistare. Manca, quindi, il requisito essenziale della ragionevole certezza per cui, in base ai principi contabili di riferimento, il provento possa essere rilevato nel conto economico del presente bilancio.

Peraltro:

-la circostanza della previsione contrattuale del Prezzo Differito e, quindi, di un credito in capo a Tecno Holding che, però è, al momento, pari all'importo fondatamente stimabile del debito per il prezzo delle "Azioni Oggetto di Riacquisto", ha indotto a ritenere ridondante, se non fuorviante, l'iscrizione nel presente bilancio sia di detto credito sia del debito;

-l'assenza, alla data di predisposizione del presente bilancio, di elementi che possano consentire di stimare probabili differenze tra il prezzo delle Azioni Oggetto di Riacquisto ed il prezzo unitario di vendita iniziale, unitamente alla considerazione che tali differenze avrebbero un impatto, in termini di competenza economica sul 2025, per un solo giorno, inducono ad escludere che di tali potenziali differenze si debba tener conto nella redazione del presente bilancio.

In conclusione,

-delle azioni Tinexta vendute il 30/12/2025, quelle non più figuranti nel presente bilancio, sono solo n. 3.831.000 azioni il cui prezzo complessivo di vendita (interamente incassato) è stato pari ad Euro 57.465.000;

-il valore contabile delle azioni così vendute, determinato in base al costo medio ponderato e, quindi, sulla base di un valore unitario di Euro 1,9447, è risultato pari a complessivi Euro 7.450.150 portato, quindi, a riduzione della voce patrimoniale in commento;

-la plusvalenza che ne è conseguita è risultata pari ad Euro 50.014.850 rilevata tra i proventi finanziari della voce C15 del conto economico. Peraltro, sono stati sostenuti costi per assistenza e consulenza direttamente connessi all'Operazione per Euro 4.390.730, come tali rilevati tra quelli per servizi della voce B7 del conto economico, di talché la plusvalenza netta si attesta ad Euro 45.624.120.

Da ultimo, avendo perso il controllo dei diritti di voto in assemblea, la partecipazione Tinexta (per il suo valore netto contabile post vendita) è stata riclassificata tra le partecipazioni in società collegate delle immobilizzazioni finanziarie.

ORIZZONTE SOLARE SRL			
	FINO AL 31/12/2024	NELL'ESERC. 2025	TOTALE FINO AL 31/12/2025
Costo storico	45.560		45.560
Acquisizioni			
Dismissione /Alienazione /Realizzo (Valore lordo)			
Rivalutazioni eseguite			
Acquisizioni			
Svalutazioni eseguite			
Riclassificazioni ad altra voce		(45.560)	(45.560)
SALDI VOCE	45.560	(45.560)	

Trattasi di partecipazione di controllo acquisita nell'esercizio 2021 quale assegnazione in conto riparto finale di liquidazione del Fondo Comune di Investimento SI di cui la Società è stata massimo quotista. La

rilevazione iniziale di tale partecipazione è avvenuta sulla base del valore venale determinato con apposita perizia.

In considerazione dell'intervenuta deliberazione, in data 30 aprile 2026, di anticipato scioglimento della società partecipata, la partecipazione in parola è stata riclassificata tra le attività finanziarie dell'attivo circolante

RIEPILOGO PARTECIPAZIONI IN IMPRESE CONTROLLATE			
	FINO AL 31/12/2024	NELL'ESERC. 2025	TOTALE FINO AL 31/12/2025
Costo storico	51.226.126		51.226.126
Acquisizioni			
Rivalutazioni eseguite			
Svalutazioni eseguite			
Dismissione /Alienazione /Fusione/Realizzo		(7.450.150)	(7.450.150)
Riclassificazione ad altra voce		(43.775.976)	(43.775.976)
SALDI VOCE	51.226.126	(51.226.126)	
	AL 31/12/25		

Partecipazioni in imprese collegate (B.III.1.b)

TINEXTA SPA			
	FINO AL 31/12/2024	NELL'ESERC. 2025	TOTALE FINO AL 31/12/2025
Costo storico			
Svalutazioni			
Riclassificazione ad altra voce		43.730.416	43.730.416
SALDI VOCE		43.730.416	43.730.416
Altri dati sulla voce:	AL 31/12/25		
Valore del costo complessivo	43.730.416		
<i>Si forniscono, inoltre, le seguenti informazioni:</i>			
Sede dell'impresa: Roma, Piazzale Flaminio 1/B			
Capitale sociale Euro	47.207.120		
Patrimonio netto alla data del 31/12/25 Euro	273.336.949		
Utile/(perdita) dell'ultimo esercizio Euro	(5.546.120)		
Quota posseduta: Valore nominale Euro	8.540.265		
Percentuale diritti di voto	31,38%		
Percentuale del capitale sociale	18,09%		

Come già commentato, trattasi della riclassificazione della partecipazione Tinexta dopo che, per effetto della vendita in seno all'Operazione Tinexta, la Società ha perso il controllo.

Le percentuali di diritti di voto e di partecipazione al capitale sociale sono calcolate con riferimento al numero di azioni di cui la Società aveva il giuridico possesso al 31/12/2025.

Partecipazioni in altre imprese (B.III.1.d)

PARTECIPAZIONI IN ALTRE IMPRESE			
	FINO AL 31/12/2024	NELL'ESERC. 2025	TOTALE FINO AL 31/12/2025
a) Costo storico	306.010		306.010
b) Rivalutazioni eseguite			
c) Svalutazioni eseguite			
d) Acquisizioni e vers. a f.do perduto			
e) Spostamenti da o ad altra voce (val costo)			
f) Alienazioni/dismissioni (val.costo)			
g) Storno svalutazione su beni riclassificati			
h) Storno svalutazioni su beni dismessi			
SALDI VOCE	306.010		306.010
Altri dati sulla voce:	AL 31/12/25		
Valore del costo complessivo al 31/12/25	306.010		
Totale rivalutazioni eseguite al 31/12/25			
Totale sval.ni eseguite al 31/12/25 non riassorbite			

Si forniscono, inoltre, le seguenti informazioni sulle partecipazioni detenute ed ancora immobilizzate:

DENOMINAZIONE DELLE IMPRESE	% DI C.S. POSSEDUTA AL 31/12/25	VALORE DI COSTO	VALORE DI COSTO al netto della svalt.ne
Ambra Verde 3 Srl	11,66%	306.000	306.000
BCC Roma - Roma		10	10

Titoli immobilizzati (B.III.2)

VOCE DI BILANCIO:	
Altri titoli (B.III.3.a.)	
Saldo al 31/12/2024	6.220.371
Saldo al 31/12/2025	5.377.971
Incremento/decremento netto	(842.400)

La differenza corrisponde alla somma algebrica delle (i) rettifiche negative di Euro 210.000 per svalutazione delle quote del Fondo Innogest e di Euro 645.000 per svalutazione delle quote del Fondo UnoEnergia con (ii) l'incremento di valore per ulteriori richiami (al netto di rimborsi) di Euro 12.600 delle quote del medesimo Fondo Innogest.

Nella saldo al 31/12/2025 sono ricompresi investimenti:

- a) in n° 1.084 quote di classe "A" del fondo immobiliare "Uno Energia" acquistate nel corso dell'esercizio 2007 - al netto di quelle (16) vendute nel corso del 2010 - per un valore di Euro 3.679.169. Tale ultimo importo risente, in negativo, di Euro 7.354 mila (pari alle svalutazioni operate nei bilanci 2015, 2018, 2019, 2020, 2022, 2023, 2024 e 2025, parzialmente recuperate nel bilancio 2021) per tenere conto della minor valorizzazione delle quote di classe "A" sulla base della relazione di gestione del Fondo al 31/12/2025, pari ad Euro 3.394,12 per singola quota (3.989,94 al 31/12/2024);
- b) nel Fondo Comune di Investimento Mobiliare di tipo chiuso denominato "**Innogest Capital II**" gestito dalla società Innogest Sgr S.p.A. (3,88% del totale delle quote sottoscritte), per un ammontare sottoscritto di Euro 3 milioni (relativo a n. 300 quote) che al 31/12/2025 è stato richiamato dalla società di gestione per Euro 2.924.801,88. Il restante importo rappresenta un impegno contrattuale della società. Il valore corrente (NAV) delle quote del fondo, sulla base rendiconto della gestione al 31/12/2025 è di Euro 5.661,634 per ciascuna quota. Al netto delle svalutazioni effettuate nei passati esercizi e nel presente bilancio, si addivene ad un valore netto di Euro 1.698.802.

C. ATTIVO CIRCOLANTE

C.I.6. FABBRICATI DESTINATI ALLA VENDITA

VOCE DI BILANCIO:
Fabbricati destinati alla vendita (C.I.6.)

Saldo al 31/12/24	7.507.587
Dismissione/vendita	
Riclassifica a/da altra voce	
Svalutazioni	
Saldo al 31/12/25	7.507.587
Incremento/decremento netto	

Il saldo al 31/12/2025 si riferisce:

-all'immobile sito in Milano Via Vittor Pisani, quanto ad Euro 3.507.587;
 -all'immobile sito in Roma Via Appia Nuova, quanto ad Euro 4.000.000 (netto di una svalutazione operata nel bilancio 2021 per Euro 3.203 mila, nel bilancio 2023 per Euro 100 mila e nel bilancio 2024 per Euro 1.500 mila). Per tale immobile è stato raggiunto, nei primi mesi del 2026, un accordo vincolante di vendita che consentirà di realizzare il suddetto valore di bilancio, in linea con quello di mercato.

L'importo delle rivalutazioni insito nel valore dei fabbricati destinati alla vendita, alla fine dell'esercizio, è così suddiviso (valori interamente riferiti all'immobile di Via Appia in Roma):

- Euro 1.171.563,08 per rivalutazione monetaria eseguita ex L. 576/75 e L. 72/83
- Euro 1.225.824,47 per rivalutazione obbligatoria eseguita nell'esercizio 1991 ex L.413/91.
- Euro 7.866.031,88 per rivalutazione ex DL 185/08.

II. CREDITI

VOCE DI BILANCIO:
Crediti verso Clienti (C.II.1.)

Saldo al 31/12/24	324.996
Riclassifica ad altra voce	
Saldo al 31/12/25	42.062
Incremento/decremento netto	(282.934)

Si tratta di crediti relativi alla gestione immobiliare (canoni di locazione e riaddebiti di spese). Il saldo esposto è pari al valore nominale dei crediti reputati interamente recuperabili.

VOCE DI BILANCIO: Crediti verso
imprese collegate (C.II.3)

Saldo al 31/12/2024	
Riclassifica ad altra voce	
Saldo al 31/12/2025	2.828
Incremento/decremento netto	2.828

VOCE DI BILANCIO:
Crediti tributari (C.II. 5 bis)

Saldo al 31/12/2024 674.893

Saldo al 31/12/2025 146.061

Incremento/decremento netto (528.832)

Il saldo è costituito dalle seguenti voci:

- Credito IRES anno precedente in compensazione 146.061

VOCE DI BILANCIO:
Imposte anticipate (C.II. 5 ter)

Saldo al 31/12/2024 1.672.233

Riclassifica ad altra voce

Saldo al 31/12/2025 1.433.866

Incremento/decremento netto (238.367)

Il saldo di fine esercizio è determinato dall'ammontare delle attività per imposte anticipate rilevate in base alle differenze reddituali temporanee tra l'imponibile fiscale e il risultato d'esercizio. Tali attività sono state rilevate in quanto sussiste la ragionevole certezza dell'esistenza, negli esercizi in cui si riverseranno le relative differenze temporanee, di un reddito imponibile superiore all'ammontare delle differenze che saranno annullate. Per l'analisi di tali differenze, si rinvia al prospetto allegato "C" al presente bilancio.

VOCE DI BILANCIO:
Crediti verso altri (C.II.5 quater)

Saldo al 31/12/2024 5.604.315

Riclassifica ad altra voce

Saldo al 31/12/2025 61.407.692

Incremento/decremento netto 55.803.377

Il saldo di fine esercizio è principalmente rappresentato (i) dall'importo, di Euro 55 milioni, dell'investimento temporaneo (di breve periodo) di liquidità in *time deposit* accesi presso primari istituti di credito estinguibili anticipatamente con un limitato preavviso (ii) dal saldo pari ad Euro 5.695.070, comprensivo di interessi maturati, per l'investimento temporaneo di liquidità in una polizza di capitalizzazione (emessa da BNL) riscattabile in qualsiasi momento (ii) dal credito di Euro 407.995 per dividendo deliberato nel 2025 dalla partecipata AV3 Srl nonché (iii) dall'importo di Euro 165.405 degli interessi netti maturati al 31/12/2025 sui predetti *time deposit* bancari.

Tra tutti i crediti iscritti nell'attivo circolante non ve n'è alcuno di durata residua superiore a cinque anni.

III. ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI

VOCE DI BILANCIO: attività fin che non cost imm
Part. in imprese controllate (C.III.1)
Partecipazione: Orizzonte Solare Srl

Saldo al 31/12/2024

Riclassifica da altra voce

Saldo al 31/12/2025 **45.560**

Incremento/decremento netto 45.560

Valore del costo complessivo

Rivalutazioni

Svalutazioni

Sede dell'impresa: Roma, Piazza Sallustio 9

Capitale sociale Euro 10.000

Patrimonio netto alla data del 31/12/25 Euro 2.061.675

Utile/(perdita) dell'ultimo esercizio Euro 1.804.720

Quota posseduta: Valore nominale Euro 5.440

Percentuale del capitale sociale 54,40%

Come già anticipato, in tale voce è stato riclassificato l'importo di iscrizione della partecipazione in Orizzonte Solare Srl per la quale, nell'aprile 2026, è stato deliberato l'anticipato scioglimento così venendo meno la prospettiva di un duraturo possesso che ne giustificasse il mantenimento tra le immobilizzazioni finanziarie.

Si fa presente che, nei primi mesi del 2026, la società in questione ha distribuito un dividendo che, per la quota di competenza di Tecno Holding S.p.A., è risultato pari ad Euro 1.101.600.

IV. DISPONIBILITA' LIQUIDE

VOCE DI BILANCIO:	
Depositi bancari e postali (C.IV.1)	
Saldo al 31/12/2024	85.399.741
Riclassifica da altra voce	
Saldo al 31/12/2025	86.468.496
Incremento/decremento netto	1.068.755

L'incremento corrisponde alla somma algebrica tra le entrate e uscite indicate nel seguente prospetto (in migliaia di euro):

Uscite	2025	2024
Investimenti in <i>time deposit</i>	55.000	
Richiami Fondo Innogest (al netto dei rimborsi)	13	45
Investimenti in beni strumentali	4	456
Imposte prelevate alla fonte	618	598
Dividendi pagati nell'anno	10.000	10.000
Altre uscite nette per gestione ordinaria	464	
Totale	66.099	11.099
Entrate		
Incasso vendita Immobile Torino		2.700
Dividendi da Tinexta	7.895	12.106
Accredito interessi	1.809	2.298
Incasso corrispettivo cessione/liquidazione partecipazioni	57.465	99
Altre entrate nette per gestione ordinaria		1.225
Totale	67.168	18.427
Differenza Entrate/Uscite	1.069	7.328

VOCE DI BILANCIO:	
Denaro e valori in cassa (C.IV.3)	
Saldo al 31/12/2024	140
Saldo al 31/12/2025	125
Incremento/decremento netto	(15)

D. RATEI E RISCONTI ATTIVI

VOCE DI BILANCIO:	
Risconti attivi (D.II)	
Saldo al 31/12/2024	782
Saldo al 31/12/2025	3.512
Incremento/decremento netto	2.730

Il saldo finale si riferisce a voci di costi di competenza del 2026 anticipatamente sostenuti.

PASSIVO

VOCE DI PATRIMONIO NETTO	SALDO AL 31/12/2024	DESTINAZ. UTILE ESER. PREC.	ALTRI INCREMENTI DECREMENTI	SALDO AL 31/12/2025	Possibilità di utilizzo
CAPITALE SOCIALE	25.000.000			25.000.000	
RISERVA DA SOVRAPPREZZO AZIONI	42.885.363			42.885.363	A, B, C
RISERVA DI RIVALUT.NE EX DL 185/2008	34.767.231			34.767.231	A, B, C
RISERVA DI RIVALUT.NE EX ART.2426, N°4	134.012		(134.012)		A, B, C
RISERVA LEGALE	5.000.000			5.000.000	B
RISERVA AMMORTAMENTI ANTICIPATI	957.993			957.993	A, B, C
RISERVA STRAORDINARIA	101.086.359	2.548.344	(622.587)	103.012.116	A, B, C
RISERVA DA ARROTONDAMENTI EURO	1		1	2	
AVANZO DI FUSIONE	13.367.540			13.367.540	A, B, C
UTILI (PERDITE) ESERCIZI PRECEDENTI					
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	12.414.359	(12.414.359)	51.064.824	51.064.824	
RISERVA (NEGATIVA) ACQUISTO AZIONI PROPRIE	(68.313.286)			(68.313.286)	
TOTALI	167.299.572	(9.866.015)	50.308.226	207.741.783	
INCREMENTO NETTO PATRIMONIO NETTO	40.442.211				
così determinato:					
Utile 2025	51.064.824				
Acquisto azioni proprie					
Distribuzione dividendo ordinario e straordinario	(10.000.027)				
Rilevazione imposta sostitutiva su affrancamento riserve in sospensione di imposta	(622.587)				
Arrotondamenti	1				
	40.442.211				

A: Per aumento di capitale; B: Per copertura di perdite; C: Per distribuzione ai soci

Il capitale sociale è suddiviso in n. 1.679.872.976 azioni ordinarie prive di valore nominale di cui n. 348.311.471 acquistate dalla Società e per le quali è stata istituita apposita riserva negativa di cui *infra*..

La "riserva di Rivalutazione ex D.L. 185/08" si è formata dal bilancio 2008 come segue:

- Rivalutazione fabbricati	Euro 46.609.526,99
- Imposte differite	Euro (9.311.027,10)
- Utilizzo per aumento gratuito del capitale del 28/2/11	Euro (3.145.041,00)
- Riserva netta all'1/1/2012	Euro 34.153.458,89
- Riclassifica f.do imposte differite per insussistenza del rischio	Euro 7.912.741,00
- Riserva dal 31/12/2012 al 31/12/2018	Euro 42.066.199,89
- Rilevazione imposte differite su prevista parziale distribuzione	Euro (1.298.269,00)
- Riserva al 31/12/2019	Euro 40.767.230,89
- Distribuzione nel corso del 2020	Euro (6.000.000,00)
- Riserva al 31/12/2025	Euro 34.767.230,89

Si ricorda che la "riserva di Rivalutazione ex D.L. 185/08" è una riserva in sospensione di imposta che, in quanto tale, in caso di distribuzione, concorre a formare il reddito imponibile della Società con contestuale riconoscimento di un credito d'imposta pari alla corrispondente imposta sostitutiva a suo tempo versata. La scarsa probabilità che vengano deliberate ulteriori distribuzioni di tale riserva consente, conformemente al principio contabile OIC 25, di non rilevare le imposte differite.

Sempre in tema di riserve in sospensione d'imposta, si segnala che, in anni passati, riserve di tale natura sono state utilizzate per effettuare aumenti gratuiti del capitale. L'importo di tali riserve, presenti nel capitale sociale, ammonta ad Euro 6.225.872. Per esso, la Società si è avvalsa, nel corso del 2025, della

possibilità di “affrancamento” fiscale verso pagamento di un’imposta sostitutiva del 10% (pari ad Euro 622.587) da versare in quattro rate annuali di cui, la prima, già versata nel 2025.

Conformemente a quanto previsto dall’OIC 25, l’importo complessivo della predetta imposta sostitutiva è stato imputato a riduzione della riserva straordinaria in contropartita della rilevazione di un debito tributario.

La “riserva straordinaria” si è incrementata (i) per Euro 2.414.332 quale parziale accantonamento dell’utile di esercizio 2024 (ii) per Euro 134.012 quale riclassificazione dell’importo della “riserva di rivalutazione ex art. 2426, comma 1, n. 4 c.c.”, nonché si è ridotta per effetto della predetta imputazione dell’imposta sostitutiva di Euro 622.587.

Per quel che, invece, riguarda la riserva (negativa) per “acquisto azioni proprie”, creata, ex art. 2357 *ter*, comma 3, c.c., costituita nei bilanci degli esercizi 2017 e 2019, se ne giustifica il mantenimento per l’esistenza in portafoglio delle azioni acquistate e non annullate (v. sopra).

Si fornisce, di seguito, dettaglio delle movimentazioni del patrimonio netto intervenute nei quattro precedenti esercizi, nonché evidenza della quota di riserve ed utili al 31/12/2025 utilizzabile e di quella distribuibile.

VOCE DI PATRIMONIO NETTO	SALDO ALL'1/01/21	Incremento (decremento) 2021	Incremento (decremento) 2022	Incremento (decremento) 2023	Incremento (decremento) 2024	SALDO AL 01/01/2025
CAPITALE SOCIALE	25.000.000					25.000.000
RISERVA DI RIVALUTAZIONE EX L.413/91						
RISERVA DI RIV.NE EX DL 185/2008	34.767.231					34.767.231
RISERVA DI RIVALUT.NE EX ART.2426, N°4	134.012					134.012
RISERVA DA SOVRAPPREZZO AZIONI	42.885.363					42.885.363
RISERVA LEGALE	5.000.000					5.000.000
RISERVA AMMORTAMENTI ANTICIPATI	957.993					957.993
RISERVA STRAORDINARIA	55.252.193	48.579.260	(5.907.562)	688.166	2.474.302	101.086.359
RISERVA DA ARROTONDAMENTI EURO			(2)	4	(1)	1
AVANZO DI FUSIONE	13.367.540					13.367.540
UTILI (PERDITE) ESERCIZI PRECEDENTI						
RISERVA (NEGATIVA) ACQUISTO AZIONI PROPRIE	(68.313.286)					(68.313.286)
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	58.579.287	4.092.465	5.688.179	12.474.329	12.414.359	93.248.619
DESTINAZIONE UTILE D'ESERCIZIO		(58.579.287)	(4.092.465)	(5.688.179)	(12.474.329)	(80.834.260)
TOTALI	167.630.333	(5.907.562)	(4.311.850)	7.474.320	2.414.331	167.299.572

	Importo in Bilancio	Importo Utilizzabile	Importo Distribuibile
RISERVA DI RIVALUT.NE EX DL 185/2008	34.767.231	34.767.231	34.767.231
RISERVA DI RIVALUT.NE EX ART.2426, N°4			
RISERVA DA SOVRAPPREZZO AZIONI	42.885.363	42.885.363	42.885.363
RISERVA LEGALE	5.000.000	5.000.000	
RISERVA AMMORTAMENTI ANTICIPATI	957.993	957.993	957.993
RISERVA STRAORDINARIA	103.012.116	103.012.116	103.012.116
AVANZO DI FUSIONE	13.367.540	13.367.540	13.364.720
UTILI (PERDITE) ESERCIZI PRECEDENTI			
RISERVA ACQUISTO AZIONI PROPRIE	(68.313.286)	(68.313.286)	(68.313.286)
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	51.064.824	51.064.824	51.064.824
TOTALI	182.741.781	182.741.781	177.738.961

FONDI PER RISCHI ED ONERI

Per il dettaglio e le movimentazioni dei fondi rischi per imposte si rinvia all'allegato "A" della presente nota integrativa non senza fin da ora precisare che tali fondi attengono, prevalentemente, a imposte differite passive calcolate su differenze temporanee positive rilevate nel calcolo delle imposte sul reddito e su riserve in sospensione d'imposta. In particolare, tra i fondi rischi, figurano quelli per imposte differite su rettifiche di valore fiscale operate extracontabilmente, su partecipazioni, su dividendi non ancora incassati nonché quello per imposte differite su ammortamenti anticipati, componenti reddituali, questi, ai quali sono ricollegati probabili oneri futuri per imposte sul reddito riflessi, appunto, in detti fondi.

Per il dettaglio delle differenze reddituali temporanee positive da cui originano i fondi per imposte differite si rinvia al prospetto "B" riportato in allegato al presente bilancio.

Quanto agli "altri" fondi per oneri, si segnala l'accantonamento, nel presente bilancio, dell'importo di euro 490 mila relativo ad oneri per assistenza legale di probabile sostenimento nel corso del 2026, direttamente connessi ad una fase dell'Operazione Tinexta.

T.F.R.

VOCE DI BILANCIO:	
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	
Saldo all'1/01/25	84.628
Accantonamento dell'esercizio	16.711
Trasferimento rapporti contrattuali	
Destinazione (di legge) ad enti di previdenza	
Utilizzazione dell'esercizio	
Altre variazioni	
Saldo al 31/12/2025	101.339

D. DEBITI

VOCE DI BILANCIO:	
Debiti verso fornitori (D.7)	
Saldo al 31/12/2024	167.561
Riclassifica da altra voce	
Saldo al 31/12/2025	3.619.474
Incremento/decremento netto	3.451.913

La voce debiti verso fornitori a fine esercizio ammonta ad Euro 3.619.474 ed è così composta:

- Debiti già documentati da fatture per Euro 83.762;
- Debiti per fatture da ricevere per Euro 3.535.712 tra i quali, principalmente, quelli (Euro 3.328 mila) per assistenze professionali resesi necessarie per la conclusione dell'Operazione Tinexta.

VOCE DI BILANCIO:	
Debiti verso imprese controllate (D.9)	
Saldo al 31/12/2024	27.500
Riclassifica da altra voce	
Saldo al 31/12/2025	
Incremento/decremento netto	(27.500)

VOCE DI BILANCIO:
Debiti tributari (D.12)

Saldo al 31/12/2024 90.286

Riclassifica da altra voce

Saldo al 31/12/2025 2.443.843

Incremento/decremento netto 2.353.557

Il saldo al 31/12/2025 è

costituito dalle seguenti voci:

- Debito per IVA da liquidazioni periodiche 7.367

- Debiti verso Erario per ritenute da versare 65.699

- Debito per IRES corrente 1.903.837

- Debito per imposte sostitutive 466.940

di cui con scadenza oltre l'esercizio successivo 311.293
VOCE DI BILANCIO:
Debiti v/Istituti Previdenziali e Assistenziali (D.13)

Saldo al 31/12/2024 23.953

Saldo al 31/12/2025 38.282

Incremento/decremento netto 14.329

VOCE DI BILANCIO:
Altri Debiti (D.14)

Saldo al 31/12/2024 199.871

Riclassifica da altra voce

Saldo al 31/12/2025 122.471

Incremento/decremento netto (77.400)

Il saldo di fine esercizio è principalmente rappresentato (i) dai debiti per mensilità differite e premi di risultato verso il personale (Euro 45 migliaia) (ii) da debiti verso collaboratori professionali (Euro 50 migliaia) e (iii) da depositi cauzionali su contratti di locazione (Euro 16 migliaia).

Tra tutti i debiti iscritti in bilancio non ve n'è alcuno di durata residua superiore a cinque anni.

E. RATEI E RISCONTI PASSIVI
VOCE DI BILANCIO:
Risconti Passivi (E.II)

Saldo al 31/12/2024 15.420

Saldo al 31/12/2025 550

Incremento/decremento netto (14.870)

Beni condotti in locazione finanziaria

In data 23/12/2004 la società ha acquisito in leasing finanziario decennale alcune unità immobiliari ad uso ufficio e commerciale site in Milano. Il costo del complesso immobiliare così acquisito è risultato essere di Euro 8.842.443. Pur decorrendo il contratto dalla suddetta data del 23/12/2004, il primo di n° 119 canoni mensili anticipati è giunto a scadenza l'1/1/2005. Il tasso convenuto è stato variabile al variare del parametro Euribor tre mesi spot rispetto al valore base pari al 2,172%. Il canone mensile di partenza era pari ad Euro 31.884,05. Il prezzo di riscatto è risultato essere di Euro 3.500.000 oltre ad oneri accessori notarili. Tale riscatto è stato esercitato nel dicembre 2014.

Alla sottoscrizione del contratto è stato versato un maxi canone di Euro 3.000.000.

Come detto, il rapporto di locazione finanziaria è cessato nel dicembre del 2014 e l'immobile è entrato a far parte dell'attivo patrimoniale della società già dal bilancio dello stesso anno.

Si ritiene comunque utile fornire la rappresentazione economica e patrimoniale dell'acquisizione del cespite con il metodo cosiddetto "finanziario" alternativo a quello "patrimoniale" seguito nel presente bilancio e nei precedenti.

	Metodo Patrimoniale	Metodo Finanziario	differenza
ATTIVITA'			
Altre immobilizzazioni immateriali	0		
Fabbricati	3.507.587	8.995.941	
Fondo ammortamento fabbricati		(281.831)	
Credito per anticipi			
Risconti attivi			
Costi anticipati			
	<u>3.507.587</u>	<u>8.714.110</u>	
PASSIVITA' E NETTO			
Patrimonio Netto:			
- Impatto sul bilancio di esercizi precedenti	(7.068.116)	(3.316.973)	(3.751.144)
- Impatto sul presente bilancio	0	0	0
Totale	<u>(7.068.116)</u>	<u>(3.316.973)</u>	<u>(3.751.144)</u>
Debiti VS fornitori / minore liquidità	10.575.704	10.575.704	
Maggiori debiti tributari/minore liquidità		1.455.379	
	<u>3.507.587</u>	<u>8.714.110</u>	
CONTO ECONOMICO			
Costi per godimento beni di terzi			
Amm. Immobilizzazioni immateriali			
Amm. Immobilizzazioni materiali			
Oneri diversi di gestione			
Interessi passivi su finanziamenti			
Maggiori imposte sul reddito			
Incidenza sul risultato economico	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Giova precisare che nella sopra esposta rappresentazione economico/patrimoniale con il metodo finanziario non è stata considerata, dall'esercizio 2006, la teorica quota di ammortamento sul valore degli immobili in considerazione del fatto che il presumibile valore di realizzo al termine del periodo di vita (economica) utile dei medesimi beni all'interno dell'azienda, è stimato in misura superiore al valore di costo storico netto.

IMPEGNI E GARANZIE

I Conti d'Ordine non sono più presenti in calce dello stato patrimoniale, a seguito dell'entrata in vigore del D.lgs. 139/2015.

Ciò non di meno, ai sensi dell'art. 2427, comma 1, n. 9 c.c., si precisa quanto segue:

- dall'operazione di scissione posta in essere nel corso dell'esercizio 1995 dalla società fusa Cerved Holding S.p.A., sono derivate obbligazioni di garanzia ex art. 2506 *quater* c.c., nei confronti della società beneficiaria Infocamere S.c.p.A. che, al 31/12/2025 sono valutate pari ad Euro 311.185;
- le sottoscrizioni di quote di Fondi Comuni di Investimento non ancora richiamate, rappresentano un impegno contrattuale per la Società che, al 31/12/2025, ammonta ad Euro 75.198.

CONTO ECONOMICO

Relativamente al conto economico si forniscono i chiarimenti che seguono.

Ricavi delle vendite e delle prestazioni (A1)

Tale categoria di ricavi, nell'esercizio 2025, risulta composta da quelli tipici immobiliari da locazione di immobili di proprietà, incluso il complesso immobiliare degli Horti Sallustiani la cui produttività è significativamente aumentata. A questi vanno aggiunti i ricavi per riaddebito oneri di conduzione degli immobili nonché i ricavi per l'esecuzione di incarichi di mandato nell'acquisizione di servizi richiesti/per conto dai conduttori e connessi all'utilizzo degli immobili locati.

Le voci più significative sono le seguenti:

	2025	2024
Ricavi per locazioni di immobili	1.078.863	1.465.652
Ricavi per add. oneri connessi agli immobili locati	158.829	201.435
Ricavi per l'esecuzione di mandati senza rappresentanza	49.482	8.570
TOTALE	1.287.175	1.675.657

La contrazione dei ricavi da locazione è da attribuire, principalmente (i) alla interruzione, alla fine di agosto 2025 per intervenuta disdetta da parte del conduttore, del contratto di locazione più significativo relativo all'immobile di Milano, Via Pisani (minori ricavi per 380 mila euro) ritirato dal mercato delle locazioni per destinarlo alla vendita, nonché (ii) alla cessazione dei contratti di locazione relativi all'immobile di Torino, Via d'Acaja venduto a novembre 2024 (minori ricavi per 90 mila euro) il tutto solo in parte bilanciato dall'incremento (99 mila euro) delle ricavi da locazione degli Horti Sallustiani.

Costi per servizi (B7)

Di seguito si riportano le principali voci di costo per servizi:

	2025	2024
Spese condominiali e per utenze	343.586	211.244
Costi per organi societari	267.356	248.095
Costi revisione	63.306	50.695
Manutenzioni e pulizie su immobili di proprietà	68.698	110.071
Costi per consulenze	4.544.982	164.628
Spese di assicurazione	28.136	12.323
Altri costi	124.778	217.258
Sopravvenienze (attive)/passive	20.373	17.170
Totale	5.461.215	1.031.484
<i>di cui correlati all'Operazione Tinexta</i>	<i>4.390.730</i>	

Oneri diversi di gestione (B14)

La voce al 31/12/2025 ammonta ad Euro 279.303.

Il costo più significativo affluito in questa voce è rappresentato da quello ordinario per Imposta Municipale Unica (IMU) per Euro 237 mila.

Proventi finanziari (C15 e C16)

E' l'area del conto economico in cui è maturato l'utile di esercizio. Ed infatti, in essa sono affluiti principalmente:

- i dividendi dalla controllata Tinexta SPA (Euro 7.895 migliaia) e della partecipata Ambra Verde 3 Srl (Euro 408 migliaia);
- la plusvalenza realizzata con la vendita parziale della partecipazione Tinexta (Euro 50.015 migliaia)
- interessi attivi bancari (Euro 1.809 migliaia) di cui su *time deposit* 1.366 mila;
- i proventi maturati sull'investimento temporaneo di liquidità in polizza assicurativa di capitalizzazione (Euro 111 mila).

Rettifiche di valore di attività finanziarie (D18-D19)

Quest'area del conto economico, accoglie, in particolare:

- la svalutazione delle quote nel Fondo Innogest e di quelle del Fondo UnoEnergia per perdite durevoli (rispettivamente per Euro 210 migliaia ed Euro 645 migliaia).

Si segnala che ai fini dell'applicazione del disposto dell'art. 109, comma 4, lett. b) del DPR 917/86 (nel testo in vigore fino al 31/12/2007, giusta previsione dell'art. 1 comma 34 della L. 244/2007), in caso di distribuzione, l'importo delle restanti riserve e degli utili portati a nuovo, al di sotto del quale, la distribuzione concorre a formare il reddito della società, è pari ad Euro 1.287.468 ed è così determinato:

- Ammortamenti anticipati già riclassificati a riserva in precedenti esercizi	1.345.874
- Ammortamenti	433.519
- Imposte differite	(491.925)

Imposte sul reddito dell'esercizio (E22)

La voce ricomprende sia le imposte correnti liquidabili in dichiarazione, sia le imposte differite attive e passive calcolate sui componenti positivi e negativi di reddito maturati fino al 31/12/2025 che concorrono alla formazione del reddito imponibile in esercizi futuri, al netto degli esuberi all'1/1/2025.

Giova far presente che, per quel che riguarda l'imposizione (per sola IRES) della plusvalenza generata dalla vendita delle azioni Tinexta – determinata con i criteri fiscali – ci si è avvalsi della esenzione per il 95% di cui al regime della *participation exemption* (c.d. PEX).

L'evoluzione della voce "Imposte" è risultata la seguente:

Imposte correnti:	
IRES ed IRAP liquidabili in dichiarazione	2.374.105
Imposte sostitutive	
Totale imposte correnti	2.374.105
Imposte differite:	
Imposte relative a esercizi precedenti	0
Rilevazione imposte differite	4.896
Rilevazione imposte anticipate su differenze temporanee	(25.839)
Riversamento imposte anticipate su differenze temporanee anni precedenti	264.206
Totale imposte anticipate e differite	243.263
TOTALE IMPOSTE SUL REDDITO	2.617.368

L'aliquota media di imposizione (IRES-IRAP) è risultata essere pari allo 4,88%.

Riconciliazione tra aliquota ordinaria ed aliquota effettiva dell'IRES	2025	
	Importo	Incidenza percentuale
Aliquota ordinaria		24,0%
Utile di bilancio al lordo delle imposte	53.652.171	
Sopravvenienze attive tassate non coperte da imposte anticipate	(514)	0,00%
Dividendi esenti rilevati per competenza (differenza permanente)	(387.595)	-0,17%
Dividendi esenti contabilizzati per cassa (quota non imponibile)	(7.500.617)	-3,36%
Svalutazione Immobilizzazioni finanziarie (differenza permanente)	855.000	0,38%
Svalutazione Fabbricati (differenza permanente)	664.403	0,30%
Recupero ammortamenti non dedotti (non coperti da imp. Anticipate)	(4.032)	0,0%
Recupero deduzione per accantonamenti tassati in anni precedenti (non coperti da imp. Anticipate)	(30.020)	-0,01%
Esenzione PEX	(35.115.109)	-15,71%
Recupero svalutazioni immobiliari tassate (non coperte da imp. Anticipate)	(69.255)	-0,03%
Acc.ti a fondi (non coperti da imp. anticipate)	465.500	0,21%
Recupero perdite fiscali anni precedenti (non coperte da imp. anticipate)	(1.647.473)	-0,74%
Costi indeducibili ed altre variazioni (differenze permanenti)	7.126	0,00%
Aliquota effettiva		4,88%

Determinazione dell'imponibile IRAP		
Differenza tra valore e costi della produzione e componenti finanziari rilevanti	(5.700.726)	
Maggiori/(minori) componenti positivi rilevanti ai fini IRAP	(514)	
Costi non rilevanti/(ulteriori costi rilevanti) ai fini IRAP	5.256.768	
Totale	(444.472)	
Onere fiscale teorico (aliquota media)	4,800%	0

Differenza temporanee deducibili in esercizi successivi/(da esercizi precedenti)	664.403	
Deduzioni riconosciute sul costo del personale	(303.819)	
Imponibile IRAP	(83.888)	
IRAP corrente per l'esercizio	4,800%	0

Altre informazioni

Numero dipendenti

In applicazione del disposto dell'art. 2427, n° 15, C.C. si forniscono le seguenti informazioni sul numero medio dei dipendenti occupati nell'esercizio 2025:

- Impiegati a tempo pieno	2,09
- Impegnati Part time	0,85
- Quadri	1

Aggiungasi che, nel corso del 2025, la Società si è avvalsa delle prestazioni di due unità lavorative in contratto di somministrazione.

Il tutto, a fronte di un numero di 3 dipendenti in media occupati nel 2024.

Compensi agli Amministratori, Sindaci e alla Società di Revisione

I compensi spettanti agli organi sociali per l'esercizio 2025, sono risultati i seguenti:

- agli amministratori (compresi i gettoni di presenza)	Euro	157.280
- ai sindaci (compresi i gettoni di presenza)	Euro	58.800

I compensi, maturati nell'esercizio, spettanti alla società di revisione incaricata della revisione legale dei conti annuali sono risultati pari ad Euro 63.306, per la revisione legale dei conti.

Parti correlate

Ai sensi dell'Art. 2427, comma 1 n. 22 bis del Codice Civile si precisa che le operazioni con parti correlate sono poste in essere nell'interesse della società e sono concluse a normali condizioni di mercato. Per un maggiore dettaglio si rinvia alla Relazione sulla Gestione.

La società non ha emesso azioni di godimento, obbligazioni convertibili e titoli o valori simili e non ha avuto né ha in corso contratti derivati.

INFORMATIVA AI SENSI DELL'ART. 10 LEGGE 72/1983, DELL'ART. 25, 4° COMMA, LEGGE 413/91 E DELL'ART. 15 DEL D.L. 185/08

Per l'informativa richiesta dalle norme emarginate, si rinvia a quanto analiticamente indicato in sede di illustrazione delle immobilizzazioni tecniche materiali.

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

Ai sensi e per gli effetti della norma emarginata, si fa presente che la Società, nel corso dell'esercizio 2025, non ha ricevuto sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere dalle pubbliche amministrazioni e dai soggetti citati nella medesima norma.

NOVITÀ RILEVANTI SUCCESSIVE ALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO ED EVOLUZIONI PREVEDIBILI DELLA GESTIONE

Si segnalano:

- la prosecuzione dell'intensa attività del Consiglio di Amministrazione diretta a presidiare le fasi dell'Operazione Tinexta ancora in corso, successive alla vendita azionaria del 30/12/2025 e che, tra l'altro, è previsto porteranno al riacquisto di una quota significativa delle azioni vendute (come già sopra commentato);
- il raggiungimento di un accordo vincolante per la vendita dell'immobile di Roma, Via Appia per un corrispettivo di Euro 4.100 migliaia, senza realizzo di plus o minusvalenza;
- l'intensificarsi delle attività rivolte alla vendita dell'immobile di Milano, Via Vittor Pasani che si stima di poter realizzare entro la fine del 2026;
- la conclusione dei lavori di manutenzione straordinaria di un'ala del complesso monumentale degli Horti Sallustiani (*l'Insula*) che, in tal modo, viene definitivamente recuperata e destinata, assieme al resto, all'impiego per la locazione breve per eventi;
- l'assemblea di Tinexta S.p.A. che ha deliberato l'approvazione del bilancio di esercizio 2025 senza decidere alcuna distribuzione di dividendo, né distribuzioni di tal genere saranno oggetto di altre assemblee nel corso del 2026;
- la deliberazione e l'incasso di un dividendo straordinario (e definitivo) da parte di Orizzonte Solare Srl (con un introito per Tecno Holding di Euro 1.102 migliaia);
- la deliberazione di anticipato scioglimento della predetta Orizzonte Solare Srl. Dalla liquidazione non ci si attende il riparto di ulteriori somme in favore di Tecno Holding;
- la deliberazione da parte dell'assemblea dei soci di Ambra Verde 3 Srl, di un ulteriore dividendo a valere sull'utile dell'esercizio 2025 (con un introito per Tecno Holding di Euro 216 migliaia).

Successivamente al 31 dicembre, come noto, si è verificata una significativa *escalation* delle tensioni geopolitiche in Medio Oriente. Tenuto conto dell'assenza di attività dirette nell'area oggetto del conflitto, non si ritiene vi saranno impatti significativi sulle attività e sulle operazioni della Società né sulla sua continuità aziendale.

Quanto all'evoluzione prevedibile della gestione dell'esercizio 2026, sarà determinante quella dell'Operazione Tinexta e la definizione delle risorse finanziarie con certezza destinabili verso nuove iniziative ed investimenti strategici.

Nelle more, le risorse attualmente disponibili resteranno impiegate in investimenti finanziari temporanei. Nella formazione del risultato economico atteso per il 2026, contineranno ad incidere i costi di struttura e del comparto immobiliare che non risulteranno coperti dai soli proventi immobiliari, per quanto l'impiego produttivo del sito degli Horti Sallustiani stia dando positivi risultati. In mancanza della distribuzioni di dividendi da parte di Tinexta, saranno solo il dividendo straordinario (e non ripetibile) distribuito da Orizzonte Solare, quello deliberato da Ambra Verde 3 Srl e, soprattutto, i proventi da investimenti finanziari temporanei a garantire l'assorbimento del saldo negativo dell'area della produzione e la generazione di un margine di utile al quale potrà altresì concorrere la plusvalenza, stimata in circa 10 milioni di euro, realizzabile dalla vendita dell'immobile di Milano.

Proposta sul Bilancio chiuso al 31/12/2025

Il Consiglio, propone di approvare il presente bilancio e di destinare l'intero utile di esercizio di Euro 51.064.823,72 quale accantonamento a riserva straordinaria.

Il presente bilancio è conforme alle risultanze delle scritture contabili.

Addì, 28/05/2026

p. Il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

(Dott. Carlo Giuseppe Maria Sangalli)

ALLEGATO "A" – PROSPETTO DI DETTAGLIO DELLA COMPOSIZIONE E DELLA MOVIMENTAZIONE DEL FONDO IMPOSTE

La voce ricomprende i seguenti fondi rischi:

<u>VOCE DI BILANCIO:</u>					
Fondi per imposte (B.2.)					
La voce ricomprendente i seguenti fondi rischi:					
	per imposte differite su dividendi	per imposte differite su amm.ti anticipati	per imposte differite su deduz.extracor	per rischi su contenziosi fiscali	TOTALI
Saldo al 31/12/24		387.881	104.045	36.999	528.925
Decrementi per utilizzi a copertura di oneri accertati nell'esercizio				(36.655)	(36.655)
Decrementi per accertata insussistenza di passività					
Incrementi per accantonamenti dell'esercizio	4.895				4.895
Riclassificazioni					
Saldo al 31/12/25	4.895	387.881	104.045	344	497.165

ALLEGATO "B" – COMPOSIZIONE E DELLA MOVIMENTAZIONE DELLE IMPOSTE ANTICIPATE E DEL FONDO PER IMPOSTE DIFFERITE

Tipologia di differenza temporanea	Ammontare differenza all'1/1/25	Aliquota esercizio precedente	Imposte anticipate/ differite all'1/1	Chiusura differenze temporanee nell'esercizio	Nuove differenze dell'esercizio	Ammontare differenza al 31/12	Aliquota al 31/12	Imposte anticipate/ differite al 31/12/2025	Imposte anticipate/ differite a C/E (E20-21-22 a-b) (B-E)
	A		B	C	D	(A-C+D)		E	
Imposte anticipate									
- Ammortamenti beni immobili (ai fini IRES) oltre il 2016	99.244	24,00%	23.818			99.244	24,00%	23.818	
- Svalutazioni immobili	4.802.947	28,82%	1.384.209		69.255	4.872.202	28,82%	1.404.169	19.960
- Compensi ad amministratori non pagati	139.064	24,00%	33.375	139.064		-	24,00%	-	(33.375)
- Accantonamenti a fondi rischi ed oneri		24,00%	-		24.500	24.500	24,00%	5.880	5.880
- Perdite riportabili	954.068	24,00%	228.976	954.068		-	24,00%	-	(228.976)
- Imposte deducibili non pagate	4.705	24,00%	1.129	4.705		-	24,00%	-	(1.129)
- Ammortamenti beni MOBILI materiali (ai fini IRES) oltre il 2016	3.020	24,00%	725	3.020		-	24,00%	-	(725)
Totale Imposte Anticipate	6.003.048		1.672.233	1.100.857	93.755	4.995.946		1.433.868	(238.365)
Imposte Differite									
- Su ammortamenti anticipati	(1.345.874)	28,82%	(387.881)			(1.345.874)	28,82%	(387.881)	0
- Su deduzioni fiscali extra contabili 2007	(433.518)	24,00%	(104.044)			(433.518)	24,00%	(104.044)	0
- Su dividendi	0	24,00%	0		(20.400)	(20.400)	24,00%	(4.896)	(4.896)
Totale Imposte Differite	(1.779.392)		(491.925)	0	(20.400)	(1.799.792)		(496.821)	(4.896)
Imposte anticipate e differite imputate al conto economico									(243.261)