

**INTESA SANPAOLO
RE.O.CO.**

Bilancio 2025



INTESA SANPAOLO
RE.O.CO.

Intesa Sanpaolo REOCO S.p.A. Sede Legale: Via Monte di Pietà, 8 – 20121 Milano Capitale Sociale: Euro 1.000.000 Iscritta al Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi Numero di iscrizione e Codice fiscale 08593330965 Società partecipante al Gruppo IVA "Intesa Sanpaolo" Partita IVA 11991500015 (IT11991500015) Società unipersonale, soggetta all'attività di Direzione e Coordinamento di Intesa Sanpaolo S.p.A. ed appartenente al Gruppo Bancario Intesa Sanpaolo, iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari

Società del gruppo **INTESA**  **SANPAOLO**



INDICE

Compagine societaria	4
Cariche sociali	5
Relazione sulla gestione	6
<i>Premessa</i>	7
<i>Lo scenario macroeconomico ed il mercato immobiliare</i>	8
<i>L'attività della Società ed i fatti di rilievo avvenuti nell'esercizio</i>	10
<i>I risultati economici e gli aggregati patrimoniali</i>	11
<i>Principali rischi e incertezze</i>	15
<i>Rendicontazione individuale di sostenibilità</i>	15
<i>Le attività di ricerca e sviluppo</i>	16
<i>Il personale</i>	16
<i>Azioni proprie ed azioni della Società controllante</i>	16
<i>I rapporti con le Società del Gruppo</i>	16
<i>I fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio</i>	17
<i>L'evoluzione prevedibile della gestione</i>	17
<i>Proposta all'Assemblea</i>	18
Bilancio 2025	19
Schemi di bilancio	20
<i>Stato patrimoniale</i>	21
<i>Conto economico</i>	23
<i>Prospetto della redditività complessiva</i>	24
<i>Prospetto delle variazioni del patrimonio netto al 31 dicembre 2025</i>	25
<i>Prospetto delle variazioni del patrimonio netto al 31 dicembre 2024</i>	26
<i>Rendiconto finanziario – Metodo indiretto</i>	27
Nota integrativa	29
<i>Politiche contabili</i>	30
<i>Informazioni sullo stato patrimoniale</i>	41
<i>Informazioni sul conto economico</i>	55
<i>Altre informazioni</i>	62

Compagine societaria

Socio Unico - Intesa Sanpaolo S.p.A. 100%



Cariche sociali

Consiglio di Amministrazione

Presidente	Eliano LODESANI
Vice Presidente	Carlo STOCCHETTI
Consigliere	Anna BONICELLI
Consigliere	Leonardo CARIONI
Consigliere	Pietro MAZZI
Consigliere	Gino NARDOZZI TONIELLI
Consigliere	Luca TEDESI

Direttore Generale

Marco DI LIBERTO

Collegio Sindacale

Presidente Collegio Sindacale	Giovanni BRONDI
Sindaco Effettivo	Flavio CERUTI
Sindaco Effettivo	Mauro NICOLA

Società di Revisione

EY S.p.A.



INTESA SANPAOLO
RE.O.CO.

Relazione sulla gestione



Premessa

Intesa Sanpaolo RE.O.CO. S.p.A. è una Società che è stata costituita con atto di repertorio n. 100596/20148 del 18 marzo 2014 a stipula del Notaio Dott. Luigi Augusto Miserocchi di Milano, originariamente denominata Intesa Sanpaolo Immobiliare S.p.A. o, brevemente, ISPIM S.p.A..

In data 19 maggio 2014, con atto di repertorio n. 22498/6743 del Notaio Dott.ssa Laura Cavallotti di Milano, l'Assemblea Straordinaria dei Soci ha deliberato la variazione della denominazione sociale in Intesa Sanpaolo RE.O.CO. S.p.A., in forma abbreviata REOCO S.p.A..

La Società ha per oggetto:

- l'acquisto, la gestione, la valorizzazione, la ristrutturazione, la razionalizzazione, la trasformazione e l'alienazione di immobili e patrimoni immobiliari e, più in generale, l'esercizio di attività immobiliari di ogni specie;
- l'attività di locazione di immobili posseduti a titolo di proprietà, di usufrutto o di altro diritto reale nonché, in base a contratti di locazione finanziaria, l'attività di sviluppo del compendio immobiliare da destinare alla locazione;
- la prestazione di servizi e consulenze nel campo immobiliare a società facenti parte del Gruppo Intesa Sanpaolo.

La Società può, inoltre, assumere partecipazioni o interessenze in Società ed enti svolgenti la medesima attività, anche se costituenti immobilizzazioni finanziarie ai sensi dei principi contabili internazionali o quote di fondi immobiliari, già costituiti o in corso di costituzione. Essa, inoltre, può compiere ogni operazione necessaria utile od opportuna al fine del conseguimento dello scopo sociale e svolgere attività ad esso connesse, affini o strumentali. In particolare, può assumere, in quanto strumentale all'acquisizione di beni o complessi immobiliari, l'amministrazione, l'esercizio, l'organizzazione, la gestione, la conduzione e la locazione di complessi aziendali e le relative autorizzazioni commerciali.

La Società esercita in via prevalente attività immobiliari che hanno carattere ausiliario all'attività del Gruppo di appartenenza.



Lo scenario macroeconomico ed il mercato immobiliare

L'economia mondiale rallenta in modo ordinato, con crescita sotto la media storica, minore eterogeneità geografica e basso dinamismo del commercio. Tali previsioni, rilevate nello Scenario Macroeconomico 12/2025 redatto dal Research Department di Intesa Sanpaolo indicano, inoltre, spazi di allentamento monetario più ristretti. I rischi restano elevati: valutazioni finanziarie tese, geopolitica instabile e incertezza sulle politiche economiche statunitensi rappresentano i principali fattori di vulnerabilità dello scenario.

Le proiezioni macroeconomiche di Banca d'Italia (Rif.: *"Proiezioni macroeconomiche per l'economia italiana"*, pubblicato il 19 dicembre 25 da Banca d'Italia) prevedono:

- il **PIL dell'Italia** con stime intorno allo 0,6% nel 2025 e nel 2026 e con un incremento nel successivo biennio (0,8% nel 2027 e del 0,9% nel 2028). La crescita del PIL è sospinta dall'espansione dei consumi, favorita dall'aumento del reddito disponibile reale, e degli investimenti che beneficiano delle misure del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR). Le stime delle vendite all'estero risentono dell'inasprimento delle politiche commerciali nel biennio 2025-26 e tornano a crescere in linea con la domanda estera nel biennio successivo;
- un'**inflazione** al consumo del 1,7% nel 2025 con diminuzione al 1,4% nel 2026 e successivo incremento al 1,6% nel 2027 e 1,9% nel 2028, in convergenza con l'obiettivo delle Banche Centrali;
- un'occupazione che continua ad espandersi, seppure in misura inferiore rispetto ai ritmi elevati degli ultimi anni. Il **tasso di disoccupazione** si attesta a circa il 6,2% nel 2025 e scenderà leggermente nel prossimo triennio con stime intorno al 6%.

Al 31 dicembre 2025 il tasso BCE (*Main Refinancing Operations*) si attesta al 2,15% con previsioni di invarianza almeno nei primi mesi del 2026.

Il mercato immobiliare italiano, come indicato nel documento "Mercati immobiliari e finanziamenti" pubblicato il 24 novembre 2025 dal *Research Department di Intesa Sanpaolo*, nel 2025 mostra una ripresa consolidata, guidata da investimenti sostenuti nei segmenti commerciale e *hospitality* e da una domanda residenziale che beneficia della crescita dei mutui. I prezzi residenziali crescono in modo moderato ma stabile, supportati da migliori condizioni di finanziamento e una maggiore fiducia degli acquirenti. L'*outlook* è complessivamente positivo, ma non privo di rischi: la polarizzazione geografica, la sostenibilità dell'offerta e la sensibilità ai tassi di interesse restano temi chiave. Le future opportunità più promettenti sono nella rigenerazione urbana, nel residenziale innovativo e negli immobili "green".

Settore immobiliare residenziale

Nel 2025 il mercato residenziale italiano evidenzia una ripresa più marcata, sostenuta dal ritorno della domanda e dalla ripartenza dei mutui, favorita da condizioni di credito più accessibili. Le compravendite risultano in aumento e i prezzi tornano a crescere, seppur con ritmo moderato (+1,8% atteso a fine anno). Permane tuttavia uno squilibrio tra domanda e offerta, con una crescente preferenza per immobili di qualità, efficienti dal punto di vista energetico e ben serviti, a fronte di un'offerta ancora concentrata su abitazioni datate. Le nuove costruzioni mostrano maggiore dinamismo nel Nord rispetto al Centro-Sud.



Nel mercato delle locazioni, i nuovi contratti evidenziano un incremento a livello nazionale (+8,1%), ed in generale una crescita dei contratti transitori, concordati e per studenti.

Settore immobiliare non residenziale

Il comparto commerciale e retail si conferma tra i più dinamici del mercato immobiliare, con investimenti nei primi nove mesi pari a circa 9,1 miliardi di euro (+44% su base annua). Particolarmente vivace il segmento retail *out-of-town* (centri commerciali, retail park e outlet), tornato attrattivo per investitori e fondi grazie alla ripresa dei consumi e alla resilienza dei format più moderni. Prosegue una selezione degli asset, con difficoltà per immobili obsoleti e forte interesse per strutture qualificate e ristrutturate.

Il comparto uffici mostra un andamento più debole rispetto ad altri segmenti, con investimenti in calo del 31% nei primi nove mesi dell'anno, penalizzati dalla scarsità di prodotto *prime* e dall'incertezza sugli immobili meno moderni. Il mercato premia gli uffici di qualità, sostenibili e centrali, soprattutto nelle grandi città come Milano, mentre gli asset tradizionali risultano poco attrattivi. La domanda si orienta verso spazi più contenuti, efficienti e attenti al benessere, confermando un trend strutturale post-pandemia. Il comparto logistica e industriale si conferma tra i più solidi del mercato immobiliare, con investimenti in crescita dell'8%, sostenuti dallo sviluppo dell'e-commerce e della distribuzione omnicanale. Pur superata la fase di forte espansione del periodo 2020-2022, il settore rimane attrattivo per gli investitori internazionali, con un interesse crescente per immobili *green*, strutture di ultimo miglio e poli logistici tecnologicamente avanzati.

Il comparto *hospitality* e turismo si conferma tra i più dinamici, con investimenti in crescita del 56% e oltre 2 miliardi di euro nei primi nove mesi dell'anno. Il settore beneficia della forte domanda turistica internazionale e dell'interesse degli investitori per località d'arte, mare e città a vocazione internazionale. La domanda si concentra su hotel di fascia medio-alta, boutique hotel, asset in *location prime* e operazioni di riqualificazione e rigenerazione urbana, che rappresentano un driver strategico del comparto.



L'attività della Società ed i fatti di rilievo avvenuti nell'esercizio

La rilevante contrazione del portafoglio di interesse della Società, fatta registrare negli ultimi anni e determinata dalla consistente attività di *de-risking* operata dalla Capogruppo sulle posizioni deteriorate, ha fatto sì che nel 2025 la Società abbia partecipato ad una sola asta (con aggiudicazione da parte di terzi per un valore pari a circa 0,4 milioni di euro).

Relativamente all'*Auction Support*, attività effettuata al fine di stimolare l'interesse del mercato, la Società ha registrato l'aggiudicazione da parte di terzi di 35 lotti immobiliari, per un valore di base d'asta pari a euro 6 milioni.

Al 31 dicembre 2025 risultano iscritti in bilancio 46 asset immobiliari per un valore complessivo pari a euro 16,9 milioni così suddivisi:

- (i) 42 asset detenuti "Rimanenze – Immobili" (IAS 2) per euro 13,8 milioni.
- (ii) 3 asset classificati come "Investimenti Immobiliari" (IAS 40) per euro 1,8 milioni;
- (iii) 1 asset classificato come "Funzionali Strumentali uso Banca" (IAS 16) per euro 1,3 milioni;

Si riporta di seguito la distribuzione del portafoglio per destinazione d'uso e area geografica.

Destinazione d'uso	nr. posizioni	%
Residenziale	18	39%
Commerciale	14	30%
Uffici	6	13%
Ricettivo	3	7%
Industriale	3	7%
Terreni	1	2%
Parcheggi	1	2%
Totale	46	100%

Area geografica	nr. posizioni	%
Nord	12	26%
Centro	19	41%
Sud e Isole	15	33%
Totale	46	100%

Nel 2025 sono stati venduti n. 26 lotti, relativi a n. 11 asset (di cui n. 7 interamente ceduti), per un valore complessivo pari a circa euro 2,8 milioni. Oltre alle vendite sopra riportate, alla data del 31 dicembre 2025 la Società ha autorizzato la vendita di n. 15 lotti (relativi a n. 6 asset immobiliari) per un valore pari a circa euro 1,2 milioni, come di seguito dettagliato:

#	Lotti	Città	Provincia	Indirizzo	Valore di vendita (€)
1	Unico	Lonate Pozzolo	VA	Via Gallarate 12	720.000
2	11; 12; 20	Santa Teresa di Gallura, Loc. Mezzeddu	OT	Via Molino	158.250
3	4; 5	Santa Teresa di Gallura, Loc. Mezzeddu	OT	Via Atene	138.000
4	6; 7; 8; 9; 10; 11; 12	Pegognaga	MN	Piazza dei Bersaglieri 5	80.000
5	3	Nocera Terinese	CZ	Via Cavour 47	32.000
6	Unico	Terricciola	PI	Via del Pino	30.000
					1.158.250

Tutte le citate delibere hanno valori di vendita uguali o maggiori rispetto ai corrispondenti valori di bilancio tranne per l'immobile di Pegognaga dove la proposta di vendita ha comportato la necessità di riflettere una svalutazione per allineare il valore di bilancio al valore di proposta accettata.



I risultati economici e gli aggregati patrimoniali

Il risultato economico dell'esercizio è costituito da una perdita di euro 2.667.664 che si confronta con una perdita pari ad euro 2.204.446 riferita all'esercizio precedente.

I risultati economici al 31 dicembre 2025 sono così riepilogabili:

VOCI DEL CONTO ECONOMICO	(importi in unità di Euro)	
	2025	2024
Valore della produzione	2.921.703	5.600.920
Costi della produzione	-6.046.623	-7.655.781
Risultato operativo	-3.124.920	-2.054.861
Proventi e oneri finanziari assimilati	-261.772	-528.353
Perdita dell'operatività corrente al lordo delle imposte	-3.386.692	-2.583.214
Imposte sul reddito dell'esercizio	719.028	378.768
Perdita dell'esercizio	-2.667.664	-2.204.446

Valore della produzione

Il “**Valore della produzione**” ammonta ad euro 2.921.703 e presenta un decremento di euro 2.679.217 rispetto all'importo di euro 5.600.920 riferito al 31 dicembre 2024, ed è costituito da:

Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Tale voce è costituita da:

Ricavi per vendite immobiliari

La voce “**Ricavi per vendite immobiliari**” ammonta ad euro 2.780.039 e presenta un decremento di euro 2.442.961 rispetto all'importo di euro 5.223.000 riferito all'esercizio precedente ed esprime i prezzi di vendita di n. 7 immobili IAS 2 (Padova, Grottaglie, Chianciano Terme, Alghero, Sinalunga, Collecchio e La Spezia) e di n. 19 lotti relativi a n. 4 immobili IAS 2 (Santa Teresa di Gallura, Nocera Terinese e Saltara).

La riduzione per euro 2.442.961 è riconducibile ai minori ricavi realizzati nell'esercizio dalla vendita di immobili IAS 2 rispetto a quelli realizzati nell'esercizio precedente.

Altri Proventi

La voce è così composta:

Altri ricavi e proventi

La voce “**Altri ricavi e proventi**” ammonta ad euro 141.664 e presenta un decremento euro 236.256 rispetto all'importo di euro 377.920 riferito all'esercizio precedente ed è principalmente costituita da affitti attivi (di cui euro 80.448 da Capogruppo).

Il decremento è principalmente riconducibile al provento derivante dalla gestione della posizione Cilavegna, riconosciuto nell'esercizio precedente dalla Capogruppo.



Costi della produzione

I “**Costi della produzione**” ammontano ad euro 6.046.623 e presentano un decremento di euro 1.609.158 rispetto all’importo di euro 7.655.781 riferito all’esercizio precedente, e risultano composti da:

Costi per acquisto merci

La voce “**Costi per acquisto merci**” ammonta ad euro 217.103 e presenta un incremento di euro 32.970 rispetto all’importo di euro 184.133 riferito all’esercizio precedente.

La voce accoglie principalmente costi di manutenzione straordinaria, sostenuti nell’esercizio, direttamente attribuibili agli immobili riclassificati a Rimanenze IAS 2.

Variazioni rimanenze

La voce “**Variazione rimanenze**” ammonta ad euro 3.101.927 (valore negativo) e presenta un incremento di euro 1.838.497 rispetto all’importo di euro 4.940.424 (valore negativo) riferito all’esercizio precedente.

Dalla somma algebrica delle voci “**Ricavi per vendite immobiliari**”, “**Costi per acquisto merci**” e “**Variazioni rimanenze**”, al 31 dicembre 2025, emerge un effetto negativo per euro 538.991 (nell’esercizio precedente l’effetto era positivo per euro 98.443) riconducibile alle seguenti componenti:

- per euro 131.454 alla plusvalenza riferita vendita degli immobili IAS 2 di Padova e Chianciano Terme e a n. 12 lotti relativi agli immobili IAS 2 di Santa Teresa Di Gallura, Nocera Terinese e Saltara;
- per euro 190.971 alla minusvalenza riferita alla vendita degli immobili IAS di Alghero, Sinalunga, Collecchio, La Spezia e a n. 7 lotti relativi all’immobile IAS 2 di Saltara;
- per euro 449.927 all’effetto negativo delle svalutazioni effettuate per allineare i valori di n.7 immobili al valore di fair value aggiornato alla data del 31 dicembre 2025 ove lo stesso è risultato inferiore al valore contabile degli stessi immobili;
- per euro 29.547 all’effetto negativo delle svalutazioni imputabili all’allineamento del valore di bilancio al prezzo di vendita di n. 2 immobili.

Costi per servizi

La voce “**Costi per servizi**” ammonta ad euro 1.567.268 e presenta un incremento euro 148.578 rispetto all’importo di euro 1.418.690 riferito all’esercizio precedente.

Tale voce è composta principalmente per euro 816.360 da costi di service ISP (euro 790.422 riferito all’esercizio precedente), per euro 176.843 da costi di service Intrum Italy S.p.A. (euro 153.421 riferito all’esercizio precedente), per euro 237.665 da spese condominiali su immobili aggiudicati (euro 102.230 riferito all’esercizio precedente), per euro 75.390 da costi per servizi di manutenzione (euro 81.420 riferito all’esercizio precedente), per euro 89.793 da spese legali e notarili (euro 116.816 riferito all’esercizio precedente) e per euro 34.998 da spese di revisione (euro 42.029 riferito all’esercizio precedente).

Con riferimento all’incremento delle Spese condominiali si segnala che lo stesso è dovuto al pagamento nell’esercizio di un precetto ed al mancato effetto positivo di un rimborso spese occorso nell’esercizio 2024.



Costi del personale

La voce “**Costi del personale**” ammonta ad euro 305.202 e presenta un decremento di euro 10.222 rispetto all’importo di euro 315.424 riferito all’esercizio precedente.

La voce ricomprende i costi del personale distaccato (costituito da 2 risorse, una distaccata al 60% e l’altra distaccata al 40%) per euro 109.844 e i compensi agli Organi Sociali per euro 195.358 (dei quali euro 20.849 da riversare a Intesa Sanpaolo S.p.A.).

Accantonamenti per rischi ed oneri

La voce “**Accantonamenti per rischi ed oneri**” ammonta ad euro 21.017 (non valorizzata nell’esercizio precedente) ed è costituita dall’importo accantonato nell’esercizio per spese legali connesse al supporto per il recupero del credito IVA 2018 nei confronti dell’Agenzia delle Entrate.

Ammortamenti e Svalutazioni nette:

Tale voce è costituita da:

Rettifiche di valore nette su attività materiali

La voce “**Rettifiche di valore nette su attività materiali**” ammonta ad euro 48.645 e presenta un decremento di euro 935 rispetto all’importo di euro 49.580 riferito all’esercizio precedente ed è costituita interamente dall’ammortamento dell’immobile ad uso funzionale per il Gruppo Intesa Sanpaolo.

Svalutazioni nette

La voce “**Svalutazioni nette**” ammonta ad euro 57.263 (valore negativo) e presenta un decremento di euro 73.454 rispetto all’importo di euro 16.191 (valore positivo) riferito all’esercizio precedente. La voce è costituita per euro 63.211 dall’accantonamento al Fondo svalutazione crediti commerciali, per euro 6.000 dal rilascio del Fondo svalutazione crediti commerciali e per euro 52 dalla svalutazione operata nell’esercizio sul conto corrente bancario verso Intesa Sanpaolo S.p.A..

Oneri diversi di gestione

Tale voce è così composta:

Minusvalenze di natura non finanziaria

La voce “**Minusvalenze di natura non finanziaria**” ammonta ad euro 215.000 e presenta un incremento di euro 99.900 rispetto all’importo di euro 115.100 riferito all’esercizio precedente.

La voce è costituita interamente dalle svalutazioni effettuate su n. 3 immobili IAS 40 per allinearne i valori al fair value aggiornato alla data del 31 dicembre 2025 ove lo stesso è risultato inferiore al valore contabile.



Altri oneri diversi di gestione

La voce “**Altri oneri diversi di gestione**” ammonta ad euro 513.198 e presenta un decremento di euro 135.423 rispetto all’importo di euro 648.621 riferito all’esercizio precedente ed è principalmente costituita per euro 465.814 da costi IMU dell’esercizio.

Si precisa che nell’esercizio è stata rilevata una perdita su crediti commerciali per euro 11.585 interamente coperta dall’utilizzo del relativo fondo svalutazioni.

La riduzione per euro 135.423 è principalmente riconducibile a minori costi per IMU relativi agli immobili venduti nell’esercizio 2025.

Proventi finanziari e assimilati

La voce “**Proventi finanziari e assimilati**” ammonta ad euro 3.142 e presenta un decremento di euro 5.579 rispetto all’importo di euro 8.721 riferito all’esercizio precedente.

La voce è interamente costituita da interessi attivi su conti correnti bancari di Intesa Sanpaolo.

Oneri finanziari e assimilati

La voce “**Oneri finanziari e assimilati**” ammonta ad euro 264.914 e presenta un decremento di euro 272.160, rispetto all’importo di euro 537.074 riferito all’esercizio precedente.

La voce è principalmente costituita per euro 262.808 da interessi passivi su finanziamenti passivi di Intesa Sanpaolo S.p.A..

Tali interessi passivi risultano minori rispetto quelli maturati nel corrispondente periodo dell’esercizio precedente, pari a euro 528.500, per effetto della riduzione dell’indebitamento medio e dei relativi tassi d’interesse applicati.

Imposte sul reddito del periodo

La voce “**Imposte sul reddito del periodo**” ammonta ad euro 719.028 e presenta un incremento di euro 340.260 rispetto all’importo di euro 378.768 riferito all’esercizio precedente.

Il tax rate effettivo totale risulta pari al 21,23% e include l’effetto IRES al 24% e l’effetto IRAP al 3,9% nettato dagli effetti delle variazioni IRES e IRAP permanenti.

Tale tax rate risente prevalentemente dell’effetto negativo di indeducibilità dei costi IMU e degli interessi passivi di esercizio, parzialmente compensato dall’effetto positivo della sopravvenuta possibilità nel corso del periodo di cedere al Consolidato Fiscale di Gruppo gli interessi passivi non dedotti in sede di bilancio al 31 dicembre 2024.

Si segnala, infine, che non è stato possibile iscrivere imposte anticipate sulla perdita fiscale corrente IRAP in considerazione del valore negativo della produzione IRAP non riportabile ai periodi di imposta successivi e tenuto conto dell’impossibilità di trasferirne il beneficio al Consolidato Fiscale poiché la stessa non vi rientra.

Le risultanze delle attività e delle passività di bilancio al 31 dicembre 2025 e al 31 dicembre 2024, sono così riepilogabili:

	<i>(importi in unità di Euro)</i>	
ATTIVO E PASSIVO	31/12/2025	31/12/2024
Attività non correnti	3.491.086	3.650.418
Attività correnti	15.906.074	17.946.940
Totale Attivo	19.397.160	21.597.358
Patrimonio netto	5.829.735	8.497.399
Passività non correnti	368.023	406.991
Passività correnti	13.199.402	12.692.968
Totale Passivo	13.567.425	13.099.959
Totale Passivo e Patrimonio netto	19.397.160	21.597.358

Principali rischi e incertezze

La Società presenta partite creditorie infragruppo o nei confronti della Pubblica Amministrazione, pertanto, con ridotto rischio di controparte e partite creditorie nei confronti di entità terze. Tutti i crediti vengono valutati dalla Società in base al loro presumibile valore di realizzo e rettificati laddove ritenuto necessario.

La Società è esposta al rischio di mercato derivante dall'andamento del mercato immobiliare che potrebbe avere riflesso diretto nella valutazione degli asset immobiliari iscritti in portafoglio.

L'indebitamento della Società è costituito esclusivamente da finanziamenti a breve termine con controparte unica Intesa Sanpaolo S.p.A., rinnovati a scadenza alle condizioni tempo per tempo vigenti.

La Società non risulta essere esposta ad altre tipologie di rischio.

L'incertezza derivante dal contesto geopolitico internazionale e le conseguenti ripercussioni sull'economia, non è considerata dalla Società fattore in grado di intaccare la sostenibilità e la continuità aziendale ed incidere quindi sulle prospettive economico, patrimoniali e finanziarie della Società.

Rendicontazione individuale di sostenibilità

La società Intesa Sanpaolo Reoco S.p.A. non rientra nell'ambito di applicazione dell'art.2 del D.lgs. 125/2024, che attua nell'ordinamento nazionale la Direttiva 2022/2464/UE (i.e. CSRD), e conseguentemente, non è tenuta alla predisposizione della Rendicontazione Individuale di Sostenibilità secondo quanto previsto dall'art. 3 del medesimo Decreto.

Si precisa tuttavia che, la società Intesa Sanpaolo Reoco S.p.A., è inclusa nel perimetro di consolidamento del Gruppo Intesa Sanpaolo, la cui Capogruppo, rientrando nell'ambito di applicazione della suddetta normativa (art.2 D.lgs. 125/2024), ha predisposto una Rendicontazione Consolidata di Sostenibilità.

Le attività di ricerca e sviluppo

La Società non ha effettuato attività di ricerca e sviluppo.

Il personale

Nel corso del 2025 la struttura organizzativa è rimasta invariata rispetto all'esercizio precedente. Si segnala che a riporto del Direttore Generale è presente la struttura Segreteria Generale, prevalentemente di carattere istituzionale, in cui sono allocate le residue attività non esternalizzate in Intesa Sanpaolo S.p.A. o in Intrum Italy. In tale ambito di Segreteria Generale è stato individuato il referente per le Attività Esternalizzate.

Il Consiglio di Amministrazione della Società ha nominato, con decorrenza 31 gennaio 2020, il Dott. Marco Di Liberto quale Direttore Generale e responsabile preposto alla redazione dei documenti contabili della Società attribuendogli i relativi poteri delegati.

Al 31 dicembre 2025 non sono presenti risorse a libro matricola nell'organico della Società che si avvale invece di 2 risorse distaccate da Capogruppo (una risorsa distaccata al 60% con ruolo di responsabile Segreteria Generale e una risorsa distaccata al 40%).

Azioni proprie ed azioni della Società controllante

La Società non ha posseduto né possiede azioni proprie o della Società controllante.

I rapporti con le Società del Gruppo

Nell'ambito del Gruppo Intesa Sanpaolo S.p.A. i rapporti tra i diversi soggetti economici che lo compongono, sono ispirati a criteri di centralità per quanto concerne le attività fondamentali di governo, di controllo ed indirizzo e di assistenza sotto forma di consulenze in materia giuridica, economica e organizzativa. I rapporti con la Capogruppo rientrano nell'usuale operatività di un gruppo articolato secondo il modello polifunzionale e riguardano prevalentemente rapporti di corrispondenza per servizi resi che, nel caso delle partecipate non bancarie, sono destinati alla gestione delle risorse da utilizzare per l'attività istituzionalmente svolta.

In ottemperanza alle previsioni contenute nell'art. 2497-bis del Codice civile, la Società è soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte della società controllante Intesa Sanpaolo S.p.A. e, a tal proposito, una serie di rapporti con la Capogruppo sia in termini di utenza, sia di fornitura di servizi, regolati a condizioni di mercato.

Sulla base di accordi contrattuali, la Società si avvale dei servizi di Intesa Sanpaolo S.p.A. resi dalle seguenti funzioni: Procurement, Administration Regulatory Reporting & Tax Affairs, Corporate Bodies and Corporate Affairs, Lending, Internal Communication, Compliance, People Attraction, Skills & Learning Strategy, Real Estate and Logistics, Cybersecurity, Antifraud & Business Continuity Management, Audit, Cost Management, Human Resources, Risk Management, Corporate and Physical Security, Group Technology, Safety e Group treasury & Capital Management.

Analitica esposizione dei rapporti infragruppo è contenuta nella nota integrativa.



I fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Non si evidenziano fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio.

L'evoluzione prevedibile della gestione

Nel corso dell'esercizio 2026 la società proseguirà l'attività di valorizzazione e alienazione degli asset ancora in portafoglio, perseguendo nel contempo la propria mission nell'ambito del Gruppo Intesa Sanpaolo attraverso una selezionata operatività di partecipazione in asta e di stimolo all'aggiudicazione a terzi degli immobili.

Proposta all'Assemblea

Signor Azionista,

sottoponiamo alla Vostra approvazione il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 di Intesa Sanpaolo Reoco S.p.A. e la relativa proposta di coprire la perdita dell'esercizio.

Il bilancio dell'esercizio costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal prospetto della redditività complessiva, dal prospetto delle variazioni delle voci di patrimonio netto, dal rendiconto finanziario, dalla nota integrativa e corredato dalla relazione sulla gestione, chiude con il seguente risultato:

Perdita dell'esercizio euro 2.667.664,06

Il Consiglio di Amministrazione Vi propone di coprire la perdita dell'esercizio pari ad euro 2.667.664,06 mediante:

- utilizzo parziale della 'Riserva da riduzione di capitale sociale'

Se la proposta formulata otterrà la Vostra approvazione, il patrimonio netto della Società risulterà come indicato nella tabella di seguito riportata:

Descrizione	Importo
Capitale sociale	1.000.000,00
Altre riserve	4.397.780,04
- Riserva FTA IAS/IFRS	-91,31
- Riserva da riduzione capitale sociale	4.397.871,35
Riserva da valutazione	431.954,95
Totale Patrimonio Netto	5.829.734,99

Milano, 23 febbraio 2026

per il Consiglio di Amministrazione
il Presidente
Eliano Lodesani





INTESA SANPAOLO
RE.O.CO.

Bilancio 2025



INTESA SANPAOLO
RE.O.CO.

Schemi di bilancio



Stato patrimoniale

ATTIVO	<i>(importi in unità di Euro)</i>	
	31/12/2025	31/12/2024
ATTIVITA' NON CORRENTI		
Attività materiali	1.312.710	1.361.355
Investimenti immobiliari	1.797.000	2.012.000
Imposte anticipate	381.376	277.063
Totale attività non correnti	3.491.086	3.650.418
ATTIVITA' CORRENTI		
Rimanenze	13.772.458	16.874.385
Crediti commerciali	14.652	106.769
Crediti verso imprese controllanti	482.532	488.042
Crediti tributari	333.860	333.860
Altre attività correnti	325	351
Disponibilità liquide	1.302.247	143.533
Totale attività correnti	15.906.074	17.946.940
TOTALE ATTIVO	19.397.160	21.597.358

per il Consiglio di Amministrazione
il Presidente
Eriano Loddesani




Stato patrimoniale

PASSIVO	(importi in unità di Euro)	
	31/12/2025	31/12/2024
PATRIMONIO NETTO		
Capitale sociale	1.000.000	1.000.000
Riserve da valutazione	431.955	431.955
Altre riserve	7.065.444	11.999.909
Perdite portate a nuovo	-	-2.730.019
Perdita dell'esercizio	-2.667.664	-2.204.446
Totale Patrimonio netto	5.829.735	8.497.399
PASSIVITA' NON CORRENTI		
Fondi per rischi ed oneri	21.017	-
Imposte differite	347.006	406.991
Totale passività non correnti	368.023	406.991
PASSIVITA' CORRENTI		
Debiti verso banche	11.351.911	10.860.914
Debiti verso fornitori	752.536	737.301
Debiti verso imprese controllanti	842.290	799.493
Debiti tributari	17.611	13.229
Altre passività correnti	224.955	271.764
Fondi per rischi ed oneri	10.099	10.267
Totale passività correnti	13.199.402	12.692.968
TOTALE PASSIVO	13.567.425	13.099.959
TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO	19.397.160	21.597.358

per il Consiglio di Amministrazione
il Presidente
Emanuele Lodesani

Conto economico

	<i>(importi in unità di Euro)</i>	
VOCI DEL CONTO ECONOMICO	2025	2024
Valore della produzione		
Ricavi delle vendite e delle prestazioni		5.223.000
- Ricavi per vendite immobiliari	2.780.039	
Altri proventi		377.920
- Altri ricavi e proventi	141.664	
Totale valore della produzione	2.921.703	5.600.920
Costi della produzione		
Costi per acquisto merci	-217.103	-184.133
Variazioni rimanenze	-3.101.927	-4.940.424
Costi per servizi	-1.567.268	-1.418.690
Costi del personale	-305.202	-315.424
Accantonamenti per rischi ed oneri	-21.017	-
Ammortamenti e Svalutazioni nette		-49.580
- Rettifiche di valore nette su attività materiali	-48.645	
- Svalutazioni nette	-57.263	16.191
Oneri diversi di gestione		-115.100
- Minusvalenze di natura non finanziaria	-215.000	
- Altri oneri diversi di gestione	-513.198	-648.621
Totale costi della produzione	-6.046.623	-7.655.781
RISULTATO OPERATIVO	-3.124.920	-2.054.861
Proventi finanziari e assimilati	3.142	8.721
Oneri finanziari e assimilati	-264.914	-537.074
PERDITA DELL'ATTIVITA' CORRENTE AL LORDO DELLE IMPOSTE	-3.386.692	-2.583.214
Imposte sul reddito dell'esercizio	719.028	378.768
PERDITA DELL'ESERCIZIO	-2.667.664	-2.204.446


 per il Consiglio di Amministrazione
 il Presidente
 Eliano Lodesani



Prospetto della redditività complessiva

Voci	(importi in unità di Euro)	
	2025	2024
Perdita dell'esercizio		
<i>Altre componenti reddituali al netto delle imposte senza rigiro a conto economico</i>	-2.667.664	-2.204.446
Totale altre componenti reddituali al netto delle imposte	-	-
Redditività complessiva	-2.667.664	-2.204.446

per il Consiglio di Amministrazione
il Presidente
Eliano Lodesani



Prospetto delle variazioni del patrimonio netto al 31 dicembre 2025

(Importi in unità di euro)

	Esistenze al 31.12.2024	Modifica saldi apertura	Esistenze al 01.01.2025	Allocazione risultato esercizio precedente		Variazioni dell'esercizio						Reddività complessiva 31.12.2025	Patrimonio netto 31.12.2025
				Riserve	Dividendi e altre destinazioni	Variazioni di riserve	Operazioni sul patrimonio netto						
							Emissione nuove azioni	Acquisto azioni proprie	Distribuzione straordinaria dividendi	Variazioni strumenti di capitale	Altre variazioni		
Capitale	1.000.000	-	1.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.000.000
Sovraprezzo emissioni	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Riserve:	11.999.909	-	11.999.909	(4.934.465)	-	-	-	-	-	-	-	-	7.065.444
a) di utili	(91)	-	(91)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(91)
b) altre	12.000.000	-	12.000.000	(4.934.465)	-	-	-	-	-	-	-	-	7.065.535
Riserve da valutazione	431.955	-	431.955	-	-	-	-	-	-	-	-	-	431.955
Strumenti di capitale	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Azioni proprie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Perdite portate a nuovo	(2.730.019)	-	(2.730.019)	2.730.019	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Perdita dell'esercizio	(2.204.446)	-	(2.204.446)	2.204.446	-	-	-	-	-	-	-	(2.667.664)	(2.667.664)
Patrimonio netto	8.497.399	-	8.497.399	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.667.664)	5.829.735

per il Consiglio di Amministrazione
il Presidente
Eliano Lodesani



Prospetto delle variazioni del patrimonio netto al 31 dicembre 2024

	Esistenze al 31.12.2023	Modifica saldi apertura	Esistenze al 01.2024	Allocazione risultato esercizio precedente		Variazioni dell'esercizio						Redditività complessiva 31.12.2024	Patrimonio netto 31.12.2024
				Riserve	Dividendi e altre destinazioni	Operazioni sul patrimonio netto							
						Variazioni di riserve	Emissione nuove azioni	Acquisto azioni proprie	Distribuzione straordinaria dividendi	Variazioni strumenti di capitale	Altre variazioni		
Capitale	13.000.000	-	13.000.000	-	-	-	-	-	-	(12.000.000)	-	-	1.000.000
Sovrapprezzo emissioni	48.070	-	48.070	(48.070)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Riserve:	122.793	-	122.793	(122.884)	-	-	-	-	-	12.000.000	-	-	11.999.809
a) di utili	122.793	-	122.793	(122.884)	-	-	-	-	-	-	-	-	(91)
b) altre	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Riserve da valutazione	431.955	-	431.955	-	-	-	-	-	-	12.000.000	-	-	12.000.000
Strumenti di capitale	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	431.955
Azioni proprie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Perdite portate a nuovo	(632.875)	-	(632.875)	(2.097.144)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Perdita dell'esercizio	(2.268.098)	-	(2.268.098)	2.268.098	-	-	-	-	-	-	-	(2.204.446)	(2.204.446)
Patrimonio netto	10.701.845	-	10.701.845	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.204.446)	8.497.399

per il Consiglio di Amministrazione
il Presidente
Eliano Lodesani



Rendiconto finanziario – Metodo indiretto

	<i>(importi in unità di Euro)</i>	
	2025	2024
A. ATTIVITA' OPERATIVA		
1. Gestione	-2.505.996	-2.531.090
- risultato d'esercizio (+/-)	-2.667.664	-2.204.446
- plus/minusvalenze su attività finanziarie detenute per la negoziazione e sulle altre attività/passività finanziarie valutate al fair value con impatto a conto economico (-/+)	-	-
- plus/minusvalenze su attività di copertura (-/+)	-	-
- rettifiche di valore nette per rischio di credito (+/-)	57.263	-16.191
- rettifiche di valore nette su immobilizzazioni materiali e immateriali (+/-)	263.645	164.680
- rettifiche di valore nette su rimanenze (+/-)	538.991	-98.443
- accantonamenti netti a fondi rischi ed oneri ed altri costi/ricavi (+/-)	20.849	2.090
- imposte, tasse e crediti d'imposta non liquidati (+)	-719.028	-378.768
- rettifiche di valore nette delle attività classificate come possedute per la vendita e attività incluse in aggregati in dismissione (+/-)	-	-
- altri aggiustamenti (+/-)	-52	-12
2. Liquidità generata/assorbita dalle attività finanziarie	3.158.108	7.020.490
- Attività finanziarie valutate al fair value con impatto a conto economico	-	-
- Attività finanziarie valutate al fair value con impatto sulla redditività complessiva	-	-
- rimanenze	2.562.936	5.038.867
- altre attività correnti	595.172	1.902.458
- altre attività non correnti	-	79.165
3. Liquidità generata/assorbita dalle passività finanziarie	506.602	-5.101.255
- debiti verso banche	490.997	-4.944.379
- altre passività correnti	15.605	-156.876
- altre passività non correnti	-	-
Liquidità netta generata/assorbita dall'attività operativa	1.158.714	-611.855
B. ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
1. Liquidità generata da:	-	-
- vendite di partecipazioni	-	-
- dividendi incassati su partecipazioni	-	-
- vendite di altre attività non correnti	-	-
- vendite di attività materiali	-	-
- vendite di attività immateriali	-	-
- vendite di rami d'azienda	-	-
2. Liquidità assorbita da:	-	-
- acquisti di partecipazioni	-	-
- acquisti di attività materiali	-	-
- acquisti di attività immateriali	-	-
- acquisti di rami d'azienda	-	-
Liquidità netta generata/assorbita dall'attività di investimento	-	-
C. ATTIVITA' DI PROVISTA		
- emissioni/acquisti di azioni proprie	-	-
- emissioni/acquisti di strumenti di capitale	-	-
- ricezione versamenti in conto capitale	-	-
- distribuzione dividendi e altre finalità	-	-
Liquidità netta generata/assorbita dall'attività di provvista	-	-
LIQUIDITA' NETTA GENERATA/ASSORBITA NELL'ESERCIZIO	1.158.714	-611.855

(+) Concreta

(-) Assorbita

Si precisa che alcune voci del comparativo al 31 dicembre 2024 sono state oggetto di mera riclassifica in altre voci, ai fini di permettere una migliore esposizione e comparazione con i dati al 31 dicembre 2025.



Riconciliazione

VOCI DI BILANCIO

	<i>(importi in unità di Euro)</i>	
	2025	2024
Cassa e disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio	143.533	755.388
Liquidità totale netta generata/assorbita nell'esercizio	1.158.714	-611.855
Cassa e disponibilità liquide: effetto della variazione dei cambi	-	-
Cassa e disponibilità liquide alla chiusura dell'esercizio	1.302.247	143.533

per il Consiglio di Amministrazione
il Presidente
Eliano Lodesani



INTESA SANPAOLO
RE.O.CO.

Nota integrativa



Politiche contabili

PARTE GENERALE

Dichiarazione di conformità ai principi contabili internazionali

Il bilancio della Società, in applicazione del D.Lgs. 28 febbraio 2005 n. 38, è redatto secondo i principi contabili IAS/IFRS in vigore al 31 dicembre 2025 emanati dall'International Accounting Standards Board (IASB) e le relative interpretazioni dell'International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) ed omologati dalla Commissione Europea, come stabilito dal Regolamento Comunitario n. 1606 del 19 luglio 2002.

L'applicazione degli IAS/IFRS coinvolge tutte le società italiane appartenenti al Gruppo Intesa Sanpaolo in base alle linee guida della Capogruppo.

Nella tabella che segue sono riportati i nuovi principi contabili internazionali o le modifiche di principi contabili già in vigore, con i relativi Regolamenti di omologazione da parte della Commissione Europea, entrati in vigore nell'esercizio 2025.

Principi contabili internazionali omologati al 31 dicembre 2025 ed in vigore dal 2025

Regolamento omologazione	Modifiche a principi/interpretazioni	Data di entrata in vigore
2862/2024	Modifiche allo IAS 21 Effetti delle variazioni dei cambi delle valute estere – Impossibilità di cambio	01/01/2025 Primo esercizio con inizio in data 01/01/2025 o successiva

Si evidenzia che le novità introdotte ai Principi contabili IAS-IFRS non hanno determinato effetti sui valori patrimoniali ed economici della Società.

Nella tabella che segue sono, invece, riportati i nuovi principi contabili internazionali o le modifiche di principi contabili già in vigore, con i relativi Regolamenti di omologazione da parte della Commissione Europea, la cui applicazione obbligatoria decorre dal 1° gennaio 2026 – nel caso di bilanci coincidenti con l'anno solare – o da data successiva.



Principi contabili internazionali omologati al 31 dicembre 2025 e con applicazione successiva al 31 dicembre 2025

Regolamento omologazione	Modifiche a principi/interpretazioni	Data di entrata in vigore
1047/2025	Modifiche alla classificazione e alla valutazione degli strumenti finanziari – Modifiche all'IFRS 9 e all'IFRS 7	01/01/2026 Primo esercizio con inizio in data 01/01/2026 o successiva
1266/2025	Contratti collegati all'energia elettrica dipendente dalla natura – Modifiche all'IFRS 9 e all'IFRS 7	01/01/2026 Primo esercizio con inizio in data 01/01/2026 o successiva
1331/2025	Ciclo annuale di miglioramenti ai principi contabili IFRS - Volume 11 (*)	01/01/2026 Primo esercizio con inizio in data 01/01/2026 o successiva

(*) I miglioramenti annuali introdotti con il Reg. 1331/2025 riguardano: Metodo del costo (Modifiche allo IAS 7), Determinazione di un "agente di fatto" (Modifiche all'IFRS 10), Utili e perdite derivanti dall'eliminazione contabile (Modifiche all'IFRS 7), Contabilizzazione delle operazioni di copertura nell'ambito della prima applicazione dei principi contabili IFRS (Modifiche all'IFRS 1), Cancellazione delle passività da leasing (Modifiche all'IFRS 9), Costi di transazione (Modifiche all'IFRS 9)

Principi generali di redazione

Il bilancio è redatto con l'applicazione dei principi generali previsti dallo IAS 1 e degli specifici principi contabili omologati dalla Commissione Europea e illustrati nella presente nota integrativa, nonché in aderenza con le assunzioni generali previste dal Quadro Sistemático per la preparazione e presentazione del bilancio elaborato dallo IASB.

I principi contabili adottati per la redazione del bilancio al 31 dicembre 2025 sono conformi con quelli utilizzati per la redazione del bilancio al 31 dicembre 2024.

Non sono state effettuate deroghe all'applicazione dei principi contabili IAS/IFRS.

Il bilancio è costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal prospetto della redditività complessiva, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalla nota integrativa ed è inoltre corredato da una relazione degli Amministratori sull'andamento della gestione, sui risultati economici conseguiti e sulla situazione patrimoniale e finanziaria della Società.

In conformità a quanto disposto dalla normativa vigente, il bilancio dell'esercizio è redatto utilizzando l'euro quale moneta di conto. Gli importi riportati nei prospetti contabili e nella nota integrativa, così come quelli indicati nella relazione sulla gestione, sono espressi in unità di euro.

I prospetti contabili e la nota integrativa presentano i dati patrimoniali ed economici raffrontati al 31 dicembre 2024.

Il bilancio è stato predisposto nella prospettiva di continuità dell'impresa. È stata infatti valutata la capacità dell'impresa di continuare ad operare come un'entità in funzionamento ritenendo appropriato, anche nell'attuale contesto geopolitico internazionale e dalle sue ripercussioni sull'economia, il presupposto della continuità aziendale che sottende la preparazione del bilancio di esercizio prendendo a riferimento un periodo futuro di almeno 12 mesi dalla data di chiusura dell'esercizio.



Eventi successivi alla data di riferimento del bilancio

Non si evidenziano fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio.

Altri aspetti

Il bilancio di Intesa Sanpaolo Reoco S.p.A. è sottoposto a revisione contabile da parte di EY S.p.A. come da incarico conferito per gli esercizi 2024, 2025 e 2026 dall'Assemblea in data 3 aprile 2024.

In data 26 luglio 2017, la Società ha aderito al Consolidato Fiscale del Gruppo Intesa Sanpaolo, regime disciplinato dagli artt. 117 e ss. del Testo Unico delle Imposte dei Redditi (D.P.R. 917/1986). L'adesione è stata effettuata esercitando l'opzione per il triennio 2018-2020 con tacito rinnovo per i trienni successivi.

Si rende noto che, in data 24 ottobre 2018 la Società, sottoscrivendo la dichiarazione di opzione attraverso lo specifico sito messo a disposizione dall'Agenzia delle Entrate, ha aderito al Gruppo Iva di Intesa Sanpaolo a partire dal 1° gennaio 2019.

Informativa sui contributi pubblici ricevuti (Legge 124/2017)

Nell'articolo 35 del Decreto-Legge n. 34/2019 ("Decreto Crescita"), convertito dalla Legge n. 58/2019, è stata introdotta una riformulazione della disciplina di trasparenza delle erogazioni pubbliche contenuta nell'articolo 1, commi 125-129 della legge n. 124/2017. La riformulazione ha indicato come oggetto degli obblighi di trasparenza le informazioni relative a sovvenzioni, sussidi, vantaggi, contributi o aiuti, in denaro o in natura, "non aventi carattere generale e privi di natura corrispettiva, retributiva o risarcitoria", effettivamente erogati dalle pubbliche amministrazioni nonché dai soggetti di cui all'articolo 2-bis del decreto legislativo n. 33/2013.

Alla luce di tale riformulazione, ulteriori chiarimenti interpretativi intervenuti con la circolare Assonime n. 32 del 23 dicembre 2019 hanno confermato che oggetto dell'obbligo di trasparenza sono le attribuzioni di vantaggi economici derivanti da un rapporto bilaterale tra un soggetto pubblico e uno specifico beneficiario. Sono espressamente escluse le somme percepite dall'impresa a titolo di corrispettivo per una prestazione svolta o a titolo di retribuzione per un incarico ricevuto oppure dovute a fine risarcitori. Sono altresì esclusi i vantaggi economici ricevuti in applicazione di un regime generale, quali ad esempio agevolazioni fiscali o contributi accessibili a tutti i soggetti che soddisfano determinate condizioni.

In considerazione di quanto sopra, nell'esercizio 2025 non risultano per Intesa Sanpaolo Reoco S.p.A. fattispecie da segnalare.

Si rinvia, anche, al Registro Nazionale degli Aiuti di Stato, pubblicamente consultabile sul relativo sito internet, nel quale vengono pubblicate le misure di Aiuto e i relativi Aiuti individuali concessi che per Intesa Sanpaolo Reoco S.p.A. per l'anno 2025 non ha riportato alcun tipo di evidenza.



Riforma fiscale internazionale

Le disposizioni della Global Minimum Tax trovano applicazione alle società appartenenti al Gruppo Intesa Sanpaolo, posto che quest'ultimo ha superato la soglia di ricavi di euro 750 milioni per almeno due dei quattro esercizi antecedenti all'anno 2024.

Più nel dettaglio, ciò comporta la necessità di verificare che il livello di imposizione effettiva registrato in ciascuna delle giurisdizioni ove opera il Gruppo Intesa Sanpaolo non sia inferiore alla soglia del 15%. Tale verifica dipende da vari fattori, anche tra loro interconnessi, quali principalmente il reddito ivi prodotto, il livello dell'aliquota nominale e le regole fiscali di determinazione della base imponibile.

Considerata la novità e la complessità sottesa alla determinazione del livello di imposizione effettiva, le disposizioni sulla Global Minimum Tax consentono di applicare una modalità di calcolo semplificata per i primi periodi di imposta di applicazione della norma. Tale modalità di calcolo, riservata ai soggetti operanti in giurisdizioni che superano almeno uno dei tre test previsti dalla normativa OCSE (cd. transitional safe harbour), comporta la riduzione degli oneri di adempimento e l'azzeramento della Global Minimum Tax.

Tenuto conto delle informazioni conosciute o ragionevolmente stimabili al 31 dicembre 2025, Intesa Sanpaolo Reoco S.p.A., essendo una entità residente in Italia, non ha accantonato nell'esercizio 2025 alcuna imposta integrativa in quanto le entità in perimetro residenti in Italia hanno superato i test dei transitional safe harbour.

PARTE RELATIVA AI PRINCIPALI AGGREGATI DI BILANCIO

In questo capitolo sono indicati i principi contabili adottati per la predisposizione del presente bilancio dell'esercizio 2025. L'esposizione dei principi contabili è effettuata con riferimento alle fasi di iscrizione, valutazione e cancellazione delle diverse poste dell'attivo e del passivo.

Attività materiali (Immobili, impianti e macchinari ed Investimenti immobiliari)

Le attività materiali comprendono i terreni, gli immobili strumentali, gli investimenti immobiliari, gli impianti tecnici, i mobili, gli arredi e le attrezzature di qualsiasi tipo che si ritiene di utilizzare per più di un esercizio.

Le attività materiali detenute per essere utilizzate nella produzione o nella fornitura di beni e servizi sono classificate come "attività ad uso funzionale" secondo lo IAS16.

Gli immobili recuperati/escussi/acquistati in asta e posseduti con finalità di investimento (per conseguire canoni di locazione) sono classificati e trattati come "investimenti immobiliari" in base allo IAS 40.

Le attività materiali, inclusi gli investimenti immobiliari, sono inizialmente iscritte al costo che comprende, oltre al prezzo di acquisto, tutti gli eventuali oneri accessori direttamente imputabili all'acquisto e alla messa in funzione del bene.

Le spese di manutenzione straordinaria, che comportano un incremento dei benefici economici futuri, vengono imputate ad incremento del valore dei cespiti, mentre gli altri costi di manutenzione ordinaria sono rilevati a conto economico.

Le attività materiali sono valutate al costo, dedotti eventuali ammortamenti e perdite di valore, ad eccezione di:

- ✓ immobili ad uso funzionale (IAS 16) che sono valutati secondo il metodo della rideterminazione del valore;
- ✓ immobili detenuti a scopo di investimento (IAS 40) sono valutati con il metodo del *fair value*.

Per gli immobili ad uso funzionale (IAS 16) soggetti alla valutazione secondo il metodo della rideterminazione del valore:

- ✓ se il valore contabile di un bene è incrementato a seguito di una rideterminazione di valore, l'incremento deve essere rilevato nel prospetto della redditività complessiva e accumulato nel Patrimonio netto sotto la voce riserve da valutazione; invece, nel caso in cui ripristini una svalutazione della stessa attività rilevata precedentemente nel conto economico deve essere rilevato come provento;
- ✓ se il valore contabile di un bene è diminuito a seguito della rideterminazione di valore, la diminuzione deve essere rilevata nel prospetto della redditività complessiva nella misura in cui vi siano eventuali saldi a credito nella riserva da valutazione in riferimento a tale attività; altrimenti tale riduzione va contabilizzata nel conto economico.

Le rideterminazioni di valore devono essere effettuate con regolarità tale da assicurare che il valore contabile non differisca in modo rilevante da quello che sarebbe stato determinato utilizzando il fair value alla data di riferimento del bilancio. La frequenza delle rideterminazioni del valore dipende dalle oscillazioni di fair value delle attività materiali oggetto di rivalutazione. Quando il fair value



dell'attività rivalutata differisce in modo rilevante dal suo valore contabile, è richiesta un'ulteriore rideterminazione del valore.

In dettaglio, sulla base dell'andamento fatto registrare dai mercati, è stata individuata una differente periodicità di valutazione che in funzione delle caratteristiche dei beni e della loro localizzazione, si ritiene funzionale a cogliere le variazioni significative del valore dei beni stessi.

Per gli immobili classificati come immobili ad uso funzionale ed in particolare per quanto concerne gli altri immobili ad uso strumentale, la rideterminazione è effettuata con l'analisi di scenario (analisi del trend di mercato) ogni anno e tramite una nuova perizia ogni tre anni.

Qualora dall'analisi di scenario vengano riscontrate variazioni di particolare entità (+/- 10%), è necessario effettuare perizie puntuali e aggiornate per adeguare il fair value del bene alle valutazioni del mercato immobiliare.

Le attività materiali sono sistematicamente ammortizzate lungo la loro vita utile, adottando come criterio di ammortamento il metodo a quote costanti. Il valore ammortizzabile è rappresentato dal costo dei beni (o dal valore netto rideterminato qualora il metodo adottato per la valutazione sia quello della rideterminazione del valore) al netto del valore residuo al termine del processo di ammortamento, se significativo. Gli immobili vengono ammortizzati per una quota ritenuta congrua per rappresentare il deperimento dei cespiti nel tempo a seguito del loro utilizzo, tenuto conto delle spese di manutenzione di carattere straordinario, che vengono portate ad incremento del valore dei cespiti.

Non vengono ammortizzati;

- ✓ i terreni siano essi stati acquisiti singolarmente o incorporati nel valore dei fabbricati, in quanto hanno vita utile indefinita;
- ✓ gli immobili ad uso investimento che, come richiesto dal principio contabile IAS 40, essendo valutati al fair value con contropartita il conto economico, non devono essere ammortizzati.

Se esiste qualche indicazione che dimostri che un'attività materiale valutata al costo possa avere subito una perdita di valore, si procede al confronto tra il valore di carico del cespite ed il suo valore di recupero.

Le eventuali rettifiche sono imputate a conto economico. Qualora vengano meno i motivi che hanno portato alla rilevazione della perdita, si dà luogo ad una ripresa di valore, che non può superare il valore che l'attività avrebbe avuto, al netto degli ammortamenti calcolati in assenza di precedenti perdite di valore.

Per gli immobili destinati a scopo di investimento il valore viene determinato sulla base di nuove perizie ogni anno, salvo eventi che ne richiedano l'aggiornamento del valore.

Un'immobilizzazione materiale è eliminata dallo stato patrimoniale al momento della dismissione o quando il bene è permanentemente ritirato dall'uso e dalla sua dismissione non sono attesi benefici economici futuri.



Rimanenze

Il portafoglio immobiliare derivante dall'acquisto in asta, comprensivo di aree edificabili, immobili in costruzione, immobili ultimati in vendita e oggetto di iniziative di sviluppo immobiliare, detenuto esclusivamente in un'ottica di dismissione nel prossimo futuro, a prescindere dall'entità delle eventuali opere di ristrutturazione, è classificato e trattato come "rimanenze di beni" secondo la definizione dello IAS 2.

Tali beni sono valutati al minore tra il costo ed il valore netto di realizzo, fermo restando che si procede comunque al confronto tra il valore di carico del cespite ed il suo valore di recupero ove esista qualche indicazione che dimostri che il bene possa aver subito una perdita di valore. Le eventuali rettifiche vengono rilevate a conto economico.

Crediti

Nella voce crediti rientrano i crediti commerciali. La prima iscrizione di un credito avviene alla data della sua manifestazione sulla base del *fair value*, rappresentato dal valore nominale di iscrizione iniziale. Dopo la rilevazione iniziale, i crediti sono valutati al costo ammortizzato. Tale modalità di contabilizzazione, utilizzando una logica finanziaria, consente di distribuire l'effetto economico dei costi/proventi lungo la vita residua attesa del credito.

I crediti sono cancellati dal bilancio quando i diritti contrattuali sui flussi di cassa sono scaduti, o se la relativa attività viene trasferita.

Inoltre, ad ogni chiusura di bilancio viene effettuata una ricognizione dei crediti volta ad individuare quelli che, a seguito del verificarsi di eventi occorsi dopo la loro iscrizione, mostrino oggettive evidenze di perdite di valore attese lungo la durata dello strumento, tenendo conto, tempo per tempo, dell'incremento del rischio di credito della controparte.

I crediti evidenziati nello stato patrimoniale hanno tutti la caratteristica della breve durata.

Debiti

I debiti sono iscritti sulla base del *fair value*, aumentato degli eventuali costi/proventi aggiuntivi direttamente attribuibili alla singola operazione. Sono esclusi i costi interni di carattere amministrativo.

Dopo la rilevazione iniziale, le passività vengono valutate al costo ammortizzato col metodo del tasso di interesse effettivo.

I debiti sono cancellati dal bilancio quando risultino estinti.

Tutti i debiti esposti nella presente situazione patrimoniale sono a breve termine.

Attività e passività fiscali

La Società rileva gli effetti relativi alle imposte correnti e anticipate applicando le aliquote di imposta vigenti.

Le imposte sul reddito sono rilevate nel conto economico o a patrimonio netto laddove applicabile.

L'accantonamento per imposte sul reddito è determinato in base ad una prudentiale previsione dell'onere fiscale corrente, di quello anticipato e di quello differito. In particolare, le imposte anticipate e quelle differite vengono determinate sulla base delle differenze temporanee – senza limiti temporali – tra il valore attribuito ad un'attività o ad una passività secondo i criteri civilistici ed i corrispondenti valori assunti ai fini fiscali.

Le attività per imposte anticipate vengono iscritte in bilancio nella misura in cui esiste la probabilità del loro recupero, valutata sulla base della capacità della Società di generare con continuità redditi imponibili positivi, per le imposte generate ante partecipazione al Consolidato Fiscale Nazionale di Gruppo o che non rientrano in tale perimetro.

Relativamente alle imposte anticipate rientranti nell'ambito del Consolidato Fiscale Nazionale di Gruppo, la valutazione della loro recuperabilità viene effettuata valutando la recuperabilità delle stesse a livello consolidato.

Fondi per rischi ed oneri

I fondi per rischi ed oneri accolgono gli accantonamenti relativi ad obbligazioni per le quali è probabile l'esborso di risorse economiche per l'adempimento delle stesse in base ad una stima attendibile del relativo ammontare.

Conseguentemente, la rilevazione di un accantonamento avviene solo se:

- vi è un'obbligazione in corso quale risultato di un evento passato;
- è probabile che per adempiere all'obbligazione si renderà necessario l'impiego di risorse atte a produrre benefici economici;
- può essere effettuata una stima attendibile dell'importo derivante dall'adempimento dell'obbligazione.

L'importo rilevato come accantonamento rappresenta la migliore stima della spesa richiesta per adempiere all'obbligazione esistente alla data di riferimento del bilancio e riflette rischi ed incertezze che inevitabilmente caratterizzano una pluralità di fatti e circostanze. Laddove l'elemento temporale sia significativo, gli accantonamenti vengono attualizzati utilizzando i tassi correnti di mercato. L'accantonamento e gli incrementi dovuti al fattore temporale sono rilevati a conto economico.

L'accantonamento viene stornato quando diviene improbabile l'impiego di risorse atte a produrre benefici economici per adempiere l'obbligazione oppure quando si estingue l'obbligazione.



Riconoscimento dei costi e dei ricavi

I costi e i ricavi sono riconosciuti nel momento in cui vengono sostenuti/realizzati e, nel caso delle prestazioni di servizi, nel momento in cui le stesse vengono prestate e nel rispetto del principio della competenza economica.

Sulla base delle prescrizioni dell'IFRS15 la rilevazione dei ricavi avviene secondo un modello a 5 step quali:

- Identificazione del contratto con il cliente;
- Identificazione delle obbligazioni di fare (performance obligations);
- Identificazione del corrispettivo;
- Allocazione del corrispettivo alle performance obligations;
- Rilevazione del ricavo quando l'entità soddisfa le performance obligations.

Nel caso in cui un servizio sia reso in modo continuativo lungo un certo periodo di tempo, i ricavi sono riconosciuti su base lineare. Nel caso, invece, in cui ci sia un atto specifico più rilevante degli altri il riconoscimento dei ricavi sarà posticipato al verificarsi di tale evento.



INFORMATIVA SUL FAIR VALUE

Informativa di natura qualitativa

L'IFRS 13 – 'Fair Value Measurement' definisce il fair value come il prezzo che si percepirebbe per la vendita di un'attività ovvero che si pagherebbe per il trasferimento di una passività in una regolare operazione tra operatori di mercato alla data di valutazione. Tale valore si configura quindi come un cosiddetto exit price che riflette le caratteristiche proprie dell'attività o della passività oggetto di valutazione che sarebbero considerate da un operatore terzo di mercato (cosiddetto market participant view).

La valutazione al fair value si riferisce ad una transazione ordinaria eseguita o eseguibile tra i partecipanti al mercato, dove, per mercato si intende:

1. il mercato principale, cioè il mercato con il maggior volume e livello di transazioni per l'attività o la passività in questione al quale la Società ha accesso;
2. o, in assenza di un mercato principale, il mercato più vantaggioso, cioè quello nel quale è possibile ottenere il prezzo più alto per la vendita di un'attività o il prezzo di acquisto più basso per una passività, tenendo in considerazione anche i costi di transazione e i costi di trasporto.

Con l'intento di massimizzare la coerenza e la comparabilità delle misurazioni dei fair value e della relativa informativa, l'IFRS 13 statuisce una gerarchia del fair value che suddivide in tre livelli i parametri utilizzati per misurare il fair value. Tale classificazione ha l'obiettivo di stabilire una gerarchia in termini di oggettività del fair value in funzione del grado di discrezionalità adottato, dando la precedenza all'utilizzo di parametri osservabili sul mercato che riflettono le assunzioni che i partecipanti al mercato utilizzerebbero nella valutazione delle attività e delle passività. La gerarchia del fair value è definita in base ai dati di input, con riferimento alla loro origine, tipologia e qualità, utilizzati nei modelli di determinazione del fair value e non in base ai modelli valutativi stessi; in tale ottica viene data massima priorità agli input di livello 1.

Fair value determinato sulla base di input di livello 1

Il fair value è determinato in base ad input osservabili, ossia prezzi quotati in mercati attivi per lo strumento finanziario, ai quali l'entità può accedere alla data di valutazione dello strumento. L'esistenza di quotazioni in un mercato attivo costituisce la migliore evidenza del fair value e pertanto tali quotazioni rappresentano gli input da utilizzare in via prioritaria nel processo valutativo.

Fair value determinato sulla base di input di livello 2

Qualora non si riscontrino prezzi rilevabili su mercati attivi, il fair value è determinato mediante l'utilizzo di prezzi rilevati su mercati non attivi oppure tramite modelli valutativi che adottano input di mercato.

La valutazione viene effettuata attraverso l'utilizzo di parametri che siano osservabili, direttamente o indirettamente, quali ad esempio:

- prezzi quotati su mercati attivi per attività o passività similari;
- parametri osservabili quali tassi di interesse o curve di rendimento, volatilità implicite, rischio di pagamento anticipato, tassi di default e fattori di illiquidità.

Fair value determinato sulla base di input di livello 3

La valutazione viene determinata attraverso l'impiego di input significativi non desumibili dal mercato che pertanto comportano l'adozione di stime ed assunzioni interne.

Si precisa che il fair value è classificato nel livello 3 laddove risultante dall'utilizzo di parametri di mercato significativamente rettificati per riflettere aspetti valutativi propri dello strumento oggetto di valutazione.

Informativa di natura quantitativa

Attività valutate al *Fair Value* su base ricorrente: ripartizione per livelli di *Fair Value*

Attività valutate al fair value	31/12/2025				31/12/2024			
	VB	L1	L2	L3	VB	L1	L2	L3
Attività materiali	1.312.710	-	-	1.312.710	1.361.355	-	-	1.361.355
Investimenti immobiliari	1.797.000	-	-	1.797.000	2.012.000	-	-	2.012.000
Totale	3.109.710	-	-	3.109.710	3.373.355	-	-	3.373.355

Variazioni annue delle attività valutate al *Fair Value* su base ricorrente (livello 3)

Variazioni annue delle attività valutate al fair value su base ricorrente (livello 3)	Attività materiali	Investimenti immobiliari
1. Esistenze iniziali	1.361.355	2.012.000
2. Aumenti	-	-
3. Diminuzioni	-48.645	-215.000
3.3. Perdite imputate a:		
3.3.1 Conto economico	-48.645	-215.000
di cui: minusvalenze valutative	-48.645	-215.000
ammortamenti	-	-215.000
4. Rimanenze finali	-48.645	-
	1.312.710	1.797.000

Passività non valutate al *Fair Value* su base ricorrente: ripartizione per livelli di *Fair Value*

Passività non misurate al fair value su base ricorrente	31/12/2025				31/12/2024			
	VB	L1	L2	L3	VB	L1	L2	L3
Debiti verso banche	11.351.911	-	11.351.911	-	10.860.914	-	10.860.914	-
Totale	11.351.911	-	11.351.911	-	10.860.914	-	10.860.914	-

Nel corso dell'esercizio non sono stati effettuati trasferimenti tra i diversi livelli di *fair value*. I debiti verso banche a breve termine (con forma tecnica di finanziamenti) sono classificati nel livello 2 di *fair value*, e il valore di *fair value* è posto pari al valore di bilancio.



Informazioni sullo stato patrimoniale

ATTIVO

Attività non correnti

Le “Attività non correnti” ammontano ad euro 3.491.086 e si confrontano con l’importo di euro 3.650.418 riferito alla chiusura dell’esercizio precedente.

Nell’ambito delle “Attività non correnti” si segnalano le seguenti voci:

Attività materiali

La voce “Attività materiali” ammonta ad euro 1.312.710 e presenta un decremento di euro 48.645, rispetto all’importo di euro 1.361.355 riferito al 31 dicembre 2024.

La voce è costituita da un immobile ad uso funzionale (IAS 16).

Composizione della voce "Attività Materiali"

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024
Immobili IAS 16	875.610	924.255
Terreni IAS 16	437.100	437.100
Totale	1.312.710	1.361.355

Variazioni dell'esercizio "Attività materiali"

Variazioni/tipologie	31/12/2025		31/12/2024		
	Immobili IAS 16	Terreni IAS 16	Immobili IAS 16	Terreni IAS 16	Mobili e arredi
Esistenze iniziali	924.255	437.100	972.900	437.100	935
Aumenti					
Diminuzioni					
- Ammortamenti	-48.645	-	-48.645	-	-935
Rimanenze finali	875.610	437.100	924.255	437.100	-



Investimenti immobiliari

La voce “**Investimenti immobiliari**” ammonta ad euro 1.797.000 e presenta un decremento di euro 215.000, rispetto all’importo di euro 2.012.000 riferito al 31 dicembre 2024.

Composizione della voce "Investimenti immobiliari" valutati al fair value (valore equo)

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024
Terreni	395.100	438.900
Fabbricati	1.401.900	1.573.100
Totale	1.797.000	2.012.000

La voce è costituita da n. 3 immobili detenuti in un’ottica di investimento (IAS 40).

Variazioni dell'esercizio della voce “Investimenti immobiliari”

Variazioni/tipologie	31/12/2025		31/12/2024	
	Terreni	Fabbricati	Terreni	Fabbricati
Esistenze iniziali	438.900	1.573.100	462.180	1.664.920
Aumenti				
Diminuzioni				
- Variazioni negative di Fair value	-43.800	-171.200	-23.280	-91.820
Rimanenze finali	395.100	1.401.900	438.900	1.573.100

Imposte anticipate

La voce “**Imposte anticipate**” ammonta ad euro 381.376 e presenta un incremento di euro 104.313 rispetto all’importo di euro 277.063 riferito al 31 dicembre 2024.

Composizione della voce "Imposte anticipate" in contropartita al Conto Economico

Descrizione	31/12/2025			31/12/2024		
	Base imponibile	IRES	IRAP	Base imponibile	IRES	IRAP
Oneri per il personale a Fondi per rischi ed oneri	10.099	2.424	-	10.267	2.464	-
Oneri deducibili per cassa	4	1	-	623	150	-
Svalutazioni rimanenze	1.153.873	276.930	-	816.223	195.893	-
Svalutazione crediti commerciali	333.773	80.105	-	288.318	69.196	-
Rettifica altri crediti - Attività correnti	71	17	-	19	5	-
Ammortamenti non deducibili - Attività materiali	70.231	16.855	-	38.981	9.355	-
Fondo rischi oneri e garanzie	21.017	5.044	-	-	-	-
Totale		381.376	-		277.063	-

L’incremento di euro 104.313 è principalmente riferibile alla fiscalità anticipata su:

- svalutazione degli immobili IAS 2 parzialmente compensata dal rilascio conseguente alla loro cessione per euro 81.037;
- movimentazione netta del Fondo svalutazione crediti per euro 10.909;
- accantonamento per spese legali connesse al supporto per il recupero del credito IVA 2018 nei confronti dell’Agenzia delle Entrate per euro 5.044;

– differenziale tra ammortamento fiscale e civile relativo all’immobile IAS 16 per euro 7.500.

Variazione della voce “Imposte anticipate” (in contropartita del conto economico)

Variazioni/Tipologie	31/12/2025	31/12/2024
Esistenze iniziali	277.063	441.294
Aumenti		
Imposte anticipate rilevate nell'esercizio	143.370	96.465
- altre	143.370	96.465
Diminuzioni		
Imposte anticipate annullate nell'esercizio	-39.057	-260.696
- rigiri	-39.057	-260.696
Rimanenze finali	381.376	277.063

Attività correnti

Le “**Attività correnti**” ammontano ad euro 15.906.074 e si confrontano con l’importo di euro 17.946.940 riferito alla chiusura dell’esercizio precedente.

Nell’ambito delle “**Attività correnti**” si segnalano le seguenti voci:

Rimanenze

La voce “**Rimanenze**” ammonta ad euro 13.772.458 e presenta un decremento di euro 3.101.927 rispetto all’importo di euro 16.874.385 riferito al 31 dicembre 2024.

Composizione della voce “Rimanenze”

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024
Fabbricati	13.525.602	16.627.529
Altre	246.856	246.856
Totale	13.772.458	16.874.385

La voce è costituita da n. 42 fabbricati detenuti in un’ottica di dismissione, considerati rimanenze di beni secondo la definizione dello IAS 2 (n. 49 fabbricati al 31 dicembre 2024) e arredi.



Variazioni dell'esercizio della voce "Rimanenze"

Variazioni/Tipologie	31/12/2025			31/12/2024		
	Fabbricati	Altre	Totale	Fabbricati	Altre	Totale
Esistenze iniziali	16.627.529	246.856	16.874.385	21.567.953	246.856	21.814.809
Aumenti						
Riprese di valore	-	-	-	118.500	-	118.500
Plusvalenze da realizzo	131.454	-	131.454	495.870	-	495.870
Altre Variazioni	217.103	-	217.103	184.133	-	184.133
Diminuzioni						
Vendite	-2.780.039	-	-2.780.039	-5.223.000	-	-5.223.000
Rettifiche di valore da deterioramento	-479.474	-	-479.474	-472.483	-	-472.483
Minusvalenze da realizzo	-190.971	-	-190.971	-43.444	-	-43.444
Altre Variazioni	-	-	-	-	-	-
Rimanenze finali	13.525.602	246.856	13.772.458	16.627.529	246.856	16.874.385

Gli aumenti sono costituiti da:

- "Plusvalenze da realizzo" per 131.454 realizzate dalla vendita di n. 2 immobili IAS 2 (Padova e Chianciano Terme) e n. 12 lotti relativi agli immobili IAS 2 di Nocera Terinese, Santa Teresa di Gallura e Saltara;
- "Altre variazioni" per euro 217.103 costituite principalmente dai costi manutenzione straordinaria, sostenuti nell'esercizio, direttamente attribuibili agli immobili riclassificati a Rimanenze IAS 2.

Le diminuzioni sono costituite da:

- "Vendite" per euro 2.780.039 pari al prezzo di vendita di n. 7 immobili (Padova, Grottaglie, Chianciano Terme, Alghero, Sinalunga, Collecchio e La Spezia) e di n. 19 lotti (relativi agli immobili di Santa Teresa di Gallura, Nocera Terinese e Saltara);
- "Rettifiche di valore da deterioramento" per euro 479.474 per svalutazioni (di cui euro 449.927 per svalutazioni effettuate per allineare i valori di n. 7 immobili al valore di fair value aggiornato alla data del 31 dicembre 2025 ed euro 29.547 per svalutazioni imputabili all'allineamento del valore di bilancio al prezzo di vendita di n. 2 immobili);
- "Minusvalenze da realizzo" per euro 190.971 riferite alla vendita di n. 4 immobili (Alghero, Sinalunga, Collecchio e La Spezia) e di n. 7 lotti relativi all'immobile di Saltara.



Crediti commerciali

La voce “**Crediti commerciali**” ammonta ad euro 14.652 e presenta un decremento di euro 92.117 rispetto all’importo di euro 106.769 riferito al 31 dicembre 2024.

Composizione della voce "Crediti commerciali"

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024
Crediti per fatture da emettere	8.711	7.711
Crediti per fatture/crediti da incassare	5.941	99.058
Totale	14.652	106.769

La voce è costituita da crediti netti nei confronti di clienti per importi legati alle locazioni. Si precisa che il valore nominale dei crediti è pari a euro 354.824 e che gli stessi, ad esito delle valutazioni effettuate, sono stati oggetto di rettifica per euro 340.172.

Crediti verso imprese controllanti

La voce “**Crediti verso imprese controllanti**” ammonta ad euro 482.532 e presenta un decremento di euro 5.510 rispetto all’importo di euro 488.042 riferito al 31 dicembre 2024.

Composizione della voce "Crediti verso imprese controllanti"

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024
Crediti verso Intesa Sanpaolo S.p.A. per fatture/crediti da incassare	-	6.639
Crediti verso Intesa Sanpaolo S.p.A. per gruppo IVA	-	10.539
Crediti verso Intesa Sanpaolo S.p.A. per consolidato fiscale	482.532	470.864
Totale	482.532	488.042

La voce è costituita dal Credito verso la Consolidante Fiscale per trasferimento della perdita fiscale IRES rilevata nell’esercizio per euro 481.715 e dal credito per ritenute d’acconto subite per euro 817. Il saldo del credito verso la Consolidante Fiscale del 31 dicembre 2024 (euro 470.864, comprensivi delle ritenute subite) è stato interamente rimborsato da Capogruppo in sede di liquidazione dichiarativa 2025 delle imposte 2024; a tale importo si sono inoltre aggiunti anche i benefici derivanti dalla cessione di interessi passivi relativi al 2024 alla Capogruppo pari ad euro 63.402 e da rettifiche su imposte dell’esercizio precedente pari ad euro 9.612, per un importo liquidato complessivo pari ad euro 543.878.

Crediti tributari

La voce “**Crediti tributari**” ammonta ad euro 333.860 e si confronta con il medesimo importo riferito al 31 dicembre 2024 ed esprime il credito iva per l’esercizio 2018 nei confronti dell’Erario chiesto a rimborso nell’ambito della relativa dichiarazione IVA annuale.

Composizione della voce “Crediti tributari”

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024
Erario c/lva	333.860	333.860
Totale	333.860	333.860

Altre attività correnti

La voce “**Altre attività correnti**” ammonta ad euro 325 e presenta un decremento di euro 26 rispetto all’importo di euro 351 riferito al 31 dicembre 2024.

Composizione della voce “Altre attività correnti”

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024
Crediti verso enti previdenziali	325	351
Totale	325	351

Disponibilità liquide

La voce “**Disponibilità liquide**” ammonta ad euro 1.302.247 e presenta un incremento di euro 1.158.714 rispetto all’importo di euro 143.533 riferito al 31 dicembre 2024.

Composizione della voce “Disponibilità liquide”

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024
Cassa contanti	25	24
Assegni	285.000	-
Conti correnti bancari	1.017.222	143.509
Totale	1.302.247	143.533

Si precisa che il credito costituito dal saldo di conto corrente verso Intesa Sanpaolo S.p.A. è classificato in bonis (“Primo stadio” – “Stage 1”) ed è stato oggetto di valutazione in base al principio IFRS 9. Tenuto conto della percentuale di svalutazione (ECL 0,007%) indicata da Intesa Sanpaolo S.p.A. per il trattamento delle poste intercompany, l’effetto della svalutazione complessiva risulta essere pari a euro 71 che, rispetto al 31 dicembre 2024 (pari a euro 19), comporta una svalutazione di euro 52 rilevata alla voce “Svalutazioni nette” nell’ambito dei “Costi delle produzione”.



PASSIVO

Patrimonio netto

Il **“Patrimonio netto”** comprensivo della perdita di esercizio, ammontano ad euro 5.829.735 e si confrontano con l’importo di euro 8.497.399 riferito alla chiusura dell’esercizio precedente.

Composizione “Patrimonio netto”

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024
Capitale sociale	1.000.000	1.000.000
Riserva da valutazione	431.955	431.955
Altre riserve	7.065.444	11.999.909
Perdite portate a nuovo	-	-2.730.019
Perdita dell'esercizio	-2.667.664	-2.204.446
Totale	5.829.735	8.497.399

Capitale sociale

Il **Capitale sociale**, interamente versato, ammonta ad euro 1.000.000, invariato rispetto all’esercizio precedente, ed è costituito da n° 1.000.000 di azioni ordinarie prive di valore nominale.

Variazione della voce "Capitale sociale"

Variazioni/Tipologie	31/12/2025	31/12/2024
Azioni		
Esistenze iniziali	1.000.000	13.000.000
Aumenti		
Diminuzioni		
Riduzione di Capitale sociale	-	-12.000.000
Rimanenze finali	1.000.000	1.000.000



Riserve da valutazione

La voce ammonta a euro 431.955 e si confronta con il medesimo importo riferito all'esercizio precedente.

Composizione della voce "Riserva da valutazione"

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024
Riserva da valutazione		
- Immobili	431.955	431.955
<i>Effetto lordo di rivalutazione</i>	599.105	599.105
<i>Effetto fiscale</i>	-167.150	-167.150
Totale	431.955	431.955

Variazione della voce "Riserva da valutazione"

Variazioni/Tipologie	31/12/2025	31/12/2024
Esistenze iniziali	431.955	431.955
Aumenti		
Diminuzioni		
Rimanenze finali	431.955	431.955

Altre riserve

La voce "Altre riserve", pari a euro 7.065.444 si confronta con l'importo di euro 11.999.909, riferito alla chiusura dell'esercizio 2024, e registra un decremento di euro 4.934.465.

Composizione della voce "Altre riserve"

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024
Riserva FTA IAS/IFRS	-91	-91
Riserva da riduzione capitale sociale	7.065.535	12.000.000
Totale	7.065.444	11.999.909

Variazione della voce "Altre riserve"

Variazioni/Tipologie	31/12/2025	31/12/2024
Esistenze iniziali	11.999.909	122.793
Aumenti		
- Riserva da riduzione capitale sociale	-	12.000.000
Diminuzioni		
- Altre riserve di utili	-	-122.884
- Riserva da riduzione capitale sociale - Utilizzi per copertura perdite	-4.934.465	-
Rimanenze finali	7.065.444	11.999.909

Il decremento è riconducibile alla riduzione della “Riserva da riduzione capitale sociale” utilizzata parzialmente per coprire le perdite degli esercizi precedenti in esecuzione della delibera dell’assemblea ordinaria di approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2024.

Perdite portate a nuovo

La voce “Perdite portate a nuovo” è pari a zero e si confronta con l’importo di euro 2.730.019 riferito alla chiusura dell’esercizio precedente. Le “Perdite portate a nuovo” sono state interamente coperte con l’utilizzo parziale della “Riserva da riduzione di capitale sociale”.

Prospetto della composizione del patrimonio netto al 31 dicembre 2025

Natura/Descrizione	Importo	Possibilità di utilizzazione (*)	Quota capitale	Quota utili	Quota utili in sospensione di imposta	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre esercizi	
						copertura perdite	per altre ragioni
CAPITALE SOCIALE	1.000.000		1.000.000	-	-	-	-
RISERVA FTA IAS/IFRS (ALTRE RISERVE)	-91		-	-91	-	-	-
RISERVA DA RIDUZIONE DEL CAPITALE SOCIALE	7.065.535	A, B, C	7.065.535	-	-	-	-
RISERVA DA VALUTAZIONE IMMOBILI	431.955	(2)	-	431.955	-	-	-
TOTALE CAPITALE E RISERVE	8.497.399		8.065.535	431.864	-	-	-
QUOTA NON DISTRIBUIBILE	431.955						

(*) A=per aumento di capitale; B=per copertura perdite; C=per distribuzione ai soci.
(2)= la riserva è indisponibile ai sensi dell'art.6 del D.Lgs. n.38/2005.

Passività non correnti

Le “**Passività non correnti**” ammontano ad euro 368.023 e si confrontano con l’importo di euro 406.991 riferito alla chiusura dell’esercizio precedente.

Nell’ambito delle “**Passività non correnti**” si segnalano le seguenti voci:

Fondi per rischi ed oneri

La voce “**Fondi per rischi ed oneri**” ammonta ad euro 21.017 (voce non valorizzata al 31 dicembre 2024).

La voce è costituita esclusivamente dall’accantonamento effettuato nell’esercizio a fondo rischi e oneri per spese legali connesse al supporto per il recupero del credito IVA 2018 nei confronti dell’Agenzia delle Entrate.

Imposte differite

La voce “**Imposte differite**” ammonta ad euro 347.006 e presenta un decremento di euro 59.985 rispetto all’importo di euro 406.991 riferito al 31 dicembre 2024.

Composizione della voce "Imposte differite"

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024
In contropartita al conto economico	179.856	239.841
In contropartita al patrimonio netto	167.150	167.150
Totale	347.006	406.991

La voce è costituita da passività fiscali differite IRES e IRAP correlate ai fabbricati IAS 40 e IAS 16, rappresentate da imposte ancora da liquidare e che saranno versate negli esercizi successivi, nel momento in cui sarà reso tassabile il provento che le ha generate.

Variazione delle imposte differite (in contropartita del conto economico)

Variazioni/Tipologie	31/12/2025	31/12/2024
Esistenze iniziali	239.841	271.954
Aumenti	-	-
Diminuzioni	-59.985	-32.113
Imposte differite annullate nell'esercizio	-59.985	-32.113
- rigiri	-59.985	-32.113
Rimanenze finali	179.856	239.841

La variazione dell'esercizio di euro 59.985 si riferisce alla rettifica di precedenti rivalutazioni di valore su immobili IAS 40.

Variazione delle imposte differite (in contropartita al patrimonio netto)

Variazioni/Tipologie	31/12/2025	31/12/2024
Esistenze iniziali	167.150	167.150
Aumenti	-	-
Diminuzioni	-	-
Rimanenze finali	167.150	167.150

Passività correnti

Le "Passività correnti" ammontano ad euro 13.199.402 e si confrontano con l'importo di euro 12.692.968 riferito alla chiusura dell'esercizio precedente.

Nell'ambito delle "Passività correnti" si segnalano le seguenti voci:

Debiti verso banche

La voce "Debiti verso banche" ammonta ad euro 11.351.911 e presenta un incremento di euro 490.997 rispetto all'importo di euro 10.860.914 riferito al 31 dicembre 2024.

Composizione della voce "Debiti verso banche"

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024
Finanziamenti passivi	11.351.911	10.860.914
Totale	11.351.911	10.860.914



La voce è costituita da finanziamenti a breve termine in essere con la Capogruppo nell'ambito della gestione di tesoreria della Società.

Debiti verso fornitori

La voce "**Debiti verso fornitori**" ammonta ad euro 752.536 e presenta un incremento di euro 15.235 rispetto all'importo di euro 737.301 riferito al 31 dicembre 2024.

Composizione della voce "Debiti verso fornitori"

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024
Debiti vs fornitori per fatture ricevute	170.354	147.960
Debiti vs fornitori per fatture da ricevere	582.182	589.341
Totale	752.536	737.301

Le fatture da ricevere risultano principalmente riconducibili a costi di service fornito da Intrum Italy S.p.A. per euro 126.643, costi per manutenzioni su immobili per euro 127.400, costi di vigilanza per euro 88.715, spese condominiali su immobili per euro 72.673, spese per perizie per euro 59.702, spese per prestazioni legali per euro 34.013 e costi di revisione per euro 26.043.

Debiti verso imprese controllanti

La voce "**Debiti verso imprese controllanti**" ammonta ad euro 842.290 e presenta un incremento di euro 42.797 rispetto all'importo di euro 799.493 riferito al 31 dicembre 2024.

Composizione della voce "Debiti verso imprese controllanti"

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024
Debiti verso Intesa Sanpaolo S.p.A. per fatture ricevute/debiti da pagare	11	16
Debiti verso Intesa Sanpaolo S.p.A. per fatture da ricevere	825.126	799.477
Debiti verso Intesa Sanpaolo S.p.A. per gruppo iva	17.153	-
Totale	842.290	799.493

La voce accoglie principalmente debiti verso Intesa Sanpaolo per fatture da ricevere per prestazioni di servizi per euro 816.174 e spese per personale distaccato per euro 8.383.

Debiti tributari

La voce “**Debiti tributari**” ammonta ad euro 17.611 e presenta un incremento di euro 4.382 rispetto all’importo di euro 13.229 riferito al 31 dicembre 2024.

Composizione della voce "Debiti tributari"

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024
Debiti verso Erario per ritenute da versare	17.611	13.229
Totale	17.611	13.229

Altre passività correnti

La voce “**Altre passività correnti**” ammonta ad euro 224.955 e presenta un decremento di euro 46.809 rispetto all’importo di euro 271.764 riferito al 31 dicembre 2024.

Composizione della voce "Altre passività correnti"

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024
Debiti verso Istituti di previdenza	5.529	4.850
Debiti verso dipendenti	-	-
Debiti verso Organi Sociali per emolumenti	27.600	52.486
Anticipi da clienti	32.000	-
Debiti per cauzioni ricevute	150.325	203.152
Altri debiti	3.601	10.657
Ratei e risconti passivi	5.900	619
Totale	224.955	271.764

I “Debiti per cauzioni ricevute” sono relativi a proposte di acquisto di immobili (delle quali la più significativa è relativa all’immobile di Lonate Pozzolo per euro 67.000).

Gli “Anticipi da clienti” sono relativi alla vendita di n.3 lotti dell’immobile di Nocera Terinese.

Il decremento di euro 46.809 è principalmente riconducibile alla diminuzione dei “Debiti per cauzioni ricevute” per proposte d’acquisto di immobili a seguito delle vendite effettuate nell’esercizio in esame.

Fondi per rischi ed oneri

La voce “**Fondi per rischi ed oneri**” ammonta ad euro 10.099 e presenta un decremento di euro 168 rispetto all’importo di euro 10.267 riferito al 31 dicembre 2024 ed è interamente costituita dai fondi premi del personale distaccato.

Composizione della voce “Fondi per rischi ed oneri”

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024
Fondo premi personale distaccato	10.099	10.267
Totale	10.099	10.267

Variazioni della voce “Fondi per rischi ed oneri”

Variazioni/Tipologie	31/12/2025	31/12/2024
Esistenze iniziali	10.267	8.177
Aumenti		
- Accantonamenti per il personale distaccato	10.099	10.267
Diminuzioni		
- Liquidazioni per il personale distaccato	-10.059	-8.177
- Rilasci per il personale distaccato	-208	-
Rimanenze finali	10.099	10.267



Informazioni sul conto economico

Valore della produzione

Il “**Valore della produzione**” ammonta ad euro 2.921.703 e presenta un decremento di euro 2.679.217 rispetto all’importo di euro 5.600.920 riferito al 31 dicembre 2024, ed è costituito da:

Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Ricavi per vendite immobiliari

La voce “**Ricavi per vendite immobiliari**” ammonta ad euro 2.780.039 e presenta un decremento di euro 2.442.961 rispetto all’importo di euro 5.223.000 riferito all’esercizio precedente.

Composizione della voce “Ricavi per vendite immobiliari”

Descrizione	2025	2024
Ricavi per vendite immobiliari	2.780.039	5.223.000
Totale	2.780.039	5.223.000

La voce esprime i prezzi di vendita di n. 7 immobili IAS 2 (Padova, Grottaglie, Chianciano Terme, Alghero, Sinalunga, Collecchio e La Spezia) e di n. 19 lotti relativi agli immobili IAS 2 (Santa Teresa di Gallura, Nocera Terinese e Saltara).

La riduzione per euro 2.442.961 è riconducibile ai minori ricavi realizzati nell’esercizio dalla vendita di immobili IAS 2 rispetto a quelli realizzati nell’esercizio precedente.

Altri proventi

Altri ricavi e proventi

La voce “**Altri ricavi e proventi**” ammonta ad euro 141.664 e presenta un decremento euro 236.256 rispetto all’importo di euro 377.920 riferito all’esercizio precedente.

Composizione della voce “Altri ricavi e proventi”

Descrizione	2025	2024
Altri proventi verso Intesa Sanpaolo S.p.A.	-	254.538
Affitti attivi	61.165	43.675
Affitti attivi e rimborso spese verso Intesa Sanpaolo S.p.A.	80.424	79.666
Altri proventi	75	41
Totale	141.664	377.920

Il decremento è principalmente riconducibile al provento derivante dalla gestione della posizione Cilavegna, riconosciuto nell’esercizio precedente dalla Capogruppo.



Costi della produzione

I “**Costi della produzione**” ammontano ad euro 6.046.623 e presentano un decremento di euro 1.609.158 rispetto all’importo di euro 7.655.781 riferito all’esercizio precedente, e risultano composti da:

Costi per acquisto merci

La voce “**Costi per acquisto merci**” ammonta ad euro 217.103 e presenta un incremento di euro 32.970 rispetto all’importo di euro 184.133 riferito all’esercizio precedente.

La voce accoglie principalmente costi di manutenzione straordinaria, sostenuti nell’esercizio, direttamente attribuibili agli immobili riclassificati a Rimanenze IAS 2.

Variazioni rimanenze

La voce “**Variazione rimanenze**” ammonta ad euro 3.101.927 (valore negativo) e presenta un incremento di euro 1.838.497 rispetto all’importo di euro 4.940.424 (valore negativo) riferito all’esercizio precedente.

Somma algebrica delle voci "Ricavi per vendite immobiliari", "Costi per acquisto merci" e "Variazione rimanenze"

Descrizione	2025	2024
Ricavi per vendite immobiliari	2.780.039	5.223.000
Costi per acquisto merci	-217.103	-184.133
Variazioni delle rimanenze	-3.101.927	-4.940.424
Totale	-538.991	98.443

L’effetto negativo per euro 538.991 è riconducibile alla somma algebrica delle seguenti componenti:

- per euro 131.454 alla plusvalenza riferita vendita degli immobili IAS 2 di Padova e Chianciano Terme e a n. 12 lotti relativi agli immobili IAS 2 di Santa Teresa Di Gallura, Nocera Terinese e Saltara;
- per euro 190.971 alla minusvalenza riferita alla vendita degli immobili IAS di Alghero, Sinalunga, Collecchio, La Spezia e a n. 7 lotti relativi all’immobile IAS 2 di Saltara;
- per euro 449.927 all’effetto negativo delle svalutazioni effettuate per allineare i valori di n.7 immobili al valore di fair value aggiornato alla data del 31 dicembre 2025 ove lo stesso è risultato inferiore al valore contabile degli stessi immobili come già commentato alla voce “Rimanenze”;
- per euro 29.547 all’effetto negativo delle svalutazioni imputabili all’allineamento del valore di bilancio al prezzo di vendita di n. 2 immobili.

Costi per servizi

La voce “Costi per servizi” ammonta ad euro 1.567.268 e presenta un incremento euro 148.578 rispetto all’importo di euro 1.418.690 riferito all’esercizio precedente.

Composizione della voce "Costi per servizi"

Descrizione	2025	2024
Consulenze	9.961	24.316
Spese di rappresentanza	999	1.922
Servizi vari	82.105	63.806
Spese per prestazioni di servizi in service rese da Intesa Sanpaolo S.p.A.	816.360	790.422
Spese per prestazioni di servizi in service rese da Intrum Italy S.p.A.	176.843	153.421
Gestione archivi resa da Intesa Sanpaolo S.p.A.	420	265
Spese condominiali	237.665	102.230
Compenso a Società di Revisione	34.998	42.029
Spese legali	89.793	116.816
Assicurazioni	12.835	15.594
Spese viaggio	-	28
Manutenzioni	75.390	81.420
Spese per servizi bancari resi da Intesa Sanpaolo S.p.A.	1.205	1.232
Servizi di vigilanza	28.302	24.320
Utenze varie	-	869
Altre spese generali residuali minori	392	-
Totale	1.567.268	1.418.690

L’incremento delle “Spese condominiali” è dovuto al pagamento effettuato nell’esercizio di un precepto ed al mancato effetto positivo di un rimborso spese occorso nell’esercizio 2024.

Costi del personale

La voce “Costi del personale” ammonta ad euro 305.202 e presenta un decremento di euro 10.222 rispetto all’importo di euro 315.424 riferito all’esercizio precedente.

Composizione della voce "Costi del personale"

Descrizione	2025	2024
Costo personale distaccato	109.844	109.101
Compensi Amministratori e Sindaci	195.358	206.323
Totale	305.202	315.424

Il “Costo personale distaccato” è riconducibile a 2 risorse, una distaccata al 60% e l’altra distaccata al 40%.

I “Compensi Amministratori e Sindaci” accolgono euro 20.849 da riversare a Intesa Sanpaolo S.p.A.).



Di seguito il numero medio dei dipendenti IAS per categoria:

Descrizione	2025	2024
Personale	1	1
a) dirigenti	-	-
b) totale quadri direttivi	1	1
c) restante personale dipendente	-	-
Totale	1	1

Accantonamenti per rischi ed oneri

La voce "Accantonamenti per rischi ed oneri" ammonta ad euro 21.017 (non valorizzata nell'esercizio precedente) ed è costituita dall'importo accantonato nell'esercizio per spese legali connesse al supporto per il recupero del credito IVA 2018 nei confronti dell'Agenzia delle Entrate.

Ammortamenti e svalutazioni nette

Tale voce è costituita da:

Rettifiche di valore nette su attività materiali

La voce "Rettifiche di valore nette su attività materiali" ammonta ad euro 48.645 e presenta un decremento di euro 935 rispetto all'importo di euro 49.580 riferito all'esercizio precedente.

Composizione della voce "Rettifiche di valore nette su attività materiali"

Descrizione	2025	2024
Quote di ammortamento relative a:		
- Immobili IAS 16	48.645	48.645
- Mobili e Arredi	-	935
Totale	48.645	49.580

Svalutazioni Nette

La voce "Svalutazioni nette" ammonta ad euro 57.263 (valore negativo) e presenta un decremento di euro 73.454 rispetto all'importo di euro 16.191 (valore positivo) riferito all'esercizio precedente.

Composizione della voce "Svalutazioni nette"

Descrizione	2025	2024
Disponibilità liquide	52	12
Crediti commerciali	57.211	-16.203
Totale	57.263	-16.191

La voce è costituita principalmente dall'accantonamento netto al Fondo svalutazione crediti commerciali (nell'esercizio accantonamenti per euro 63.211 e rilasci per euro 6.000).

Oneri diversi di gestione

Tale voce è costituita da:

Minusvalenze di natura non finanziaria

La voce "**Minusvalenze di natura non finanziaria**" ammonta ad euro 215.000 e presenta incremento di euro 99.900 rispetto all'importo di euro 115.100 riferito all'esercizio precedente.

Composizione della voce "Minusvalenze di natura non finanziaria"

Descrizione	2025	2024
Da effetto variazione Fair Value immobili IAS 40	215.000	115.100
Totale	215.000	115.100

La voce è costituita interamente dalle svalutazioni effettuate su n. 3 immobili IAS 40 per allinearne i valori al fair value aggiornato alla data del 31 dicembre 2025.

Altri oneri diversi di gestione

La voce "**Altri oneri diversi di gestione**" ammonta ad euro 513.198 e presenta un decremento di euro 135.423 rispetto all'importo di euro 648.621 riferito all'esercizio precedente.

Composizione della voce "Altri Oneri diversi di gestione"

Descrizione	2025	2024
IMU	465.814	619.877
Imposte indirette e tasse	13.677	8.250
Altri oneri di gestione	33.707	20.494
Totale	513.198	648.621

Si precisa che nell'esercizio è stata rilevata una perdita su crediti commerciali per euro 11.585 interamente coperta dall'utilizzo del relativo fondo svalutazioni.

La riduzione per euro 135.423 è principalmente riconducibile a minori costi per IMU relativi agli immobili venduti nell'esercizio 2025.



Proventi finanziari e assimilati

La voce “**Proventi finanziari e assimilati**” ammonta ad euro 3.142 e presenta un decremento di euro 5.579 rispetto all’importo di euro 8.721 riferito all’esercizio precedente.

Composizione della voce “Proventi finanziari e assimilati”

Descrizione	2025	2024
Interessi attivi verso Intesa Sanpaolo S.p.A.:		
- conti correnti	3.142	8.170
Interessi attivi diversi	-	551
Totale	3.142	8.721

Oneri finanziari e assimilati

La voce “**Oneri finanziari e assimilati**” ammonta ad euro 264.914 e presenta un decremento di euro 272.160, rispetto all’importo di euro 537.074 riferito all’esercizio precedente.

Composizione della voce “Oneri finanziari e assimilati”

Descrizione	2025	2024
Interessi passivi verso Intesa Sanpaolo S.p.A.:		
- finanziamenti passivi	262.808	528.500
Interessi passivi diversi	2.106	8.574
Totale	264.914	537.074

I minori interessi passivi su finanziamenti passivi sono riconducibili alla riduzione dell’indebitamento medio e dei relativi tassi d’interesse applicati.

Imposte sul reddito dell’esercizio

La voce “**Imposte sul reddito dell’esercizio**” ammonta ad euro 719.028 (valore positivo) e presenta un incremento di euro 340.260 rispetto all’importo di euro 378.768 (valore positivo) riferito all’esercizio precedente.

Composizione della voce “Imposte sul reddito dell’esercizio”

Descrizione	2025	2024
1. Imposte correnti	481.715	468.740
2. Variazione delle imposte correnti dei precedenti esercizi	73.015	42.146
4. Variazione delle Imposte anticipate	104.313	-164.231
5. Variazione delle imposte differite	59.985	32.113
Totale	719.028	378.768



Si segnala che non è stato possibile iscrivere imposte anticipate sulla perdita fiscale corrente IRAP in considerazione del valore negativo della produzione IRAP non riportabile ai periodi di imposta successivi e tenuto conto dell'impossibilità di trasferirne il beneficio al Consolidato Fiscale poiché la stessa non vi rientra.

Riconciliazione tra onere fiscale teorico e onere fiscale effettivo

Voci	Imposte	%
Imposte sul reddito all'aliquota nominale	944.887	27,90%
Variazioni in aumento delle imposte	-309.051	-9,13%
Effetto connesso a non riportabilità in futuro valore produzione IRAP negativa	-72.823	-2,15%
Erogazioni liberali		
Costi del personale	-8.853	-0,26%
Svalutazione crediti	-5.248	-0,15%
Sopravvenienze passive (incluse rettifiche minusvalenze da cessioni anni precedenti)	-549	-0,02%
IMU	-120.344	-3,55%
Altre imposte e tasse	-8.319	-0,25%
Svalutazione immobili IAS 2 - IRAP	-18.700	-0,55%
Redditi fondiari su fabbricati	-205	-0,01%
Interessi passivi	-853	-0,03%
Altre	-73.157	-2,16%
Variazioni in diminuzione delle imposte	10.177	0,30%
Interessi attivi	123	0,00%
Costo del personale	4.289	0,13%
Cessione immobili - Recupero IRAP su svalutazioni IAS 2	5.531	0,16%
Altre	234	0,01%
Totale variazioni delle imposte	-298.874	-8,83%
Imposte sul reddito in conto economico - ORDINARIE	646.013	19,07%
Minori imposte relative a precedenti esercizi	73.015	2,16%
Totale imposte sul reddito in conto economico	719.028	21,23%

Il tax rate effettivo totale risulta pari al 21,23%. e include l'effetto IRES al 24% e l'effetto IRAP al 3,9% nettato dagli effetti delle variazioni IRES e IRAP permanenti.

Tale tax rate risente prevalentemente dell'effetto negativo di indeducibilità dei costi IMU e degli interessi passivi di esercizio, parzialmente compensato dall'effetto positivo della sopravvenuta possibilità nel corso dell'esercizio di cedere al Consolidato Fiscale di Gruppo gli interessi passivi non dedotti in sede di bilancio al 31 dicembre 2024.



Altre informazioni

Informazioni sui compensi e sulle operazioni con parti correlate

Per parte correlata ad un'entità si intende, ai sensi del principio contabile internazionale (International Accounting Standard - IAS) n. 24 una controparte che:

- a) direttamente o indirettamente, controlla, è controllata da, o è sottoposta a controllo comune con l'entità; oppure detiene una partecipazione tale da esercitare un'influenza notevole sull'entità ovvero controlla congiuntamente l'entità;
- b) è una società collegata all'entità (secondo la definizione dello IAS 28 - Partecipazioni in collegate);
- c) è una joint venture in cui l'entità è una partecipante;
- d) è un dirigente con responsabilità strategiche dell'entità o della sua controllante, intendendosi per dirigenti con responsabilità strategiche coloro che hanno il potere e la responsabilità della pianificazione, della direzione e del controllo delle attività dell'entità, ivi inclusi gli amministratori dell'entità;
- e) è uno stretto familiare di uno dei soggetti indicati alle lettere a) o d) (per stretti familiari si intendono coloro che sono potenzialmente in grado di influenzare la persona fisica correlata all'entità, o esserne influenzati, nei loro rapporti con l'entità);
- f) è un'entità controllata, controllata congiuntamente o soggetta a influenza notevole da uno dei soggetti indicati alle lettere d) od e), ovvero tali soggetti detengono, direttamente o indirettamente, una quota significativa dei diritti di voto in tale entità;
- g) è un fondo pensionistico per i dipendenti dell'entità o di qualsiasi entità ad essa correlata.

Nel corso dell'esercizio in esame sono stati intrattenuti rapporti di natura economica e patrimoniale con le società del Gruppo. Al proposito si precisa che:

- ragioni di ordine economico o organizzativo hanno reso necessarie od opportune le operazioni medesime per entrambe le controparti;
- i corrispettivi sono determinati in base al costo sostenuto ovvero a condizioni di mercato.

Nel corso del 2025 la Società non ha posto in essere altre operazioni atipiche e/o inusuali con parti correlate (come individuate dallo IAS 24), terzi o con società del Gruppo, nonché altre operazioni con parti correlate in grado di incidere in maniera significativa sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria della Società.

Informazioni sui compensi dei componenti degli Organi di Amministrazione e Controllo

Consiglio di Amministrazione: euro 127.565 di cui euro 20.849 riversati a Intesa Sanpaolo S.p.A..
Organi di Controllo: euro 67.793.

Crediti e garanzie rilasciate a favore di Amministratori e Sindaci

Non sono state rilasciate garanzie ed erogati crediti a favore di Amministratori e Sindaci.



Rapporti patrimoniali con le Società del Gruppo

Società	Crediti	Disponibilità liquide	Debiti v/banche	Debiti
- Controllante: Intesa Sanpaolo S.p.A.	482.532	1.017.222	11.351.911	842.290
Totale	482.532	1.017.222	11.351.911	842.290

Rapporti economici con le Società del Gruppo

Società	Costi per servizi	Costi del personale	Proventi finanziari e assimilati	Oneri finanziari e assimilati	Altri Proventi
- Controllante: Intesa Sanpaolo S.p.A.	817.985	130.693	3.142	262.808	80.448
- Intesa Sanpaolo Assicura S.p.A.	943	-	-	-	-
Totale	818.928	130.693	3.142	262.808	80.448

Rapporti patrimoniali con parti correlate

Società	Crediti verso imprese controllanti	Crediti commerciali	Disponibilità liquide	Debiti verso banche	Debiti verso imprese controllanti	Debiti verso fornitori
Controllante diretta	482.532	-	1.017.222	11.351.911	842.290	-
Altre Parti Correlate	-	1.194	-	-	-	126.643
Totale	482.532	1.194	1.017.222	11.351.911	842.290	126.643

Le "Altre Parti Correlate" espongono i valori patrimoniali nei confronti della controparte Intrum Italy S.p.A.

Rapporti patrimoniali con parti correlate – Incidenza percentuale

Società	Crediti verso imprese controllanti	Crediti commerciali	Disponibilità liquide	Debiti verso banche	Debiti verso imprese controllanti	Debiti verso fornitori
con Parti Correlate (a)	482.532	1.194	1.017.222	11.351.911	842.290	126.643
Totale voce bilancio (b)	482.532	14.652	1.302.247	11.351.911	842.290	752.536
Incidenza % (a/b)	100%	8%	78%	100%	100%	17%

Rapporti economici con parti correlate

Società	Costi per servizi	Costi del personale	Proventi finanziari e assimilati	Oneri finanziari e assimilati	Altri Proventi
Controllante diretta	817.985	130.693	3.142	262.808	80.448
Partecipate da Capogruppo	943	-	-	-	-
Altre Parti Correlate	177.842	-	-	-	-
Totale	996.770	130.693	3.142	262.808	80.448

Le "Altre Parti Correlate" espongono i valori patrimoniali nei confronti delle seguenti controparti: Intrum Italy S.p.A. e Società Editrice Allemandi A.r.l.



Rapporti economici con parti correlate – Incidenza percentuale

Società	Costi per servizi	Costi del personale	Proventi finanziari e assimilati	Oneri finanziari e assimilati	Altri Proventi
con Parti Correlate (a)	996.770	130.693	3.142	262.808	80.448
Totale voce bilancio (b)	1.567.268	305.202	3.142	264.914	141.664
Incidenza % (a/b)	64%	43%	100%	99%	57%

Pubblicità dei corrispettivi di revisione contabile

Riportiamo nella seguente tabella evidenza dei corrispettivi riconosciuti alla Società di Revisione a cui è stato conferito l'incarico di revisione contabile ai sensi del D.Lgs. n. 39/10.

L'importo esposto include la rivalutazione ISTAT annuale mentre esclude l'IVA, il contributo Consob e le spese vive.

Tipologia di servizi	Soggetto che ha erogato il servizio	31/12/2025
- Revisione contabile	EY S.p.A	29.464
Totale		29.464

Operazioni di Aggregazione riguardanti imprese o rami d'azienda

Nel corso dell'esercizio 2025 la Società non è stata interessata da operazioni di aggregazione riguardanti imprese o rami d'azienda.

Informativa sul leasing

Alla data del 31 dicembre 2025 non vi sono contratti di leasing in corso ai sensi del principio IFRS 16.

Impresa Capogruppo che redige il bilancio consolidato:

Intesa Sanpaolo S.p.A. - Piazza San Carlo n. 156 - Torino

Prospetti Contabili del bilancio della Società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

Di seguito sono riportati i prospetti contabili di Intesa Sanpaolo al 31 dicembre 2024, Società che esercita attività di direzione e coordinamento di Intesa Sanpaolo RE.O.CO. S.p.A..

Prospetti contabili Intesa Sanpaolo - Stato patrimoniale individuale

Voci dell'attivo	31.12.2024	31.12.2023	(importi in euro)	
			Variazioni assolute	%
10. Cassa e disponibilità liquide	26.201.082.223	72.828.943.138	-46.627.860.915	-64,0
20. Attività finanziarie valutate al fair value con impatto a conto economico	47.294.542.518	43.785.365.325	3.509.177.193	8,0
a) attività finanziarie detenute per la negoziazione	42.529.311.636	39.506.143.238	3.023.168.398	7,7
b) attività finanziarie designate al fair value	1.552.447	1.380.152	172.295	12,5
c) altre attività finanziarie obbligatoriamente valutate al fair value	4.763.678.435	4.277.841.935	485.836.500	11,4
Attività finanziarie valutate al fair value con impatto sulla redditività				
30. complessiva	58.611.996.503	52.066.232.774	6.545.763.729	12,6
40. Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	446.605.194.584	451.755.089.080	-5.149.894.496	-1,1
a) crediti verso banche	38.429.971.278	33.275.068.647	5.154.902.631	15,5
b) crediti verso clientela	408.175.223.306	418.480.020.433	-10.304.797.127	-2,5
50. Derivati di copertura	5.782.280.340	6.224.683.916	-442.403.576	-7,1
Adeguamento di valore delle attività finanziarie oggetto di copertura				
60. generica (+/-)	-3.572.021.913	-5.572.700.613	-2.000.678.700	-35,9
70. Partecipazioni	25.659.096.238	24.054.704.127	1.604.392.111	6,7
80. Attività materiali	7.255.248.447	7.982.644.001	-727.395.554	-9,1
90. Attività immateriali	4.793.600.571	4.506.341.337	287.259.234	6,4
di cui:				
- avviamento	67.487.402	67.487.402	-	-
100. Attività fiscali	11.617.204.405	13.563.991.540	-1.946.787.135	-14,4
a) correnti	1.472.690.740	1.809.593.489	-336.902.749	-18,6
b) anticipate	10.144.513.665	11.754.398.051	-1.609.884.386	-13,7
110. Attività non correnti e gruppi di attività in via di dismissione	577.382.307	178.302.844	399.079.463	
120. Altre attività	27.704.860.942	25.979.994.126	1.724.866.816	6,6
Totale dell'attivo	658.530.467.165	697.353.591.595	-38.823.124.430	-5,6



Prospetti contabili Intesa Sanpaolo - Stato patrimoniale individuale

Voci del passivo e del patrimonio netto	31.12.2024	31.12.2023	(importi in euro)	
			Variazioni assolute	%
10. Passività finanziarie valutate al costo ammortizzato	519.596.306.832	561.074.517.815	-41.478.210.983	-7,4
a) debiti verso banche	70.456.989.902	115.432.414.988	-44.975.425.086	-39,0
b) debiti verso la clientela	338.184.988.110	341.552.499.241	-3.367.511.131	-1,0
c) titoli in circolazione	110.954.328.820	104.089.603.586	6.864.725.234	6,6
20. Passività finanziarie di negoziazione	44.291.359.791	45.044.530.346	-753.170.555	-1,7
30. Passività finanziarie designate al fair value	23.439.656.922	21.345.247.335	2.094.409.587	9,8
40. Derivati di copertura	3.740.909.100	4.335.613.053	-594.703.953	-13,7
Adeguamento di valore delle passività finanziarie oggetto di copertura generica (+/-)	-1.803.199.623	-3.907.187.975	-2.103.988.352	-53,8
60. Passività fiscali	529.532.928	476.545.272	52.987.656	11,1
a) correnti	107.973.165	61.695.018	46.278.147	75,0
b) differite	421.559.763	414.850.254	6.709.509	1,6
70. Passività associate ad attività in via di dismissione	4.889.771	2.342.984	2.546.807	
80. Altre passività	10.490.889.806	8.944.760.628	1.546.129.178	17,3
90. Trattamento di fine rapporto del personale	651.875.074	717.403.948	-65.528.874	-9,1
100. Fondi per rischi e oneri	3.220.081.163	3.280.409.587	-60.328.424	-1,8
a) impegni e garanzie rilasciate	426.897.632	406.617.942	20.279.690	5,0
b) quiescenza e obblighi simili	60.324.743	76.370.426	-16.045.683	-21,0
c) altri fondi per rischi e oneri	2.732.858.788	2.797.421.219	-64.562.431	-2,3
110. Riserve da valutazione	25.669.674	174.851.300	-149.181.626	-85,3
120. Azioni rimborsabili	-	-	-	-
130. Strumenti di capitale	8.687.976.570	7.925.309.985	762.666.585	9,6
140. Riserve	5.024.075.963	4.806.577.956	217.498.007	4,5
145. Acconti su dividendi (-)	-3.022.396.313	-2.628.985.341	393.410.972	15,0
150. Sovrapprezzi di emissione	27.760.194.096	28.161.936.073	-401.741.977	-1,4
160. Capitale	10.368.870.930	10.368.870.930	-	-
170. Azioni proprie (-)	-79.927.263	-61.273.464	18.653.799	30,4
180. Utile (Perdita) d'esercizio (+/-)	5.603.701.744	7.292.121.183	-1.688.419.439	-23,2
Totale del passivo e del patrimonio netto	658.530.467.165	697.353.591.595	-38.823.124.430	-5,6



Prospetti contabili di Intesa Sanpaolo – Conto Economico individuale

Voci	2024	2023	(importi in euro)	
			Variazioni assolute	%
10. Interessi attivi e proventi assimilati	26.326.550.485	24.986.828.101	1.339.722.384	5,4
<i>di cui: interessi attivi calcolati con il metodo dell'interesse effettivo</i>	21.723.955.383	21.398.773.154	325.182.229	1,5
<i>di cui: interessi attivi calcolati con il metodo dell'interesse effettivo</i>	-15.105.686.617	-14.470.469.174	635.217.443	4,4
20. Interessi passivi e oneri assimilati	11.220.863.868	10.516.358.927	704.504.941	6,7
30. Margine di interesse	6.700.496.260	6.179.774.563	520.721.697	8,4
40. Commissioni attive	-1.133.220.302	-1.106.435.391	26.784.911	2,4
50. Commissioni passive	5.567.275.958	5.073.339.172	493.936.786	9,7
60. Commissioni nette	2.106.988.243	4.268.769.714	-2.161.781.471	-50,6
70. Dividendi e proventi simili	188.921.008	456.685.420	-267.764.412	-58,6
80. Risultato netto dell'attività di negoziazione	8.922.705	-57.158.160	66.080.865	
90. Risultato netto dell'attività di copertura	268.918.011	144.494.565	124.423.446	86,1
100. Utili (perdite) da cessione o riacquisto di:	42.682.356	-76.003.797	118.686.153	
a) <i>attività finanziarie valutate al costo ammortizzato</i>				
b) <i>attività finanziarie valutate al fair value con impatto sulla redditività complessiva</i>	229.345.331	184.335.269	45.010.062	24,4
c) <i>passività finanziarie</i>	-3.109.676	36.163.093	-39.272.769	
Risultato netto delle altre attività e passività finanziarie valutate al fair value	-854.998.620	-932.903.786	77.905.166	-8,4
110. value con impatto a conto economico	-1.009.712.030	-806.080.785	203.631.245	25,3
a) <i>attività e passività finanziarie designate al fair value</i>	154.713.410	-126.823.001	281.536.411	
b) <i>altre attività finanziarie obbligatoriamente valutate al fair value</i>	18.506.891.173	19.469.585.852	-962.694.679	-4,9
120. Margine di intermediazione	-1.098.953.591	-1.252.331.624	-153.378.033	-12,2
130. Rettifiche/riprese di valore nette per rischio di credito di:	-1.091.648.149	-1.237.166.602	-145.518.453	-11,8
a) <i>attività finanziarie valutate al costo ammortizzato</i>				
b) <i>attività finanziarie valutate al fair value con impatto sulla redditività complessiva</i>	-7.305.442	-15.165.022	7.859.580	-51,8
140. Utili/perdite da modifiche contrattuali senza cancellazioni	-7.534.239	24.164.628	-31.698.867	
150. Risultato netto della gestione finanziaria	17.400.403.343	18.241.418.856	-841.015.513	-4,6
160. Spese amministrative:	-9.363.673.213	-9.153.380.128	210.293.085	2,3
a) <i>spese per il personale</i>	-6.085.590.225	-5.598.628.977	486.961.248	8,7
b) <i>altre spese amministrative</i>	-3.278.082.988	-3.554.751.151	276.668.163	-7,8
170. Accantonamenti netti ai fondi per rischi e oneri	-106.494.808	-46.092.074	60.402.734	
a) <i>impegni e garanzie rilasciate</i>	-19.914.974	18.150.791	-38.065.765	
b) <i>altri accantonamenti netti</i>	-86.579.834	-64.242.865	22.336.969	34,8
180. Rettifiche/riprese di valore nette su attività materiali	-449.220.928	-475.382.114	26.161.186	-5,5
190. Rettifiche/riprese di valore nette su attività immateriali	-926.754.801	-820.505.062	106.249.739	12,9
200. Altri oneri/proventi di gestione	980.203.555	789.354.998	190.848.557	24,2
210. Costi operativi	-9.865.940.195	-9.706.004.380	159.935.815	1,6
220. Utili (Perdite) delle partecipazioni	-161.460.615	120.088.826	-281.549.441	
Risultato netto della valutazione al fair value delle attività materiali e immateriali	-23.217.357	-11.442.511	11.774.846	
230. immateriali	-	-	-	
240. Rettifiche di valore dell'avviamento	-2.940.605	-1.174.329	1.766.276	
250. Utili (Perdite) da cessione di investimenti	7.346.844.571	8.642.886.452	-1.296.041.881	-15,0
260. Utile (Perdita) della operatività corrente al lordo delle imposte	-1.743.142.827	-1.350.765.279	392.377.548	29,0
270. Imposte sul reddito dell'esercizio dell'operatività corrente	5.603.701.744	7.292.121.183	-1.688.419.439	-23,2
280. Utile (Perdita) della operatività corrente al netto delle imposte	-	-	-	
290. Utile (Perdita) delle attività operative cessate al netto delle imposte	-	-	-	
300. Utile (Perdita) d'esercizio	5.603.701.744	7.292.121.183	-1.688.419.439	-23,2

Milano, 23 febbraio 2026

per il Consiglio di Amministrazione
il Presidente
Eliano Lodesani



Intesa Sanpaolo RE.O.CO. S.p.A.

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2025

Relazione della società di revisione indipendente
ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39



Shape the future
with confidence

EY S.p.A.
Via Giuseppe Giacosa, 38
10125 Torino

Tel: +39 011 5161611
Fax: +39 011 5612554
ey.com

Relazione della società di revisione indipendente ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

All'Azionista Unico della
Intesa Sanpaolo RE.O.CO. S.p.A.

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Intesa Sanpaolo RE.O.CO. S.p.A. (la Società), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2025, dal conto economico, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto e della redditività complessiva, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa al bilancio che include le informazioni rilevanti sui principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2025, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità ai principi contabili IFRS emanati dall'International Accounting Standards Board e adottati dall'Unione Europea.

Elementi alla base del giudizio

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

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 ai principi contabili IFRS emanati dall'International Accounting Standards Board e adottati dall'Unione Europea e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

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



Shape the future
with confidence

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 degli utilizzatori prese sulla base del bilancio d'esercizio.

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

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti od 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 e della relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dai principi di revisione internazionali (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.



Shape the future
with confidence

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizi e dichiarazione ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), e-*bis*) ed e-*ter*) del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

Gli amministratori della Intesa Sanpaolo RE.O.CO. S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della Intesa Sanpaolo RE.O.CO. S.p.A. al 31 dicembre 2025, inclusa la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di:

- esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio;
- 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 della Intesa Sanpaolo RE.O.CO. S.p.A. 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'art. 14, comma 2, lettera e-*ter*), del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39, 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.

Torino, 12 marzo 2026

EY S.p.A.


Eleonora Reina
(Revisore Legale)

INTESA SANPAOLO RE.O.CO. S.P.A.
RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'AZIONISTA UNICO
AI SENSI DELL'ART. 2429 CODICE CIVILE
SULL'ESERCIZIO 2025

All'Azionista Unico,
nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 abbiamo svolto l'attività di vigilanza demandata al Collegio Sindacale nei termini richiesti dalla vigente normativa e tenendo presente quanto previsto dalle "Linee operative per i collegi sindacali delle società controllate italiane del Gruppo Intesa Sanpaolo". Richiamiamo di seguito gli aspetti essenziali dell'attività svolta.

Attività di vigilanza

Abbiamo partecipato alle riunioni dell'Assemblea, del Consiglio di Amministrazione e del Comitato Esecutivo tenutesi nel corso dell'esercizio, verificando la conformità delle deliberazioni adottate alla legge e allo statuto, ed ottenendo dagli amministratori adeguata informativa sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, sulle quali non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo mantenuto un costante e adeguato collegamento con la funzione di *Internal Audit*.

Il Collegio Sindacale ha svolto durante l'esercizio le funzioni di Organismo di Vigilanza di cui all'art. 6 del D.Lgs. 8 giugno 2001, n. 231. A tale riguardo, riferiamo che non sono emerse criticità rispetto alla corretta attuazione del modello organizzativo che debbano essere evidenziate nella presente relazione.

Abbiamo vigilato, per quanto di nostra competenza, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione, sulla adeguatezza della struttura organizzativa, del sistema dei controlli interni e del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sul rispetto del fondamentale criterio della sana e prudente gestione e del più generale principio di diligenza, sulla scorta della partecipazione alle riunioni del Consiglio di Amministrazione e del Comitato Esecutivo, della documentazione e delle tempestive

informazioni ricevute dai diversi organi gestionali relativamente alle operazioni poste in essere.

Non abbiamo particolari osservazioni da svolgere sul rispetto dei principi di corretta amministrazione, anche sulla base dei riscontri emersi durante gli incontri avuti con la Società di Revisione.

Nell'ambito dell'attività svolta ci siamo frequentemente soffermati sulla struttura organizzativa, prendendo positivamente atto della relativa evoluzione e valutandone l'adeguatezza.

Abbiamo vigilato sul sistema dei controlli interni e riteniamo che lo stesso risponda ai requisiti di autonomia e indipendenza.

Riteniamo che il sistema di controllo interno sia adeguato alle caratteristiche gestionali della Società.

Non abbiamo particolari osservazioni da svolgere sul sistema amministrativo-contabile e sulla sua affidabilità a rappresentare correttamente i fatti di gestione, confermando il nostro giudizio di adeguatezza.

Dall'attività di vigilanza e dalle verifiche effettuate non è emersa l'esistenza di operazioni atipiche e/o inusuali, né manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

La Società è soggetta all'attività di direzione e coordinamento svolta dalla Capogruppo Intesa Sanpaolo SpA. Essa intrattiene, nell'ambito dell'operatività di un gruppo articolato secondo il modello polifunzionale, una serie di rapporti con la Capogruppo sia in termini di utenza che di fornitura di servizi, regolati a condizioni di mercato. I rapporti con la Capogruppo e le altre società del Gruppo, e le condizioni che regolano tali rapporti, sono illustrati nella Relazione sulla Gestione e nella Nota Integrativa nel rispetto di quanto previsto dall'art. 2497-*bis* del codice civile e dai principi contabili internazionali.

Abbiamo acquisito adeguate informazioni sulle operazioni infragruppo e con parti correlate, accertando che tali operazioni siano conformi alla legge e allo statuto, rispondenti all'interesse sociale e non siano suscettibili di dar luogo a dubbi in ordine alla correttezza e alla completezza della relativa informativa di bilancio, alla sussistenza di situazioni di conflitto di interessi e alla salvaguardia del patrimonio aziendale.

La nostra attività di vigilanza è stata svolta mediante verifiche periodiche, che hanno avuto come oggetto le procedure ed i sistemi di controllo in atto, nonché le informazioni

ottenute dai responsabili delle funzioni e dalla Società di Revisione, e desunte dall'esame di documenti aziendali con particolare riguardo ai rapporti e alle relazioni della funzione di *Internal Audit*.

Non risultano pervenute denunce ex art. 2408 c.c.

Non risultano presentati esposti.

La nostra attività di vigilanza si è svolta nel corso dell'esercizio 2025 con carattere di normalità e da essa non sono emerse omissioni, fatti censurabili o irregolarità da rilevare.

Bilancio d'esercizio

Abbiamo esaminato il progetto di bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 predisposto dagli Amministratori della Società e da questi messo a disposizione del Collegio Sindacale unitamente ai prospetti e agli allegati di dettaglio, nonché alla relazione sulla gestione degli Amministratori stessi.

Non essendo a noi demandata la revisione legale del bilancio, abbiamo vigilato sull'impostazione generale data allo stesso, sulla sua generale conformità alla legge per quel che riguarda la sua formazione e struttura e, a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo verificato l'osservanza delle norme di legge inerenti alla predisposizione della relazione sulla gestione e, a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Per quanto a nostra conoscenza, gli Amministratori nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 4, c.c..

In data 12 marzo 2026 la Società di Revisione EY S.p.A., ha rilasciato, ai sensi dell'art.14 del D. Lgs. n. 39/2010, la Relazione di revisione sul bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 che ha:

- rilasciato un giudizio dal quale risulta che il bilancio d'esercizio della Società 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 agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea;

- rilasciato un giudizio di coerenza dal quale risulta che la Relazione sulla Gestione che correda il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2025 è coerente con il bilancio d'esercizio stesso ed è redatta in conformità alle norme di legge;
- dichiarato, per quanto riguarda eventuali errori significativi nella Relazione sulla gestione, sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, di non avere nulla da riportare.

Nel corso delle periodiche riunioni tenute dal Collegio Sindacale con la società incaricata della revisione legale dei conti, non sono emersi aspetti che meritino di essere evidenziati nella presente Relazione.

Conclusioni

Considerando anche le risultanze dell'attività svolta dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti contenute nella relazione di revisione al bilancio, il Collegio Sindacale esprime parere favorevole in ordine alle proposte:

- di approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2025;
- di coprire la perdita d'esercizio pari ad Euro 2.667.664,06 mediante l'utilizzo parziale della "Riserva da riduzione di capitale sociale".

Milano, 12 marzo 2026

IL COLLEGIO SINDACALE

Dott. Giovanni Brondi



Dott. Nicola Mauro



Dott. Flavio Ceruti

