FINREGG S.p.A.

Sede in Milano via Enrico Toti 2
Capitale sociale Euro 2.928.628,00 i.v.
Registro Imprese di Milano - Monza - Brianza - Lodi n. 00243540200 - C.F. 00243540200
R.E.A. di Milano n. 1862077 - Partita IVA 00637460353

RELAZIONE SULLA GESTIONE DEL BILANCIO AL 31/12/2025

Signori Azionisti,
a corredo del bilancio di esercizio relativo al periodo chiuso al 31/12/2025 forniamo la presente Relazione sulla gestione, redatta ai sensi dell'art. 2428 Codice Civile, con l'obiettivo di rendere un quadro informativo fedele, equilibrato ed esauriente in merito alla situazione della società, all'andamento ed al risultato della gestione, nonché alle attività svolte dalla società nell'esercizio; vengono altresì fornite le informazioni sui rischi a cui la società è esposta.

L'esercizio si è chiuso con un utile pari a euro 2.949.159; i principali fattori che hanno influenzato il risultato di esercizio sono i seguenti:

- un significativo contenimento dei costi operativi, rappresentato in particolare dalla diminuzione dei costi per servizi e delle quote di ammortamento, per effetto del graduale completamento dei piani di ammortamento delle immobilizzazioni;
- minori rettifiche di valore delle attività e passività finanziarie, per effetto in particolare del maggior controllo operato sugli investimenti finanziari;
- il venir meno di una rilevante plusvalenza realizzata lo scorso esercizio a seguito della cessione di un immobile ad uso industriale;
- una lieve diminuzione dei ricavi;
- un peggioramento del risultato netto della gestione finanziaria, a causa soprattutto da minori dividendi distribuiti nell'esercizio, in particolare da partecipazioni strategiche.

ATTIVITÀ DELLA SOCIETÀ

La vostra Società svolge la propria attività nel settore dei servizi, mediante la locazione degli immobili di proprietà.
Inoltre, poiché la società detiene significative partecipazioni strategiche anche in società controllate, esercita l'attività di "holding di partecipazioni".
Infine, poiché la società si è trovata a disporre di una considerevole massa liquida, esercita l'attività di gestione finanziaria della liquidità eccedente.

L'attività viene esercitata anche attraverso le società partecipate strategiche (anche per mezzo di partecipazioni possedute da società controllate da FINREGG S.p.A.), indicate nella tabella riportata nel seguito della presente relazione (vedi § 6 "Andamento della gestione delle società controllate" del Capitolo "L'andamento della società nei vari settori in cui opera")

Dall'esercizio precedente non sono intervenute modifiche nella struttura del gruppo.

La società ha la sua sede principale a Milano, che rappresenta anche la sua sede legale, ed agisce per mezzo della seguente sede secondaria:

Comune	Indirizzo
Reggiolo (RE)	Via Matteotti n. 65

LO SCENARIO ECONOMICO

Nonostante l'aumento dei dazi e il permanere di un'elevata incertezza sulle politiche commerciali, nel corso del 2025 l'interscambio globale ha subito un'accelerazione. Negli Stati Uniti l'attività ha continuato a espandersi in modo significativo, ancora sostenuta dai consumi e dagli investimenti legati all'intelligenza artificiale (IA), seppure in un contesto di graduale peggioramento del mercato del lavoro. In Cina la domanda interna rimane debole, risentendo del protrarsi della crisi immobiliare e, più di recente, della contrazione degli investimenti. Le più recenti proiezioni dell'OCSE indicano che nel 2026 la crescita del prodotto mondiale sarebbe solo lievemente inferiore a quella del 2025, beneficiando del sostegno delle politiche di bilancio e monetarie nelle maggiori economie. I principali rischi al ribasso sono connessi con le tensioni commerciali e geopolitiche, nonché con possibili correzioni sui mercati finanziari nel settore tecnologico.
Nel 2025 il **contesto macroeconomico globale** ha visto, quindi, una crescita rispetto all'anno precedente, che ha riguardato praticamente tutti i paesi del mondo, seppure in modo non omogeneo. L'economia mondiale ha registrato un incremento del PIL del 3,3% costante rispetto all'incremento registrato nel 2024. Nell'insieme dei **Paesi avanzati** il tasso di crescita del PIL è stato pari al 1,7%, incremento sostanzialmente in linea con quello registrato nel 2024 (+1,8%); l'insieme dei **Paesi emergenti** ha fatto registrare una crescita del 4,4% a fronte di una crescita del 4,3% fatta registrare nel 2024. Negli **Stati Uniti** si è registrata un incremento del 2,1%, rispetto al 2,8% registrato nel 2024; l'economia del **Regno Unito** ha registrato una crescita minore rispetto agli altri paesi pari all'1,4% rispetto all'1,1% dell'anno precedente; il **Giappone** ha invece fatto segnalare una crescita del PIL dell'1,1% rispetto al decremento del -0,2%, fatto registrare nel 2024. Nel complesso dei **Paesi Emergenti** la crescita nel 2025 è stata sostanzialmente in linea con la crescita dell'anno precedente, in particolare, tra i paese emergenti quello che ha fatto segnare l'incremento maggiore è stata l'**India** + 7,3% rispetto al +6,5% registrato nel 2024; la **Cina** ha fatto registrare un incremento del PIL del 5,0%, in linea rispetto al 5,0% registrato nel 2024; il **Brasile** +2,5% rispetto al +3,4% registrato nel 2024; la **Russia** ha fatto registrare un incremento del PIL dello 0,6% rispetto al +4,3% registrato nel 2024; l'**Arabia Saudita** ha fatto registrare un incremento del PIL del 4,3% rispetto al +2,6% fatto registrare nell'anno precedente.
L'economia dell'**Area EURO** ha fatto segnare un incremento medio del PIL dell'1,4% (a fronte di una crescita dello 0,9% del 2024). L'economia nell'area Euro continua a mostrare buona capacità di tenuta in un difficile contesto mondiale. Il basso livello di disoccupazione, la solidità dei bilanci del settore privato, l'esecuzione graduale della spesa pubblica per difesa e infrastrutture, insieme agli effetti favorevoli derivanti dalle passate riduzioni dei tassi di interesse, stanno sostenendo la crescita. Al tempo stesso, le prospettive sono ancora incerte, soprattutto a causa dell'indeterminatezza delle politiche commerciali a livello mondiale e delle tensioni geopolitiche in atto.
L'**inflazione** complessiva nell'area dell'euro è marginalmente diminuita al 2,0%. Anche l'inflazione di fondo, che esclude i beni alimentari ed energetici, è scesa di un decimo (al 2,3%) riflettendo il lieve calo sia della componente dei servizi sia dei beni industriali non energetici. Fra le componenti volatili, l'inflazione dei beni alimentari si colloca al 2,6%, mentre i prezzi dei beni energetici continuano a diminuire in misura marcata rispetto all'anno precedente. Nella riunione del 5 febbraio 2026 il Consiglio direttivo ha deciso di mantenere invariati i tre tassi di interesse di riferimento della BCE. La sua valutazione aggiornata ha confermato nuovamente che l'inflazione dovrebbe stabilizzarsi sull'obiettivo del 2 per cento a medio termine. Nell'Area Euro il tasso di crescita del PIL che ha fatto registrare uno scostamento maggiormente significativo rispetto all'anno precedente è la **Germania** dove si è interrotta la contrazione del PIL che, nel 2025, ha fatto registrare un incremento del +0,2% rispetto al –0,5% registrato nel 2024; in **Francia** l'incremento del PIL è stato del +0,8% rispetto al +1,1% registrato nel 2024; in **Spagna** del +2,9% rispetto al +3,5% registrato nel 2024; in **Italia** del +0,5% rispetto al +0,7% registrato nel 2024;
Nel 2025 **l'economia italiana** ha registrato una crescita minore rispetto a quella del 2024. Tra i principali raggruppamenti di industrie, nel 2025 si registra un incremento marcato solamente per l'energia. Nell'ambito della manifattura, le industrie farmaceutiche e alimentari, la fabbricazione di computer e di prodotti di elettronica registrano la maggiore crescita rispetto all'anno precedente, mentre le flessioni più ampie caratterizzano le industrie tessili, abbigliamento, pelli e accessori e la fabbricazione di mezzi di trasporto. È proseguita la dinamica positiva degli investimenti, sospinti anche dagli incentivi fiscali e dalle misure del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR), mentre l'aumento dei consumi privati è rimasto contenuto.
Lo sviluppo è stato stimolato dal contributo della **domanda nazionale** al netto delle scorte (+1,5%), mentre sono stati negativi sia il contributo della domanda estera netta (-0,7%) sia quello della

variazione delle scorte (-0,2%).
Il valore aggiunto complessivo è aumentato in volume dello 0,4% (+0,5% nel 2024). L'incremento è stato dello 0,3% nell'industria in senso stretto, del 2,4% nelle costruzioni e dello 0,3% nei servizi, mentre segna un calo dello 0,1% il settore dell'agricoltura, silvicoltura e pesca. Nel terziario, si sono registrati aumenti del valore aggiunto per le attività artistiche, di intrattenimento e divertimento, riparazione di beni per la casa e altri servizi (+1,4%), per i servizi di informazione e comunicazione (+1,1%), per il settore che raggruppa le attività del commercio, trasporti e magazzinaggio, alloggio e ristorazione (+1,0%) e per le attività professionali, scientifiche e tecniche, amministrative e servizi di supporto (+0,7%); in calo le attività finanziarie e assicurative (-0,1%), le attività immobiliari (-0,1%) e il comparto delle Amministrazioni Pubbliche, difesa, istruzione, salute e servizi sociali (-0,9%).
La crescita dell'attività produttiva si è accompagnata a una espansione delle **unità di lavoro** totali che sono aumentate del +1,3% per effetto di una crescita dell'1% delle unità di lavoro dipendenti e dell'1,8% delle unità di lavoro indipendenti. I redditi da lavoro dipendente e le retribuzioni lorde sono aumentati rispettivamente del 3,8% e del 3,7%.
Gli **investimenti fissi lordi** hanno segnato una crescita del 3,5%, con aumenti del 3,3% degli investimenti in costruzioni, del 2,2% in macchinari ed attrezzature, del 9,1% in mezzi di trasporto e del 4% in prodotti di proprietà intellettuale.
Per quanto concerne i **conti pubblici,** l'indebitamento netto delle Amministrazioni pubbliche (AP), misurato in rapporto al Pil, è stato pari a – 3,1%, a fronte del – 3,4% nel 2024 ed in valore assoluto l'indebitamento è di 70.286 milioni di euro, in miglioramento di circa 3,5 miliardi rispetto a quello dell'anno precedente. Il saldo primario (indebitamento netto meno la spesa per interessi) è positivo e pari a 16.860 milioni di euro, con un'incidenza sul PIL del +0,7% (rispetto al +0,5% nel 2024). Il **Debito Pubblico** in rapporto al PIL è leggermente aumentato passando dal 134,7% del 2024 al 137,1% del 2025.
Nel complesso del 2025, in Italia, i **prezzi al consumo** risultano cresciuti dell'1,5% rispetto all'anno precedente, in accelerazione rispetto al dato registrato nel 2024 (+1,0%). Sull'andamento dell'**inflazione** media annua pesa la dinamica dei prezzi dei beni energetici regolamentati (+16,2% da -0,2% del 2024), degli energetici non regolamentati (-3,8% da -11,3%) e quella dei beni alimentari non lavorati (+3,4% da +2,3%). Rallenta, seppure lievemente, l'inflazione di fondo che nel 2025 si attesta a +1,9% (da +2,0% del 2024).

MUTAMENTO DELLO SCENARIO ECONOMICO NEI PRIMI MESI DEL 2026 – PROSPETTIVE A BREVE TERMINE

Ancora una volta, l'economia globale rischia di essere destabilizzata, questa volta dallo scoppio della guerra in Medio Oriente alla fine di febbraio 2026. Il conflitto tra Stati Uniti, Israele e Iran ha aggravato un quadro internazionale reso già fragile dalle perduranti tensioni geopolitiche e commerciali. Il blocco della navigazione nello Stretto di Hormuz, snodo cruciale per l'approvvigionamento globale di gas naturale, petrolio e altre materie prime essenziali, ha provocato un forte rialzo dei prezzi dei prodotti energetici e ha destato preoccupazioni sulla loro disponibilità nel prossimo futuro. Già a marzo ne ha risentito l'inflazione al consumo nell'area dell'euro e negli Stati Uniti. L'imprevedibilità delle conseguenze del conflitto ha acuito i rischi di correzioni sui mercati, aggiungendosi a quelli derivanti da un possibile ridimensionamento delle attese di redditività del settore tecnologico. Il rischio di un ripristino lento e parziale delle catene di approvvigionamento e l'incremento dei costi di assicurazione e trasporto marittimo rendono improbabile un rapido ritorno delle quotazioni dell'energia ai livelli precedenti il conflitto e gravano sulle prospettive per l'economia globale, a maggior ragione se i danni alle infrastrutture di produzione e raffinazione si rivelassero ingenti.
Nel suo *forecast,* di aprile 2026, il **Fondo Monetario Internazionale** ha previsto tassi di crescita per l'anno 2026 dell'**economia mondiale** nella misura del +3,1%, in lieve calo rispetto alla crescita del 2025; la dinamica del prodotto è stimata su ritmi più elevati per l'insieme dei paesi emergenti (complessivamente +3,9%), con una crescita ancora più marcata per l'**India** (+6,5%). In crescita, seppur con un ritmo più ridotto, anche la **Cina** (+4,4%); la crescita degli **Stati Uniti** è prevista al 2,3%; il ciclo economico dell'**Area Euro** è previsto in crescita dell'1,1%.
Per quanto riguarda l'**Italia**, il Fondo monetario internazionale ha indicato una crescita del Pil pari allo 0,5% sia per il 2026 che per il 2027.

L'ANDAMENTO DELLA SOCIETA' NEI VARI SETTORI IN CUI OPERA

L'attività svolta dalla Società, che nel suo complesso può essere definita di "*family office*", è stata

caratterizzata principalmente dai seguenti eventi, che sono illustrati con riferimento ai vari aspetti gestionali.

1. – Attività finanziaria di gestione di partecipazioni industriali strategiche

1.1.- Investimenti e disinvestimenti
Nel corso dell'esercizio in commento non sono state acquisite sul mercato azionario ulteriori azioni della società controllata Vimi Fasteners S.p.A.; in tal modo la partecipazione nella società controllata Vimi Fasteners S.p.A. si è mantenuta al 55,16%, analogamente al 31.12.2024, tenuto conto che la società controllata non ha realizzato nell'esercizio alcun aumento del capitale sociale.

1.2.- Dividendi da società controllate e da altre partecipazioni strategiche
Nel corso dell'esercizio 2025 la società partecipata Comer Industries S.p.A. ha deliberato di distribuire dividendi per euro 23 milioni; pertanto, alla Società sono spettati dividendi per euro 1.360 migliaia, che sono stati rilevati a conto economico dell'esercizio 2025.

1.3. - Erogazione di finanziamenti nell'ambito del Gruppo
Nel corso dell'esercizio in commento la società ha erogato a favore della società controllata Nuova Nabila s.r.l. un finanziamento fruttifero, che al termine dell'esercizio 2025 aveva raggiunto l'ammontare di euro 200.000 (euro 230.000 al termine dell'esercizio 2024).

Nel Bilancio chiuso al 31 dicembre 2025 figurano interessi attivi sui finanziamenti concessi alle società controllate per complessivi euro 9.056 (mentre nel 2024 erano stati pari ad euro 158.717, essendo ancora in essere un rilevante finanziamento, concesso a Vimi Fasteners S.p.A. nel 2023 ed estinto nel corso dell'esercizio 2024).

In sintesi, nel corso dell'esercizio in commento l'attività finanziaria di gestione delle partecipazioni industriali strategiche ha prodotto i seguenti risultati, in termini di ricavi e altri proventi (con il confronto dell'esercizio precedente):

Tipologia	31/12/2025	31/12/2024
Dividendi da società controllate	€ 0	€ 0
Dividendi da altre partecipazioni strategiche	€ 1.360.000	€ 2.125.000
Interessi su finanziamenti a società controllate	€ 9.056	€ 158.717
Totale ricavi e proventi derivanti dall'attività di gestione di partecipazioni industriali strategiche	**€ 1.369.056**	**€ 2.283.717**

2.- Attività immobiliare
2.1. – Contratti di locazione
Come negli anni precedenti, anche nell'anno 2025 la maggior parte del patrimonio immobiliare è stato concesso in locazione alla società Comer Industries S.p.A., in forza di diversi contratti di locazione, aventi ad oggetto tre complessi immobiliari ad uso produttivo di beni e servizi ubicati nel comune di Reggiolo (RE).
Il complesso immobiliare ad uso produttivo, ubicato nel comune di Cavriago (RE), che in passato era stato anch'esso concesso in locazione alla società Comer Industries S.p.A., a partire dall'esercizio 2022 è stato concesso in locazione ad una società terza.
Anche il complesso immobiliare ad uso produttivo, ubicato nel comune di Moglia (MN), è stato concesso in locazione ad una società terza.

I ricavi da affitti attivi sono stati complessivamente pari ad euro 3.947.268. Il decremento di euro 125.158, rispetto all'esercizio precedente, deriva principalmente dal fatto che è venuto meno il canone di affitto dell'immobile di Pegognaga (MN), locato per parte dell'esercizio precedente, soltanto in parte compensato dagli incrementi contrattuali realizzati negli affitti degli immobili, già concessi in locazione, soprattutto per effetto dell'applicazione di un indice ISTAT generalmente assai modesto.

2.2.- Contributi in conto capitale
Nel corso degli esercizi precedenti la Società ha ottenuto dalle Regioni competenti (Lombardia, in relazione ai fabbricati industriali siti in Pegognaga (MN) e Moglia (MN) ed Emilia-Romagna, in relazione ai fabbricati industriali siti in Reggiolo (RE), via Fermi e via Magellano n.37) il riconoscimento di consistenti contributi, per indennizzo dei danni provocati agli immobili di proprietà

della società dal grave sisma che ha colpito l'Emilia nel 2012. Inoltre, nel corso dell'esercizio 2015, la Società ha presentato domanda ed ha ottenuto un ulteriore contributo, da godere sotto forma di credito d'imposta, ai sensi del D.L. 83/2012 e D.M. 23.12.2013, in relazione alle spese sostenute per il sisma e non coperte da alcun altro contributo.
Infine, la Società ha richiesto ed ottenuto alcuni contributi/incentivi per investimenti in impianti di produzione di energia termica da fonti rinnovabili ed interventi di efficienza energetica e contributi per il risparmio energetico, ai sensi dell'art. 1, commi da 344 a 347 della legge 296/2006 e successive proroghe ed integrazioni (cd. "ecobonus").
Tutti questi contributi sono stati rilevati a conto economico con un criterio sistematico, gradualmente lungo la vita utile dei cespiti cui si riferiscono i contributi, utilizzando la tecnica dei risconti passivi, essendo risultati commisurati al costo delle immobilizzazioni materiali, cui si riferiscono i contributi. Le quote complessivamente riferibili all'esercizio 2025 di detti contributi ammontano ad euro 502.013.

°

In sintesi, nel corso dell'esercizio in commento la gestione dell'attività immobiliare ha prodotto i seguenti risultati, in termini di ricavi e altri proventi della gestione caratteristica (con il confronto dell'esercizio precedente):

Tipologia	31/12/2025	31/12/2024
Canoni di locazione	€ 3.947.268	€ 4.072.425
Contributi in conto capitale	€ 502.013	€ 502.572
Totale ricavi e proventi derivanti dall'attività immobiliare	**€ 4.449.281**	**€ 4.574.997**

3.- Attività di gestione del capitale finanziario

A partire dall'esercizio 2017 la Società si è trovata a disporre di significativi mezzi finanziari, che ha investito con l'obiettivo di ottenere un rendimento finanziario, compatibile con l'obiettivo primario di salvaguardare il capitale investito.

Si riportano di seguito gli investimenti in essere al 31/12/2025, suddivisi per tipologia di investimento (dati in euro con il confronto dell'esercizio precedente):

Tipologia	31/12/2025	31/12/2024
Titoli azionari	€ 3.001.898	€ 2.563.070
Polizze assicurative	€ 170.665	€ 165.717
Investimenti diversi	€ 32.135.140	€ 37.866.119
Totale investimenti dell'attività di gestione del capitale finanziario (riclassificati nelle attività che non costituiscono immobilizzazioni)	**€ 35.307.703**	**€ 40.594.906**
Fondo di investimento mobiliare chiuso	€ 61.550	€ 78.029
SFP Arventia – Umbra Group	€ 64.992	€ 196.712
SPF Aventia Technical Devices s.r.l.	€ 545.008	€ 500.000
Milan Trophy Re-fund	€ 9.203.634	€ 9.203.634
Obbligazioni (*nelle gestioni patrimoniali*)	€ 9.588.546	€ 3.058.265
Investimenti diversi dalle partecipazioni dell'attività di gestione del capitale finanziario (riclassificati nelle immobilizzazioni finanziarie)	**€ 19.463.730**	**€ 13.036.640**
Thunderstruck Holding S.r.l.	€ 3.354.328	€ 3.190.328
Arventia Valdesane Group S.r.l.	€ 1.018.339	€ 1.018.339
Arventia Medical Devices S.r.l. (*incluso finanziamento*)	€ 500.000	€ 500.000
Totale partecipazioni dell'attività di gestione del capitale finanziario (riclassificati nelle immobilizzazioni finanziarie)	**€ 4.872.667**	**€ 4.708.667**
Credito v/società controllata Nuova Nabila S.r.l. per finanziamento	€ 200.000	€ 230.000
Finanziamenti dell'attività di gestione del capitale finanziario (riclassificati nelle immobilizzazioni finanziarie)	**€ 200.000**	**€ 230.000**
Totale investimenti riclassificati nelle immobilizzazioni finanziarie (nella posizione finanziaria netta a medio-lungo termine)	***€ 24.536.397***	***€ 17.975.307***
Totali investimenti dell'attività di gestione del capitale finanziario	**€ 59.844.100**	**€ 58.570.213**

Agli investimenti iscritti nelle attività che non costituiscono immobilizzazioni si aggiungono gli ulteriori investimenti iscritti nelle immobilizzazioni finanziarie – *e non tra le attività finanziarie del circolante* – in considerazione dell'ottica di medio-lungo periodo che tali investimenti hanno per la società.

Negli investimenti effettuati in un'ottica di medio-lungo termine sono storicamente comprese le quote sottoscritte e versate ad un fondo di investimento mobiliare chiuso ("Fondo Innogest Capital"; si tratta di un fondo di investimento, gestito da Innogest Capital SGR S.p.A.) che investe la propria raccolta in "*small-mid-cap*" non quotate.
Nel bilancio al 31.12.2025 tale attività risulta appostata, coerentemente con il valore comunicato dal gestore del fondo, per un valore netto di euro 61.550; pertanto, tenuto conto della perdita di valore del titolo, registrata nell'esercizio, si è ritenuto opportuno svalutare ulteriormente tale attività dell'importo di euro 16.479, aumentando di pari importo il fondo di svalutazione relativo, che passa così da euro 617.047 ad euro 633.526.
Si ricorda poi che, in data 9 aprile 2019 il Consiglio di Amministrazione di Innogest SGR SpA ha provveduto a deliberare la liquidazione del fondo Innogest Capital.
La durata del Fondo era stata originariamente fissata in dieci anni a partire dalla data del primo closing, ma il 30 marzo 2015 il Consiglio di Amministrazione di Innogest, preso atto del parere favorevole espresso da investitori, ha deliberato di prorogare l'estensione della durata del Fondo di ulteriori tre anni, dal 10 aprile 2016 al 10 aprile 2019.
Nella fase di liquidazione del Fondo, la SGR può procedere alla dismissione dei titoli eventualmente rimasti invenduti, con le modalità e le tempistiche ritenute più opportune al fine di massimizzare il ritorno derivante dalla vendita di tali titoli.
La SGR può effettuare investimenti successivi a difesa dei titoli del fondo nei limiti della liquidità del fondo (come anche eventualmente accresciuta da dismissioni), ovvero richiedendo versamenti agli investitori nei limiti dell'impegno di investimento residuo.
A tal riguardo si ricorda che il contratto, stipulato nel 2007, prevedeva l'impegno a sottoscrivere quote per un controvalore di euro 1.000.000; alla chiusura dell'esercizio, in conformità agli accordi presi, erano state sottoscritte quote per un controvalore di euro 917.760 (stesso importo al 31.12.2024).
La squadra di gestione del Fondo ha elaborato una nuova strategia di disinvestimento - la precedente, purtroppo disattesa, prevedeva la dismissione dell'intero portafoglio entro la prima metà dell'esercizio 2023 e poi del 2024 - che attualmente prevede la liquidazione dell'intero patrimonio residuo nel prossimo futuro.

Nel corso dell'esercizio 2025 il fondo immobiliare trophy asset "Milan RE Fund" (con riferimento all'immobile di prestigio, sito in Milano - Piazza Cordusio), acquisito nel 2020 e parzialmente rimborsato nel corso degli esercizi 2021, 2022 e 2023, non ha subito alcuna variazione, come nell'esercizio precedente.

Per quanto riguarda poi le partecipazioni e gli strumenti finanziari partecipativi, acquisite nell'ambito della gestione del capitale finanziario e riclassificate tra le immobilizzazioni finanziarie in considerazione dell'ottica di medio-lungo periodo che tali investimenti hanno per la società, si riferisce quanto segue.

Nel corso dell'esercizio in commento è stata alienata una ulteriore tranche di titoli per euro 86.712 nella società Arventia Group, che è una realtà che raggruppa investitori in capitale di rischio di PMI, nella quale erano già stati acquisiti titoli nel corso dell'esercizio 2019, nel momento in cui Arventia Group aveva effettuato un investimento in strumenti finanziari partecipativi in una società (Umbra Group), che opera nel settore dell'*aerospace*; tali titoli erano già stati peraltro in gran parte alienati nel corso di due precedenti esercizi.

Nel corso dell'esercizio 2020 Finregg aveva effettuato un investimento per complessivi euro 4.261.828, che comprende l'acquisizione di una quota di partecipazione, pari al 9,14% nella società Thunderstruck Holding S.r.l., veicolo utilizzato insieme ad altri investitori per acquisire una partecipazione del 22,55% nella società Tecnomatic S.p.A. di Pescara, società attiva nella industrializzazione di prodotto e di processo, progettazione e realizzazione di linee e macchine speciali automatiche ad alto contenuto tecnologico per la produzione di statori (tecnologia Hairpin) per le multinazionali operanti prevalentemente nel settore della componentistica auto e mobilità elettriche, oltre all'acquisizione di quota-parte di un prestito obbligazionario convertibile della suddetta società Thunderstruck Holding S.r.l.; si fa presente che al fine di supportare adeguatamente il piano di rilancio della società e di dotare la società partecipata delle risorse finanziarie necessarie al perseguimento di tale piano di rilancio, nel corso dell'esercizio precedente Finregg aveva versato a titolo di versamento in conto futuro aumento di capitale sociale la somma di euro 228.500, poi nel corso dell'esercizio in commento Finregg ha versato l'ulteriore somma di euro 914.000 (per complessivi euro 1.142.500): dopo l'aumento di capitale sociale in corso di attuazione la

partecipazione di Finregg raggiungerà il 23,06% del relativo capitale sociale; peraltro, per tenere conto da una parte della perdita dell'esercizio rilevata dalla controllata nel corso degli ultimi esercizi, nonché in considerazione dei risultati previsti dal piano di rilancio della società, basato sul nuovo *business plan* approvato dall'*organo di governance*, detta partecipazione, che era già stata prudenzialmente svalutata nell'esercizio precedente a quello in commento per euro 1.300.000, nell'esercizio in commento è stata prudenzialmente ulteriormente svalutata per euro 750.000 (per complessivi euro 2.050.000).

Nel corso dell'esercizio 2022 Finregg aveva effettuato un ulteriore investimento per complessivi euro 20.000, oltre finanziamento soci di euro 480.000, riclassificato nella voce "Altri titoli" delle Immobilizzazioni Finanziarie, sottoscrivendo una lettera di adesione per un impegno di investimento per l'importo massimo complessivo di 1,5 milioni di euro nella società-veicolo di nuova costituzione Arventia Medical Devices S.r.l.. L'investimento ha riguardato in particolare la sottoscrizione dell'aumento di capitale ed i fondi complessivamente versati sono stati funzionali al perfezionamento dell'acquisto del 100% del capitale sociale di Sanitex S.p.a. di Torino, società leader nel settore della distribuzione e commercializzazione in ambito ospedaliero di dispositivi medici, apparecchiature elettromedicali e strumenti chirurgici. Nel corso dell'esercizio in commento, tale investimento non ha subito alcuna variazione.

Nel corso dell'esercizio 2023 Finregg aveva, poi, effettuato i seguenti ulteriori investimenti:

- investimento per complessivi euro 3.196 per la sottoscrizione della partecipazione del 6,45% del capitale sociale nella società-veicolo di nuova costituzione Arventia Valdesane Group S.r.l. (già Arventia Packaging Tools S.r.l.); l'investimento ha riguardato in particolare la sottoscrizione dello strumento finanziario partecipativo di Euro 1.015.143, riclassificato nella voce "Altri titoli" delle Immobilizzazioni Finanziarie; tale società è proprietaria dell'80% del capitale sociale di Fonderie Valdelsane S.p.A., leader globale nella produzione di stampi grezzi in leghe di ghisa e di bronzo, per l'industria del packaging in vetro, con sede a Monteriggioni (Siena); nel corso dell'esercizio in commento, tale investimento non ha subito alcuna variazione;
- investimento per complessivi euro 500.000 per l'acquisto di un strumento finanziario (SFP), riclassificato nella voce "Altri titoli" delle Immobilizzazioni Finanziarie, finalizzato all'acquisto della partecipazione del 9,18% del capitale sociale nella società-veicolo Arventia Technical S.r.l., che ha acquisito l'80% del capitale sociale di MPA Technical Devices S.r.l., società leader nella produzione di dispositivi di dosaggio/riempimento di precisione per l'industria farmaceutica, con sede a Tavarnelle Val di Pesa (Firenze); in dicembre 2023 dette due società si sono fuse tra di loro, pertanto attualmente la partecipazione al capitale sociale è del 7,3%. Nel corso dell'esercizio in commento, vi è stato un aumento del valore della partecipazione di euro 45.008 per effetto della riclassificazione per pari importo di parte dello strumento finanziario partecipativo in Arventia Group.

Per quanto riguarda, infine, i finanziamenti dell'attività di gestione del capitale finanziario, si segnala che nel corso dell'esercizio in commento è stato parzialmente rimborsato limitatamente alla somma di euro 30.00 il finanziamento fruttifero, concesso nel corso dell'esercizio precedente alla società controllata Nuova Nabila S.r.l e che al termine dell'esercizio in commento ammonta ad euro 200.000.

Nel corso dell'esercizio la gestione delle suddette attività ha prodotto i seguenti risultati:

a) risultati derivanti dalla gestione degli investimenti (frutti):

Tipologia	31/12/2025	31/12/2024
Dividendi da titoli azionari	€ 55.630	€ 126.597
Proventi diversi da titoli non azionari	€ 1.537.661	€ 1.845.448
Interessi attivi diversi	€ 51.764	€ 55.117
Totali	**€ 1.645.055**	**€ 2.027.162**

b) risultati derivanti dall'attività di compravendita degli investimenti:

Tipologia	31/12/2025	31/12/2024
Plusvalenze da cessione di titoli azionari	€ 19.357	€ 91.109
Plusvalenza da cessione diritti di opzione	-	€ 14.000
Plusvalenze da cessione di titoli non azionari	€ 544.390	€ 41.763
Minusvalenze da cessione di titoli azionari	-	-
Minusvalenze da cessione di titoli non azionari	-	-
Totali	**€ 563.747**	**€ 146.872**

c) risultati derivanti dalla valutazione degli investimenti per adeguamento al valore di mercato alla chiusura dell'esercizio:

Tipologia	31/12/2025	31/12/2024
Plusvalenze da valutazione di titoli azionari	€ 0	€ 16.857
Plusvalenze da valutazione di titoli non azionari	€ 411.896	€ 236.741
Minusvalenze da valutazione di titoli azionari	(€ 72.534)	(€ 395.229)
Minusvalenze da valutazione di titoli non azionari	(€ 29.516)	(€ 867.168)
Totali	**€ 309.846**	**(€ 1.008.799)**

Per valutare adeguatamente il confronto con l'esercizio precedente, occorre ricordare che il risultato complessivo della valutazione degli investimenti per adeguamento al valore di mercato dell'esercizio precedente è stato influenzato in misura determinante dall'ulteriore prudenziale svalutazione di euro 714.652, quale ulteriore stanziamento nell'apposito fondo di svalutazione titoli, del titolo obbligazionario "Cénaro" di complessivi nominali euro 1,5 milioni, incluso nella voce "Totale investimenti dell'attività di gestione del capitale finanziario (riclassificati nelle attività che non costituiscono immobilizzazioni)", mediante il quale il valore del titolo è stato prudenzialmente azzerato.

°

Si fa presente, inoltre, che anche nel corso del 2025, a causa soprattutto del prolungarsi della guerra Russia-Ucraina e della gravissima crisi del Medio-Oriente, l'andamento dei mercati finanziari ha attraversato, ancora una volta, una situazione di eccezionale turbolenza, segnando quotazioni estremamente volatili, ma con una significativa tendenza al rialzo soprattutto negli ultimi mesi dell'esercizio.
Si precisa infine, per quanto occorrer possa, che la Società non si è avvalsa della facoltà introdotta dall'articolo 1, commi dal 65 al 67, della legge 30 dicembre 2025 n.199 (legge di bilancio 2025) che consente ai soggetti cd. "*OIC adopter*" (di cui Finregg fa parte) una deroga ai criteri di valutazione nel bilancio dell'esercizio 2025 dei titoli iscritti nell'attivo circolante - ad eccezione di quelli acquistati nel corso dell'esercizio - consentendo di mantenere i medesimi valori risultanti dal bilancio precedente.

4- Costi e oneri della gestione

4.1 – *Costi diretti*

4.1.1. – Costi ed oneri dell'attività immobiliare

Tipologia	31/12/2025	31/12/2024
Ammortamenti delle immobilizzazioni materiali	€ 1.732.217	€ 1.865.952
Imposte riferibili al patrimonio immobiliare (Imu)	€ 383.410	€ 376.136
Spese di manutenzione ordinaria fabbricati e impianti	€ 145.750	€ 205.097
Assicurazioni sugli immobili	€ 70.116	€ 66.891
Spese condominiali	€ 6.589	€ 5.217
Totali costi ed oneri dell'attività immobiliare	**€ 2.338.082**	**€ 2.519.293**

I principali costi della società sono certamente rappresentati dagli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali, da riferirsi principalmente alla componente immobiliare, di complessivi euro 1.732.217 (in significativa contrazione di oltre il 7% rispetto all'esercizio precedente), per effetto in particolare del completamento di alcuni piani di ammortamento; risultano altresì in diminuzione le spese di manutenzione ordinaria dei fabbricati e degli impianti, sostenute nell'esercizio, pari complessivamente ad euro 145.750.

Risultano invece in aumento sia le imposte riferibili al patrimonio immobiliare (Imu) di complessivi euro 383.410, sia le spese di assicurazione del patrimonio immobiliare di euro 70.116 sia le spese condominiali di euro 6.589.

4.1.2. – Costi ed oneri dell'attività di gestione del capitale finanziario

Tipologia	31/12/2025	31/12/2024
Commissioni connesse agli investimenti finanziari	€ 91.325	€ 93.897
Interessi passivi su finanziamenti bancari	€ 382.789	€ 807.335
Imposte riferibili agli investimenti finanziari (tobin-tax)	€ 612	€ 0
Totali costi ed oneri dell'attività di gestione del capitale finanziario	**€ 474.726**	**€ 901.232**

Il decremento registrato nei costi diretti dell'attività di gestione del capitale finanziario deriva quasi esclusivamente dal notevole decremento registrato nell'ammontare degli interessi passivi bancari, a causa del notevole calo del costo del denaro dell'esercizio – di tutta evidenza, considerato che l'indebitamento nei confronti del sistema bancario dell'esercizio è rimasto pressoché invariato - ed in minor misura nel decremento delle commissioni connesse agli investimenti finanziari, solo in minima parte compensato dall'incremento delle imposte riferibili agli investimenti finanziari (tobin-tax).

4.2. – *Costi indiretti (spese generali)*
I restanti costi della società sono da considerarsi "spese generali", ovvero riferibili indistintamente a tutte le attività svolte dalla società

4.2.1. – Costi relativi al personale dipendente

Tipologia	31/12/2025	31/12/2024
Costi per il personale dipendente	€ 127.949	€ 125.101
Altri oneri connessi al personale	€ 250	€ 321
Totali costi relativi al personale dipendente	**€ 128.199**	**€ 125.422**

Nell'esercizio 2025 i costi complessivamente riferibili al personale dipendente ammontano ad euro 128.199 e risultano in lieve incremento rispetto all'esercizio precedente (+2,21%), a causa degli adeguamenti contrattuali maturati.

4.2.2. – Altri costi indiretti (spese generali), ivi compreso gli oneri finanziari

Tipologia	31/12/2025	31/12/2024
Spese di consulenza	€ 154.094	€ 296.458
Compensi agli amministratori	€ 551.417	€ 547.694
Altri costi indiretti (spese generali)	€ 151.318	€ 257.542
Totali altri costi indiretti	**€ 856.829**	**€ 1.101.694**

Tra gli altri costi indiretti (spese generali) si segnalano in primo luogo i compensi spettanti agli amministratori della società di euro 551.417, che sono in lieve aumento rispetto all'esercizio precedente a causa dell'aumento dei contributi previdenziali; diversamente, sia le spese per consulenza di euro 154.094 (-48,02%), sia gli altri costi generali di euro 151.318 (-41,25%) registrano un significativo decremento rispetto all'esercizio precedente; la diminuzione degli altri costo generali dipende soprattutto dal venir meno della svalutazione crediti di euro 88.937, operata nell'esercizio precedente, per tener conto del fatto che nei primi mesi del 2025 era stata aperta la procedura di liquidazione giudiziale nei confronti di una società, nei confronti della quale Finregg vantava un credito assai significativo, ancorché soltanto in parte liquido ed esigibile.

5.- Modificazioni nella struttura patrimoniale, Investimenti e Disinvestimenti

5.1.- "Mezzi propri".
Nel corso dell'esercizio i cosiddetti "mezzi propri" (euro 86.273.455) sono aumentati di euro 949.160 per effetto

- appostazione dell'utile netto dell'esercizio 2025 per euro 2.949.159;
- rettifica positiva della riserva per arrotondamento all'unità di euro per euro 1;
- distribuzione di dividendi per euro 2.000.000.

Il Patrimonio Netto, sia nella sua configurazione iniziale (euro 85.324.295) che in quella finale (euro 86.273.455), è esposto in Bilancio al netto della "Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio"

per euro 19.681.499 (ex D.Lgs. n. 139/2015, con effetto a partire dal Bilancio dell'esercizio 2016).

5.2.- Investimenti, disinvestimenti e svalutazioni

5.2.1. - *Attività finanziaria di gestione di partecipazioni strategiche*
Nell'ambito della sua attività finanziaria di gestione di partecipazioni industriali strategiche, nel corso dell'esercizio in commento la Società ha continuato a concedere alla società controllata Nuova Nabila s.r.l. un finanziamento fruttifero (al tasso di interesse Euribor 1 mese, maggiorato di uno spread dell'1%), finanziamento che al termine dell'esercizio aveva raggiunto l'ammontare di euro 300.000, prima di essere parzialmente utilizzato per euro 100.000 per il versamento soci in conto futuro aumento di capitale sociale di pari importo; pertanto al termine dell'esercizio in commento il finanziamento fruttifero ammonta ad euro 200.000 (euro 230.000 al termine dell'esercizio precedente).
Riguardo ai disinvestimenti, si segnala che la società ha svalutato per euro 133.000 il valore di iscrizione della partecipazione nella società controllata "Nuova Nabila s.r.l.", adeguando sia il valore di iscrizione della partecipazione al valore del patrimonio netto della società controllata, per tener conto delle perdite subite nell'esercizio 2025 da detta società controllata.
Si precisa poi che nel corso dell'esercizio in commento non sono state acquistate sul mercato azionario di riferimento (AIM) azioni della società controllata Vimi Fasteners S.p.A.; in tal modo la partecipazione nella società controllata Vimi Fasteners S.p.A. è rimasta alla medesima consistenza del 2024 al 55,16% del capitale sociale (pari a n. 7.502.000 azioni).
Riguardo alla partecipazione, riclassificata tra le "partecipazioni in altre imprese", del 14,29% del capitale sociale nella società C.Volo S.p.A., società destinata ad realizzare il *project-financing* pubblico-privato denominato "Arena Campovolo" di Reggio Emilia, si precisa che alla data attuale la società C.Volo s.p.a. ha già approvato il bilancio dell'esercizio 2025, relativo all'ottavo esercizio sociale, alla luce del quale la partecipazione è stata ulteriormente svalutata per euro 31.123 - dopo la prudenziale svalutazione degli esercizi 2023 e 2024 di complessivi euro 228.572 - azzerando così (ancor una volta) il valore della partecipazione; infatti nel corso dell'esercizio 2025 la società C.Volo S.p.A. ha realizzato un'operazione di ripianamento perdite e di ricostituzione del capitale sociale, a cui hanno aderito tutti i soci, tra i quali anche Finregg, che ha versato la somma di euro 31.123, ma nel corso dell'esercizio 2025 la società C.Volo S.p.A. ha realizzato un'ulteriore perdita d'esercizio che, non soltanto ha incrementato il deficit patrimoniale della società - che aveva altresì conseguito perdite, per le quali la copertura è stata rinviata ad esercizi successivi, in applicazione della normativa emergenziale - ma ha altresì reso necessario assumere, per il secondo esercizio consecutivo, provvedimenti, ai sensi e per gli effetti dell'art.2447 Cod. Civ.; tuttavia Finregg ha già attualmente manifestato la volontà di non partecipare all'ulteriore operazione di ripianamento perdite e di ricostituzione del capitale sociale, proposta dalla società alla compagine sociale.

5.2.2.- *Attività immobiliare*
Il patrimonio immobiliare della società si è prevalentemente incrementato nel 2025 in relazione a lavori per migliorie realizzate sul complesso industriale di Cavriago (RE) e, in minor misura, sul complesso industriale di Moglia (MN), mentre risulta decrementato esclusivamente per la rilevazione delle quote di ammortamento dell'esercizio.

6.- Andamento della gestione delle società controllate
Il seguente prospetto indica i settori di operatività delle società controllate (anche per mezzo di partecipazioni possedute da società controllate da FINREGG S.p.A.)

Denominazione	Sede	Settore
VIMI FASTENERS S.p.A.	Italia	progettazione, produzione, commercializzazione di viterie e minuterie metalliche
MF-INOX S.r.l.	Italia	progettazione, produzione, commercializzazione di viterie e minuterie metalliche
FILOSTAMP S.r.l.	Italia	progettazione, produzione, commercializzazione di viterie e minuterie metalliche
VIMI FASTENERS Gmbh	Germania	commercializzazione di viterie e minuterie metalliche
VIMI FASTENERS inc.	USA	commercializzazione di viterie e minuterie metalliche
NUOVA NABILA s.r.l.	Italia	attività alberghiera (e ristorante)

I dati economici maggiormente significativi relativi alle società controllate riferiti all'esercizio 2024, sono i seguenti:

- VIMI FASTENERS S.p.A. il bilancio individuale presenta un utile netto di 3.364 migliaia di euro (perdita netta di 570 migliaia di euro nel 2024), dopo ammortamenti per 3.453 migliaia di euro (3.399 migliaia di euro nel 2024); i ricavi delle vendite si sono attestati a 40.860 migliaia di euro contro i 39.914 migliaia di euro dell'esercizio 2024; il bilancio consolidato (che comprende anche le sotto-citate società controllate) presenta un utile netto di 1.449 migliaia di euro (utile netto di 528 migliaia di euro nel 2024), dopo ammortamenti per 4.520 migliaia di euro (4.610 migliaia di euro nel 2024). I ricavi delle vendite si sono attestati a 55.984 migliaia di euro, contro i 54.964 migliaia di euro dell'esercizio 2024;
- MF-Inox S.r.l. è una società totalmente controllata da Vimi Fasteners S.p.A., a seguito di acquisizione nel corso dell'esercizio 2018, presenta un utile netto di 79 migliaia di euro (perdita di 51 migliaia di euro nel 2024), dopo ammortamenti per 1.588 migliaia di euro (1.696 migliaia di euro nel 2024); i ricavi delle vendite si sono attestati a 6.451 migliaia di euro, contro i 6.760 migliaia di euro dell'esercizio 2024;
- Filostamp S.r.l. è una società totalmente controllata da Vimi Fasteners S.p.A., a seguito di acquisizione avvenuta nel corso dell'esercizio 2023, presenta un utile netto di 26 migliaia di euro (perdita netta di 61 migliaia di euro nel 2024), dopo ammortamenti per 314 migliaia di euro (357 migliaia di euro nel 2024); i ricavi delle vendite si sono attestati a 6.537 migliaia di euro, contro gli 7.950 migliaia di euro dell'esercizio 2024;
- VIMI FASTENERS Gmbh è una società totalmente controllata da Vimi Fasteners S.p.A., costituita a fine anno 2017, avente lo scopo di commercializzare i prodotti della controllante sul mercato tedesco;
- VIMI FASTENERS Inc. è una società totalmente controllata da Vimi Fasteners S.p.A., costituita nel corso dell'esercizio 2018, avente lo scopo di commercializzare i prodotti della controllante sul mercato nord-americano;
- NUOVA NABILA S.r.l. presenta una perdita netta di 133 migliaia di euro (perdita netta di 156 migliaia di euro nel 2024), dopo ammortamenti per 40 migliaia di euro (44 migliaia di euro nel 2024); i ricavi delle vendite si sono attestati a 474 migliaia di euro, contro i 515 migliaia di euro dell'esercizio 2024.

ANDAMENTO DELLA GESTIONE ED ANALISI DI BILANCIO

	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Ricavi	3.947.268	4.072.426	4.130.216
Margine operativo lordo (M.O.L. o Ebitda)	2.800.755	4.383.565	2.763.648
Margine operativo netto (MON o Ebit)	1.068.538	2.428.897	625.419
Utile (perdita) d'esercizio	2.949.159	2.871.956	2.781.582
Attività fisse	46.791.183	48.163.737	48.910.560
Patrimonio netto complessivo	86.273.455	85.324.295	82.452.340
Posizione finanziaria netta	(44.355.893)	(42.528.629)	(39.413.631)

Nella tabella che segue sono indicati i risultati conseguenti negli ultimi tre esercizi in termini di valore della produzione, margine operativo lordo e il Risultato prima delle imposte.

	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
valore della produzione	4.483.585	6.266.907	4.655.770
margine operativo lordo	2.800.755	4.383.565	2.763.648
Risultato prima delle imposte	3.649.526	3.527.667	2.835.896

Principali dati economici
Il conto economico riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente (in euro):

	31/12/2025		31/12/2024		variazione
	valori	%	valori	%	
Ricavi netti	3.947.268	100%	4.072.426	100%	(125.158)
Altri ricavi non caratteristici	536.317	13,2%	2.194.481	53,9%	(1.658.164)
Costi esterni	(1.554.881)	(38,2%)	(1.758.241)	(43,2%)	203.360
Valore Aggiunto	**2.928.704**	**110,7%**	**4.508.666**	**110,7%**	**(1.579.962)**
Costo del personale	(127.949)	(3,1%)	(125.101)	(3,1%)	(2.848)
Margine Operativo Lordo (MOL o EBITDA)	**2.800.755**	**68,8%**	**4.383.565**	**107,6%**	**(1.582.810)**
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	(1.732.217)	(42,5%)	(1.954.668)	(48,0%)	222.451
Risultato Operativo (MON o EBIT)	**1.068.538**	**26,2%**	**2.428.897**	**59,6%**	**(1.360.359)**
Risultato dell'area finanziaria	3.185.265	78,2%	3.648.120	89,6%	(462.855)
Rivalutazioni e svalutazioni	(604.277)	(14,8%)	(2.549.350)	(62,6%)	1.945.073
Risultato prima delle imposte	**3.649.526**	**89,6%**	**3.527.667**	**86,6%**	**121.859**
Imposte sul reddito	(700.367)	(17,2%)	(655.711)	(16,1%)	(44.656)
Risultato netto	**2.949.159**	**72,4%**	**2.871.956**	**70,5%**	**77.203**

I ricavi appostati alla voce "Ricavi netti" derivano esclusivamente da affitti attivi.
La variazione negativa della voce "Altri proventi non caratteristici" deriva principalmente dal fatto che il dato dell'esercizio 2024 includeva la rilevante plusvalenza (euro 1.653.572), realizzata nella vendita con patto di riservato dominio (o riserva di proprietà) del fabbricato industriale, sito in Pegognaga (MN) in via Guido Rossa n.1; tale voce include, inoltre, per entrambi gli esercizi a confronto, le quote di competenza dell'esercizio dei contributi per il sisma del 2012, in relazione ai seguenti fabbricati:

- fabbricati industriali di Reggiolo (RE), via Fermi, contributo riconosciuto nel corso dell'esercizio 2014 con termine di godimento nell'esercizio 2036;
- fabbricato industriale di Pegognaga (MN), contributo riconosciuto nel corso dell'esercizio 2015 con termine di godimento nell'esercizio 2030;
- fabbricato industriale di Moglia (MN), contributo riconosciuto nel corso dell'esercizio 2015 con termine di godimento nell'esercizio 2031;
- fabbricato industriale di Reggiolo (RE), via Magellano n.37, contributo riconosciuto nel corso dell'esercizio 2016 con termine di godimento nell'esercizio 2049;

e la quota di competenza dell'esercizio del contributo ex D.M. 23.12.2013, da godere sotto forma di credito d'imposta, riconosciuto nel corso dell'esercizio 2015, in relazione alle spese sostenute per i danni subiti dal sisma e non coperte da alcun altro contributo, il cui termine di godimento è stabilito nell'esercizio 2031.
Il significativo decremento complessivo delle voci contenute nei "Costi esterni" deriva soprattutto dal notevole risparmio conseguiti in alcune voci di costo, in parte controbilanciato dall'aumento generalizzato degli altri costi dell'esercizio.
Il decremento del risultato netto della gestione finanziaria (euro 462.855) è principalmente da imputare ai peggiori risultati dell'attività finanziaria di gestione delle partecipazioni industriali strategiche per euro 914.661, a causa di minori dividendi per euro 765.000, distribuiti da una società partecipata strategica e alla diminuzione di euro 149.661 degli interessi relativi ai finanziamenti infragruppo, per effetto dell'estinzione del finanziamento concesso alla società controllata Vimi Fasteners S.p.A. nel corso dell'esercizio 2024, oltre al decremento di 392.754 euro realizzato sui frutti degli investimenti, costituiti dalle cedole delle obbligazioni e dai dividendi distribuiti dalle partecipazioni non strategiche; tali decrementi sono poi stati in parte compensati sia dall'incremento di euro 430.874, registrato nei risultati realizzati nella negoziazione dei titoli e delle partecipazione sia dal significativo decremento di euro 413.686 del risultato negativo della gestione finanziaria, a causa principalmente del notevole calo del costo del denaro dell'esercizio, considerando che l'indebitamento nei confronti del sistema bancario dell'esercizio è rimasto pressoché invariato.
Si fa, infine, presente che il risultato complessivo dell'esercizio in commento è stato altresì significativamente influenzato dalle prudenziali svalutazioni dell'esercizio, tra le quali si segnala in

particolate l'ulteriore prudenziale svalutazione di euro 750.000, effettuata sulla partecipazione nella società Thunderstruck Holding S.r.l., riclassificata tra le immobilizzazioni finanziarie in considerazione dell'ottica di medio-lungo periodo che tale investimento rappresenta per la società, già prima commentata.

°

A migliore descrizione della gestione reddituale della società si riporta di seguito il conto economico riclassificato per destinazione:

par.	Descrizione	31/12/2025	31/12/2024	variazione
2	Ricavi e proventi dell'attività immobiliare	4.449.281	4.574.997	(125.716)
4.1.1.	Ammortamenti e costi dell'attività immobiliare	(2.338.082)	(2.519.293)	181.211
	UTILE (PERDITA) DELLA GESTIONE IMMOBILIARE (A)	**2.111.199**	**2.055.704**	**55.495**
1	Ricavi e proventi della gestione di partecipazioni industriali strategiche	1.369.056	2.283.717	(914.661)
5.2.1.	Svalutazione di partecipazioni strategiche	(164.123)	(240.551)	76.428
	UTILE (PERDITA) DELLA GESTIONE PARTECIPAZIONI STRATEGICHE (B)	**1.204.933**	**2.043.166**	**(838.233)**
3a e 3b	Risultati derivanti dalla gestione degli investimenti	2.208.801	2.174.034	34.767
3 e 3c	Risultati derivanti dalla valutazione degli investimenti per adeguamento al valore di mercato	(440.154)	(2.308.798)	1.868.644
4.1.2.	Costi ed oneri connessi all'attività di gestione del capitale finanziario	(474.726)	(901.232)	426.506
	UTILE (PERDITA) DELLA GESTIONE FINANZIARIA (C)	**1.293.921**	**-1.035.996**	**2.329.917**
	UTILE (PERDITA) DELLE GESTIONI CARATTERISTICHE (D = (A+B+C))	**4.610.053**	**3.062.874**	**1.547.179**
	Proventi diversi, contributi in c/esercizio e sopravvenienze attive	34.304	1.691.909	(1.657.605)
4.2.1.	Costi relativi al personale dipendente	(128.199)	(125.422)	(2.777)
4.2.2.	Altri costi indiretti e spese generali	(866.632)	(1.101.694)	235.062
	UTILE (PERDITA) DELLA GESTIONE EXTRA-CARATTERISTICA E COSTI INDIRETTI (E)	**(960.527)**	**464.793**	**(1.425.320)**
	UTILE (PERDITA) ANTE IMPOSTE (F)= (D+E)	**3.649.526**	**3.527.667**	**121.859**
	Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, anticipate e differite **(G)**	(700.367)	(655.711)	(44.656)
	UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO (H)= (F+G)	**2.949.159**	**2.871.956**	**77.203**

Principali dati patrimoniali

Lo stato patrimoniale riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente (in euro):

	31/12/2025	31/12/2024	variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	9.808	12.306	(2.498)
Immobilizzazioni materiali nette	32.270.871	33.746.280	(1.475.409)
Partecipazioni e crediti	14.510.504	14.405.151	105.53
Capitale immobilizzato	**46.791.183**	**48.163.737**	**(1.372.554)**
Rimanenze di magazzino	-	-	-
Crediti verso Clienti	80.775	290.173	(209.398)
Altri crediti	829.877	937.888	(108.011)
Ratei e risconti attivi	241.262	197.402	43.860
Attività d'esercizio a breve termine	**1.151.914**	**1.425.463**	**273.549**
Debiti verso fornitori	112.946	141.984	(29.038)
Acconti	0	45.000	(45.000)
Debiti tributari e previdenziali	292.041	239.700	52.341
Altri debiti	717.697	965.693	(247.996)
Ratei e risconti passivi	500.911	501.470	(559)
Passività d'esercizio a breve termine	**1.623.595**	**1.893.847**	**(270.252)**
Capitale d'esercizio netto	**(471.681)**	**(468.384)**	**(3.297)**
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	27.958	24.251	3.707
Altre passività a medio e lungo termine	4.373.982	4.875.436	(501.454)
Passività a medio lungo termine	**4.401.940**	**4.899.687**	**(497.747)**
Capitale investito	**41.917.562**	**42.795.666**	**(878.104)**
Patrimonio netto	(86.273.455)	(85.324.295)	(949.160)
Attività finanziarie a medio lungo termine	*24.336.397*	*17.745.307*	*6.591.090*
Attività finanziarie a breve termine	*35.307.703*	*40.594.906*	*(5.287.203)*
Totale attività finanziarie d'investimento (a)	59.644.100	58.340.213	1.303.887
Totale crediti finanziari a breve termine (b)	200.000	230.000	(30.000)
Disponibilità liquide	*1.251.846*	*704.898*	*546.948*
Debiti verso banche (entro l'esercizio successivo)	*(16.740.053)*	*(16.746.482)*	*6.429*
Netto posizione bancaria (c)	(15.488.207)	(16.041.584)	553.377
Posizione finanziaria netta complessiva (a+b+c)	**44.355.893**	**42.528.629**	**1.827.264**
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	**(41.917.562)**	**(42.795.666)**	**(878.104)**

Dallo stato patrimoniale riclassificato emerge la solidità patrimoniale della società, ossia la sua capacità di mantenere l'equilibrio finanziario nel medio-lungo termine.
A migliore descrizione della solidità patrimoniale della società si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di bilancio attinenti sia alle modalità di finanziamento degli impieghi a medio/lungo termine che alla composizione delle fonti di finanziamento, confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci dei due esercizi precedenti:

	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Mezzi propri / (posizione finanziaria netta+Mezzi propri)	205,82%	199,38%	191,58%
Pos. Fin. Netta/(Pos. Fin. Netta + Mezzi Propri)	(105,82%)	(99,38%)	(91,58%)
Mezzi Propri / Immobilizzazioni (*esclusi crediti fin. frutt., fondi e partecipazioni non strategiche)*	1,852	1,780	1,891
Capitale Circolante / Mezzi Propri	(0,0055)	(0,0055)	(0,0057)

- **Mezzi propri su Posizione Finanziaria Netta + Mezzi Propri:** identifica in termini percentuali in che misura il capitale di rischio (ovvero la somma algebrica di capitale

sociale, riserve e di eventuali perdite riportate a nuovo) partecipa al capitale investito in azienda. Il dato supera la soglia del 100%, in quanto la Posizione Finanziaria Netta di segno positivo rende il denominatore superiore al numeratore.

- **Posizione Finanziaria Netta su Posizione Finanziaria Netta + Mezzi Propri**: identifica in termini percentuali in che misura l'azienda fa ricorso al capitale di terzi per finanziare l'attività d'impresa. Il dato è di segno negativo anche in questo caso per effetto della Posizione Finanziaria Netta di segno positivo.
- **Mezzi propri su immobilizzazioni:** è il rapporto tra il capitale di rischio ed il valore del capitale immobilizzato. Identifica la capacità dell'azienda di finanziare il capitale immobilizzato in azienda utilizzando capitale di rischio.
- **Capitale circolante su mezzi propri**: identifica l'indice di rotazione del capitale proprio investito in azienda nel capitale circolante composto da liquidità immediate, crediti commerciali, disponibilità non liquide (scorte di magazzino), con l'esclusione delle attività immobilizzate.

Principali dati finanziari
La posizione finanziaria netta al 31/12/2025, era la seguente (in euro):

	31/12/2025	31/12/2024	variazione
Attività finanziarie a medio lungo termine (i)	24.336.397	17.745.307	6.591.090
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni (b)	35.307.703	40.594.906	(5.287.203)
Totale attività finanziarie d'investimento (i+b)	**59.644.100**	**58.340.213**	**1.303.887**
Totale crediti finanziari a breve termine (c)	**200.000**	**230.000**	**(30.000)**
Depositi bancari (d)	1.251.759	704.811	546.948
Denaro e altri valori in cassa (e)	87	87	-
Debiti verso banche (entro l'esercizio successivo) (f)	(16.740.053)	(16.746.482)	6.429
Posizione finanziaria netta verso banche (g =d+e+f)	**(15.488.207)**	**(16.041.584)**	**553.377**
Posizione finanziaria netta a breve termine ii = (b+c+g)	**20.019.496**	**24.783.322**	**(4.763.826)**
Posizione finanziaria netta (iii = i + ii)	**44.355.893**	**42.528.629**	**1.827.264**

La variazione positiva di 1,8 milioni di euro si giustifica in massima parte con l'autofinanziamento di 2 milioni di euro (utile, al netto della distribuzione di dividendi + ammortamenti + accantonamenti + svalutazioni al netto delle rivalutazioni) e la differenza si spiega con gli investimenti in immobilizzazioni materiali, effettuati nell'esercizio.

A migliore descrizione della situazione finanziaria si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di bilancio, confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti.

	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Liquidità primaria (*quick ratio*)	28,03	23,21	28,79
Liquidità secondaria (*current ratio*)	28,03	23,21	28,79
Indice di indebitamento (*leverage*) (Capitale investito/Mezzi propri)	0,49	0,50	0,52
Indice di copertura degli immobilizzi (Mezzi propri/Immobilizzi netti)	1,84	1,77	1,69

INFORMAZIONI RELATIVE AL PERSONALE

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati infortuni sul lavoro al personale iscritto al libro matricola.
Nel corso dell'esercizio non si sono registrati addebiti in ordine a malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti.
Si precisa che la vostra società non ha necessità di effettuare significativi investimenti nella sicurezza del personale, in quanto impiega esclusivamente personale impiegatizio.

INFORMAZIONI RELATIVE ALL'AMBIENTE

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati danni causati all'ambiente per cui la Società sia stata dichiarata colpevole in via definitiva e che alla Società non sono state neppure inflitte sanzioni o pene definitive per reati o danni ambientali.

INVESTIMENTI

Gli investimenti effettuati nell'esercizio sono di seguito schematizzati:

Investimenti in immobilizzazioni materiali	Acquisizioni dell'esercizio
Terreni e fabbricati	204.500
Impianti e macchinari	11.684
Altri beni	38.124
TOTALE	**254.308**

Investimenti in immobilizzazioni finanziarie	Acquisizioni dell'esercizio
Partecipazioni	1.045.123
Altri titoli	7.844.149
TOTALE	**8.889.272**

Gli investimenti in immobilizzazioni materiali dell'esercizio hanno riguardato principalmente migliorie realizzate sul complesso industriale di Cavriago (RE) e, in minor misura, sul complesso industriale di Moglia (MN), oltre all'acquisto di un accessorio di un impianto istallato sul complesso industriale sito in Reggiolo (RE), via Magellano n.37, di un'autovettura e di arredi destinati al complesso industriale di Cavriago (RE).

Per quanto riguarda gli investimenti in immobilizzazioni finanziarie, si rinvia a quanto riportato nel precedente § 3. - "Attività di gestione del capitale finanziario" del capitolo "L'andamento della società nei vari settori in cui opera".

ATTIVITA' DI RICERCA E SVILUPPO

Ai sensi dell'articolo 2428, comma 2, numero 1 del Codice Civile si dà atto che la Società non ha svolto attività di ricerca e sviluppo.

OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE - RAPPORTI CON IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE, CONTROLLANTI E CONSORELLE

Nel corso dell'esercizio sono stati intrattenuti i seguenti rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e consorelle.
Riguardo alle operazioni di carattere economico - finanziario intrattenute con le società controllate, vi abbiamo più sopra relazionato e di seguito ne ribadiamo in sintesi i dati principali.

Parte Correlata	Crediti finanziari della società v/ parti correlate	Crediti comm.li della società v/ parti correlate	Debiti comm.li della società v/ parti correlate	Ricavi per Vendite di beni e servizi della società a parti correlate	Costi per Acquisti di beni e servizi della società da parti correlate	Ricavi finanziari della società da parti correlate (inclusi dividendi)	Oneri finanziari della società v/ parti correlate
Vimi Fasteners S.p.A.[1]	0	0	0	631.612	21.782	0	0
Nuova Nabila S.r.l. [2]	200.000	0	40.775	79.276	6.008	9.056	0
Totale	**200.000**	**0**	**40.775**	**710.888**	**27.790**	**9.056**	**0**

Gli importi presenti nel prospetto derivano da rapporti ricorrenti, che non comportano operazioni atipiche o inusuali, e sono regolati da normali condizioni di mercato.

[1] Società controllata da Finregg S.p.A. al 55,16%.
[2] Società controllata da Finregg S.p.A. al 100%.

AZIONI PROPRIE E AZIONI/QUOTE DI SOCIETÀ CONTROLLANTI

Di seguito Vi illustriamo in dettaglio il possesso diretto o indiretto di azioni proprie.

Descrizione	Numero possedute	Valore nominale	Capitale sociale (%)
Azioni proprie	432.000	432.000	14,75%

Si precisa inoltre che nel corso dell'esercizio in commento non si sono verificati né acquisti né alienazioni di azioni proprie.
Si precisa poi che la scrivente società non è controllata da alcuna società.

INFORMAZIONI RELATIVE AI RISCHI E ALLE INCERTEZZE AI SENSI DELL'ART. 2428, COMMA 3, AL PUNTO 6-BIS, DEL CODICE CIVILE

Come richiesto dall'art. 2428 Codice Civile, si segnala che l'attività industriale della società (svolta tramite le Società facenti parte del suo Gruppo) è esposta ad una varietà di rischi ed incertezze, sia interni che esterni, di natura commerciale e finanziaria che vengono monitorati e gestiti dalla Direzione.
Il primario rischio attuale di carattere esterno è rappresentato dal perdurare della situazione di grave instabilità politica internazionale, che è stata scatenata nel 2021 dal conflitto russo-ucraino, dal quale sono inoltre conseguite pesanti conseguenze economiche (principalmente aumento dei prezzi delle fonti energetiche e delle materie prime, oltre a difficoltà di approvvigionamento) e si è ulteriormente aggravata nel corso dell'esercizio 2023 con lo scoppio del conflitto in Medio-Oriente e poi ancora con il recente conflitto tra Stati Uniti, Israele e Iran. Per le motivazioni dettagliatamente espresse nella nota integrativa, ancorché non sia possibile determinare con attendibilità gli effetti economici e patrimoniali negativi che la situazione di grave instabilità politica internazionale produrrà sulla Società (e sulle Società facenti parte del suo Gruppo) nel prossimo esercizio, tale incertezza non conduce a dubbi circa la capacità di far fronte alle proprie obbligazioni e di operare regolarmente nel prossimo futuro.

Rischio di Mercato
La società è esposta ad un limitato Rischio di Mercato poiché l'attività di erogazione di finanziamenti viene esclusivamente svolta nei confronti di società controllate, con buona solidità patrimoniale, mentre l'attività di concessione in locazione di fabbricati industriali/commerciali viene per la maggior parte svolta nei confronti di una società non facente parte dell'area di consolidamento della società (società "terza"), ma dotata di una buona solidità patrimoniale.

Rischio di Credito
La società non ha significative concentrazioni di crediti nei confronti di soggetti non appartenenti al Gruppo, di cui è a capo la stessa Finregg S.p.A., la quale, quindi, è di fatto esposta ad un limitato Rischio di credito, tenuto conto delle caratteristiche economico/patrimoniali delle proprie controllate, fatta eccezione per il significativo credito, sorto nell'esercizio 2022, in relazione alla vendita del fabbricato industriale di Reggiolo via Magellano n.24-26 ed all'ancora più significativo credito, sorto nell'esercizio 2024, in relazione alla vendita del fabbricato industriale di Pegognaga (MN) via Guido Rossa n.1, i cui rischi tuttavia risultano adeguatamente coperti dalla modalità di vendita di detti fabbricati (patto di riservato dominio, in forza del quale le proprietà degli immobili si trasferiranno soltanto dopo il momento del pagamento dell'intero prezzo).
Stante le valutazioni effettuate dagli Amministratori sulla base delle informazioni disponibili alla data di redazione del bilancio, tenuto conto che il credito è garantito dalla riserva di proprietà e dal valore dell'immobile in questione, gli stessi hanno riclassificato tutte le posizioni creditorie (al netto degli acconti), facenti capo a tale società debitrice, ivi inclusi i fondi svalutazione appositamente costituiti, nella voce "Crediti verso Altri" dell'attivo immobilizzato.

Rischio di liquidità
La Società è dotata di adeguata disponibilità finanziaria ed ha sufficienti linee di credito dalle quali poter attingere.

Rischio di variazione dei flussi finanziari
Una parte degli strumenti finanziari utilizzati è rappresentata da titoli e fondi differenziati, pertanto il rischio risulta contenuto.

Rischio di non conformità alle norme
Non esistono particolari rischi di incorrere in sanzioni ed interdizioni dello svolgimento dell'attività a causa della mancata osservanza delle norme di riferimento.

Rischi informativi e di Cyber Security
La Società dispone di un sistema informativo e informatico integrato, che assicura una disponibilità tempestiva e completa di informazioni gestionali.
I rischi legati alla sicurezza informatica rimangono in aumento, principalmente a causa della crescente incidenza di attacchi informatici a scopo criminale. L'azienda è dotata di strumenti e competenze adeguate a proteggere i propri sistemi, garantendo altresì attività di formazione e sensibilizzazione sul tema della sicurezza delle informazioni. In linea con quanto previsto da normative e regolamenti in materia di privacy, la Società continua ad agire proattivamente per tutelare i diritti legati ai dati personali trattati.

Ai sensi dell'art. 2428, comma 2, punto 6-bis, del Codice civile, si precisa altresì che la Società non ha utilizzato strumenti finanziari particolari che possano risultare rilevanti ai fini della valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria della Società e del risultato economico dell'esercizio. Infatti, la Società, per i motivi esposti ai punti precedenti, non ha ritenuto di dover attuare alcuna politica di copertura dal rischio di mercato, credito, liquidità e variazione dei flussi finanziari (c.d. Rischio di *Cash-Flow*).

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Le prospettive economiche sono ancora una volta offuscate da eccezionale instabilità ed incertezza geopolitica, da cui derivano turbative nel commercio internazionale e notevoli tensioni nei mercati finanziari, che potrebbero gravare altresì sugli investimenti delle imprese. Anche i consumatori, divenendo più cauti riguardo al futuro, potrebbero contenere la spesa.
Anche a causa delle forti perturbazioni macroeconomiche, i mercati continuano a mostrare una forte volatilità.
Abbiamo peraltro avuto modo di constatare che:
- sotto il profilo dell'attività di gestione di partecipazioni strategiche, ed in particolare di società a capo di un gruppo di società, si segnala che le società controllate, operanti nel settore industriale, stanno complessivamente registrando una sostanziale stabilità dei ricavi, principalmente a causa della persistente stagnazione dei mercati di riferimento, ma proseguono la politica di efficientamento dei costi al fine di preservare la marginalità; la società svolgente attività nel settore alberghiero e della ristorazione, che a partire dal 2024 ha parzialmente modificato il suo modello di *business* del settore della ristorazione, sta perseguendo una politica di contenimento dei costi in un mercato di riferimento che appare in contrazione;
- sotto il profilo dell'attività di gestione del capitale finanziario, si segnala che i mercati finanziari riflettono la situazione di instabilità politica internazionale, con continue fluttuazioni delle quotazioni, richiedendo così un monitoraggio costante e teso a smobilizzare le attività di investimento ogniqualvolta risultino profittevoli, al fine principalmente di ridurre l'indebitamento nei confronti degli istituti di credito;
- sotto il profilo dell'attività immobiliare si segnala che, pur essendo ancora in attesa di ricevere l'atto formale di scioglimento del contratto di vendita con riserva di proprietà, con il quale nel 2024 è stato ceduto l'immobile di Pegognaga (MN), Finregg S.p.A. ha già iniziato la ricerca di potenziali nuovi acquirenti di tale immobile con positivi riscontri.

°

Gli Amministratori ritengono, alla luce delle informazioni disponibili alla data della presente nota che non vi siano dubbi circa la capacità della Società di far fronte alle proprie obbligazioni e di operare regolarmente nel prossimo futuro, tenuto conto della solidità finanziaria e patrimoniale della Società. Conseguentemente, gli Amministratori hanno redatto il bilancio in condizioni di ordinario funzionamento.

DILAZIONE DEI TERMINI DI APPROVAZIONE DEL BILANCIO

Ai sensi dell'art.11 dello Statuto, ci si è avvalsi, per l'approvazione del bilancio, del maggior termine di centottanta giorni dalla chiusura dell'esercizio.

Come previsto dall'art. 2364 comma 2 del Codice Civile, si segnala che le ragioni che giustificano il ricorso a tale dilazione consistono nell'obbligo di predisporre il Bilancio consolidato.

RINNOVO ORGANI SOCIALI

Signori Azionisti,
con l'approvazione del bilancio al 31/12/2025 scade il Consiglio di Amministrazione. Vi invitiamo pertanto, ai sensi dello Statuto, a voler provvedere alla nomina del Consiglio di Amministrazione, previa determinazione del numero dei componenti.

° ° °

Signori Azionisti,
Vi ringraziamo per la fiducia accordataci e Vi invitiamo ad approvare il bilancio così come presentato.

Reggiolo (RE), 29 maggio 2026
per il Consiglio di amministrazione
Il Presidente
(cav. lav. Fabio Storchi)

