



RELAZIONE SULLA GESTIONE

E

BILANCIO DELL' ESERCIZIO

AL

31 DICEMBRE 2025

*Sede Legale VIA DANIELE PESENTI, 16 ALZANO LOMBARDO
Iscritta al Registro Imprese di BERGAMO - C.F. e n. Iscrizione
3442970160 Capitale Sociale 6.627.000 I.V.*

CARICHE SOCIALI (ALLA DATA DI APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI BILANCIO)

Le cariche in essere alla data di approvazione del bilancio risultano le seguenti:

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Presidente	Alberto Campana
Consigliere Delegato	Mirko Ramon Tramontano
Consiglieri	Andrea Ferrandi
	Raffaele Agrusti
	Nicola Miglietta

COLLEGIO SINDACALE

Presidente	Pierluigi Cocco
Sindaci Effettivi	Angelo Galizzi
	Leonardo Bruno Gentile
Sindaci Supplenti	Enrica Legramandi
	Giacomo Andreoletti

DIREZIONE

Chief Operating Officer	Andrea Milanese
Chief Financial Officer	Luca Sabot
Chief Lending Officer	Luigi Redondi

SOCIETA' DI REVISIONE	Deloitte & Touche S.p.A.
-----------------------	--------------------------

Il presente documento contiene la relazione sulla gestione e il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2025 di Realis Capital Finance S.p.A. (la "Società"), è redatto in conformità alle vigenti disposizioni normative ed è costituito da:

1. Relazione sulla gestione

2. Schemi del bilancio d'esercizio:

- **Stato patrimoniale**
- **Conto economico**
- **Prospetto della redditività complessiva**
- **Prospetto delle variazioni di patrimonio netto**
- **Rendiconto finanziario**

3. Nota integrativa

RELAZIONE SULLA GESTIONE AL 31 DICEMBRE 2025

Gentile Azionista,

nel rinviarLa alla Nota Integrativa per ciò che concerne una più puntuale esposizione dei dati numerici risultanti dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico, dal prospetto della movimentazione del Patrimonio Netto e dal Rendiconto Finanziario, si sottopone alla Sua approvazione la relazione sulla gestione e il bilancio relativi all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 di Realis Capital Finance S.p.A. (la "Società", già AT NPL's S.p.A., denominazione modificata con atto del 20 gennaio 2026 iscritto presso il Registro delle Imprese il 27 gennaio 2026).

A - Lo scenario economico

Nel corso del 2025 l'economia italiana si è mossa in un contesto di crescita moderata, condizionato da un quadro internazionale ancora caratterizzato da elementi di incertezza, ma al tempo stesso sostenuto da un graduale allentamento delle condizioni monetarie e da una tenuta complessiva del sistema finanziario. Secondo le proiezioni di Banca d'Italia, il PIL italiano è cresciuto dello 0,6 per cento nel 2025, in un quadro di espansione contenuta della domanda interna e di prospettive ancora prudenti per il biennio successivo¹.

Sotto il profilo finanziario, il 2025 ha beneficiato del progressivo miglioramento delle condizioni di accesso al credito rispetto alla fase di più intensa restrizione monetaria, pur permanendo un livello di attenzione elevato da parte degli operatori in relazione all'evoluzione dei tassi, al costo della provvista e alla qualità del credito. Nel corso dell'anno, il sistema ha mostrato segnali di moderata ripresa del credito, accompagnati da una generale tenuta del quadro di stabilità finanziaria; Banca d'Italia ha inoltre rilevato una dinamica favorevole del comparto residenziale, con prezzi delle abitazioni in crescita e assenza di segnali generalizzati di sopravvalutazione².

Con specifico riferimento al settore nel quale la Società ha operato nel corso del 2025 secondo il proprio precedente modello di business, il mercato italiano dei crediti deteriorati ha proseguito il percorso di progressiva maturazione già avviato negli anni precedenti. Dopo la lunga fase di rilevanti operazioni di *de-risking* da parte del sistema bancario, il segmento primario delle cessioni di portafogli NPL si è progressivamente ridimensionato in termini di volumi, lasciando spazio a un contesto maggiormente selettivo, caratterizzato da una crescente attenzione alla qualità degli attivi, alla granularità delle informazioni disponibili, ai tempi di recupero e alla sostenibilità economico-finanziaria delle operazioni. In tale contesto, è divenuto più rilevante il ruolo degli operatori specializzati nella gestione, nel *servicing* e nelle operazioni sul

¹ Banca d'Italia - Bollettino Economico n. 4 – Ottobre 2025; Banca d'Italia

² Banca d'Italia - Rapporto sulla stabilità finanziaria n. 2 – Novembre 2025

mercato secondario, all'interno di una filiera che, rispetto al passato, ha assunto caratteristiche di crescente strutturazione e specializzazione, con maggiore attenzione ai presidi operativi, informativi e di controllo richiesti agli operatori attivi nel mercato dei crediti deteriorati³.

Il livello dei tassi di interesse, pur avviandosi verso una graduale normalizzazione, ha continuato a incidere nel 2025 sul costo del capitale, sul *pricing* delle operazioni e sulla redditività attesa degli investimenti in attivi creditizi, influenzando le strategie di acquisto e gestione dei portafogli da parte degli operatori del settore. Ne è derivato un contesto di mercato meno orientato ai grandi volumi e più focalizzato sulla capacità di selezione, sulla qualità del *servicing*, sulla corretta valutazione dei flussi attesi e sulla tenuta della struttura finanziaria sottostante alle operazioni.

Sul versante immobiliare, pur non costituendo ancora nel 2025 il *core business* prospettico della Società, il mercato residenziale ha mostrato segnali utili di stabilizzazione e rafforzamento. Il Rapporto Immobiliare 2025 dell'Agenzia delle Entrate evidenzia un mercato delle abitazioni nuovamente supportato dalle compravendite assistite da mutuo ipotecario e da una migliore accessibilità all'acquisto rispetto alla fase più rigida del ciclo dei tassi. Tali elementi, pur non incidendo direttamente sulla lettura del modello storico della Società nel 2025, rappresentano comunque un fattore di contesto rilevante per l'evoluzione del mercato del credito assistito da garanzia immobiliare⁴.

Nel complesso, il 2025 si è quindi collocato in una fase di transizione del mercato finanziario e creditizio: da un lato, il settore dei crediti deteriorati ha mostrato caratteristiche di maggiore maturità, selettività e specializzazione; dall'altro, il contesto macrofinanziario generale ha iniziato a offrire segnali più favorevoli sul fronte del credito alle famiglie e del mercato immobiliare. Questo è il quadro nel quale la Società ha sviluppato la propria operatività nel corso dell'esercizio, prima del riassetto straordinario perfezionato nella parte finale del 2025.

B – I fatti di rilievo dell'esercizio

L'esercizio 2025 rappresenta per la Società un anno di rilevante discontinuità strategica, organizzativa e patrimoniale. Nel corso dell'anno, infatti, è stato definito e poi perfezionato un complessivo percorso di riorganizzazione funzionale al trasferimento del controllo della Società a Orion Holding S.p.A. e al riposizionamento dell'intermediario vigilato in un nuovo assetto operativo.

Nel quadro di tale operazione, in data 16 dicembre 2025 Banca d'Italia ha rilasciato il provvedimento autorizzativo relativo all'acquisizione della partecipazione di controllo da parte del nuovo assetto

³ Banca d'Italia – pagina web: Acquirenti dei crediti in sofferenza; Studio GOP - *Completato il recepimento della Secondary Market Directive: la Banca d'Italia pubblica le Disposizioni di vigilanza per la gestione di crediti in sofferenza* – Febbraio 2025

⁴ Agenzia delle Entrate – Rapporto immobiliare 2025 – Il settore residenziale

proprietario e ha formulato le proprie indicazioni con riferimento alle iniziative straordinarie strettamente connesse all'operazione.

In esecuzione del progetto di scissione approvato nel mese di settembre 2025, con atto notarile del 19 dicembre 2025 la Società ha perfezionato la scissione parziale del ramo d'azienda "Credit Servicing" a favore di Advancing Trade S.p.A.. A valle di tale operazione, nella Società sono rimasti, oltre all'autorizzazione di cui all'art. 106 TUB, il compendio patrimoniale non trasferito, il portafoglio di crediti di proprietà e le correlate fonti di provvista bancaria.

Successivamente, sempre nell'ambito del riassetto deliberato, l'intero portafoglio di crediti di proprietà è stato ceduto a Vaiana SPV S.r.l. mediante due operazioni di cartolarizzazione perfezionate a fine esercizio, con efficacia economica rispettivamente al 31 maggio 2025 e al 15 dicembre 2025. Tali operazioni hanno comportato il sostanziale svuotamento del precedente perimetro operativo basato sulla gestione di portafogli proprietari.

In data 30 dicembre 2025 Advancing Trade S.p.A. ha ceduto a Orion Holding S.p.A. l'intero capitale sociale della Società. Dalla medesima data, pertanto, Realis risulta integralmente partecipata da Orion Holding S.p.A.; in coerenza con quanto rappresentato nell'istanza autorizzativa presentata a Banca d'Italia, il nuovo socio unico non esercita attività di direzione e coordinamento ai sensi degli artt. 2497 e seguenti del codice civile.

Le operazioni sopra descritte hanno determinato una radicale discontinuità rispetto al precedente assetto della Società e hanno costituito il presupposto del successivo avvio di una nuova fase industriale, fondata sul mantenimento della licenza di intermediario finanziario ex art. 106 TUB e sulla progressiva implementazione di un differente modello di business.

C- L'andamento della Società nell'esercizio

Nel corso dell'esercizio la Società ha operato in un contesto di progressivo ridimensionamento del precedente modello di business. Fino al perfezionamento delle operazioni straordinarie di fine anno, l'attività si è concentrata principalmente sul presidio e sul recupero dei portafogli di crediti di proprietà e sul *servicing* dei portafogli per conto terzi, nonché sulla gestione ordinata delle posizioni e dei rapporti contrattuali funzionali al mantenimento della continuità aziendale e autorizzativa.

Come già descritto in precedenza, il ramo di attività relativo al *servicing* per conto terzi è stato oggetto di separazione mediante la scissione parziale perfezionata il 19 dicembre 2025, mentre l'intero portafoglio crediti di proprietà è stato ceduto in prossimità della fine dell'esercizio. Conseguentemente, la Società ha chiuso l'esercizio con un perimetro operativo profondamente diverso rispetto all'inizio dell'anno, mantenendo nella propria sfera giuridica l'autorizzazione ex art. 106 TUB e gli elementi patrimoniali residui non trasferiti.



Il 2025 non può quindi essere letto come un esercizio di ordinaria continuità gestionale. Esso rappresenta, più propriamente, un esercizio di transizione e di rifondazione del perimetro aziendale, nel quale la Società, in coerenza con il cambio di controllo e con il nuovo indirizzo strategico definito dalla nuova compagine sociale, ha deliberatamente completato un processo di discontinuità rispetto al precedente modello operativo, ponendo le basi organizzative, patrimoniali e gestionali per il successivo avvio del nuovo *business*. Si tratta di un esercizio, quindi, nel quale le attività correnti si sono progressivamente intrecciate con operazioni societarie, patrimoniali e finanziarie che hanno ridefinito struttura, assetti e prospettive della Società.

Pertanto il bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025, che sottoponiamo alla Vostra approvazione, evidenzia un andamento economico influenzato dal ridimensionamento dell'operatività rispetto all'esercizio precedente, dal diverso contributo delle principali componenti di ricavo e da alcuni effetti economici derivanti dalle operazioni straordinarie avvenute.

L'andamento economico della Società

Al fine di meglio comprendere l'andamento gestionale dell'esercizio, si fornisce di seguito un'analisi delle principali voci di Conto Economico, con evidenza delle variazioni intervenute rispetto al 2024.

L'esercizio 2025 è stato caratterizzato da una profonda discontinuità rispetto al precedente esercizio, in conseguenza delle rilevanti operazioni straordinarie perfezionate nella parte finale dell'anno, e in particolare della scissione del ramo di *servicing*, della cessione dell'intero portafoglio di crediti di proprietà e del trasferimento del controllo alla nuova compagine societaria. Tali operazioni hanno inciso in misura significativa sulla formazione del risultato economico, determinando il venir meno delle principali componenti reddituali riconducibili al precedente modello di business e l'emersione di componenti negative connesse al riassetto patrimoniale di fine esercizio.

Conto economico riclassificato	31.12.2025	31.12.2024	Variazione
Margine di interesse	1.125.952	1.373.726	(18,0%)
Commissioni nette	389.997	1.194.242	(67,3%)
Utile/perdita da cessioni o acquisti di attività finanziarie	(1.083.753)		< (100%)
Margine di intermediazione	432.196	2.567.968	(83,2%)
Rettifiche/riprese di valore nette per deterioramento di attività finanziarie		(12.665)	+100,0%
Risultato netto della gestione finanziaria	432.196	2.555.303	(83,1%)
Spese amministrative	(2.010.009)	(2.383.832)	+15,7%
Rettifiche/riprese di valore nette su attività materiali ed immateriali	(20.129)	(50.906)	+60,5%
Altri proventi e oneri di gestione	(382.026)	101.465	< (100%)
Risultato della gestione operativa	(1.979.968)	222.030	< (100%)
Utili (Perdite) dalle partecipazioni	(256.408)	(2.092)	< (100%)
Utile (Perdita) dell'attività corrente al lordo delle imposte	(2.236.376)	219.938	< (100%)
Imposte sul reddito del periodo dell'operatività corrente	(14.587)	(200.677)	+92,7%
Utile (Perdita) del periodo	(2.250.963)	19.261	< (100%)

Il **margin** di interesse si attesta a Euro 1.125.952, rispetto a Euro 1.373.726 dell'esercizio precedente, evidenziando una riduzione del 18%. Tale andamento è riconducibile principalmente alla minore contribuzione degli **interessi attivi** maturati sui portafogli di crediti detenuti dalla Società fino alla loro cessione, contabilizzati secondo il criterio del costo ammortizzato. In particolare, la differenza tra il prezzo di acquisto dei portafogli e il valore stimato di recupero veniva rilevata pro rata temporis lungo la vita attesa degli attivi, concorrendo alla formazione degli interessi attivi dell'esercizio.

Gli **interessi passivi** risultano pari a Euro 196.577, in diminuzione rispetto a Euro 295.539 del 2024. Tale riduzione è principalmente riconducibile al progressivo rimborso dei finanziamenti bancari in essere nel corso dell'anno, con conseguente contenimento del relativo costo della provvista. Nel complesso, il margine di interesse 2025 continua pertanto a riflettere gli effetti economici del precedente modello di business, pur in un contesto di progressiva dismissione del portafoglio di proprietà perfezionatasi nella parte finale dell'esercizio.

Voce	31.12.2025	31.12.2024	Variazione
Interessi attivi e proventi assimilati	1.322.529	1.669.265	(21%)
Interessi passivi e oneri assimilati	(196.577)	(295.539)	33%
MARGINE DI INTERESSE	1.125.952	1.373.726	(18%)

Per quanto riguarda le **commissioni nette**, nel corso del 2025 le commissioni attive si attestano a Euro 481.182, rispetto a Euro 1.312.691 rilevati nell'esercizio precedente. All'interno di tale voce si evidenzia un effetto netto dei proventi da contratto negativo pari a Euro 371.450, rispetto al valore negativo di Euro 37.305 del 2024. Anche tale andamento si inserisce nel contesto di progressivo esaurimento del precedente modello

operativo e di contrazione delle attività caratteristiche storicamente generatrici di ricavi commissionali.

Voce	31.12.2025	31.12.2024	Variazione
Commissioni attive	481.182	1.312.691	(63%)
di cui:			
- effetto netto dei proventi da contratto	(371.450)	(37.305)	(896%)
- ricavi da cessione	852.630	1.349.996	(37%)
Commissioni passive	(91.185)	(118.448)	23%
di cui:			
- a esattori	(62.905)	(81.483)	23%
COMMISSIONI NETTE	389.997	1.194.242	(67%)

La voce **utile (perdita) da cessione o riacquisto di attività finanziarie** presenta nel 2025 un saldo negativo pari a Euro 1.083.753, mentre nel 2024 non erano stati rilevati risultati di questa natura. Il valore riflette le perdite derivanti dalla dismissione integrale delle attività finanziarie, avvenuta a fine esercizio mediante la cessione dei portafogli di crediti di proprietà al veicolo di cartolarizzazione Vaiana SPV S.r.l..

Per effetto delle dinamiche sopra descritte, il **margin di intermediazione** evidenzia una marcata flessione, passando da Euro 2.567.969 del 2024 a un valore di Euro 432.196 nel 2025. Tale risultato sintetizza l'impatto combinato del venir meno dei proventi tipici del portafoglio crediti, della contrazione delle commissioni e degli effetti economici connessi alla dismissione degli attivi finanziari.

Il **risultato netto della gestione finanziaria** è anch'esso pari a Euro 432.196 essendo determinato dalla sommatoria tra il margine di intermediazione e le **rettifiche/riprese di valore nette per rischio di credito** iscritte alla voce 130, che al 31 dicembre 2025 sono pari a zero. Tale ultima voce riflette l'aggiornamento delle stime di recupero sulle esposizioni creditizie detenute a fine esercizio, per cui anche questa componente reddituale risente della totale dismissione del portafoglio di proprietà e dell'esaurimento del precedente modello operativo, fondato sulla detenzione e gestione di portafogli di crediti deteriorati.

Voce	31.12.2025	31.12.2024	Variazione
Rettifiche/riprese di valore nette per rischio di credito		(12.665)	100%
a) Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato		(12.665)	100%
di cui:			
- svalutazione crediti		(2.327.737)	100%
- ripresa crediti		2.315.072	(100%)

Nel corso dell'esercizio la Società ha proseguito una politica di attento contenimento dei costi operativi. Le **spese amministrative** complessive risultano pari a Euro 2.010.009, rispetto a Euro 2.383.832 del 2024. In dettaglio, le **spese per il personale** ammontano a Euro 749.641, rispetto a Euro 807.756 dell'esercizio precedente, mentre le **altre spese amministrative** risultano pari a Euro 1.260.369, rispetto a Euro 1.576.076 del 2024.

Voce	31.12.2025	31.12.2024	Variazione
Spese amministrative, di cui:	(2.010.009)	(2.383.832)	16%
a) spese per il personale	(749.641)	(807.756)	7%
b) altre spese amministrative	(1.260.369)	(1.576.076)	20%
Rettifiche/riprese di valore nette su attività materiali	(16.445)	(14.807)	(11%)
Rettifiche/riprese di valore nette su attività immateriali	(3.684)	(36.099)	90%
Altri proventi e oneri di gestione	(382.026)	101.465	<(100%)
COSTI OPERATIVI	(2.412.164)	(2.333.273)	(3%)

Tra le principali componenti delle **altre spese amministrative** si evidenziano costi diretti per Euro 761.251, rispetto a Euro 891.527 del precedente esercizio, costi indiretti per Euro 321.195, rispetto a Euro 471.571, e costi infragruppo per Euro 177.923, rispetto a Euro 212.978 del 2024. Tali andamenti confermano una riduzione complessiva della base costi, pur in presenza di componenti non comprimibili connesse alla gestione della fase di transizione e alle attività necessarie al riassetto societario e organizzativo.

Voce	31.12.2025	31.12.2024	Variazione
b) altre spese amministrative	(1.260.369)	(1.576.076)	20%
- di cui costi diretti	(761.251)	(891.527)	15%
<i>postali e valori bollati</i>	(15.783)	(40.969)	61%
<i>scansione immagini</i>	(4.780)	(4.211)	(14%)
<i>gestione recupero legale</i>	(195.986)	(218.255)	10%
<i>postalizzazione</i>	(99.613)	(137.210)	27%
<i>spese procedimenti legali</i>	(63.827)	(54.037)	(18%)
<i>acquisto informazioni</i>	(54.302)	(67.436)	19%
<i>call center</i>	(326.959)	(369.409)	11%
- di cui verso il gruppo	(177.923)	(212.978)	16%
- di cui cost indiretti	(321.195)	(471.571)	32%

Le **rettifiche di valore nette su attività materiali** risultano pari a Euro 16.445, sostanzialmente in linea con Euro 14.807 registrati nel 2024, mentre le **rettifiche di valore nette su attività immateriali** si attestano a Euro 3.684, in significativa riduzione rispetto a Euro 36.099 dell'esercizio precedente.

Gli **altri proventi e oneri di gestione** presentano un saldo netto negativo pari a Euro 382.026, rispetto al saldo

positivo di Euro 101.465 del 2024. Su tale voce incide in misura prevalente la *derecognition* di costi ammortizzati contabilizzati tra i risconti attivi e correlati al recupero dei portafogli crediti ceduti a fine esercizio; a seguito della cessione di tali attivi, sono infatti venuti meno i presupposti per il mantenimento in bilancio delle relative poste riscontate.

La voce **utili (perdite) delle partecipazioni** presenta nel 2025 un saldo negativo pari a Euro 256.408, rispetto al valore negativo di Euro 2.092 del 2024. Il risultato è determinato, da un lato, dall'impatto della valutazione a patrimonio netto della partecipata BorsaFattura in relazione alla perdita realizzata nel 2024 per Euro 22.070 e, dall'altro, dalla decisione assunta dalla nuova proprietà di procedere all'integrale impairment del valore residuo della medesima partecipazione per Euro 234.338, in considerazione sia dei risultati negativi già registrati, sia dell'assenza di elementi tali da supportare prospettive di recupero del valore nei futuri esercizi.

Per effetto delle componenti sopra richiamate, la Società chiude l'esercizio 2025 con un **risultato lordo negativo** pari a Euro 2.236.376 e, tenuto conto delle **imposte d'esercizio** pari a Euro 14.587, con una **perdita netta d'esercizio** pari a Euro 2.250.963. Il risultato dell'esercizio riflette in misura significativa gli effetti del riassetto straordinario perfezionato a fine anno e, pertanto, non risulta pienamente comparabile con quello del precedente esercizio.

In tale prospettiva, il risultato economico del 2025 deve essere letto anche alla luce del carattere intenzionalmente trasformativo delle operazioni realizzate a fine esercizio, che hanno comportato un sostanziale "reset" del precedente assetto patrimoniale e operativo della Società. Le componenti negative emerse nel conto economico riflettono pertanto, in misura rilevante, gli effetti di tale processo di rifondazione e riallineamento del perimetro aziendale al nuovo modello di business, più che una dinamica di deterioramento dell'operatività ricorrente.

Ai fini di una più puntuale rappresentazione del risultato dell'esercizio, la perdita netta 2025, al netto di tali componenti negative non ricorrenti connesse al riassetto di fine esercizio e derivanti dalla *derecognition* della partecipazione in BorsaFattura per Euro 234.337, dei risconti attivi per Euro 371.479 e delle residue migliorie su beni di terzi per Euro 7.753, risulta pari a Euro 1.637.394. Tale valore rappresenta il risultato d'esercizio normalizzato assunto a riferimento ai fini dell'eventuale conguaglio, positivo o negativo, nella determinazione del prezzo di cessione della partecipazione da parte del socio.

La Situazione e l'andamento patrimoniale della Società

Stato patrimoniale riclassificato	31.12.2025	31.12.2024	Variazione
Crediti vs Banche e disponibilità liquide	449.719	43.166	> 100%
Crediti vs Clienti	67.651	235.313	(71,3%)
Partecipazioni		256.408	(100,0%)
Attività materiali e immateriali		38.829	(100,0%)
Attività fiscali		39.380	(100,0%)
Attività non correnti e gruppi di attività in via di dismissione		13.771.090	(100,0%)
Altre attività	10.339.500	3.124.765	> 100%
Totale attivo	10.856.870	17.508.951	(38,0%)
Passività finanziarie	2.207.267	6.254.780	(64,7%)
Passività fiscali		88.105	(100,0%)
Altre passività e TFR	614.750	2.728.124	(77,5%)
Patrimonio netto	8.034.853	8.437.942	(4,8%)
Totale passivo e patrimonio netto	10.856.870	17.508.951	(38,0%)

Attivo

La situazione patrimoniale della Società al 31 dicembre 2025 risulta profondamente modificata rispetto all'esercizio precedente, per effetto delle rilevanti operazioni straordinarie perfezionate nella parte finale dell'anno, e segnatamente della scissione del ramo di *servicing* e della cessione dell'intero portafoglio di crediti di proprietà nell'ambito delle operazioni di cartolarizzazione. Tali operazioni hanno determinato una sostanziale ridefinizione della composizione dell'attivo, con il venir meno delle principali attività finanziarie detenute secondo il precedente modello operativo.

Alla data di chiusura dell'esercizio, il totale attivo ammonta a Euro 10.856.870. La composizione dell'attivo riflette in misura evidente il nuovo perimetro patrimoniale della Società, risultando concentrata principalmente nelle seguenti poste:

- **casse e disponibilità liquide**, pari a Euro 449.719, in significativo incremento rispetto all'esercizio precedente;
- **attività finanziarie valutate al costo ammortizzato**, pari a Euro 67.651, riferibili essenzialmente a posizioni creditorie residue verso Advancing Trade S.p.A.;
- **altre attività**, pari a Euro 10.339.500, costituite in misura pressoché integrale dal credito per cartolarizzazione verso Vaiana SPV S.r.l. per Euro 10.300.000, sorto a seguito della cessione dei portafogli di proprietà perfezionata a fine esercizio.

L'attivo della Società risulta pertanto fortemente concentrato su tale ultima voce, che rappresenta la

componente patrimonialmente più rilevante al 31 dicembre 2025. La struttura dell'attivo evidenzia inoltre il sostanziale venir meno delle attività materiali e immateriali, in coerenza con il riassetto societario e patrimoniale intervenuto nell'ultima parte dell'esercizio.

Con riferimento alle attività fiscali, si evidenzia che al 31 dicembre 2025 la Società non ha iscritto attività per imposte anticipate sulle perdite fiscali riportabili maturate nell'esercizio. Tale scelta riflette la valutazione effettuata ai sensi dello IAS 12, in base alla quale, pur tenendo conto del carattere in parte non ricorrente della perdita 2025, non sussistevano alla data di bilancio evidenze sufficientemente convincenti circa la probabilità di futuri imponibili fiscali capienti tali da consentirne la rilevazione.

Passivo e patrimonio netto

Sotto il profilo delle fonti, la Società presenta al 31 dicembre 2025 **passività finanziarie valutate al costo ammortizzato** per complessivi Euro 2.207.267, riconducibili principalmente a esposizioni verso enti creditizi e, in misura residuale, verso enti finanziari. Le **altre passività** ammontano a Euro 545.514, mentre il **trattamento di fine rapporto del personale** è pari a Euro 69.236.

Il **patrimonio netto** si attesta a oltre Euro 8 milioni ed è costituito dal capitale sociale, pari a Euro 6.627.000, dalle riserve (straordinaria e da scissione) per complessivi Euro 3.634.307, dalle riserve da valutazione pari a Euro 24.508 e dalla perdita dell'esercizio, che incide in riduzione dei mezzi propri.

Pur in presenza di un risultato economico negativo, la struttura patrimoniale a fine esercizio risulta significativamente modificata rispetto al passato, in conseguenza del venir meno del precedente portafoglio di crediti di proprietà e della contestuale riduzione delle esposizioni finanziarie bancarie connesse alla relativa provvista.

Posizione finanziaria netta

Ai fini di una più puntuale rappresentazione della situazione finanziaria della Società, si richiama la composizione della posizione finanziaria netta, predisposta secondo lo schema della Raccomandazione Consob del luglio 2006.

Voce	31.12.2025	31.12.2024	Variazione
A Disponibilità Liquide	449.719	43.191	>100%
B Mezzi equivalenti a disponibilità liquide			
C Altre attività finanziarie correnti			
D LIQUIDITA' (A+B+C)	449.719	43.191	>100%
E Debito Finanziario corrente		(195.995)	100%
F Parte corrente del debito finanziario non corrente	(577.141)	(1.862.763)	69%
G INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE (E+F)	(577.141)	(2.058.758)	72%
H INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO (G-D)	(127.422)	(2.015.567)	94%
I Debito finanziario non corrente	(489.999)	(962.397)	49%
J Strumenti di debito			
K Debiti commerciali e altri debiti non correnti	(1.108.214)	(2.017.975)	45%
L INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE (I+J+K)	(1.598.213)	(2.980.372)	46%
M TOTALE INDEBITAMENTO FINANZIARIO (H+L)	(1.725.635)	(4.995.939)	65%

Alla data del 31 dicembre 2025, le disponibilità liquide risultano pari a Euro 449.719, rispetto a Euro 43.191 dell'esercizio precedente. L'indebitamento finanziario corrente si riduce da Euro 2.058.758 a Euro 577.141, mentre l'indebitamento finanziario corrente netto passa da Euro 2.015.567 a Euro 127.422. L'indebitamento finanziario non corrente si attesta a Euro 1.598.213, in riduzione rispetto a Euro 2.980.372 del 31 dicembre 2024. Ne consegue che il totale indebitamento finanziario si riduce da Euro 4.995.939 a Euro 1.725.635, evidenziando un sensibile miglioramento della posizione finanziaria complessiva della Società.

Tale andamento riflette principalmente la progressiva riduzione dell'esposizione bancaria e il mutato assetto patrimoniale conseguente alle operazioni di dismissione e riorganizzazione perfezionate nella parte finale del 2025.

Principali indicatori economico-finanziari

Principali indicatori economico finanziari	Totale 31.12.2025	Totale 31.12.2024
Peso delle Attività Materiali ed Immateriali	0%	0%
Peso del Capitale Proprio	61%	38%
Indice di Disponibilità	1880%	118%
Indice di Liquidità	1862%	107%
ROE	(28%)	0%
ROI	7%	26%
ROS	(168%)	26%
Leva Finanziaria	164%	264%

I principali indicatori economico-finanziari evidenziano, al 31 dicembre 2025, un sensibile miglioramento dei

profili di solidità patrimoniale e di liquidità della Società rispetto all'esercizio precedente, pur in un contesto non pienamente comparabile con il 2024 in ragione delle rilevanti operazioni straordinarie perfezionate nella parte finale dell'anno.

In particolare, il peso delle attività materiali e immateriali sul totale dell'attivo risulta pari allo 0,00%, rispetto allo 0,22% registrato al 31 dicembre 2024, a conferma del sostanziale azzeramento di tali componenti patrimoniali a seguito del riassetto societario e della ridefinizione del perimetro operativo.

Il peso del capitale proprio sul totale delle fonti di finanziamento si attesta al 61,04%, in aumento rispetto al 37,85% dell'esercizio precedente, evidenziando un rafforzamento relativo della struttura patrimoniale della Società, anche per effetto della riduzione dell'indebitamento finanziario complessivo intervenuta nel corso dell'esercizio.

Gli indicatori di liquidità mostrano anch'essi un significativo miglioramento: l'indice di disponibilità si attesta al 1880,21%, rispetto al 118,25% rilevato al 31 dicembre 2024, mentre l'indice di liquidità risulta pari al 1861,66%, rispetto al 106,73% dell'esercizio precedente. Tali valori riflettono la nuova configurazione patrimoniale e finanziaria assunta dalla Società alla chiusura dell'esercizio, caratterizzata da un contenuto livello di passività correnti e dalla presenza di poste attive a breve termine di ammontare significativo.

L'andamento degli indicatori sopra richiamati deve, peraltro, essere interpretato tenendo conto della natura straordinaria delle operazioni perfezionate nel 2025 e della conseguente situazione di transizione in cui la Società si trovava alla data di chiusura dell'esercizio. I valori assunti dagli indici, pur evidenziando un miglioramento rispetto al 2024, riflettono infatti un assetto patrimoniale non ancora rappresentativo della futura operatività a regime del nuovo modello di business.

Commento di sintesi

Nel complesso, la situazione patrimoniale al 31 dicembre 2025 non può essere letta secondo un criterio di ordinaria continuità rispetto al precedente esercizio, ma deve essere interpretata alla luce della rilevante discontinuità straordinaria che ha interessato la Società.

Il bilancio di fine esercizio rappresenta infatti una realtà profondamente ridisegnata: da un lato, risultano venuti meno gli attivi e le passività maggiormente connessi al precedente modello di business; dall'altro, permane una struttura patrimoniale ancora fortemente influenzata dagli effetti delle operazioni perfezionate a fine anno, con particolare concentrazione dell'attivo sul credito verso il veicolo di cartolarizzazione e con una significativa riduzione dell'indebitamento finanziario.

La situazione patrimoniale al 31 dicembre 2025 riflette pertanto una fase di transizione tra il precedente

assetto operativo e il nuovo modello strategico, operativo e gestionale della Società, il cui progressivo sviluppo è previsto nel corso del 2026. In tale ottica, la configurazione patrimoniale di fine esercizio non rappresenta un mero esito passivo del ridimensionamento del business storico, bensì l'effetto di un processo intenzionale di ridefinizione del perimetro aziendale, funzionale alla costruzione della "nuova" Realis e alla futura implementazione del nuovo indirizzo operativo.

D - Informazioni in materia di personale, ambiente di lavoro e fattori ESG

La Società attribuisce primaria rilevanza alle risorse umane e all'adeguatezza dell'assetto organizzativo, in quanto elementi essenziali per il corretto svolgimento dell'attività, per il presidio dei rischi aziendali e per il rispetto del quadro normativo e di vigilanza applicabile agli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'art. 106 del TUB.

Nel corso dell'esercizio, la Società ha operato nel rispetto della normativa vigente in materia di lavoro, salute e sicurezza nei luoghi di lavoro, nonché delle disposizioni applicabili in tema di organizzazione aziendale e tutela del personale. Alla data della presente relazione non si segnalano eventi di particolare rilievo in materia di infortuni sul lavoro, né contenziosi significativi con il personale o altre situazioni tali da produrre effetti rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale o reputazionale della Società.

In considerazione del riassetto societario e strategico intervenuto nella parte finale del 2025, particolare attenzione è stata dedicata, e continuerà ad essere dedicata nel corso del 2026, al progressivo adeguamento del modello organizzativo, dei ruoli e delle responsabilità, nonché al rafforzamento dei presidi di controllo, compliance e governo dei processi. In tale contesto, la Società riconosce centrale il contributo del personale e, più in generale, del proprio assetto organizzativo ai fini della piena implementazione del nuovo modello di business, con specifico riguardo allo sviluppo delle competenze, all'aggiornamento professionale e alla diffusione di una cultura aziendale improntata a correttezza operativa, controllo dei rischi e conformità regolamentare.

La Società ritiene infatti che, nella prospettiva di progressiva implementazione del nuovo modello operativo, la valorizzazione del capitale umano, il rafforzamento delle competenze e la piena coerenza dell'assetto organizzativo costituiscano presupposti essenziali per il conseguimento degli obiettivi di sviluppo in condizioni di sana e prudente gestione.

Con riferimento ai profili ambientali, la Società svolge un'attività che, per propria natura, non presenta impatti ambientali significativi, in quanto non caratterizzata da processi produttivi industriali né da attività ad elevato assorbimento di risorse naturali. Resta comunque ferma l'attenzione della Società verso un utilizzo responsabile delle risorse nell'ambito dell'operatività ordinaria, anche attraverso iniziative di progressiva

digitalizzazione dei processi interni e di riduzione dell'utilizzo di supporti cartacei, in coerenza con obiettivi di maggiore efficienza organizzativa e di contenimento dell'impatto ambientale.

Pur non essendo, allo stato, soggetta a specifici obblighi di rendicontazione non finanziaria, la Società riconosce altresì la crescente rilevanza dei fattori ESG (*Environmental, Social and Governance*) nell'ambito dell'attività degli intermediari finanziari. In tale prospettiva, la Società intende sviluppare progressivamente il proprio modello organizzativo e operativo tenendo conto, in misura coerente con le proprie dimensioni, con il proprio profilo di attività e con il nuovo assetto strategico, anche dei profili connessi alla sostenibilità, con particolare attenzione ai temi della governance, della qualità dei controlli interni, della valorizzazione delle risorse umane, della digitalizzazione dei processi e dell'utilizzo efficiente delle risorse.

E – Le attività di ricerca e sviluppo

Nel corso dell'esercizio la Società non ha svolto attività di ricerca e sviluppo in senso tradizionale né ha sostenuto costi di ricerca capitalizzati. Tuttavia, in coerenza con il nuovo assetto proprietario e gestionale intervenuto a fine esercizio e con il conseguente riposizionamento strategico della Società, sono state avviate le attività propedeutiche alla definizione di un percorso di sviluppo orientato all'innovazione dei processi operativi, organizzativi e di controllo. In tale ambito, la nuova compagine societaria e il nuovo management ritengono strategico indirizzare le future iniziative di sviluppo verso una progressiva automazione dei processi, anche mediante l'impiego di soluzioni avanzate di automazione, intelligenza artificiale e analisi dei dati, applicabili lungo l'intera catena del valore: dallo scouting delle opportunità di mercato e dalle attività di analisi preliminare e due diligence, fino ai processi di istruttoria, monitoraggio, back office e supporto operativo. L'obiettivo perseguito è quello di incrementare l'efficienza, la scalabilità del modello di business, la qualità dei presidi di controllo e la tempestività dei processi decisionali, nel rispetto del quadro normativo e di vigilanza applicabile agli intermediari finanziari ex art. 106 TUB. Tali iniziative si inseriscono nel più ampio percorso di adeguamento del modello strategico, operativo e gestionale della "nuova" Realis, in corso di implementazione nei primi mesi del 2026.

F - Numero e valore nominale delle azioni proprie e delle azioni o quote di società controllanti possedute dalla Società

La Società non possiede azioni proprie, né azioni o quote di società controllanti, né ne ha acquistate o alienate nel corso dell'esercizio.

G – I rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e imprese sottoposte al controllo di queste ultime nonché rapporti verso le imprese sottoposte ad influenza notevole

Alla data del 31 dicembre 2025 la Società non deteneva partecipazioni di controllo o di collegamento in altre imprese, né risultavano rapporti di particolare rilievo con imprese sottoposte a influenza notevole diversi da quelli di seguito richiamati con parti correlate e soggetti appartenenti al precedente perimetro di gruppo.

Nel corso dell'esercizio la Società ha intrattenuto rapporti infragruppo e con parti correlate principalmente con Advancing Trade S.p.A., in qualità di allora socio unico, e con ATEC S.r.l., società appartenente al precedente perimetro di gruppo.

- I rapporti con Advancing Trade S.p.A. hanno riguardato, nel periodo antecedente al trasferimento del controllo, prestazioni di natura amministrativa, informatica, organizzativa e generale, nonché ulteriori attività di supporto rese secondo logiche di servizio funzionali all'operatività della Società. I rapporti con ATEC S.r.l. hanno riguardato prevalentemente servizi di call center e attività di supporto operativo.
- A seguito del perfezionamento della cessione del 100% del capitale sociale a Orion Holding S.p.A. in data 30 dicembre 2025, la Società ha cessato di appartenere al precedente gruppo facente capo ad Advancing Trade S.p.A. Alla data del 31 dicembre 2025 il controllo totalitario risultava pertanto trasferito al nuovo socio unico Orion Holding S.p.A.

Si precisa, peraltro, che, in coerenza con quanto rappresentato nell'istanza autorizzativa presentata a Banca d'Italia, Orion Holding S.p.A., pur esercitando il controllo ai sensi dell'art. 2359 c.c., non esercita né può esercitare attività di direzione e coordinamento ai sensi degli artt. 2497 e seguenti del codice civile nei confronti della Società.

H – L'esposizione ai rischi operativo, di mercato/strategico, di credito, di liquidità, di tasso e di variazione dei flussi finanziari

La Società, in qualità di intermediario finanziario iscritto nell'albo di cui all'art. 106 del TUB, attribuisce primaria rilevanza al presidio dei rischi aziendali, in coerenza con il principio di sana e prudente gestione e con il quadro normativo e di vigilanza applicabile. In tale ambito, il sistema di governo societario, l'assetto organizzativo, i controlli interni e i presidi di risk management costituiscono elementi essenziali per l'individuazione, la misurazione, il monitoraggio e la mitigazione dei rischi ai quali la Società è esposta o potrebbe essere esposta anche in prospettiva. La disciplina di vigilanza per gli intermediari finanziari attribuisce infatti particolare rilievo all'adeguatezza degli assetti di governo e controllo e all'adozione di strategie, politiche, procedure e meccanismi coerenti con la natura, la dimensione e la complessità dell'operatività svolta.



L'esercizio 2025 è stato caratterizzato da una profonda discontinuità operativa e patrimoniale, determinata dalla scissione del ramo di *servicing*, dalla cessione dei portafogli di crediti di proprietà e dal trasferimento del controllo alla nuova compagine societaria. Per tale ragione, il profilo di rischio della Società al 31 dicembre 2025 risulta significativamente diverso rispetto a quello degli esercizi precedenti e va letto come un profilo di rischio di transizione, nel quale si riduce l'esposizione a taluni rischi connessi al precedente modello operativo, ma assumono maggiore rilievo i rischi di *execution*, di riorganizzazione, di concentrazione e di avvio del nuovo business model.

Rischio operativo

Per rischio operativo si intende il rischio di subire perdite derivanti dall'inadeguatezza o dalla disfunzione di processi interni, risorse umane, sistemi informativi, oppure da eventi esterni, ivi inclusi i rischi connessi all'esternalizzazione di attività e funzioni aziendali.

Tale categoria di rischio ha assunto nel corso del 2025 particolare rilievo in considerazione della complessità delle operazioni straordinarie poste in essere e del conseguente riassetto del modello organizzativo e gestionale della Società. In questa fase, i principali fattori di attenzione sono riconducibili: alla ridefinizione dei processi aziendali; all'aggiornamento del corpus normativo interno; alla revisione di ruoli, responsabilità e deleghe; alla continuità e sicurezza dei sistemi informativi; alla corretta gestione delle esternalizzazioni in essere e di quelle previste nel nuovo assetto; nonché alla piena coerenza dei presidi organizzativi con il nuovo programma di attività.

Alla data di chiusura dell'esercizio, una parte delle funzioni aziendali risultava ancora svolta in *outsourcing* o in regime transitorio; nella configurazione precedente all'operazione, varie funzioni operative e di supporto erano esternalizzate, in parte anche a soggetti del gruppo facente capo ad Advancing Trade, mentre nel nuovo assetto è previsto un progressivo processo di internalizzazione o di riallocazione verso nuovi fornitori, inclusi l'ICT e l'Internal Audit. È inoltre previsto il rafforzamento delle policy societarie e dei presidi organizzativi in coerenza con il mutato ambito operativo della Società. In tale contesto, il rischio operativo è stato ed è tuttora presidiato mediante la revisione del funzionigramma, la formalizzazione dei processi, l'aggiornamento delle procedure interne, la definizione dei livelli di servizio con gli *outsourcer*, la pianificazione degli interventi sui sistemi IT e il progressivo adeguamento dei controlli di linea e di secondo livello. Le disposizioni di vigilanza di Banca d'Italia richiedono, del resto, che il sistema dei controlli interni sia coerente con i rischi effettivi e prospettici dell'intermediario e che le esternalizzazioni siano governate in modo da non compromettere il buon funzionamento dei controlli, la continuità operativa e la piena responsabilità aziendale verso la Vigilanza.

La Società attribuisce inoltre specifica rilevanza ai profili di sicurezza informatica e di protezione dei dati personali, in considerazione della natura dell'attività svolta e del ricorso a sistemi informativi e flussi

documentali rilevanti ai fini operativi e di controllo. In tale ambito, i relativi presidi sono sviluppati secondo un approccio basato sul rischio, mediante l'adozione e il progressivo aggiornamento di misure tecniche e organizzative idonee a garantire livelli adeguati di riservatezza, integrità, disponibilità e resilienza dei dati e dei sistemi.

In ottica prudenziale, il rischio operativo continua, pertanto, a rappresentare una delle aree di maggiore attenzione per la Società nel periodo di transizione tra il precedente modello di business e il progressivo avvio della nuova operatività.

Rischio di mercato e rischio strategico

Con riferimento al rischio di mercato in senso stretto, alla data del 31 dicembre 2025 la Società presenta un'esposizione contenuta. Il completamento della cessione dell'intero portafoglio di crediti di proprietà e l'assenza, alla chiusura dell'esercizio, di attività di negoziazione in strumenti finanziari o di posizioni in derivati hanno infatti fortemente ridotto il profilo di esposizione ai rischi di oscillazione dei prezzi di mercato, degli spread o di altri fattori tipici del portafoglio proprietario.

Diversamente, risulta particolarmente rilevante il rischio strategico/business, inteso come rischio attuale e prospettico di flessione degli utili o del capitale derivante da cambiamenti del contesto operativo, da scelte aziendali non adeguate, da una non corretta attuazione delle decisioni, ovvero da una insufficiente capacità di risposta all'evoluzione del mercato di riferimento. Tale rischio, nel caso della Società, è strettamente connesso alla fase di avvio del nuovo modello di business, che richiede il completamento degli adeguamenti organizzativi e regolamentari, la piena implementazione dei sistemi informativi e di controllo, la costruzione di adeguati canali commerciali e di approvvigionamento delle opportunità di finanziamento, nonché la capacità di operare efficacemente in un segmento – quello dei finanziamenti assistiti da garanzia immobiliare e delle attività specialistiche nel comparto del credito – caratterizzato da profili di complessità tecnica e da una significativa selettività del rischio.

Le prospettive di sviluppo restano inoltre influenzate dal contesto macroeconomico e finanziario, che presenta ancora elementi di incertezza connessi anche alle tensioni geopolitiche e ai conflitti in corso, suscettibili di riflettersi sulla volatilità dei mercati e dei prezzi delle materie prime energetiche. Banca d'Italia richiama per il 2026 rischi al ribasso legati al contesto internazionale e alle tensioni geopolitiche; la stessa disciplina e informativa ufficiale evidenziano inoltre la centralità della volatilità energetica e dell'incertezza macro-finanziaria nell'evoluzione delle condizioni di mercato.

In tale contesto, il presidio del rischio strategico si fonda sul rafforzamento della *governance*, sulla pianificazione prudente dell'avvio operativo, sul graduale sviluppo dei canali di *origination*, sulla definizione di criteri di selezione coerenti con il profilo di rischio atteso e sul progressivo consolidamento della struttura



organizzativa e commerciale.

Rischio di credito

Alla data del 31 dicembre 2025 il rischio di credito non può considerarsi assente, ma risulta significativamente mutato rispetto al passato. Con il venir meno del portafoglio di crediti di proprietà, il rischio di credito non è più riferibile a masse granulari di NPL detenuti direttamente in bilancio, bensì si concentra su un numero limitato di esposizioni di natura prevalentemente commerciale o finanziaria.

In particolare, dallo stato patrimoniale riclassificato emerge la presenza di un credito verso clientela di importo contenuto, riferibile principalmente a rapporti verso Advancing Trade, e soprattutto di un'esposizione rilevante iscritta tra le altre attività per Euro 10,3 milioni, qualificata come credito per cartolarizzazione Vaiana. Residua inoltre una limitata esposizione verso banche e ulteriori poste attive di importo contenuto. Ne consegue che il profilo di rischio di credito della Società al 31 dicembre 2025 è caratterizzato in via prevalente da un rischio di concentrazione verso singola controparte/operazione, connesso all'incasso del corrispettivo o dei flussi derivanti dalle operazioni di cartolarizzazione concluse a fine esercizio. Sotto tale profilo, il rischio riguarda non tanto l'andamento di un portafoglio retail o corporate ampiamente frazionato, quanto piuttosto la capacità delle controparti coinvolte e del veicolo di eseguire correttamente e tempestivamente gli impegni previsti dalla documentazione contrattuale.

Per tale ragione, il presidio del rischio di credito nella fase di chiusura dell'esercizio si concentra sul monitoraggio puntuale delle singole posizioni, sulla verifica delle scadenze contrattuali, sulla valutazione della recuperabilità dei crediti iscritti in bilancio e sulla costante analisi della documentazione a supporto delle operazioni straordinarie poste in essere. In prospettiva, con l'avvio del nuovo modello operativo, il rischio di credito tornerà ad assumere centralità sotto forma di rischio di underwriting, di corretta valutazione del merito creditizio e delle garanzie immobiliari, di concentrazione per controparte/area geografica/prodotto, nonché di rischio di performance del portafoglio erogato. La disciplina prudenziale per gli intermediari finanziari richiede che tali profili siano gestiti mediante assetti organizzativi e sistemi di controllo adeguati alla natura dell'attività svolta.

Rischio di liquidità

Il rischio di liquidità è inteso come il rischio che la Società non sia in grado di far fronte, in modo efficiente e senza effetti negativi rilevanti, ai propri impegni di pagamento alla scadenza.

Al 31 dicembre 2025 il profilo di liquidità della Società è influenzato da tre fattori principali: la disponibilità liquida presente in bilancio; il permanere di debiti verso enti creditizi e altri debiti finanziari residui; l'atteso incasso dei crediti derivanti dalle operazioni di cartolarizzazione concluse a fine esercizio. Dallo stato patrimoniale riclassificato risultano infatti disponibilità liquide per circa Euro 449,7 mila, debiti verso enti

crediti e finanziari per circa Euro 2,2 milioni e, sul lato dell'attivo, il già richiamato credito verso Vaiana per Euro 10,3 milioni. In tale configurazione, il rischio di liquidità non appare, allo stato, elevato in termini strutturali, ma resta strettamente connesso alla corretta tempistica di incasso dei flussi attesi e alla gestione del fisiologico disallineamento temporale tra tali incassi, il servizio del debito residuo e i costi di struttura connessi alla fase di riorganizzazione e riavvio operativo.

Il presidio di tale rischio si fonda pertanto su una pianificazione finanziaria prudente, sul monitoraggio dei fabbisogni di cassa di breve termine, sul controllo delle scadenze delle passività bancarie, sulla verifica della dinamica degli incassi attesi dalle operazioni straordinarie e, in prospettiva, sulla capacità della Società di calibrare l'avvio del nuovo business in coerenza con la propria struttura patrimoniale, finanziaria e regolamentare. La rilevanza di tali profili è coerente con l'impostazione della disciplina prudenziale, che richiede agli intermediari una gestione dei rischi coerente con la mappatura dei rischi effettivi e con i fabbisogni patrimoniali e organizzativi connessi all'operatività.

Rischio di tasso di interesse e rischio di variazione dei flussi finanziari

Alla data di chiusura dell'esercizio l'esposizione al rischio di tasso di interesse risulta contenuta, in ragione dell'assenza di un portafoglio attivo di finanziamenti di nuova erogazione e della sostanziale dismissione del precedente portafoglio di crediti di proprietà. Non risultano inoltre in essere, alla data del bilancio, strumenti derivati di copertura o di negoziazione idonei a generare specifici profili di rischio di fair value o cash flow hedge.

Ciò nondimeno, il rischio di tasso non può ritenersi del tutto assente. Esso permane, sia pure in misura limitata, in relazione alle passività finanziarie bancarie residue e alla possibile variabilità degli oneri finanziari connessi ai rapporti in essere, nonché, più in generale, alla capacità della Società di gestire eventuali disallineamenti temporali tra flussi attivi e passivi nella fase transitoria. In prospettiva, il rischio di tasso è destinato ad assumere maggiore rilevanza con l'avvio dell'attività di erogazione di finanziamenti assistiti da garanzia immobiliare, che richiederà un presidio più strutturato dei meccanismi di pricing, delle condizioni di raccolta/provvista, della composizione per tasso fisso o variabile degli impieghi e della complessiva coerenza tra struttura dell'attivo e del passivo.

Pertanto, pur in presenza al 31 dicembre 2025 di un'esposizione limitata, la Società considera il rischio di tasso e, più in generale, il rischio di variazione dei flussi finanziari come ambiti da presidiare con crescente attenzione nella fase di implementazione del nuovo modello operativo, anche attraverso l'aggiornamento delle policy interne e dei processi di monitoraggio.

Rischio di cambio

La Società non presenta, alla data di chiusura dell'esercizio, esposizioni significative in valuta estera.

L'operatività è prevalentemente denominata in Euro e non risultano elementi tali da far emergere un rischio di cambio rilevante ai fini della rappresentazione di bilancio e della gestione aziendale.

Obiettivi e politiche di gestione del rischio finanziario

Gli obiettivi della Società in materia di gestione dei rischi finanziari sono orientati, nella fase attuale, a preservare l'equilibrio patrimoniale e finanziario, assicurare il rispetto dei requisiti normativi e di vigilanza, governare in modo ordinato la fase di transizione tra il precedente e il nuovo modello di business e predisporre assetti organizzativi e di controllo coerenti con l'operatività prospettica.

In tale ambito, le principali linee di presidio possono essere così sintetizzate:

- **rischio operativo:** aggiornamento del corpus normativo interno, revisione dei processi, governo delle esternalizzazioni, rafforzamento dei presidi di controllo, continuità operativa e sicurezza dei sistemi informativi;
- **rischio strategico/business:** implementazione graduale del nuovo modello operativo, attivazione dei canali commerciali e di approvvigionamento delle opportunità, sviluppo prudente dell'*origination* e continuo allineamento tra assetti organizzativi e piano industriale;
- **rischio di credito:** monitoraggio puntuale delle esposizioni residue, con particolare attenzione alle posizioni di maggiore concentrazione, e futura definizione di criteri di *underwriting*, valutazione delle garanzie e limiti operativi coerenti con il nuovo business;
- **rischio di liquidità:** pianificazione dei fabbisogni di cassa, monitoraggio delle scadenze delle passività e dei flussi attesi, presidio dell'equilibrio finanziario nella fase di avvio operativo;
- **rischio di tasso:** monitoraggio dell'incidenza degli oneri finanziari residui e progressiva predisposizione di policy di pricing e ALM coerenti con l'avvio dell'attività di *lending*.

In questa fase, più che l'assunzione di rischi finanziari complessi, la Società è principalmente impegnata nel consolidamento di un assetto di governo dei rischi idoneo a sostenere il progressivo avvio della nuova operatività in condizioni di equilibrio economico, patrimoniale, finanziario e regolamentare.

Analisi dei fattori che influenzano la redditività

L'andamento economico dell'esercizio 2025 è stato significativamente influenzato dalla natura straordinaria delle operazioni poste in essere nella parte finale dell'anno e dalla conseguente profonda discontinuità rispetto al precedente modello operativo. In particolare, la scissione del ramo di *servicing*, la cessione dell'intero portafoglio di crediti di proprietà e il trasferimento del controllo alla nuova compagine societaria hanno inciso in misura rilevante sulla composizione dei ricavi, sulla struttura dei costi e, più in generale, sulla

formazione del risultato d'esercizio.

Alla data del 31 dicembre 2025, la Società non detiene più il precedente portafoglio di crediti di proprietà e ha contestualmente avviato il percorso di transizione verso un nuovo modello di business, con conseguente venir meno, già a fine esercizio, delle principali leve reddituali tipiche dell'assetto storico. In tale contesto, la redditività futura della Società dipenderà in misura significativa: dal completamento del percorso di adeguamento organizzativo, normativo e tecnologico; dalla capacità di attivare efficaci canali commerciali e relazioni di approvvigionamento delle proposte di finanziamento; dalla qualità del processo di selezione, istruttoria e monitoraggio delle nuove operazioni; dal mantenimento di un adeguato equilibrio tra volumi, margini, costi operativi e costo del rischio; nonché dalla capacità del nuovo modello di business di raggiungere progressivamente condizioni di sostenibilità economica.

Permangono inoltre fattori esogeni suscettibili di influenzare la redditività attesa, quali l'andamento del contesto macroeconomico, l'evoluzione dei tassi di interesse, la dinamica del mercato immobiliare e creditizio e la volatilità dei mercati connessa alle persistenti tensioni geopolitiche e ai prezzi delle materie prime energetiche. Banca d'Italia richiama per il quadro macro prospettico rischi legati al contesto internazionale e all'incertezza globale, elementi che restano rilevanti anche per operatori attivi nel credito e nei finanziamenti assistiti da garanzia immobiliare.

I – I fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Successivamente alla chiusura dell'esercizio, la Società ha proseguito le attività conseguenti al complessivo riassetto societario, patrimoniale e organizzativo perfezionato nella parte finale del 2025. In particolare, in data 27 gennaio 2026 è stata iscritta presso il Registro delle Imprese la modifica della denominazione sociale da AT NPL's S.p.A. a Realis Capital Finance S.p.A., in coerenza con il mutato assetto proprietario e con il nuovo indirizzo strategico della Società.

Nel corso del mese di gennaio 2026, la Società ha inoltre incassato dal principale sottoscrittore delle notes Vaiana SPV S.r.l. la parte di corrispettivo residuo dovuta per cassa in relazione alla cessione dei portafogli di proprietà, per un importo pari a Euro 5.970.000. La restante parte del corrispettivo, pari a Euro 4.330.000, sarà regolata mediante assegnazione di Euro 4.000.000 di notes senior e di Euro 330.000 di notes junior, queste ultime corrispondenti al 5% delle notes junior complessivamente emesse nell'ambito dell'operazione.

Nei primi mesi del 2026 la Società ha altresì provveduto al rimborso, anche in via anticipata, di una parte dei finanziamenti bancari in essere al 31 dicembre 2025, con conseguente ulteriore riduzione dell'indebitamento finanziario. Alla data di approvazione del presente bilancio, la quota residua dei finanziamenti passivi bancari risulta inferiore a Euro 1 milione.

Nel corso dei primi mesi del 2026, sotto la guida del nuovo Consiglio di Amministrazione e del nuovo management, è stato inoltre avviato ed è tuttora in corso un articolato processo di aggiornamento del corpus normativo interno, degli assetti organizzativi, dei processi operativi e dei presidi di controllo, al fine di assicurare la piena coerenza del modello strategico, operativo e gestionale della Società con il quadro normativo e di vigilanza applicabile agli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'art. 106 del TUB. Tali attività si inseriscono nel più ampio percorso di implementazione del nuovo modello di business e sono finalizzate a consentire il progressivo avvio della nuova operatività entro la fine del primo semestre 2026.

Alla data di redazione della presente relazione, e per quanto a conoscenza degli Amministratori, non sono intervenuti ulteriori eventi successivi di rilievo tali da modificare in misura significativa la situazione patrimoniale, economica e finanziaria rappresentata nel bilancio chiuso al 31 dicembre 2025.

J - Evoluzione prevedibile della gestione

L'esercizio 2026 rappresenta per la Società una fase di progressiva implementazione del nuovo indirizzo strategico e operativo definito a seguito del riassetto societario perfezionato alla fine del 2025. In tale contesto, la Società prevede di completare entro la fine del primo semestre 2026 il percorso di adeguamento dei propri assetti di governance, organizzativi, normativi e di controllo, funzionale alla piena coerenza del modello di business con il quadro regolamentare e di vigilanza applicabile agli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'art. 106 del TUB.

La nuova fase gestionale sarà orientata allo sviluppo di un modello operativo focalizzato, da un lato, sull'erogazione di finanziamenti assistiti da garanzia immobiliare e, dall'altro, su attività specialistiche coerenti con il posizionamento della Società nel comparto del credito e della gestione di attivi creditizi. In tale ambito, particolare attenzione sarà riservata al progressivo rafforzamento dei processi interni, dei presidi di risk management, compliance e controllo, nonché all'evoluzione degli strumenti tecnologici e di automazione a supporto dell'operatività.

Il contesto di riferimento nel quale la Società si propone di sviluppare la nuova operatività presenta, già sulla base delle evidenze emerse nel corso del 2025, segnali complessivamente più favorevoli nel comparto del credito alle famiglie e del mercato immobiliare residenziale. Banca d'Italia ha rilevato una moderata ripresa del credito, criteri di offerta sui mutui sostanzialmente stabili e un andamento dei prezzi delle abitazioni in rafforzamento, senza segnali generalizzati di sopravvalutazione; il Rapporto sulla stabilità finanziaria e le evidenze dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare confermano inoltre un quadro di mercato immobiliare residenziale ordinato e supportato dalla dinamica degli acquisti assistiti da mutui ipotecari⁵.

⁵ Banca d'Italia - Rapporto sulla stabilità finanziaria n. 2 – Novembre 2025

Lo sviluppo del nuovo business richiederà, inoltre, la progressiva attivazione e il consolidamento di adeguati canali commerciali e di relazioni di approvvigionamento delle opportunità di finanziamento, ritenuti essenziali sia ai fini della generazione di un flusso qualificato di nuove proposte, sia per il progressivo raggiungimento di adeguati volumi operativi e della sostenibilità economica del nuovo modello di *business*. In tale prospettiva, risulteranno centrali la qualità dell'*origination*, la selettività del processo di *underwriting*, la corretta valutazione delle garanzie immobiliari e la capacità della Società di coniugare crescita dei volumi, presidio del rischio e adeguatezza patrimoniale e finanziaria.

Le prospettive gestionali per il 2026 restano pertanto strettamente connesse al completamento delle attività di implementazione del nuovo modello organizzativo e operativo e al graduale avvio dell'attività caratteristica secondo le linee strategiche definite dalla nuova compagine societaria e dal nuovo management. Pur in un contesto macroeconomico che presenta ancora elementi di incertezza, connessi anche al permanere di tensioni geopolitiche e commerciali internazionali, suscettibili di riflettersi sulla volatilità dei mercati finanziari e dei prezzi delle materie prime energetiche, la Società ritiene che il nuovo posizionamento strategico possa consentire, una volta completata la fase di avvio, il progressivo sviluppo di un modello operativo maggiormente coerente con le proprie prospettive di crescita e con i requisiti di sostenibilità economica, patrimoniale e regolamentare. Banca d'Italia richiama infatti, per il 2026, rischi al ribasso legati al contesto internazionale, alle tensioni geopolitiche e alla volatilità dei mercati; analogamente, le fonti ufficiali evidenziano come l'andamento di petrolio e gas continui a risentire dei fattori geopolitici e delle tensioni sull'offerta⁶.

In tale ambito, gli Amministratori hanno altresì valutato il presupposto della continuità aziendale, tenendo conto della profonda discontinuità intervenuta nel corso del 2025, del nuovo assetto proprietario, della struttura patrimoniale e finanziaria risultante dalle operazioni straordinarie perfezionate a fine esercizio, nonché del piano di progressiva implementazione del nuovo modello di business. Pur permanendo elementi di incertezza fisiologicamente connessi alla fase di transizione e al graduale avvio della nuova operatività, gli Amministratori ritengono che, allo stato, sussistano i presupposti per proseguire l'attività aziendale in continuità, anche in considerazione del percorso di rafforzamento organizzativo e gestionale in corso e delle iniziative avviate per la progressiva messa a regime del nuovo modello operativo.

K - Proposta di copertura della perdita d'esercizio

Si sottopone all'approvazione dell'Azionista unico il progetto di bilancio chiuso al 31 dicembre 2025, che evidenzia una perdita netta di esercizio pari a Euro 2.250.963.

⁶ Banca d'Italia - Bollettino Economico n. 1 – Gennaio 2026



In coerenza con tale risultato, si propone di riportare a nuovo la perdita d'esercizio.

Gli Amministratori hanno altresì effettuato le verifiche richieste dall'art. 2446 c.c. in relazione alla perdita dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025. Pur essendo la perdita d'esercizio, considerata isolatamente, superiore a un terzo del capitale sociale, la stessa risulta integralmente assorbibile mediante utilizzo delle riserve di patrimonio netto disponibili e utilizzabili a copertura, senza intaccare il capitale sociale. Pertanto, alla data di approvazione del bilancio, non risultano integrati i presupposti per l'applicazione dell'art. 2446 del codice civile.

Bergamo, 25 Marzo 2026

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente e Legale Rappresentante



SCHEMI DI BILANCIO

E

NOTA INTEGRATIVA

DEL

BILANCIO DI ESERCIZIO CHIUSO AL 31.12.2025

PROSPETTI CONTABILI

Situazione Patrimoniale Finanziaria Attivo		
Voce	31.12.2025	31.12.2024
10 Cassa e Disponibilità Liquide	449.719	43.166
40 Attività Finanziarie valutate al costo ammortizzato	67.651	235.313
c) Crediti verso Clientela	67.651	235.313
70 Partecipazioni		256.408
80 Attività Materiali		35.145
90 Attività Immateriali		3.684
100 Attività Fiscali		39.380
a) Correnti		39.380
110 Attività non correnti in via di dismissione		13.771.090
120 Altre Attività	10.339.500	3.124.765
TOTALE ATTIVO	10.856.870	17.508.950

Situazione Patrimoniale Finanziaria Passivo

Voce	31.12.2025	31.12.2024
10 Passività Finanziarie valutate al costo ammortizzato	2.207.267	6.254.780
a) Debiti	2.207.267	6.254.780
60 Passività Fiscali		88.105
a) Passività Correnti		88.105
80 Altre Passività	545.514	2.616.733
90 Trattamento di Fine rapporto del personale	69.236	111.391
110 Capitale	6.627.000	6.627.000
150 Riserve	3.634.307	1.780.203
160 Riserve da valutazione	24.508	11.477
170 Utile Perdita di Esercizio	(2.250.963)	19.261
TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO	10.856.870	17.508.950

Prospetto di Conto Economico

Ref. Nota	(importi espressi in Euro)	31.12.2025	31.12.2024
10	Interessi Attivi e proventi assimilati	1.322.529	1.669.265
20	Interessi Passivi e oneri assimilati	(196.577)	(295.539)
30	MARGINE DI INTERESSE	1.125.952	1.373.726
40	Commissioni attive	481.182	1.312.691
50	Commissioni passive	(91.185)	(118.448)
60	COMMISSIONI NETTE	389.997	1.194.242
100	Utile/perdita da cessione o riacquisto di:	(1.083.753)	
	a) Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato_	(1.083.753)	
120	MARGINE DI INTERMEDIAZIONE	432.196	2.567.969
130	Rettifiche/riprese di valore per rischio di credito:		(12.665)
	a) Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato		(12.665)
150	RISULTATO NETTO DELLA GESTIONE FINANZIARIA	432.196	2.555.304
160	Spese amministrative	(2.010.009)	(2.383.832)
	a) Spese per il personale	(749.641)	(807.756)
	b) altre spese amministrative	(1.260.369)	(1.576.076)
180	Rettifiche/riprese di valore nette su attività materiali	(16.445)	(14.807)
190	Rettifiche/riprese di valore nette su attività immateriali	(3.684)	(36.099)
200	Altri proventi e oneri di gestione	(382.026)	101.465
201	RISULTATO DELLA GESTIONE OPERATIVA	(1.979.968)	222.031
220	Risultato netto della valutazione al fair value delle partecipazioni	(256.408)	(2.092)
260	UTILE/PERDITA DELL'ATTIVITÀ CORRENTE AL LORDO DELLE IMPOSTE	(2.236.376)	219.938
270	Imposte sul Reddito	(14.587)	(200.677)
280	UTILE/PERDITA DELL'ATTIVITÀ CORRENTE AL NETTO DELLE IMPOSTE	(2.250.963)	19.261
300	UTILE/PERDITA D'ESERCIZIO	(2.250.963)	19.261

PROSPETTO DELLA REDDITIVITÀ COMPLESSIVA

Prospetto di Redditività complessiva			
Ref. Nota	(valori espressi in euro)	31.12.2025	31.12.2024
10.	UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO	(2.250.963)	19.261
	Altre componenti reddituali al netto delle imposte senza rigiro a conto economico		
70.	Piani a benefici definiti	13.031	(21.922)
180.	Redditività complessiva (Voce 10+70)	(2.237.932)	(2.661)

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL PATRIMONIO NETTO

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL PATRIMONIO NETTO INTERMEDIARI FINANZIARI DAL 31/12/2024 AL 31/12/2025

	Esistenze al 31.12.2024	Modifica saldi apertura	Esistenze al 01.01.2025	Allocazione risultato esercizio precedente		Variazioni dell'esercizio					Redditività complessiva esercizio 2025	Patrimonio netto al 31.12.2025	
				Riserve	Dividendi ed altre destinazioni	Variazioni di riserve	Emissione nuove azioni	Acquisto azioni proprie	Operazioni sul patrimonio netto				
									Distribuzione straordinaria dividendi	Variazioni strumenti di capitale			Altre variazioni
Capitale	6.627.000		6.627.000									6.627.000	
Sovrapprezzo emissioni													
Riserve di :													
a) utili	1.780.203		1.780.203	19.261								1.799.464	
b) altre										1.834.843		1.834.843	
Riserve da valutazione	11.477		11.477								13.031	24.508	
Strumenti di capitale													
Azioni proprie													
Utile (Perdita) di esercizio	19.261		19.261	(19.261)							(2.250.963)	(2.250.963)	
Patrimonio netto	8.437.941		8.437.941							1.834.843	(2.237.932)	8.034.852	

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL PATRIMONIO NETTO INTERMEDIARI FINANZIARI DAL 31/12/2023 AL 31/12/2024

	Esistenze al 31.12.2023	Modifica saldi apertura	Esistenze al 01.01.2024	Allocazione risultato esercizio precedente		Variazioni dell'esercizio					Redditività complessiva esercizio 2024	Patrimonio netto al 31.12.2024	
				Riserve	Dividendi ed altre destinazioni	Variazioni di riserve	Emissione nuove azioni	Acquisto azioni proprie	Operazioni sul patrimonio netto				
									Distribuzione straordinaria dividendi	Variazioni strumenti di capitale			Altre variazioni
Capitale	6.627.000		6.627.000									6.627.000	
Sovrapprezzo emissioni													
Riserve di :													
a) utili	1.770.649		1.770.649	9.554								1.780.203	
b) altre													
Riserve da valutazione	29.737		29.737								(18.260)	11.477	
Strumenti di capitale													
Azioni proprie													
Utile (Perdita) di esercizio	9.554		9.554	(9.554)							19.261	19.261	
Patrimonio netto	8.436.941		8.436.941								1.001	8.437.941	

RENDICONTO FINANZIARIO

Rendiconto finanziario		
ATTIVITA' OPERATIVA	31.12.2025	31.12.2024
1. GESTIONE	(2.230.834)	69.133
-interessi attivi incassati	1.322.529	1.669.265
-interessi passivi pagati	(196.577)	(295.539)
-dividendi e proventi simili		
-commissioni nette	389.997	1.194.242
-spese per il personale	(749.641)	(807.756)
-altri costi	(2.600.529)	(1.591.867)
-altri ricavi	(382.026)	101.465
-imposte e tasse	(14.587)	(200.677)
-costi/ricavi relativi ai gruppi di attività in via di dismissione e la netto dell'effetto fiscale		
LIQUIDITA' GENERATA/ASSORBITA DALLE ATTIVITA' FINANZIARIE	7.019.804	403.176
-attività finanziarie detenute per la negoziazione		
-attività finanziarie valutate al <i>fair value</i>		
-altre attività finanziarie valutate obbligatoriamente al fair value		1.883.276
-attività finanziarie valutate al fair value con impatto sulla redditività complessiva		
-attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	14.195.160	232.327
-altre attività	(7.175.356)	(1.712.427)
LIQUIDITA' GENERATA/ASSORBITA DALLE PASSIVITA' FINANZIARIE	(4.401.118)	(689.749)
-passività finanziarie valutate al costo ammortizzato	(4.047.513)	(862.872)
- passività finanziarie di negoziazione		
-passività finanziarie valutate al <i>fair value</i>		
-altre passività	(353.605)	173.123
LIQUIDITA' NETTA GENERATA/ASSORBITA DALL'ATTIVITA' OPERATIVA	387.852	(217.440)
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
1. LIQUIDITA' GENERATA DA	18.700	
-vendite di partecipazioni		
-dividendi incassati su partecipazioni		
-vendite di attività materiali	18.700	
-vendite di attività immateriali		
-vendite di rami d'azienda		
2. LIQUIDITA' ASSORBITA DA		(22.986)
-acquisti di partecipazioni		
-acquisti di attività materiali		(22.986)
-acquisti di attività immateriali		
-acquisti di rami d'azienda		
LIQUIDITA' NETTA GENERATA/ASSORBITA DALL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO	18.700	(22.986)
C. ATTIVITA' DI PROVVISTA		
-emissione/acquisti di azioni proprie		
-emissione/acquisto di strumenti di capitale		
-distribuzione dividendi e altre finalità		
LIQUIDITA' NETTA GENERATA/ASSORBITA DALL'ATTIVITA' DI PROVVISTA		
LIQUIDITA' NETTA GENERATA/ASSORBITA DALL'ESERCIZIO	406.552	(240.426)

RICONCILIAZIONE	31.12.2025	31.12.2024
Cassa e disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio	43.166	283.592
Liquidità totale netta generata/assorbita dall'esercizio	406.552	(240.426)
Cassa e disponibilità liquide alla chiusura dell'esercizio	449.718	43.166

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2025

1. PREMESSA

Gentile azionista,

la presente nota integrativa è suddivisa nelle seguenti parti:

PARTE A – POLITICHE CONTABILI

PARTE B – INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE

PARTE C – INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO

PARTE D – ALTRE INFORMAZIONI

PARTE A – POLITICHE CONTABILI

A.1) Parte Generale

Realis Capital Finance S.p.A. (di seguito anche la “Società”) è un intermediario finanziario iscritto nell’albo unico degli intermediari finanziari di cui all’art. 106 del Testo Unico Bancario, con sede legale in Alzano Lombardo (BG), Via Daniele Pesenti n. 16, iscritto presso il Registro delle Imprese di Bergamo.

La Società, sino al 27 gennaio 2026, ha operato con la denominazione sociale AT NPL’s S.p.A.; la modifica della denominazione in Realis Capital Finance S.p.A. è intervenuta successivamente alla data di chiusura dell’esercizio, in coerenza con il mutato assetto proprietario e con il nuovo indirizzo strategico aziendale.

Nel corso dell’esercizio 2025, e in particolare nella parte finale dello stesso, la Società è stata interessata da un rilevante processo di riassetto societario, patrimoniale e organizzativo, che ha comportato, tra l’altro, la scissione del ramo aziendale relativo all’attività di servicing, la cessione dell’intero portafoglio di crediti di proprietà nell’ambito di operazioni di cartolarizzazione e il trasferimento del controllo alla nuova compagine sociale. Per effetto di tali operazioni, alla data di chiusura dell’esercizio la Società si presenta con un perimetro operativo e patrimoniale significativamente diverso rispetto a quello storico.

In tale contesto, il presente bilancio riflette una fase di transizione tra il precedente modello di business, prevalentemente incentrato sulla gestione e sull’acquisto di crediti deteriorati, e il nuovo indirizzo strategico definito dalla nuova compagine sociale e dal nuovo management, orientato allo sviluppo di un’attività focalizzata principalmente nell’ambito dei finanziamenti assistiti da garanzia immobiliare e di attività specialistiche coerenti con il posizionamento della Società nel settore del credito.

Sezione 1 - Dichiarazione di conformità ai principi contabili internazionali

Il bilancio di Realis Capital Finance SpA è redatto in conformità ai Principi Contabili IFRS, emanati dall'International Accounting Standard Board (IASB), e alle relative interpretazioni emanate dall'IFRS Interpretations Committee, omologate dalla Commissione Europea ed in vigore al 31 Dicembre 2025 in applicazione del Decreto Legislativo 38/2005 e conformemente al Regolamento Comunitario 1606/2002. Non sono state effettuate deroghe all'applicazione dei Principi Contabili IFRS.

Sezione 2 - Principi generali di redazione

Il bilancio al 31 dicembre 2025 è stato predisposto sulla base degli schemi contabili previsti dal Provvedimento della Banca d'Italia del 30 novembre 2018, recante "Il bilancio degli intermediari IFRS diversi dagli intermediari bancari", come successivamente aggiornato, da ultimo, in data 17 novembre 2022.

Il presente bilancio è costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal prospetto della redditività complessiva, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario redatto con il metodo diretto e dalla nota integrativa. Il bilancio è inoltre corredato dalla Relazione degli Amministratori sull'andamento della gestione.

Il bilancio è redatto in conformità ai principi contabili internazionali IAS/IFRS omologati dall'Unione europea ai sensi del Regolamento (CE) n. 1606/2002, nonché in conformità alle relative disposizioni applicative, interpretazioni e documenti di supporto emanati dagli organismi competenti. La redazione è avvenuta nel rispetto dei principi generali della competenza economica, della rilevanza, della continuità dei criteri di valutazione e della prevalenza della sostanza sulla forma, al fine di fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica della Società.

Il bilancio al 31 dicembre 2025 è stato redatto nella prospettiva della continuità aziendale. Nella formulazione di tale giudizio, gli Amministratori hanno tenuto conto della profonda discontinuità intervenuta nel corso dell'esercizio, del nuovo assetto proprietario, della struttura patrimoniale e finanziaria risultante dalle operazioni straordinarie perfezionate nella parte finale del 2025, nonché del piano di progressiva implementazione del nuovo modello di business. Pur permanendo elementi di incertezza fisiologicamente connessi alla fase di transizione e al graduale avvio della nuova operatività, gli Amministratori ritengono che, allo stato, sussistano i presupposti per la redazione del bilancio nel presupposto della continuità aziendale, anche in considerazione del percorso di rafforzamento organizzativo e gestionale in corso e delle iniziative avviate per la progressiva messa a regime del nuovo modello operativo.

La redazione del bilancio richiede il ricorso a valutazioni, stime e assunzioni che possono incidere sui valori delle attività e delle passività iscritte, nonché sull'informativa relativa ad attività e passività potenziali alla data di riferimento del

bilancio. Tali valutazioni e stime sono effettuate dagli Amministratori sulla base dell'esperienza storica e di altri elementi ritenuti ragionevoli in relazione alle circostanze. Le aree che hanno richiesto un maggiore esercizio di giudizio riguardano, in particolare, la valutazione del presupposto della continuità aziendale, la recuperabilità di talune poste creditorie iscritte in bilancio, la determinazione delle imposte correnti e differite, nonché le poste soggette a stime attuariali. I risultati che si consuntiveranno potrebbero pertanto differire, anche in misura significativa, da tali stime in funzione dell'evoluzione delle circostanze considerate.

Il presente bilancio è redatto in Euro, moneta funzionale e di presentazione della Società. Tutti gli importi riportati nei prospetti contabili e nella nota integrativa, se non diversamente specificato, sono espressi in unità di Euro.

Modifiche ai principi contabili IFRS Accounting Standards applicabili dal 1° gennaio 2025

A partire dal 1° gennaio 2025 la Società ha applicato, ove rilevante, i principi contabili internazionali e gli emendamenti omologati dall'Unione europea aventi efficacia per l'esercizio in corso. In particolare, risultano applicabili le modifiche allo **IAS 21 – *The Effects of Changes in Foreign Exchange Rates: Lack of Exchangeability***, emesse dallo IASB nell'agosto 2023 e recepite nell'Unione europea con Regolamento (UE) **2024/2862** della Commissione del 12 novembre 2024. Tali modifiche introducono chiarimenti in merito alla verifica della scambiabilità tra valute e alla determinazione del tasso di cambio da utilizzare quando una valuta non è scambiabile.

L'applicazione della sopraindicata modifica non ha comportato effetti sulla situazione patrimoniale, economica e finanziaria della Società al 31 dicembre 2025.

Principi contabili internazionali con applicazione successiva al 31 dicembre 2025 già omologati alla data del 25 marzo 2026

Si riportano di seguito i principali principi contabili, emendamenti e interpretazioni già emanati e omologati dall'Unione europea, ma applicabili obbligatoriamente in esercizi successivi al 31 dicembre 2025:

- **modifiche all'IFRS 7 e all'IFRS 9 – *Amendments to the Classification and Measurement of Financial Instruments***, adottate dall'Unione europea con Regolamento (UE) **2025/1047** della Commissione del 27 maggio 2025; tali modifiche riguardano, tra l'altro, taluni aspetti relativi alla *derecognition* di passività finanziarie regolate tramite sistemi elettronici di pagamento, alla classificazione di talune attività finanziarie aventi specifiche caratteristiche contrattuali, nonché ad alcuni profili di informativa integrativa;
- **Annual Improvements to IFRS Accounting Standards – Volume 11**, adottato dall'Unione europea con **Regolamento (UE) 2025/1331 della Commissione del 9 luglio 2025**; il documento introduce chiarimenti, semplificazioni e modifiche circoscritte a diversi principi contabili internazionali, e in particolare a **IFRS 1, IFRS 7** e alla relativa *guidance* applicativa, **IFRS 9, IFRS 10** e **IAS 7**;
- **IFRS 18 – *Presentation and Disclosure in Financial Statements***, adottato dall'Unione europea con Regolamento

(UE) **2026/338** della Commissione del 13 febbraio 2026; il principio, applicabile agli esercizi aventi inizio dal **1° gennaio 2027**, introduce nuove regole di presentazione e informativa di bilancio e sostituisce lo **IAS 1 – Presentation of Financial Statements**.

Alla data di predisposizione del presente bilancio, gli Amministratori non si attendono effetti significativi sulla situazione patrimoniale, economica e finanziaria della Società derivanti dall'adozione delle modifiche all'IFRS 7 e all'IFRS 9, né dall'applicazione dell'**Annual Improvements to IFRS Accounting Standards – Volume 11**, in considerazione della natura prevalentemente chiarificatrice e manutentiva delle relative modifiche. Con riferimento all'IFRS 18, sono in corso le valutazioni sugli effetti che la sua introduzione potrà determinare, principalmente in termini di presentazione dei prospetti contabili e di informativa di bilancio.

Principi contabili internazionali non ancora omologati dall'Unione europea non ancora omologati alla data del 25 marzo 2026

Alla data di predisposizione del presente bilancio, per i seguenti documenti contabili non risultava ancora completato il processo di omologazione da parte dell'Unione europea:

- **IFRS 19 – Subsidiaries without Public Accountability: Disclosures;**
- modifiche allo **IAS 21 – Translation to a Hyperinflationary Presentation Currency.**

Gli Amministratori non si attendono, allo stato, effetti significativi sulla situazione patrimoniale, economica e finanziaria della Società derivanti dall'adozione dei documenti sopra richiamati.

Sezione 3 – Eventi successivi alla data di riferimento del bilancio

Successivamente alla chiusura dell'esercizio, la Società ha proseguito le attività conseguenti al complessivo riassetto societario, patrimoniale e organizzativo perfezionato nella parte finale del 2025. In particolare, in data 27 gennaio 2026 è stata iscritta presso il Registro delle Imprese la modifica della denominazione sociale da AT NPL's S.p.A. a Realis Capital Finance S.p.A., in coerenza con il mutato assetto proprietario e con il nuovo indirizzo strategico della Società.

Nel corso del mese di gennaio 2026, la Società ha inoltre incassato dal principale sottoscrittore delle notes Vaiana SPV S.r.l. la parte di corrispettivo residuo dovuta per cassa in relazione alla cessione dei portafogli di proprietà, per un importo pari a Euro 5.970.000. La restante parte del corrispettivo, pari a Euro 4.330.000, sarà regolata mediante assegnazione di Euro 4.000.000 di notes senior e di Euro 330.000 di notes junior, queste ultime corrispondenti al 5% delle notes junior complessivamente emesse nell'ambito dell'operazione.

Nei primi mesi del 2026 la Società ha altresì provveduto al rimborso, anche in via anticipata, di una parte dei finanziamenti bancari in essere al 31 dicembre 2025, con conseguente ulteriore riduzione dell'indebitamento finanziario. Alla data di approvazione del presente bilancio, la quota residua dei finanziamenti passivi bancari risulta inferiore a Euro 1 milione.

Nel corso dei primi mesi del 2026, sotto la guida del nuovo Consiglio di Amministrazione e del nuovo management, è stato inoltre avviato ed è tuttora in corso un articolato processo di aggiornamento del corpus normativo interno, degli assetti organizzativi, dei processi operativi e dei presidi di controllo, al fine di assicurare la piena coerenza del modello strategico, operativo e gestionale della Società con il quadro normativo e di vigilanza applicabile agli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'art. 106 del TUB. Tali attività si inseriscono nel più ampio percorso di implementazione del nuovo modello di business e sono finalizzate a consentire il progressivo avvio della nuova operatività entro la fine del primo semestre 2026.

Alla data di redazione del presente bilancio, e per quanto a conoscenza degli Amministratori, non sono intervenuti ulteriori eventi successivi di rilievo tali da modificare in misura significativa la situazione patrimoniale, economica e finanziaria rappresentata nel bilancio chiuso al 31 dicembre 2025.

Sezione 4 – Altri aspetti

Utilizzo di stime e assunzioni nella predisposizione del bilancio d'esercizio

La redazione del bilancio d'esercizio richiede anche il ricorso a stime e ad assunzioni che possono determinare significativi effetti sui valori iscritti nello stato patrimoniale e nel conto economico, nonché sull'informativa relativa alle attività e passività potenziali riportate in bilancio. L'elaborazione di tali stime implica l'utilizzo delle informazioni disponibili e l'adozione di valutazioni soggettive, fondate anche sull'esperienza storica, utilizzata ai fini della formulazione di assunzioni ragionevoli per la rilevazione dei fatti di gestione. Per loro natura le stime e le assunzioni utilizzate possono variare di esercizio in esercizio e, pertanto, non è da escludersi che negli esercizi successivi gli attuali valori iscritti in bilancio potranno differire anche in maniera significativa a seguito del mutamento delle valutazioni soggettive utilizzate.

Le principali fattispecie per le quali al 31 dicembre 2025 è maggiormente richiesto l'impiego di valutazioni soggettive da parte della direzione aziendale sono:

- la quantificazione dei fondi del personale;
- le stime e le assunzioni sulla recuperabilità della fiscalità differita.

La descrizione delle politiche contabili applicate sulle principali voci di bilancio fornisce i dettagli informativi necessari all'individuazione delle principali assunzioni e valutazioni soggettive utilizzate nella redazione del bilancio d'esercizio. Per le ulteriori informazioni di dettaglio inerenti la composizione e i relativi valori di iscrizione delle poste interessate dalle stime in argomento si fa, invece, rinvio alle specifiche sezioni di nota integrativa. Non si rilevano ulteriori aspetti da segnalare.

A.2) Parte relativa alle principali voci di bilancio

Di seguito sono esposti i principali principi contabili adottati per la predisposizione del bilancio al 31 dicembre 2025. In particolare sono stati riportati i criteri di iscrizione, classificazione, valutazione, cancellazione delle principali voci di bilancio e, laddove necessario, i criteri di rilevazione delle componenti reddituali.

Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato – Voce 40

Criteri di classificazione

Nella presente voce sono iscritte le attività finanziarie non derivate che sono detenute nell'ambito di un modello di business finalizzato alla raccolta dei flussi finanziari contrattuali e i cui termini contrattuali prevedono, a date determinate, flussi finanziari rappresentati esclusivamente da pagamenti di capitale e interessi sull'importo del capitale da restituire.

Rientrano in tale categoria, in particolare, i crediti verso banche, verso enti finanziari, verso clientela e le altre attività finanziarie che, in base alle caratteristiche contrattuali e al modello di gestione adottato, sono valutate secondo il criterio del costo ammortizzato ai sensi dell'IFRS 9.

Con riferimento all'operatività storicamente svolta dalla Società, la voce ha incluso anche crediti acquistati nell'ambito dell'attività di gestione e investimento in portafogli creditizi. Per effetto delle operazioni straordinarie perfezionate nella parte finale del 2025, e in particolare della cessione integrale del portafoglio di crediti di proprietà, alla data del 31 dicembre 2025 la voce accoglie unicamente attività finanziarie residue di natura commerciale e di importo contenuto e non più il precedente portafoglio creditizio che caratterizzava il modello operativo storico della Società.

Criteri di iscrizione

L'iscrizione iniziale delle attività finanziarie valutate al costo ammortizzato avviene alla data in cui la Società diviene parte delle clausole contrattuali dello strumento. Alla rilevazione iniziale, tali attività sono iscritte al *fair value*, normalmente pari al corrispettivo erogato o al prezzo di acquisto, comprensivo degli eventuali costi e proventi di transazione direttamente attribuibili all'operazione.

Nel caso di attività acquistate a sconto, il valore iniziale di iscrizione riflette il prezzo effettivamente pagato, rettificato, ove applicabile, per i costi di transazione direttamente imputabili.

Criteri di valutazione e di rilevazione delle componenti reddituali

Successivamente alla rilevazione iniziale, le attività finanziarie incluse nella presente voce sono valutate al costo

ammortizzato, utilizzando il criterio del tasso di interesse effettivo. Tale criterio consente di ripartire nel tempo i proventi e gli oneri direttamente attribuibili allo strumento finanziario lungo la vita attesa dello stesso.

Per le attività finanziarie a breve termine o per quelle per le quali gli effetti dell'attualizzazione risultino non significativi, il valore di iscrizione può sostanzialmente coincidere con il valore nominale o con il costo iniziale, al netto di eventuali rettifiche di valore.

Le attività finanziarie valutate al costo ammortizzato sono inoltre sottoposte a verifica di *impairment* secondo il modello delle perdite attese (*Expected Credit Losses*) previsto dall'IFRS 9. A tal fine, la Società procede alla valutazione della recuperabilità delle esposizioni tenendo conto delle informazioni disponibili alla data di bilancio, del merito creditizio della controparte, dell'eventuale presenza di garanzie e, più in generale, di tutti gli elementi rilevanti ai fini della stima dei flussi recuperabili.

Le rettifiche e le riprese di valore connesse al rischio di credito sono rilevate a conto economico nella pertinente voce. Gli interessi attivi sono determinati applicando il tasso di interesse effettivo al valore contabile lordo dell'attività finanziaria o, nei casi previsti dai principi contabili applicabili, al valore netto della stessa.

Con specifico riferimento al bilancio al 31 dicembre 2025, la voce presenta un saldo residuale, coerente con il venir meno del precedente portafoglio di crediti detenuti in proprietà a seguito delle operazioni di dismissione perfezionate a fine esercizio. La dinamica della voce nell'esercizio risente pertanto in misura rilevante della profonda discontinuità intervenuta nel modello operativo e patrimoniale della Società.

Criteri di cancellazione

Le attività finanziarie valutate al costo ammortizzato sono cancellate dal bilancio quando scadono i diritti contrattuali sui relativi flussi finanziari oppure quando le attività sono cedute con trasferimento sostanziale di tutti i rischi e benefici connessi.

Qualora non risultino trasferiti né sostanzialmente mantenuti tutti i rischi e benefici, la Società valuta se abbia mantenuto o meno il controllo dell'attività; in tal caso l'attività continua a essere iscritta nei limiti del coinvolgimento residuo nella stessa, secondo quanto previsto dai principi contabili applicabili.

L'eliminazione integrale di una attività finanziaria è inoltre effettuata nei casi in cui la stessa sia incassata, ceduta, estinta oppure ritenuta definitivamente irrecuperabile. Eventuali differenze tra il valore contabile dell'attività eliminata e il corrispettivo ricevuto sono rilevate a conto economico.

Criteri d'iscrizione

L'iscrizione iniziale delle partecipazioni avviene al costo, comprensivo del prezzo pagato per l'acquisto delle partecipazioni e degli oneri accessori direttamente imputabili all'acquisto stesso.

Criteri di classificazione

La voce comprende le partecipazioni in società controllate (IAS 27), in società sottoposte a controllo congiunto (IAS 31), nonché quelle in società sottoposte a influenza notevole (IAS 28).

Criteri di valutazione e rilevazione delle componenti reddituali

Alla data di chiusura del bilancio le partecipazioni vengono valutate al costo, ridotto per eventuali perdite durevoli di valore (impairment). Qualora i motivi della perdita di valore siano rimossi a seguito di un evento verificatosi successivamente alla rilevazione della riduzione di valore, vengono effettuate riprese di valore con imputazione a conto economico. Le partecipazioni in società sottoposte a influenza notevole (IAS 28) possono essere valutate con il metodo del patrimonio netto, in cui il valore contabile è aumentato o diminuito per rilevare la quota di pertinenza della partecipante degli utili o delle perdite della partecipata realizzati dopo la data di acquisizione. La quota dei risultati d'esercizio della partecipata di pertinenza della partecipante è rilevato nel conto economico di quest'ultima. I dividendi ricevuti da una partecipata riducono il valore contabile della partecipazione. Rettifiche del valore contabile possono essere necessarie anche a seguito di modifiche nella quota della partecipante nella collegata, derivanti da variazioni nel patrimonio netto della partecipata che la stessa non ha rilevato nel conto economico. Tali modifiche includono variazioni derivanti dalla rivalutazione di immobili, impianti e macchinari e dalle differenze della conversione di partite in valuta estera. La quota parte di tali variazioni di pertinenza della partecipante è rilevata direttamente nel patrimonio netto della partecipante

Criteri di cancellazione

Le partecipazioni vengono cancellate quando sono cedute, con trasferimento di tutti i rischi e benefici connessi, o quando la società partecipata viene incorporata nella società controllante.

Attività materiali – Voce 80

Criteri di iscrizione

Sono definite come ad uso funzionale le attività materiali che hanno consistenza fisica e sono detenute per essere utilizzate nella fornitura di beni e servizi o per scopi amministrativi e si ritiene possano essere utilizzate per più di un periodo.

Le attività materiali sono iscritte al costo di acquisto, comprensivo degli oneri necessari alla messa in funzione del bene

per l'uso per il quale è stato acquistato. Tale valore è successivamente incrementato delle spese sostenute da cui ci si aspetta di godere dei benefici futuri.

I costi di manutenzione ordinaria sono rilevati a conto economico; le spese di manutenzione straordinaria, da cui sono attesi benefici economici futuri, vengono contabilizzate ad incremento del valore dei cespiti cui si riferiscono.

Criteri di classificazione

Le attività materiali comprendono mobili, arredi e macchine ufficio elettroniche ed in generale i beni di uso durevole detenuti per essere utilizzati nella gestione operativa per la fornitura di servizi e che si ritiene di utilizzare per più di un periodo.

Criteri di valutazione

Tutte le attività materiali di durata limitata sono valutate al costo al netto delle quote di ammortamento e delle eventuali perdite di valore. La sottoposizione ad ammortamento dei beni di durata limitata comporta la sistematica imputazione al conto economico di quote dei costi determinate in funzione della residua durata economica di tali beni:

- a) la durata dei piani di ammortamento corrisponde all'arco temporale compreso tra il momento in cui i beni sono disponibili per l'uso e quello previsto per la cessazione del loro impiego. Le spese di ristrutturazione di immobili di terzi presi in affitto vengono ammortizzate nel più breve periodo tra quello in cui le migliorie possono essere utilizzate e quello di durata residua della locazione;
- b) i piani di ammortamento adottati sono a quote costanti;
- c) periodicamente viene accertato se sono intervenuti mutamenti sostanziali nelle condizioni originarie che impongano di modificare gli iniziali piani di ammortamento.

La Società procede all'ammortamento in base alle seguenti vite residue:

- a) mobili, arredi e attrezzature: 9 anni
- b) macchine ufficio elettroniche: 5 anni
- c) automezzi: 4 anni.

Ad ogni chiusura di bilancio, qualora si rilevi che un'attività possa aver subito una perdita di valore, si procede al confronto tra il valore di carico e il valore recuperabile dell'attività, pari al maggiore tra il *fair value*, al netto degli eventuali costi di vendita, ed il relativo valore d'uso. Le eventuali rettifiche vengono rilevate a conto economico.

Ove successivamente vengano meno i motivi che hanno portato alla rilevazione della perdita, si procede ad effettuare una ripresa di valore, che non può eccedere il valore che l'attività avrebbe avuto al netto degli ammortamenti calcolati in assenza di precedenti perdite di valore.

Criteri di cancellazione

Le attività materiali vengono cancellate dal bilancio all'atto della loro dismissione o quando hanno esaurito integralmente le loro funzionalità economiche.

Attività immateriali – Voce 90

Criteri di iscrizione

La prima iscrizione, avviene al costo, al momento in cui sussiste una sufficiente garanzia che la società riceverà i benefici economici riferibili all'attività ed il costo può essere misurato in maniera attendibile. Il costo comprende, oltre al prezzo di acquisto, anche gli oneri accessori direttamente imputabili all'acquisto e alla predisposizione dell'utilizzo dell'attività. Le attività immateriali sono costituite prevalentemente da software applicativo e da spese di sviluppo su specifici progetti aziendali con utilità futura.

Qualora le attività immateriali facciano riferimento a costi di sviluppo per progetti specifici saranno rilevate nel momento in cui sarà accettata la proposta di lavorazione della commessa. In particolare, avranno il requisito della capitalizzabilità le seguenti tipologie di costo: costi del personale direttamente impegnato nelle fasi di ricerca e sviluppo e imputabili all'acquisizione dell'attività e alla lavorazione della stessa; costi dei materiali e dei servizi impiegati nelle fasi di ricerca e sviluppo; ammortamenti di immobili, impianti e macchinari, nella misura in cui tali beni sono impiegati nelle attività di ricerca e sviluppo; eventuali costi indiretti, diversi dai costi e dalle spese generali ed amministrativi, relativi alle attività di ricerca e sviluppo.

Criteri di classificazione

Nella presente voce sono inseriti i fattori intangibili di produzione ad utilità pluriennale di durata illimitata o limitata.

Criteri di valutazione

Ad ogni data di riferimento, in presenza di evidenze di perdite di valore, si procede alla stima del valore di recupero dell'attività immateriale. L'ammontare dell'eventuale perdita di valore, contabilizzata a conto economico, è pari alla differenza tra il valore contabile dell'attività e il valore recuperabile.

Nel caso in cui vengano meno i motivi che hanno determinato la perdita è necessario rilevare una ripresa di valore, che non può eccedere il valore che l'attività avrebbe avuto, al netto degli ammortamenti che sarebbero stati effettuati, in assenza di rettifiche di valore. Ai fini dell'ammortamento la vita residua utile per il software è pari a tre anni mentre per le spese di sviluppo si considera la vita utile prevista del relativo progetto aziendale. Nel caso di attività immateriali derivanti da costi di sviluppo, esse sono valutate in relazione alla durata del contratto sottoscritto con il cliente e conseguentemente ammortizzate su tale periodo. Qualora le attività relative alla ricerca e allo sviluppo di nuovi progetti non dovessero concorrere all'acquisizione di un contratto e di conseguenza realizzarsi, i costi relativi saranno imputati a conto economico quando sostenuti.

Criteri di cancellazione

Un'immobilizzazione immateriale è eliminata dallo stato patrimoniale al momento della dismissione oppure qualora non siano attesi benefici economici futuri.

Criteri di rilevazione delle componenti reddituali

Le immobilizzazioni sono sistematicamente ammortizzate a quote costanti lungo il corso della presumibile vita utile.

Attività e Passività Fiscali – Voce 100, Voce 60

Le imposte correnti sul reddito del periodo sono determinate in base alla stima del reddito imponibile, in conformità alle disposizioni tributarie in vigore e tenendo conto degli effetti derivanti dall'adesione all'istituto del consolidato fiscale nazionale. Le imposte sono calcolate applicando le aliquote di imposta vigenti.

Le imposte anticipate e differite sono calcolate sulle differenze temporanee deducibili e imponibili tra i valori contabili di un'attività o di una passività ed i corrispondenti valori riconosciuti ai fini fiscali, applicando le aliquote d'imposta vigenti negli esercizi in cui si prevede si riverseranno le suddette differenze.

L'iscrizione di imposte anticipate è effettuata quando il loro recupero è probabile ovvero quando si prevede possano rendersi disponibili in futuro imponibili fiscali tali da permettere il recupero di tali imposte.

Le imposte differite passive sono iscritte anche qualora vi siano scarse o remote possibilità che insorga in futuro il relativo debito, secondo quanto disposto dallo IAS 12.

Attività non correnti e gruppi di attività in via di dismissione – Voce 110

Criteri di classificazione

Tale voce include le attività non correnti destinate alla vendita ed i gruppi di attività e le passività associate in via di dismissione, secondo quanto previsto dall'IFRS 5.

Più in dettaglio, vengono classificate nella presente voce quelle attività e gruppi di attività il cui valore contabile sarà recuperato principalmente con un'operazione di vendita anziché con il loro uso continuativo.

Affinché si concretizzi il recupero di un'attività non corrente o di un gruppo in dismissione tramite un'operazione di vendita, devono ricorrere due condizioni:

- l'attività deve essere disponibile per la vendita immediata nella sua condizione attuale, soggetta a condizioni, che sono d'uso e consuetudine, per la vendita di tali attività (o gruppi in dismissione);
- la vendita dell'attività non corrente (o del gruppo in dismissione) deve essere altamente probabile.

Perché la vendita sia altamente probabile la Direzione, ad un adeguato livello, deve essersi impegnata in un programma per la dismissione dell'attività e devono essere state avviate le attività per individuare un acquirente e completare il programma. Il completamento della vendita dovrebbe essere previsto entro un anno dalla data della classificazione e

le azioni richieste per completare il programma di vendita dovrebbero dimostrare l'improbabilità che il programma possa essere significativamente modificato o annullato.

Criteri di iscrizione

Le attività e i gruppi di attività non correnti in via di dismissione sono iscritti in sede iniziale al minore tra il valore contabile ed il fair value al netto dei costi di vendita. Fanno eccezione alcune tipologie di attività (es. attività finanziarie rientranti nell'ambito di applicazione dell'IFRS 9) per cui l'IFRS 5 prevede specificatamente che debbano essere applicati i criteri valutativi del principio contabile di pertinenza.

Criteri di valutazione

Nelle valutazioni successive alla iscrizione iniziale, le attività e i gruppi di attività non correnti in via di dismissione continuano ad essere valutate al minore tra il valore contabile ed il loro fair value al netto dei costi di vendita, ad eccezione di alcune tipologie di attività (es. attività finanziarie rientranti nell'ambito di applicazione dell'IFRS 9) per cui l'IFRS 5 prevede specificatamente che debbano essere applicati i criteri valutativi del principio contabile di pertinenza. Nei casi in cui i beni in dismissione siano ammortizzabili il processo di ammortamento viene interrotto a partire dal momento in cui ha luogo la classificazione tra le attività non correnti in via di dismissione.

Criteri di cancellazione

Le attività e i gruppi di attività non correnti in via di dismissione sono eliminate dallo stato patrimoniale al momento della dismissione.

Se un'attività (o gruppo in dismissione) classificata come posseduta per la vendita, perde i criteri per l'iscrizione a norma del principio contabile IFRS 5, non si deve più classificare l'attività (o il gruppo in dismissione) come posseduta per la vendita.

Si deve valutare un'attività non corrente che cessa di essere classificata come posseduta per la vendita (o cessa di far parte di un gruppo in dismissione classificato come posseduto per la vendita) al minore tra:

§ il valore contabile prima che l'attività (o gruppo in dismissione) fosse classificata come posseduta per la vendita, rettificato per tutti gli ammortamenti, svalutazioni o ripristini di valore che sarebbero stati altrimenti rilevati se l'attività (o il gruppo in dismissione) non fosse stata classificata come posseduta per la vendita;

§ il suo valore recuperabile alla data della successiva decisione di non vendere.

Criteri di rilevazione delle componenti reddituali

I proventi ed oneri (al netto dell'effetto fiscale) riconducibili a gruppi di attività in via di dismissione o rilevati come tali nel corso dell'esercizio, sono esposti nella pertinente voce di conto economico Utile (Perdita) delle attività operative

cessate.

Altre attività - Voce 120

Nella presente voce sono iscritti i crediti e le attività che non trovano collocazione nelle altre voci dell'attivo patrimoniale. Essa comprende, in particolare, i crediti diversi da quelli classificati tra le attività finanziarie, gli anticipi a fornitori, i crediti verso l'Erario diversi da quelli rilevati tra le attività fiscali, i risconti attivi, nonché ogni altra posta attiva di natura residuale o operativa.

Le attività incluse nella presente voce sono iscritte, a seconda della loro natura, al valore nominale ovvero al costo, eventualmente rettificato per tenere conto di perdite attese o di situazioni che ne rendano dubbia la recuperabilità. Qualora la voce includa crediti, questi sono mantenuti al valore ritenuto recuperabile alla data di bilancio, tenendo conto delle informazioni disponibili e delle specifiche caratteristiche delle singole posizioni.

I risconti attivi rappresentano quote di costi già sostenuti di competenza di esercizi successivi e sono rilevati in applicazione del principio della competenza economica. Essi sono mantenuti in bilancio nella misura in cui sussistano i presupposti economici e giuridici per la loro futura utilità. Qualora, a seguito del venir meno dell'attività o del presupposto cui essi si riferiscono, non risulti più appropriato il loro mantenimento, i relativi importi sono imputati a conto economico nell'esercizio in cui tale presupposto viene meno.

La voce non comprende le attività non correnti e i gruppi di attività in via di dismissione, che sono classificati separatamente nella specifica voce dell'attivo patrimoniale quando risultano soddisfatti i requisiti previsti dall'IFRS 5, ossia quando il valore contabile sarà recuperato principalmente attraverso un'operazione di vendita piuttosto che attraverso l'uso continuativo. Tali attività sono pertanto oggetto di separata classificazione, valutazione e disclosure.

Con riferimento al bilancio al 31 dicembre 2025, la voce accoglie prevalentemente il credito verso Vaiana SPV S.r.l. sorto a seguito della cessione dei portafogli di proprietà perfezionata a fine esercizio, nonché ulteriori crediti residuali di importo contenuto. La composizione della voce riflette il profondo riassetto patrimoniale intervenuto nella parte finale del 2025 e il venir meno del precedente portafoglio di crediti detenuti dalla Società.

Passività finanziarie valutate al costo ammortizzato - Voce 10

Criteri di classificazione

Nel bilancio della Società, la voce accoglie prevalentemente debiti verso enti creditizi relativi a finanziamenti bancari contratti in esercizi precedenti a supporto dell'attività di acquisto e gestione dei portafogli creditizi. Alla data del 31 dicembre 2025, la riduzione della voce rispetto all'esercizio precedente riflette il progressivo rimborso dell'indebitamento e il mutato assetto patrimoniale conseguente alle operazioni straordinarie perfezionate nella parte

finale dell'esercizio.

Criteri di iscrizione

Le passività finanziarie valutate al costo ammortizzato comprendono i debiti verso banche, enti finanziari, clientela e altre passività finanziarie sorte nell'ambito dell'ordinaria operatività della Società, iscritti inizialmente alla data di regolamento per un importo pari al fair value della passività, normalmente corrispondente al corrispettivo ricevuto, al netto dei costi e proventi di transazione direttamente attribuibili.

Criteri di valutazione e di rilevazione delle componenti reddituali

Successivamente alla rilevazione iniziale, le passività finanziarie sono valutate al costo ammortizzato, utilizzando il criterio del tasso di interesse effettivo, secondo quanto previsto dall'IFRS 9. Il costo ammortizzato di una passività finanziaria è determinato considerando il valore di iscrizione iniziale, al netto dei rimborsi di capitale, rettificato per tener conto dell'ammortamento, secondo il metodo del tasso di interesse effettivo, di eventuali differenze tra il valore iniziale e quello a scadenza.

Nel caso in cui i debiti presentino una durata contenuta o gli effetti dell'attualizzazione risultino non significativi, la valutazione può sostanzialmente coincidere con il valore nominale o con il costo iniziale rettificato per i rimborsi intervenuti; tale circostanza viene valutata caso per caso sulla base delle caratteristiche contrattuali delle singole passività.

Criteri di cancellazione

Le passività finanziarie sono cancellate dal bilancio quando risultano estinte ovvero quando l'obbligazione contrattuale è adempiuta, cancellata o scaduta. In presenza di modifiche sostanziali dei termini contrattuali di una passività esistente, la passività originaria è eliminata dal bilancio e sostituita con una nuova passività, iscritta al fair value alla data della modifica. Eventuali differenze tra il valore contabile della passività estinta e il corrispettivo pagato sono rilevate a conto economico.

Trattamento di fine rapporto del personale – Voce 90

Criteri di iscrizione e classificazione

In base allo IAS 19, il Trattamento di Fine Rapporto del Personale si configura come un piano a *benefici definiti*.

Per valore attuale medio di un'obbligazione a benefici definiti si intende il valore attuale degli oneri futuri previsti come i pagamenti necessari per estinguere l'obbligazione derivante dall'attività lavorativa svolta dal dipendente

nell'esercizio corrente ed in quelli precedenti.

Criteri di valutazione

L'obbligazione è determinata attraverso il metodo del "Credito Unitario" che considera ogni periodo di lavoro fonte di un'unità aggiuntiva di diritto ai benefici e misura distintamente ogni unità ai fini del calcolo dell'obbligazione finale.

A seguito del cambio normativo dettato dalla Legge Finanziaria 2007 (Legge n. 296/2006) che ha anticipato al primo gennaio 2007 l'entrata in vigore del D.Lgs. n. 252/2005, il quale disciplina le forme di previdenza per l'erogazione dei trattamenti pensionistici complementari e che prevede la possibilità di destinare alle forme di previdenza complementare il TFR maturando, o nel caso in cui si opti di lasciarlo in azienda, di destinarlo al Fondo di Tesoreria Inps per coloro che lavorano in un'azienda con almeno 50 dipendenti, la valutazione attuariale della passività connessa

all'erogazione del TFR è stata effettuata valutando ai fini IAS solo la passività relativa al TFR maturato rimasto in azienda. In base alle disposizioni del Principio Contabile Internazionale IAS 19 riguardanti la specifica situazione, l'obbligazione relativa al TFR maturato è stata valutata senza applicazione del pro-rata del servizio prestato, comportando un costo previdenziale relativo alle prestazioni di lavoro corrente nullo. Ciò in quanto il futuro TFR maturando viene destinato ad una forma pensionistica complementare e al Fondo di Tesoreria INPS in dipendenza delle opzioni esercitate dal lavoratore dipendente entro il 30 giugno 2007.

I criteri di valutazione possono essere riassunti nei seguenti punti:

- proiezione per ciascun dipendente in essere alla data di valutazione del TFR maturato fino all'epoca stimata del pensionamento;
- determinazione per ciascun dipendente in essere alla data di valutazione e per ciascun anno fino all'epoca stimata del pensionamento, dei pagamenti probabilizzati del TFR che dovranno essere utilizzati dalla Società a cui appartiene il dipendente in caso di licenziamento, richieste di anticipo, dimissioni volontarie, invalidità, morte e pensionamento;
- attualizzazione, alla data di valutazione, di ciascun pagamento probabilizzato.

Gli obblighi per i piani a benefici definiti sono determinati annualmente da un attuario indipendente utilizzando il *projected unit credit method*. Il valore attuale del piano a benefici definiti è determinato scontando i futuri flussi di cassa ad un tasso di interesse pari al 3% e che tenga conto della durata del relativo piano pensionistico.

Criteri di rilevazione delle componenti reddituali

In base allo IAS 19 *revised*, a partire dall'esercizio 2013, per i piani a benefici definiti, la contabilizzazione degli utili/perdite attuariali è inclusa, al netto degli effetti fiscali, nel computo delle passività nette verso i dipendenti in contropartita di una posta del patrimonio netto (*Other Comprehensive Income*), da esporre nel prospetto della redditività complessiva del periodo.

I costi per il servizio del piano sono contabilizzati tra i Costi del Personale (voce 110. Spese amministrative) come

l'ammontare netto dei contributi versati, dei contributi di competenza di esercizi precedenti non ancora contabilizzati e degli interessi maturati.

Criteri di iscrizione e valutazione delle componenti reddituali

Il riconoscimento dei ricavi avviene attraverso le seguenti fasi:

- identificazione del contratto (o dei contratti) con il cliente;
- individuazione delle obbligazioni di fare (o "*performance obligations*");
- determinazione del prezzo della transazione: il prezzo della transazione è l'importo del corrispettivo a cui si ritiene di avere diritto in cambio del trasferimento al cliente dei servizi promessi;
- ripartizione del prezzo dell'operazione tra le "*performance obligations*" del contratto;
- riconoscimento del ricavo nel momento del soddisfacimento della "*performance obligation*".

Specificatamente i ricavi possono essere riconosciuti:

- in un momento preciso, quando è adempiuta l'obbligazione di fare trasferendo al cliente il bene o servizio promesso ("*at a point in time*"), o
- nel corso del tempo, a mano a mano che è adempiuta l'obbligazione di fare, trasferendo al cliente il bene o servizio promesso ("*over time*").

Le commissioni sono generalmente contabilizzate per competenza sulla base dell'erogazione del tipo di servizio; in particolare le commissioni di gestione e le altre commissioni relative a servizi di consulenza sono contabilizzate sulla base di quanto previsto dai relativi contratti e comunque utilizzando un arco temporale che riflette la durata della prestazione dei servizi sottostanti. Le plusvalenze sono calcolate sulle singole posizioni creditorie. Stante l'incertezza del momento della riscossione e della misura del loro riconoscimento, le plusvalenze confluiscono a conto economico nel momento dell'effettivo incasso.

I costi sono rilevati a conto economico nei periodi nei quali sono contabilizzati i relativi ricavi.

Se l'associazione fra costi e ricavi può essere fatta solo in modo generico e indiretto, i costi sono iscritti su più periodi con procedure razionali e su base sistematica. I costi che non possono essere associati ai proventi, sono rilevati immediatamente nel conto economico.

A.3 Informativa sui trasferimenti tra portafogli di attività finanziarie

Non ci sono stati trasferimenti tra portafogli di attività finanziarie nell'esercizio di riferimento del presente bilancio.

A.4 Informativa sul fair value – Informativa di natura qualitativa

La presente sezione comprende l'informativa sul fair value così come richiesta dall'IFRS13.

A.4.1 Livelli di fair value 2 e 3: tecniche di valutazione e input utilizzati

Per le attività a vista o con scadenza nel breve periodo o indeterminata, il valore contabile di iscrizione è considerato una buona approssimazione del *fair value*. Vi rientrano tutti i crediti di funzionamento connessi con la prestazione di attività. Con riferimento al Livello 3 e relativamente ai crediti NPL, questo approccio prevede che la valutazione dello strumento finanziario venga condotta utilizzando un modello di *pricing* basato su specifiche ipotesi riguardanti lo sviluppo dei *cash flows* futuri, eventualmente condizionati da eventi futuri cui possono essere attribuite probabilità desunte dall'esperienza storica di lavorazione dei portafogli. Per quanto concerne l'informativa relativa ai crediti *Non performing*, considerata la natura degli stessi ed essendo valutati attraverso il metodo del costo ammortizzato mediante l'utilizzo del criterio del tasso di interesse effettivo, il valore contabile rappresentato in bilancio prevede una classificazione di *fair value* a Livello 3. L'attribuzione dei livelli di fair value è funzione dell'osservabilità dei parametri utilizzati nelle misurazioni.

A.4.2 Processi e sensibilità delle valutazioni

Con riferimento al processo di valutazione implementato dalla società si faccia riferimento a quanto esposto nel paragrafo precedente. Si precisa che in assenza di attività/passività valutate al *fair value* su base ricorrente, non sono dovute le informazioni previste dall'IFRS 13, paragrafo 93, lettera h.

A.4.3 Gerarchia del fair value

In accordo con le disposizioni contenute nei principi IFRS 7 e IFRS 13, la società classifica le valutazioni al *fair value* delle proprie attività e passività finanziarie sulla base di una gerarchia del *fair value* funzionale alla significatività e al grado di osservabilità degli input utilizzati ai fini della valutazione.

Sono previsti tre livelli:

Livello 1 (input osservabili): il fair value degli strumenti classificati in questo livello è determinato in base a prezzi quotati osservati su mercati attivi per attività e passività identiche cui l'entità può accedere alla data di valutazione;

Livello 2 (input osservabili): il fair value degli strumenti classificati in questo livello è determinato sulla base di input diversi dai prezzi di mercato già inclusi nel Livello 1, che sono osservabili per l'attività o la passività, direttamente o indirettamente. Gli input sono considerati osservabili se sono sviluppati sulla base di informazioni disponibili al mercato riguardanti

eventi o transazioni correnti e riflettono le assunzioni che le controparti di mercato utilizzerebbero per valutare l'attività o la passività.

Livello 3 (input non osservabili): il fair value degli strumenti classificati in questo livello è determinato in base a input diversi da quelli inclusi nel Livello 1 e nel Livello 2, non direttamente osservabili sul mercato per la valutazione

dell'attività o della passività, o utilizzati nella determinazione degli aggiustamenti significativi al fair value. Gli input non osservabili devono comunque riflettere le assunzioni che i partecipanti al mercato utilizzerebbero nella valutazione dell'attività o passività, incluse le assunzioni

sul rischio. Quando il fair value è misurato direttamente utilizzando un prezzo osservabile e quotato in un mercato attivo, il processo di attribuzione della gerarchia assegnerà il Livello 1. Quando il fair value deve essere misurato attraverso un comparable approach o attraverso l'utilizzo di un modello di pricing, il processo di attribuzione della gerarchia assegnerà il Livello 2 o il Livello 3, a seconda dell'osservabilità di tutti gli input significativi utilizzati nella valutazione.

Nel corso dell'esercizio la società non ha detenuto attività finanziarie o emesso passività finanziarie misurate al *fair value*. Per tale motivo non è applicabile quanto indicato dall'IFRS 7 p.25 in merito alla *Fair value disclosures*.

A.4.4 Altre informazioni

L'IFRS 13 relativo alla valutazione al *fair value*, prevede al paragrafo 48, come richiamato poi ai successivi paragrafi 51 e 96, la facoltà di derogare ai criteri generali di valutazione nel caso di attività e passività finanziarie gestite cumulativamente sulla base della loro esposizione netta al rischio di mercato e al rischio di credito.

La Società non si avvale di detta facoltà, non rinvenendosi alcuna eccezione nelle proprie valutazioni.

L'IFRS 13 relativo alla valutazione al *fair value*, prevede infine al paragrafo 93 lettera i) che si debba dare evidenza di eventuali attività non finanziarie per le quali la relativa redditività si sia riscontrato essere stata difforme dal proprio massimo e miglior uso, indicandone le circostanze fattuali e relative ragioni.

La Società non possiede alcuna attività non finanziaria il cui massimo e miglior uso differisce dal suo uso corrente.

A.4 Informativa sul fair value – Informativa di natura quantitativa

A.4.5 Gerarchia del fair value

A.4.5.4 Attività e passività non valutate al fair value o valutate al fair value su base non ricorrente: ripartizione per livelli di fair value

Composizione	Totale 31/12/2025				Totale 31/12/2024			
	Valore di Bilancio	L1	L2	L3	Valore di Bilancio	L1	L2	L3
1. Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	67.651			67.651	235.313			235.313
2. Attività materiali detenute a scopo di investimento								
3. Attività non correnti e gruppi di attività in via di dismissione					13.771.090			13.771.090
Totale	67.651			67.651	14.006.403			14.006.403
1. Passività Finanziarie valutate al Costo ammortizzato	2.207.267			2.207.267	6.254.780			6.254.780
2. Passività associate ad attività in via di dismissione								
Totale	2.207.267			2.207.267	6.254.780			6.254.780

Legenda

VB= valore di bilancio

L1= Livello 1

L2= Livello 2

L3= Livello 3

A.5 Informativa sul CD "Day one profit/loss"

La Società non ha posto in essere operazioni da cui è derivata la contabilizzazione nel C.D. "Day one profit/loss".

PARTE B - INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE - ATTIVO

Sezione 1 - Cassa e disponibilità liquide - Voce 10

Composizione	31.12.2025	31.12.2024
1. Cassa	6	515
2. Disponibilità liquide	449.713	42.652
Totale	449.719	43.166

Nella presente voce sono rilevate giacenze di cassa per Euro 6 e disponibilità liquide per Euro 449.713, detenute principalmente presso istituti di credito quali Intesa Sanpaolo S.p.A., Banco BPM S.p.A., Banca Valsabbina S.C.p.A., Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. e Banco di Sardegna S.p.A.

Il saldo complessivo al 31 dicembre 2025 ammonta a Euro 449.719, rispetto a Euro 43.166 al 31 dicembre 2024.

Sezione 4 - Attività Finanziarie valutate al costo ammortizzato - Voce 40

4.3 - Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato: composizione merceologica dei crediti verso clientela

Composizione	Totale 31/12/2025						Totale 31/12/2024					
	Valore di Bilancio			Fair Value			Valore di Bilancio			Fair Value		
	Primo e Secondo Stadio	Terzo stadio	di cui: impaired acquisite o originate	L1	L2	L3	Primo e Secondo Stadio	Terzo stadio	di cui: impaired acquisite o	L1	L2	L3
1. Finanziamenti												
1.1 Leasing finanziario di cui: senza opzione finale di acquisto												
1.2 Factoring Pro solvendo Pro soluto												
1.3 Crediti al consumo												
1.4 Carte di credito												
1.5 Prestiti su pegno												
1.6 Finanziamenti concessi in relazione ai servizi di pagamento prestati												
1.7 Altri finanziamenti di cui da escussione di garanzie e impegni												
2. Titoli di debito												
2.1 Titoli strutturati												
2.2 Altri titoli di debito												
3. Altre attività	67.651					67.651	235.313					235.313
Totale	67.651					67.651	235.313					235.313

Al 31 dicembre 2025 il valore complessivo dei crediti iscritti tra le attività finanziarie valutate al costo ammortizzato ammonta a Euro 67.651, rispetto a Euro 235.313 dell'esercizio precedente.

Nell'ambito della gerarchia del *fair value* richiesta dall'informativa in base all'IFRS 13 il livello di *fair value* dei crediti in bonis esposti in bilancio è il 3.

4.4 attività Finanziarie valutate al costo ammortizzato: composizione per debitori/emittenti dei crediti verso clientela

Composizione	Totale 31/12/2025			Totale 31/12/2024		
	Primo e Secondo Stadio	Terzo stadio	di cui: impaired acquisite o originate	Primo e Secondo Stadio	Terzo stadio	di cui: impaired acquisite o originate
1. Titoli di debito						
a) Amministrazioni pubbliche						
b) soceità non finanziarie						
2. Finanziamenti verso:						
a) Amministrazioni pubbliche						
b) società non finanziarie						
c) Famiglie						
3. Altre attività	67.651			235.313		
Totale	67.651			235.313		

4.5 Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato: valore lordo e rettifiche di valore complessive

Composizione	Valore lordo				Rettifiche di Valore complessive				Write-off parziali complessivi *
	Primo Stadio	di cui strumenti con basso rischio di credito	secondo stadio	terzo stadio	Primo Stadio	di cui strumenti con basso rischio di credito	secondo stadio	terzo stadio	
Titoli di debito									
Finanziamenti									
Altre attività	67.651	67.651							
Totale 31/12/2025	67.651	67.651							
Totale 31/12/2024	239.755	239.755			(4.442)	(4.442)			
di cui: attività finanziarie impaired acquisite o originate*									

* valore da esporre a fini informativi

Sezione 7 - Partecipazioni – Voce 70

7.1 Partecipazioni: informazioni sui rapporti partecipativi

Denominazioni	Sede legale	Sede operativa	Quota di partecipazione %	Disponibilità voti %	valore di bilancio	Fair value
A. Imprese controllate in via esclusiva						
B. Imprese controllate in modo congiunto						
C. Imprese sottoposte a influenza notevole						
1) Borsafattura SRL	Via A. Pacinotti Viterbo (VT)		47%	47%	0	0
Totale						

7.2 Variazioni annue delle partecipazioni

Composizione	Partecipazioni di gruppo	Partecipazioni non di gruppo	Totale
A. Esistenze iniziali		256.048	256.408
A.1 Riduzioni di valore totali nette			
A.2 Esistenze iniziali nette			
B. Aumenti :			
B.1. Acquisti			
B.2. Riprese di valore			
B.3 Rivalutazioni			
B.7 Altre variazioni			
C. Diminuzioni		(256.408)	(256.408)
C.1. Vendite			
C.2. Rettifiche di valore		(22.070)	(22.070)
C.3. Svalutazioni		(234.338)	(234.338)
C.4 Altre variazioni			
D. Rimanenze finali			

Le variazioni conseguono, in parte, dall'impatto della valutazione a patrimonio netto della partecipata BorsaFattura in relazione alla perdita realizzata nel 2024 per Euro 22.070 e, in parte, dalla decisione assunta dalla nuova proprietà di procedere all'integrale impairment del valore residuo della medesima partecipazione per Euro 234.338, in considerazione sia dei risultati negativi già registrati, sia dell'assenza di elementi tali da supportare prospettive di recupero del valore nei futuri esercizi..

Sezione 8 - Attività Materiali – Voce 80

8.1 Attività materiali ad uso funzionale: composizione delle attività valutate al costo

Attività/Valori	Totale 31/12/2025	Totale 31/12/2024
1. Attività di proprietà		
a) terreni		
b) fabbricati		
c) mobili		
d) impianti elettronici		3.030
e) altre		
2. Diritti d'uso acquisiti con il leasing		
a) terreni		
b) fabbricati		
c) mobili		
d) impianti elettronici		
e) altre		32.116
Totale		35.145
di cui: ottenute tramite l'escussione delle garanzie ricevute*		

Al 31 dicembre 2025 la società non presenta attività materiali iscritte in bilancio, a seguito del completo ammortamento e finale dismissione delle immobilizzazioni presenti nell'esercizio precedente, che ammontavano complessivamente a Euro 35.145 al 31 dicembre 2024.

8.6 - Attività materiali ad uso funzionale: variazioni annue

Composizione	Terreni	Fabbricati	Mobili	Impianti elettronici	Altre	Totale
A. Esistenze iniziali lorde				3.030	32.116	35.145
A. 1 Riduzioni di valore totali nette						
A.2 Esistenze iniziali nette						
B. Aumenti :						
B.1. Acquisti						
B.2 Spese per migliorie capitalizzate						
B.3. Riprese di valore						
B.4 Variazioni positive di fair value imputate a:						
a) patrimonio netto						
b) conto economico						
B.5 Differenze positive di cambio						
B.6 Trasferimenti da immobili detenuti a scopo di investimento						
B.7 Altre variazioni						
C. Diminuzioni				3.030	32.116	35.145
C.1. Vendite						
C.2. Ammortamenti				3.030	13.415	16.445
C.3. Rettifiche di valore da deterioramento imputate a:						
a) patrimonio netto						
b) conto economico						
C.4. Variazioni negative di fair value imputate a:						
a) patrimonio netto						
b) conto economico						
C.5 Differenze negative di cambio						
C.6 Trasferimenti a:						
a) attività materiali detenute a scopo di investimento						
b) attività in via di dismissione						
C.7 Altre variazioni					18.701	18.701
D. Rimanenze finali nette						
D. 1 Riduzioni di valore totali nette						
D.2 Rimanenze finali lorde						
E. Valutazione al costo						

Sezione 9- Attività Immateriali – Voce 90

9. 1 Composizione della voce 90 Attività immateriali

Voci/ Valutazione	Totale 31.12.2025		Totale 31.12.2024	
	Attività valutate al costo	Attività valutate al fair value	Attività valutate al costo	Attività valutate al fair value
1. Avviamento				
2. Altre attività immateriali				
2.1 - di proprietà - generate internamente - Altre			3.684	
2.2 - diritti d'uso acquisiti con il leasing				
Totale 2			3.684	
3. Attività riferibili al leasing finanziario				
3.1 beni inoptati				
3.2 beni ritirati a seguito di risoluzione				
3.3 altri beni				
Totale 3				
Totale (1+2+3+4)			3.684	
Totale			3.684	

Le immobilizzazioni immateriali risultano pari a zero al 31 dicembre 2025, a seguito dell'integrale ammortamento delle attività immateriali presenti nell'esercizio precedente, costituite principalmente da software applicativo.

9.2 Attività immateriali: variazioni annue

Composizione	Totale
Esistenze iniziali	3.684
Aumenti	
B.1 Acquisti	
B.2 Riprese di valore	
B.3 Variazioni positive di fair value	
- a patrimonio netto	
- a conto economico	
B.4 Altre variazioni	
Diminuzioni	(3.684)
C.1 Vendite	
C.2 Ammortamenti	(3.684)
C.3 Rettifiche di valore	
- a patrimonio netto	
- a conto economico	
C.4 Variazioni negative di fair value	
- a patrimonio netto	
- a conto economico	
C.5 Altre variazioni	
D. Rimanenze finali	

Sezione 10 - Attività Fiscali e Passività Fiscali – Voce 100 dell’Attivo e Voce 60 del Passivo

10.1 Composizione della voce 100 “Attività fiscali: correnti e anticipate”

Attività fiscali anticipate

Composizione	31.12.2025	31.12.2024
Saldo iniziale		14.427
Incrementi		
Decrementi		14.427
Totale imponibile IRES		

Al 31 dicembre 2025 la Società presenta perdite fiscali riportabili calcolate ai fini della redazione del bilancio d’esercizio in euro 2.476.622.

In applicazione dello IAS 12, la Società ha valutato la recuperabilità di tali benefici fiscali tenendo conto sia degli imponibili futuri prospettici sia della natura delle cause che hanno determinato la perdita dell’esercizio. In particolare, la perdita 2025 risulta influenzata in misura significativa da componenti non ricorrenti.

Nonostante ciò, alla data di bilancio la Società ha ritenuto che non sussistano ancora evidenze sufficientemente convincenti circa la probabilità di futuri imponibili fiscali capienti tali da consentire la rilevazione delle relative attività per imposte anticipate. Conseguentemente, nessuna attività per imposte anticipate è stata iscritta in relazione a tali perdite fiscali riportabili.

Attività fiscali correnti

Composizione	31.12.2025	31.12.2024
Acconti per imposte dirette		39.380
Totale		39.380

10.2 Composizione della voce 60 “Passività fiscali: correnti e differite”

Nella presente voce figurano le passività fiscali correnti, rilevate nella voce 60 del passivo.

Composizione	31.12.2025	31.12.2024
IRES del periodo		49.674
IRAP del periodo		38.431
Totale fondo imposte		88.105

3 Variazione delle imposte anticipate (in contropartita del conto economico)

VARIAZIONE IMPOSTE ANTICIPATE	31.12.2025	31.12.2024
1. Esistenze iniziali		14.427
2. Aumenti		
2.1 Imposte anticipate rilevate nell'esercizio		
a) relative a precedenti esercizi		
b) dovute al mutamento di criteri contabili		
c) riprese di valore		
d) altre		
2.2 Nuove imposte o incrementi di aliquote fiscali		
2.3 Altri aumenti		
3. Diminuzioni		14.427
3.1 Imposte anticipate annullate nell'esercizio		
a) rigiri		
b) svalutazione per sopravvenuta irrecoverabilità		
c) dovute al mutamento dei criteri contabili		
d) altre		
3.2 Riduzioni di aliquote fiscali		
3.3 Altre diminuzioni		
a) trasformazioni in crediti d'imposta di cui alla Legge n.214/2011		
b) altre		
Importo finale		

Sezione 11 - Attività non correnti e gruppi di attività in via di dismissione

11.1 Attività non correnti e gruppi di attività in via di dismissione: composizione per tipologia di attività

Composizione	31/12/2025	31/12/2024
A. Attività possedute per la vendita		
A.1 Attività finanziarie		13.771.090
A.2 Partecipazioni		
A.3 Attività materiali		
di cui: ottenute tramite l'escussione delle garanzie ricevute		
A.4 Attività immateriali		
A.5 Altre attività non correnti		
Totale (A)		13.771.090
di cui valutate al costo		
di cui valutate al fair value livello 1		
di cui valutate al fair value livello 2		
di cui valutate al fair value livello 3		13.771.090
B. Attività operative cessate		
B.1 Attività finanziarie valutate al fair value con impatto a conto economico		
- attività finanziarie detenute per la negoziazione		
- attività finanziarie designate al fair value		
- altre attività finanziarie obbligatoriamente valutate al fair value		
B.2 Attività finanziarie valutate al fair value con impatto sulla redditività complessiva		
B.3 Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato		
B.4 Partecipazioni		
B.5 Attività materiali		
di cui: ottenute tramite l'escussione delle garanzie ricevute		
B.6 Attività immateriali		
B.7 Altre attività		
Totale (B)		
di cui valutate al costo		
di cui valutate al fair value livello 1		
di cui valutate al fair value livello 2		
di cui valutate al fair value livello 3		
C. Passività associate ad attività possedute per la vendita		
C.1 Debiti		
C.2 Titoli		
C.3 Altre passività		
Totale (C)		
di cui valutate al costo		
di cui valutate al fair value livello 1		
di cui valutate al fair value livello 2		

<i>di cui valutate al fair value livello 3</i>		
D. Passività associate ad attività operative cessate		
D.1 Passività finanziarie valutate al costo ammortizzato		
D.2 Passività finanziarie di negoziazione		
D.3 Passività finanziarie designate al fair value		
D.4 Fondi		
D.5 Altre passività		
tale (D)		
<i>di cui valutate al costo</i>		
<i>di cui valutate al fair value livello 1</i>		
<i>di cui valutate al fair value livello 2</i>		
<i>di cui valutate al fair value livello 3</i>		

Nell'esercizio 2025 la società ha completato il processo di dismissione dei portafogli di crediti non performing precedentemente classificati tra le attività non correnti possedute per la vendita.

Pertanto, al 31 dicembre 2025 la voce risulta pari a zero, rispetto a Euro 13.771.090 al 31 dicembre 2024.

Sezione 12 - Altre Attività – Voce 120

Nella presente voce sono iscritte le attività non riconducibili nelle altre voci dell'attivo dello stato patrimoniale.

12.1 Composizione della voce 120 "Altre Attività"

Composizione	31.12.2025	31.12.2024
Altre attività	10.339.500	2.727.151
Anticipi a fornitori		38.207
Erario c/rit su interessi bancari		23
Altri crediti		359.383
TOTALE	10.339.500	3.124.764,87

La voce Altre attività, pari a Euro 10.339.500 al 31 dicembre 2025 (Euro 3.124.765 nel 2024), è costituita da:

- finanziamento soci verso la controllata Borsafattura per Euro 39.500
- credito nei confronti di Vaiana SPV Srl per la cessione dei portafogli di proprietà per Euro 10.300.000.

PARTE B - INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE - PASSIVO

Sezione 1 – Passività finanziarie valutate al costo ammortizzato – Voce 10

1.1 Passività finanziarie valutate al costo ammortizzato: composizione merceologica dei debiti

Voci	Totale 31.12.2025			Totale 31.12.2024		
	Verso banche	Verso società finanziarie	Verso clientela	Verso banche	Verso società finanziarie	Verso clientela
1. Finanziamenti	2.188.518		18.749	4.843.135		1.205.280
1.1 Pronti contro temine						
1.2 Altri finanziamenti	2.188.518		18.749	4.843.135		1.205.280
2. Altri debiti				206.365		
Totale	2.188.518		18.749	5.049.500		1.205.280
Fair value – livello 1						
Fair value – livello 2						
Fair value – livello 3	2.188.518		18.749	5.049.500		1.205.280
Totale Fair Value	2.188.518		18.749	5.049.500		1.205.280

Le passività finanziarie valutate al costo ammortizzato ammontano a Euro 2.207.267 al 31 dicembre 2025, rispetto a Euro 6.254.780 al 31 dicembre 2024, e sono rappresentate principalmente da finanziamenti bancari contratti a suo tempo per il finanziamento dell'attività di acquisto e gestione di portafogli di crediti deteriorati. Nella voce "Finanziamenti" è incluso anche il debito verso Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. (ex MPS Leasing & factoring) con un debito residuo di Euro 1.121.378, estinto a febbraio 2026.

Di seguito il dettaglio degli ulteriori finanziamenti bancari in essere:

Istituto	Accensione	Debito Iniziale	Durata	Rateizzazione	Tasso	Spese Istruttoria	Debito Residuo
MPS	15/09/2023	500.000	60 mesi	mensile	variabile	5.000	275.000
Banco di Sardegna	14/05/2021	300.000	60 mesi	mensile	variabile	2.250	29.599
Banco di Sardegna	27/06/2022	1.500.000	60 mesi	mensile	variabile	11.250	601.703
Banco di Sardegna	21/07/2023	477.000	36 mesi	mensile	variabile	4.770	95.050
Banca Valsabbina	29/06/2022	200.000	60 mesi	mensile	variabile	1.500	65.788
TOTALE							1.067.140

Sezione 6 - Passività fiscali – Voce 60

Si rimanda alla “Sezione 10- Attività fiscali e passività fiscali”.

Sezione 8 - Altre Passività – Voce 80

Nella presente voce sono iscritte le passività non riconducibili nelle altre voci del passivo di stato patrimoniale.

8.1 Composizione della voce 80 “Altre Passività”

Composizione	31.12.2025	31.12.2024
Debiti verso fornitori	335.250	2.080.537
Debiti v/clienti per somme incassate e non attribuite		6.825
Importi da versare al fisco per conto terzi	79.872	171.815
Debiti per fatture da ricevere	53.806	214.993
Somme da versare ad enti previdenziali	23.751	12.270
Debiti per spese del personale	26.122	51.223
Altri debiti	26.713	79.070
TOTALE	545.514	2.616.733

Al 31 dicembre 2025 le Altre passività ammontano a Euro 545.514 (Euro 2.616.733 nel 2024) e comprendono principalmente:

- debiti verso fornitori per attività di recupero crediti;
- debiti per fatture da ricevere;
- debiti tributari e previdenziali;
- debiti per competenze del personale.

Sezione 9 - Trattamento di fine rapporto del personale – Voce 90

9.1 “Trattamento di fine rapporto del personale”: variazioni annue

Composizione	Totale 31.12.2025	Totale 31.12.2024
A. Esistenze iniziali	111.391	103.936
B. Aumenti	22.182	35.547
B.1. Accantonamenti dell'esercizio	22.182	35.547
B.2. Altre variazioni in aumento		
C. Diminuzioni	(64.336)	(28.093)
C.1. Liquidazioni effettuate	(48.465)	(16.591)
C.2. Altre variazioni in diminuzione	(15.871)	(11.502)
D. Esistenze finali	69.236	111.391

Il Trattamento di fine rapporto copre l'ammontare dei diritti maturati alla data di riferimento del bilancio del personale dipendente, in conformità alla legislazione vigente ed ai contratti collettivi di lavoro e integrativi aziendali. La valutazione attuariale del debito in applicazione dello IAS 19 ammonta a Euro 69.236. Gli obblighi per i piani a benefici definiti sono determinati annualmente da un attuario indipendente utilizzando il *projected unit credit method*.

Le ipotesi attuariali utilizzate per la determinazione della passività al 31 dicembre 2025 sono di seguito esposte:

- Tasso di attualizzazione: curva dei tassi corporate di primarie aziende europee di rating AA al 31.12.2025.
- Tasso di inflazione: 2,00%
- Tasso aumento retribuzioni: 2,00% per tutte le categorie di lavoratori previsti.

9.2 Altre informazioni

Le ipotesi demografiche attuariali utilizzate per la determinazione della passività al 31 dicembre 2025 sono di seguito esposte:

- Frequenze di mortalità effettive: quozienti di mortalità desunti dalla Tavola demografica Sim/f 2022 ISTAT.
- Frequenze di uscita anticipata dalla collettività: frequenza media annua costante pari al 0,5% per i quadri e al 3% per gli impiegati.
- Date di pensionamento: stimate con quanto previsto dalla normativa vigente alla data di valutazione.

Sezione 11 – Patrimonio – Voci 110, 150, 160 e 170

11.1 Composizione della voce 110 “Capitale”

Tipologie	Importo
1. Capitale	6.627.000
1.1. Azioni ordinarie	6.627.000

Il Capitale sociale, interamente sottoscritto e versato, è rappresentato da n. 6.627 di azioni ordinarie da €1.000 ciascuna possedute al 100% da Orion Holding S.p.A..

11.5 Altre informazioni

In conformità a quanto disposto dall’art. 2427 comma 7-bis. c.c., si riporta il dettaglio della composizione del patrimonio netto della Società, con l’evidenziazione dell’origine, del grado di disponibilità e distribuibilità delle diverse poste.

NATURA/DESCRIZIONE	Importo al 31.12.2025	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Quota distribuibile	Utilizzi nei 3 esercizi precedenti		
					Per distribuzione di utili	Per copertura perdite	Per altre ragioni
Capitale Sociale	6.627.000						
Riserve di utili							
-Riserva legale	100.124	B					
-Riserva straordinaria	1.699.341	A, B	1.699.341				
-Riserva di capitale	1.834.843	A, B	1.834.843				
Riserve da valutazione	24.508						
Totale Riserve	3.658.816						
Utile/Perdita dell'esercizio	(2.250.963)						
Di cui: non distribuibile							
TOTALE PATRIMONIO NETTO	8.034.853						

Legenda:

A- Aumento di capitale

B-Copertura perdite

C-Distribuzione ai soci

RISERVE	LEGALE	UTILI PORTATI A NUOVO	RISERVA STRAORDINARIA	RISERVA DI CAPITALE	RISERVA ATTUARIALE IAS19	RISERVA FTA	TOTALE
A. Esistenze iniziali	99.161		1.681.043		11.502	(25)	1.791.681
B. Aumenti	963		18.298	1.834.843	13.031		1.867.135
B.1. Attribuzioni di utili	963		18.298				19.261
B.2. Altre variazioni				1.834.843	13.031		1.847.874
C. Diminuzioni							
C.1. Utilizzi							
- copertura perdite							
- distribuzioni							
- trasferimento							
C.2. Altre variazioni							
D. Rimanenze finali	100.124		1.699.341	1.834.843	24.533	(25)	3.658.816

Ai sensi dell'art. 2427, comma 22-septies, c.c., si dà atto che l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 evidenzia una perdita pari a Euro 2.250.963.

La riserva di capitale per Euro 1.834.843 emerge dall'atto di scissione stipulato in data 19 dicembre 2025 e in particolare dal patrimonio netto negativo, dovuto alle maggiori passività contabili trasferite rispetto alle attività contabili, del ramo attribuito alla beneficiaria (riserva da scissione negativa).

PARTE C - INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO

Sezione 1 - Interessi – Voci 10 e 20

1.1 Composizione della voce 10 “Interessi attivi e proventi assimilati”

Voci/ Forme tecniche	Titoli di debito	Finanziamenti	Altre operazioni	Totale 31.12.2025	Totale 31.12.2024
1. Attività finanziarie valutate al fair value con impatto a conto economico					
1.1 Attività finanziarie detenute per la negoziazione					
1.2 Attività finanziarie designate al fair value					
1.3 Altre attività finanziarie obbligatoriamente valutate al fair value					
2. Attività finanziarie valutate al fair value con impatto sulla redditività complessiva					
3. Attività Finanziarie valutate al costo ammortizzato		1.322.529		1.322.529	1.669.265
3.1 crediti verso banche					
3.2 crediti verso società finanziarie					
3.3 crediti verso clientela		1.322.529		1.322.529	1.669.265
4. Derivati di copertura					
5. Altre attività					
6. Passività finanziarie					
		1.322.529		1.322.529	1.669.265
di cui interessi attivi su attività finanziarie imparied		1.322.529		1.322.529	1.669.265
Di cui : Interessi attivi su leasing					

La voce Interessi attivi e proventi assimilati include principalmente gli interessi maturati sui portafogli di crediti non *performing* detenuti dalla Società in corso d’esercizio, calcolati sulla base del tasso interno di rendimento dei portafogli. Nel corso del 2025 tali portafogli sono stati progressivamente dismessi, per cui gli interessi attivi derivanti dalla gestione degli stessi e iscritti alla presente voce sono maturati fino alla data della loro cessione.

1.2 Composizione della voce 20 "Interessi passivi e oneri assimilati"

Voci/ Forme tecniche	Debiti	Titoli	Altre operazioni	Totale 31.12.2025	Totale 31.12.2024
1 .Passività finanziarie valutate al costo ammortizzato	115.943		75.201	191.144	291.941
1.1 debiti verso banche	115.943		75.201	191.144	291.941
1.2 crediti verso società finanziarie					
1.3 debiti verso clientela					
1.4 Titoli in circolazione					
2. Passività finanziarie di negoziazione					
3. Passività finanziarie valutate al fair value					
4. Altre passività			5.433	5.433	3.598
5. Derivati di copertura					
6. Attività Finanziarie					
Totale	115.943		80.634	196.577	295.539
Di cui : Interessi passivi relativi ai debiti per leasing					

Nella presente voce figurano gli interessi passivi maturati per debiti verso banche per finanziamenti per Euro 115.943 e Euro 75.201 per interessi passivi di conto corrente, per un totale di Euro 191.144 in diminuzione rispetto agli Euro 291.941 del 2024.

Sezione 2 – Commissioni - voci 40 e 50

2.1 Composizione della voce 40 “Commissioni attive”

Dettaglio	Totale 31.12.2025	Totale 31.12.2024
Operazioni di leasing		
Operazioni di factoring		
Credito al consumo		
Garanzie rilasciate		
Servizi di:		
-gestione fondi per conto terzi		
-intermediazione in cambi		
-distribuzione prodotti		
-Altri		
Servizi di incasso e pagamento		
Servicing in operazioni di cartolarizzazione	481.182	1.312.691
Altre commissioni		
Totale	481.182	1.312.691

2.2 Composizione della voce 50 “Commissioni passive”

Dettaglio/ Settori	Totale 31.12.2025	Totale 31.12.2024
Garanzie ricevute		
Distribuzione di servizi da terzi		
Servizi di incasso e pagamento		
Altre commissioni	91.185	118.448
Totale	91.185	118.448

Le commissioni passive ammontano nel 2025 a Euro 91.185, rispetto a Euro 118.448 nel 2024.

La voce include principalmente i compensi riconosciuti a soggetti terzi per attività operative connesse alla gestione e al recupero dei crediti, quali recuperatori e domiciliatari.

La riduzione rispetto all’esercizio precedente riflette la diminuzione dell’attività di gestione dei portafogli crediti nel corso dell’esercizio.

Sezione 6 – Utile (perdita) da cessione o riacquisto impatto a conto economico – Voce 100

Voci/Componenti reddituali	Totale 31/12/2025			Totale 31/12/2024		
	Utili	Perdite	Risultato netto	Utili	Perdite	Risultato netto
A. Attività finanziarie						
1. Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	42.470	(1.126.233)	(1.083.753)			
1.1 Crediti verso banche						
1.2 Crediti verso società finanziarie						
1.3 Crediti verso clientela	42.470	(1.126.233)	(1.083.753)			
2. Attività finanziarie valutate al fair value con impatto sulla redditività complessiva						
2.1 Titoli di debito						
2.2 Finanziamenti						
Totale attività (A)	42.470	(1.126.233)	(1.083.753)			
B. Passività finanziarie valutate al costo ammortizzato						
1. Debiti verso banche						
2. Debiti verso società finanziarie						
3. Debiti verso clientela						
4. Titoli in circolazione						
Totale passività (B)						

La voce Utile (perdita) da cessione o riacquisto di attività finanziarie presenta nel 2025 un saldo negativo pari a Euro 1.083.753, mentre nel 2024 non erano stati rilevati risultati di questa natura.

Il valore riflette le perdite derivanti dalla cessione o dalla dismissione di attività finanziarie detenute dalla Società.

Sezione 8 - Rettifiche/riprese di valore nette per rischio di credito –Voce 130

8.1 “Rettifiche/riprese di valore nette per rischio di credito relativo ad attività finanziarie valutate al costo ammortizzato: composizione”

Voci/Rettifiche	Rettifiche di valore			Riprese di valore			Totale 31.12.2025	Totale 31.12.2024
	Primo e secondo stadio	Terzo stadio		Primo e secondo stadio	Terzo stadio			
		Write-off	Altre		Write-off	Altre		
A. Crediti verso banche								
Crediti impaired acquisiti o originati								
- per leasing								
- per factoring								
- altri crediti								
Altri crediti								
- per leasing								
- per factoring								
- altri crediti								
Crediti verso società finanziarie								
Crediti impaired acquisiti o originati								
- per leasing								
- per factoring								
- altri crediti								
Altri crediti								
- per leasing								
- per factoring								
- altri crediti								
Crediti verso clientela								(12.665)
Crediti impaired acquisiti o originati								
- per leasing								
- per factoring								
- per credito al consumo								
- altri crediti								(12.665)
Altri crediti								
- per leasing								
- per factoring								
- per credito al consumo								
- altri crediti								
Totale								(12.665)

La voce Rettifiche/riprese di valore nette per rischio di credito presenta nel 2025 un saldo pari a zero, rispetto a un saldo negativo di Euro 12.665 nel 2024.

Sezione 10 - Spese amministrative – Voce 160

10.1 Composizione della voce 160 “Spese per il personale”

Voci/ Settori	Totale 31.12.2025	Totale 31.12.2024
1. Personale dipendente	539.515	610.183
a) salari e stipendi	388.889	472.519
b) oneri sociali	109.871	125.332
c) indennità di fine rapporto		
d) spese previdenziali	420	400
e) accantonamento al trattamento di fine rapporto	24.121	9.865
f) accantonamento al fondo trattamento di quiescenza e obblighi simili:		
- a contribuzione definita		
- a benefici definiti		
g) versamenti ai fondi di previdenza complementare esterni	16.154	21.703
- a contribuzione definita		
- a benefici definiti		
h) altre spese	60	95
2. Altro personale in attività		
3. Amministratori e Sindaci	210.126	197.573
4. Personale collocato a riposo		
5. Recupero di spesa per dipendenti distaccati presso altre aziende		
6. Rimborsi di spesa per dipendenti distaccati presso la società		
Totale	749.641	807.756

10.2 Numero medio dei dipendenti ripartiti per categoria

Media dipendenti		
Personale dipendente	2025	2024
a) dirigenti		
b) totale quadri direttivi	1	1
c) restante personale dipendente	7	13
TOTALE	8	14

Il numero medio dei dipendenti è calcolato come media aritmetica del numero dei dipendenti per ogni mese dell'anno 2025.

10.3 Composizione della voce 110.b "Altre spese amministrative"

Composizione	Totale 31.12.2025	Totale 31.12.2024
Premi assicurativi	4.313	13.071
Postali e valori bollati	15.783	40.969
Cancelleria e stampati	54	544
Contributi associativi	7.445	6.829
Locazione macchine	1.443	2.554
Costi indeducibili	17.141	43.902
Consulenze e assistenza informatica	25.724	30.405
Consulenze amministrative	81.290	84.743
Elaborazioni presso terzi	104.915	147.407
Altre spese amministrative	1.070	11.071
Pubblicità e spese di rappresentanza	392	43
Spese per informazioni e visure	54.302	67.436
Consulenze commerciali e servizi di Gruppo	187.923	218.978
Rimborsi spese	37.659	36.329
Spese per recupero	606.443	660.189
Spese bancarie	93.273	186.652
Spese di gestione legali e varie	19.714	23.216
Spese telefoniche	1.485	1.739
Totale	1.260.369	1.576.076

Sezione 12 - Rettifiche/Riprese di valore nette su attività materiali –Voce 180

12.1 Composizione della voce 180 “Rettifiche/ripreses di valore nette su attività materiali”

Attività/Componenti reddituali	Ammortamento (a)	Rettifiche di valore per deterioramento (b)	Riprese di valore (c)	Risultato netto (a+b-c)
Attività ad uso funzionale				
1.1 di proprietà	3.893			3.893
a) terreni				
b) fabbricati				
c) mobili				
d) strumentali	3.893			3.893
e) altri				
1.2 acquistate in leasing finanziario				
a) terreni				
b) fabbricati				
c) mobili				
d) strumentali				
e) altri	12.552			12.552
Attività riferibili al leasing finanziario				
Attività detenute a scopo di investimento				
<i>di cui concesse in leasing operativo</i>				
Totale	16.445			16.445

Sezione 13 - Rettifiche/Riprese di valore nette su attività immateriali – Voce 190

13.1 Composizione della voce 190 “Rettifiche/ripreses di valore nette su attività immateriali”

Attività/Componente reddituale	Ammortamento (a)	Rettifiche di valore per deterioramento (b)	Riprese di valore (c)	Risultato netto (a+b-c)
Avviamento				
Altre attività immateriali	3.684			3.684
2.1 di proprietà	3.684			3.684
2.2 acquistate in leasing finanziario				
Attività riferibili al leasing finanziario				
Attività concesse in leasing finanziario				
Totale	3.684			3.684

Per la descrizione delle poste incluse nella voce “Altre attività immateriali” si rimanda a quando indicato alla Sezione 9 dell’Attivo dello Stato Patrimoniale.

Sezione 14 - Altri proventi e oneri di gestione – Voce 200

14.1 Composizione del di cui della voce 200 relativo a “Altri proventi di gestione”

Composizione	Totale 31.12.2025	Totale 31.12.2024
Sopravvenienze attive		102.452
Abbuoni attivi	16	18
Sopravvenienze non imponibili		
Totale	16	102.470

La voce sopravvenienze attive nel 2024 si riferiva a storni di errati stanziamenti per fatture da ricevere.

14.2 Composizione del di cui della voce 200 relativo a “Oneri di gestione”

Composizione	Totale 31.12.2025	Totale 31.12.2024
Imposte e tasse detraibili	2.107	938
Imposte e tasse indetraibili		
Accertamenti fiscali non deducibili		
Abbuoni passivi	18	19
Altri e sopravvenienze passive	379.917	48
Totale	382.042	1.005

Gli oneri di gestione sono riconducibili principalmente a sopravvenienze passive derivanti dalla cancellazione dei

risconti attivi non più recuperabili a seguito della cessione dei portafogli di proprietà perfezionata nella parte finale dell'esercizio.

Sezione 15 – Utile (perdita) delle partecipazioni – Voce 220

15.1 Composizione della voce 220 "Utile (perdita) delle partecipazioni"

Voci	Totale 31.12.2025	Totale 31.12.2024
1. Proventi		
1.1 Rivalutazioni		
1.2 Utili da cessione		
1.3 Riprese di valore		
1.4 Altri proventi		
2. Oneri	(256.408)	(2.092)
2.1 Svalutazioni	(256.408)	(2.092)
2.2 Perdite da cessione		
2.3 Rettifiche di valore da deterioramento		
2.4 Altri oneri		
Risultato netto	(256.408)	(2.092)

Sezione 19 - Imposte sul reddito dell'esercizio dell'operatività corrente – Voce 270

19.1 Composizione della voce 270 "Imposte sul reddito dell'esercizio dell'operatività corrente"

IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO	31.12.2025	31.12.2024
1. Imposte correnti (-)		(78.073)
2. Variazioni delle imposte correnti dei precedenti esercizi (+/-)	(14.587)	(108.177)
3. Riduzione delle imposte correnti dell'esercizio (+)		
3.bis Riduzione delle imposte correnti dell'esercizio per crediti d'imposta di cui alla legge n.214/2011/ Variazione delle imposte anticipate (+)		
4. Variazione delle imposte anticipate (+/-)		
5. Variazione delle imposte differite (+/-)		(14.427)
6. Imposte di competenza dell'esercizio (-) (-1+/-2+3+3bis +/-4+/-5)	(14.587)	(200.677)

Le imposte di competenza dell'esercizio si riferiscono soltanto all'importo versato nel corso dell'esercizio per imposte correnti di precedenti esercizi.

Al 31 dicembre 2025 la Società presenta perdite fiscali riportabili calcolate ai fini della redazione del bilancio d'esercizio

in euro 2.476.622.

In applicazione dello IAS 12, la Società ha valutato la recuperabilità di tali benefici fiscali tenendo conto sia degli imponibili futuri prospettici sia della natura delle cause che hanno determinato la perdita dell'esercizio. In particolare, la perdita 2025 risulta influenzata in misura significativa da componenti non ricorrenti.

Nonostante ciò, alla data di bilancio la Società ha ritenuto che non sussistano ancora evidenze sufficientemente convincenti circa la probabilità di futuri imponibili fiscali capienti tali da consentire la rilevazione delle relative attività per imposte anticipate. Conseguentemente, nessuna attività per imposte anticipate è stata iscritta in relazione a tali perdite fiscali riportabili.

19.2 Riconciliazione tra onere fiscale teorico e onere fiscale effettivo di bilancio

	31.12.2025	31.12.2024
Risultato ante imposte	(2.236.376)	219.938
Imposta teorica	27,50%	27,50%
Onere fiscale teorico		(60.483)
Integrazione imposte anni precedenti	(14.587)	(108.177)
Effetto delle variazioni in aumento/diminuzione rispetto all'imposta ordinaria		
- minori imposte per proventi non tassati o tassati a titolo di imposta		22.753
- maggiori imposte per oneri non deducibili		(26.372)
Imposta effettiva	(14.587)	(172.279)

In presenza di un risultato ante imposte negativo, l'onere fiscale teorico esprime un beneficio fiscale potenziale non rilevato contabilmente, anche in considerazione della mancata iscrizione di attività per imposte anticipate sulle perdite fiscali riportabili.

	31.12.2025	31.12.2024
Valore produzione lorda	(754.238)	1.034.364
Imposta teorica	5,57%	5,57%
Onere fiscale teorico		(57.614)
Effetto delle variazioni in aumento/diminuzione rispetto all'imposta ordinaria		
- minori imposte per proventi non tassati o tassati a titolo di imposta		29.216

- maggiori imposte per oneri non deducibili		
Imposta effettiva		(28.398)

Sezione 21 – Conto Economico – Altre Informazioni

21.1 Composizione analitica degli interessi attivi e delle commissioni attive

Composizione	Interessi attivi			Commissioni attive			Totale 31.12.2025	Totale 31.12.2024
	Banche	Enti finanziari	Clientela	Banche	Enti finanziari	Clientela		
1. Leasing finanziario								
- beni immobili								
- beni mobili								
- beni strumentali								
- beni immateriali								
2. Factoring			1.322.529			481.182	1.803.711	2.981.956
- su crediti correnti								
- su crediti futuri								
- su crediti acquistati a titolo definitivo								
- su crediti acquistati al di sotto del valore originario			1.322.529			481.182	1.803.711	2.981.956
- per altri finanziamenti								
3. Credito al consumo								
- prestiti personali								
- prestiti finalizzati								
- cessione del quinto								
4. Garanzie e impegni								
- di natura commerciale								
- di natura finanziaria								
Totale			1.322.529			481.182	1.803.711	2.981.956

PARTE D - ALTRE INFORMAZIONI

SEZIONE 1 - RIFERIMENTI SPECIFICI SULL'ATTIVITA' SVOLTA

B. Factoring e Cessione Di Crediti

B.1 -Valore Lordo E Valore Di Bilancio

B.1.2 - Operazioni di acquisto di crediti deteriorati diverse dal factoring

Voce/Valori	Totale 31.12.2025			Totale 31.12.2024		
	Valore lordo	Rettifiche di valore	Valore netto	Valore lordo	Rettifiche di valore	Valore netto
1 Sofferenze				3.530.734		3.530.734
2 Inadempienze probabili						
3 Esposizioni scadute deteriorate				16.840.983	(6.600.627)	10.240.356
Totale				20.371.717	(6.600.627)	13.771.090

B.2 – Ripartizione Per Vita Residua

B.2.3 – Operazioni di acquisto di crediti deteriorati diverse dal factoring

Di seguito il dettaglio dei crediti relativi ai portafogli non performing in essere:

Fasce temporali	Esposizioni	
	Totale 31.12.2025	Totale 31.12.2024
fino a 6 mesi		
da oltre 6 mesi fino a 1 anno		
da oltre 1 anno fino a 3 anni		275.422
da oltre 3 anni fino a 5 anni		2.616.507
oltre 5 anni		10.879.161
Totale		13.771.090

B.3- ALTRE INFORMAZIONI

B.3.2- Servizi di incasso

Nel corso del 2025 la Società ha curato l'incasso di crediti aventi una esposizione lorda complessiva di Euro 26.341.177, rispetto a Euro 57.707.255 nel 2024. Alla data di chiusura dell'esercizio non risultano crediti in essere per i quali la Società svolga attività di incasso, mentre al 31 dicembre 2024 l'esposizione lorda complessiva del monte crediti era pari a Euro 1.748.704.685.

Voce	Totale 31.12.2025	Totale 31.12.2024
Crediti di cui è stato curato l'incasso nell'esercizio	26.341.177	57.707.255
Ammontare dei crediti in essere alla data di chiusura dell'esercizio	0	1.748.704.685

D. Garanzie Rilasciate e Impegni

La società non rilascia garanzie e/o impegni.

SEZIONE 3 - INFORMAZIONI SUI RISCHI E SULLE RELATIVE POLITICHE DI COPERTURA

Premessa

La presente Sezione fornisce le informazioni relative ai principali profili di rischio cui la Società è esposta, nonché alle politiche di gestione e ai presidi di controllo adottati. In coerenza con quanto previsto dal Provvedimento della Banca d'Italia in materia di bilancio degli intermediari IFRS diversi dagli intermediari bancari, le informazioni di seguito riportate si basano anche su dati e valutazioni gestionali interne e, pertanto, possono non coincidere integralmente con quelli esposti nelle Parti B e C della presente nota integrativa, fatta eccezione per le tabelle e le informative per le quali è specificamente richiesto il "valore di bilancio".

La Società, in qualità di intermediario finanziario iscritto nell'albo di cui all'art. 106 del TUB, attribuisce primaria rilevanza al presidio dei rischi aziendali, in coerenza con il principio di sana e prudente gestione e con il quadro normativo e di vigilanza applicabile. La governance dei rischi si fonda sul ruolo degli organi aziendali, sul sistema dei controlli interni, sui processi di monitoraggio e misurazione dei rischi e sul progressivo rafforzamento del corpus normativo interno e dei presidi organizzativi, anche alla luce del nuovo modello strategico e operativo in corso di implementazione.

L'esercizio 2025 è stato caratterizzato da una profonda discontinuità operativa e patrimoniale, determinata dalla

scissione del ramo di servicing, dalla cessione dell'intero portafoglio di crediti di proprietà e dal trasferimento del controllo alla nuova compagine societaria. Per tale ragione, il profilo di rischio della Società al 31 dicembre 2025 risulta significativamente diverso rispetto a quello degli esercizi precedenti e va letto come un profilo di rischio di transizione, nel quale si riduce l'esposizione ai rischi direttamente connessi al precedente modello operativo, ma assumono maggiore rilievo i rischi di execution, riorganizzazione, concentrazione e progressivo avvio del nuovo business model.

3.1 Rischio Di Credito

Informazioni Di Natura Qualitativa

1. Aspetti generali

Il rischio di credito rappresenta il rischio di incorrere in perdite derivanti dall'inadempimento, totale o parziale, delle controparti rispetto alle obbligazioni assunte nei confronti della Società.

Alla data del 31 dicembre 2025, il rischio di credito della Società risulta significativamente mutato rispetto agli esercizi precedenti, per effetto delle operazioni straordinarie perfezionate nella parte finale dell'anno e, in particolare, della cessione integrale del portafoglio di crediti di proprietà. Ne consegue che, alla data di bilancio, il rischio di credito non è più riferibile a masse granulari di crediti deteriorati detenuti direttamente in bilancio, bensì a un numero limitato di esposizioni di natura prevalentemente commerciale e finanziaria.

In tale contesto, il profilo di rischio di credito della Società al 31 dicembre 2025 è caratterizzato principalmente:

- dalla presenza di crediti residuali verso clientela e controparti connesse al precedente perimetro operativo;
- dalla rilevante esposizione verso **Vaiana SPV S.r.l.**, sorta a seguito della cessione dei portafogli di proprietà perfezionata a fine esercizio;
- da ulteriori poste attive di importo contenuto.

Il rischio di credito alla data di riferimento del bilancio assume pertanto, in misura prevalente, la forma di rischio di concentrazione verso singole controparti e singole operazioni, più che di rischio connesso a un portafoglio ampio e diversificato di esposizioni verso debitori finali.

2. Politiche di gestione del rischio di credito

Il presidio del rischio di credito al 31 dicembre 2025 si fonda, nella fase transitoria, sul monitoraggio puntuale delle singole posizioni, sulla verifica delle scadenze contrattuali, sulla valutazione della recuperabilità delle esposizioni

iscritte in bilancio e sulla costante analisi dei flussi attesi connessi alle operazioni perfezionate a fine esercizio.

In prospettiva, con il progressivo avvio del nuovo modello operativo, il rischio di credito tornerà ad assumere rilievo centrale nell'ambito dell'attività caratteristica della Società. In tale contesto, il presidio del rischio di credito sarà fondato sul *framework* legale e di *risk appetite* che sarà definito dall'Organo Amministrativo; allo stato attuale si segnala la nuova Policy Creditizia approvata dal Consiglio di Amministrazione il 13 marzo 2026, che disciplina in modo organico l'intero ciclo del credito, dalla fase di origination alla gestione del deteriorato, in coerenza con il modello di business della "nuova" Realis.

Tale *framework* prevederà, tra l'altro:

- criteri differenziati per il segmento retail residenziale e per il comparto commercial real estate e corporate;
- una valutazione del merito creditizio fondata sulla capacità di rimborso del debitore, sulla sostenibilità prospettica del finanziamento e sulla qualità della garanzia immobiliare;
- l'utilizzo del Loan to Value (LTV) quale parametro chiave di rischio, con soglie e presidi differenziati;
- processi strutturati di istruttoria, delibera, monitoraggio ed early warning;
- criteri di classificazione delle esposizioni, raccordo con il framework IFRS 9 in termini di staging ed expected credit loss, nonché presidi per la gestione delle esposizioni deteriorate.

In particolare, nel nuovo assetto operativo la Società attribuirà specifica rilevanza:

- alla qualità del processo di underwriting;
- alla prudente valutazione delle garanzie immobiliari;
- al controllo delle concentrazioni per controparte, area geografica, tipologia di immobile e prodotto;
- alla tempestiva intercettazione dei segnali di deterioramento tramite sistemi di monitoraggio e *early warning*;
- alla coerenza tra politiche di concessione del credito, risk appetite e presidi organizzativi e di controllo.

3. Esposizioni creditizie deteriorate

Alla data del 31 dicembre 2025, per effetto della cessione integrale dei portafogli di crediti di proprietà perfezionata nella parte finale dell'esercizio, la Società non detiene più il precedente portafoglio di esposizioni deteriorate che caratterizzava il modello operativo storico.

4. Attività finanziarie oggetto di rinegoziazioni commerciali e esposizioni oggetto di concessioni

Alla data del 31 dicembre 2025 non risultano attività finanziarie rilevanti oggetto di rinegoziazioni commerciali o esposizioni oggetto di concessioni tali da richiedere una specifica disclosure ulteriore rispetto a quanto rappresentato nelle tabelle quantitative della presente sezione.

Informazioni Di Natura Quantitativa

1. Distribuzione delle attività finanziarie per portafogli di appartenenza e per qualità creditizia (valori di bilancio)

Portafogli/qualità	Deteriorate				Non deteriorate			Totale (esposizione netta)*
	Esposizione lorda	Rettifiche di valore complessive	Esposizione netta	Write-off parziali complessivi*	Esposizione lorda	Rettifiche di valore complessive	Esposizione netta	
1. Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato					67.651		67.651	67.651
2. Attività finanziarie valutate al fair value con impatto sulla redditività complessiva								
3. Attività finanziarie designate al fair value								
4. Altre attività finanziarie obbligatoriamente valutate al fair value								
5. Attività finanziarie in corso di dismissione								
TOTALE 31/12/2025					67.651		67.651	67.651
TOTALE 31/12/2024	20.371.717	(6.600.627)	13.771.090		239.775	(4.467)	235.308	14.006.398

2. Distribuzione delle attività finanziarie per portafogli di appartenenza e per qualità creditizia (valori lordi e netti)

Portafogli/ Qualità	Sofferenze	Inadempienze	Esposizioni scadute deteriorate	Esposizioni scadute non deteriorate	Altre esposizioni non deteriorate	Totale
1. Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato					67.651	67.651
2. Attività finanziarie valutate al fair value con impatto sulla redditività complessiva						
3. Attività finanziarie designate al fair value						
4. Altre attività finanziarie obbligatoriamente valutate al fair value						
5. Attività finanziarie in corso di dismissione						
Totale 31.12.2025					67.651	67.651
Totale 31.12.2024	3.530.734		10.240.356	235.308		14.006.398

3. Distribuzione delle attività finanziarie per fasce di scaduto (valori di bilancio)

Portafogli/Stadi di rischio	Primo stadio			Secondo Stadio			Terzo Stadio		
	da 1 giorno a 30 giorni	Da oltre 30 giorni fino a 90 giorni	Oltre 90 giorni	da 1 giorno a 30 giorni	Da oltre 30 giorni fino a 90 giorni	Oltre 90 giorni	da 1 giorno a 30 giorni	Da oltre 30 giorni fino a 90 giorni	Oltre 90 giorni
1. Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato						67.651			
2. Attività finanziarie valutate al fair value con impatto sulla redditività complessiva									
5. Attività finanziarie in corso di dismissione									
TOTALE 31/12/2025						67.651			
TOTALE 31/12/2024				89.670	102.726	42.918			13.771.090

6. Esposizioni creditizie verso clientela, verso banche e verso società finanziarie

6.1 Esposizioni creditizie e fuori bilancio verso banche e società finanziarie: valori lordi e netti

Al 31 dicembre 2025 la Società non detiene esposizioni creditizie verso banche e società finanziarie, in considerazione anche della cessione integrale dei portafogli di proprietà perfezionata nella parte finale dell'esercizio e del conseguente venir meno delle relative poste di bilancio.

6.2 Esposizioni creditizie per cassa verso banche e società finanziarie: dinamica delle esposizioni deteriorate lorde

Al 1 gennaio 2025 e al 31 dicembre 2025 la Società non deteneva e non detiene esposizioni creditizie verso banche e società finanziarie.

6.3 Esposizioni creditizie per cassa deteriorate verso banche e società finanziarie: dinamica delle rettifiche di valore complessive

Al 1 gennaio 2025 e al 31 dicembre 2025 la Società non deteneva e non detiene esposizioni creditizie verso banche e società finanziarie.

6.4 Esposizioni creditizie e fuori bilancio verso clientela: valori lordi e netti

Tipologia esposizioni/valori	Esposizione lorda				Rettifiche di valore complessive e accantonamenti complessivi				Esposizione netta	Write-off parziali complessivi*
	Primo stadio	Secondo stadio	Terzo stadio	Impaired acquisite o originate	Primo stadio	Secondo stadio	Terzo stadio	Impaired acquisite o originate		
A. Esposizioni creditizie per cassa										
A.1 A vista										
a) Deteriorate	X				X					
b) Non deteriorate			X				X			
A.2 Altre										
- Sofferenze	X				X					
- di cui: esposizioni oggetto di concessioni	X				X					
- Inadempienze probabili	X				X					
- di cui: esposizioni oggetto di concessioni	X				X					
- Esposizioni scadute deteriorate	X				X					
- di cui: esposizioni oggetto di concessioni	X				X					
- Esposizioni scadute non deteriorate			X				X			
- di cui: esposizioni oggetto di concessioni			X				X			
- Altre esposizioni non deteriorate	67.651	67.651	X				X		67.651	
- di cui: esposizioni oggetto di concessioni			X				X			
Totale A	67.651	67.651							67.651	
B. Esposizioni creditizie fuori bilancio										
a) Deteriorate	X				X					
b) Non deteriorate			X				X			
Totale B										
Totale A + B	67.651	67.651							67.651	

6.5 Esposizioni creditizie verso clientela: dinamica delle esposizioni deteriorate lorde

Causali/Categorie	Sofferenze	Inadempienze probabili	Esposizioni scadute deteriorate
A. Esposizione lorda iniziale - di cui: esposizioni cedute non cancellate	3.530.734		10.240.356
B. Variazioni in aumento			
B.1 ingressi da esposizioni non deteriorate			
B.2 ingressi da attività finanziarie impaired acquisite o originate			
B.3 trasferimenti da altre categorie di esposizioni deteriorate			
B.4 modifiche contrattuali senza cancellazioni			
B.5 altre variazioni in aumento			
C. Variazioni in diminuzione	3.530.734		10.240.356
C.1 uscite verso esposizioni non deteriorate			
C.2 write-off			74.512
C.3 incassi			8.969.266
C.4 realizzi per cessioni	3.530.734		1.083.753
C.5 perdite da cessione			
C.6 trasferimenti ad altre categorie di esposizioni deteriorate			
C.7 modifiche contrattuali senza cancellazioni			
C.8 altre variazioni in diminuzione			112.826
D. Esposizione lorda finale - di cui: esposizioni cedute non cancellate			

6.6 Esposizioni creditizie per cassa deteriorate verso clientela: dinamica delle rettifiche di valore complessive

Causali/Categorie	Sofferenze		Inadempienze probabili		Esposizioni scadute	
	Totale	di cui: esposizioni oggetto di concessioni	Totale	di cui: esposizioni oggetto di concessioni	Totale	di cui: esposizioni oggetto di concessioni
A. Rettifiche complessive iniziali - di cui: esposizioni cedute non cancellate					6.847.160	
B. Variazioni in aumento B.1 rettifiche di valore da attività finanziarie impaired acquisite o originate B.2 altre rettifiche di valore B.3 perdite da cessione B.4 trasferimenti da altre categorie di esposizioni deteriorate B.5 modifiche contrattuali senza cancellazioni B.6 altre variazioni in aumento		X		X		X
C. Variazioni in diminuzione C.1 riprese di valore da valutazione C.2 riprese di valore da incasso C.3 utili da cessione C.4 write-off C.5 trasferimenti ad altre categorie di esposizioni deteriorate C.6 modifiche contrattuali senza cancellazioni C.7 altre variazioni in diminuzione					6.847.160 6.847.160	
D. Rettifiche complessive finali - di cui: esposizioni cedute non cancellate						

7. Concentrazione del credito

La presente informativa non risulta applicabile al 31 dicembre 2025, in considerazione della cessione integrale dei portafogli di proprietà perfezionata nella parte finale dell'esercizio e del conseguente venir meno delle relative poste di bilancio.

8. Modelli e altre metodologie per la misurazione e gestione del rischio di credito

La presente informativa non risulta applicabile al 31 dicembre 2025, in considerazione della cessione integrale dei portafogli di proprietà perfezionata nella parte finale dell'esercizio e del conseguente venir meno delle relative poste di bilancio.

9. Altre Informazioni di natura quantitativa

La Società non utilizza strumenti di cui all'IFRS 7, paragrafo 36, lettera b).

3.2 Rischi Di Mercato

3.2.1 Rischio di tasso di interesse

Informazioni Di Natura Qualitativa

Il rischio di tasso di interesse rappresenta il rischio che attività e passività finanziarie registrino variazioni di valore o di redditività per effetto di movimenti avversi della struttura dei tassi di mercato.

Alla data del 31 dicembre 2025 l'esposizione della Società a tale rischio risulta contenuta, in ragione della cessione del precedente portafoglio di crediti di proprietà e dell'assenza, alla data di bilancio, di un portafoglio attivo di nuova erogazione riconducibile al nuovo modello operativo. Permane tuttavia una esposizione residuale al rischio di tasso in relazione ai debiti finanziari bancari ancora in essere e alla struttura temporale delle poste attive e passive residue.

La Società effettua un monitoraggio periodico della struttura per scadenza delle attività e delle passività finanziarie, al fine di valutare i potenziali effetti di variazioni dei tassi di interesse sul profilo economico e patrimoniale. In prospettiva, il rischio di tasso è destinato ad assumere maggiore rilevanza con il progressivo avvio dell'attività di concessione di finanziamenti assistiti da garanzia immobiliare, che richiederà un presidio più strutturato dei meccanismi di pricing, della struttura della provvista e della coerenza tra attivo e passivo.

Informazioni Di Natura Quantitativa

1. Distribuzione per durata residua delle attività e passività finanziarie

	A vista	Fino a 3 mesi	Da oltre 3 mesi fino a 6 mesi	Da oltre 6 mesi fino ad un anno	Da oltre 1 anno fino a 5 anni	Da oltre 5 anni fino a 10 anni	Oltre 10 anni	Durata Indeterminata
1. Attività								
1.1 Titoli di debito				67.651				
1.2 Crediti								
1.3 Altre attività								
2. Passività								
2.1 Debiti		193.036	164.877	898.176	932.429			
2.2 Titoli di Debito								
2.3 Altre Passività				18.749				
3. Derivati finanziari								
Opzioni								
3.1 Posizioni lunghe								
3.2 Posizioni corte								
Altri derivati								
3.3 Posizioni lunghe								
3.4 Posizioni corte								

2. Modelli e altre tipologie per la misurazione e gestione del rischio di tasso d'interesse

Alla luce della limitata esposizione a strumenti finanziari sensibili alle variazioni dei tassi di interesse, il rischio di tasso risulta non significativo. La Società effettua comunque un monitoraggio periodico della struttura per scadenza delle attività e passività.

3.2.2 Rischio Di Prezzo

Informazioni di natura qualitativa

1. Aspetti generali

Il rischio di prezzo rappresenta il rischio di variazioni di valore di attività e passività derivanti da movimenti avversi dei prezzi di mercato di strumenti finanziari, quote di OICR o altri strumenti esposti a tale dinamica.

Alla data del 31 dicembre 2025 la Società non detiene posizioni in strumenti finanziari di negoziazione, titoli di capitale, OICR o altri strumenti finanziari tali da determinare una esposizione significativa al rischio di prezzo. La Società non svolge attività di trading e non presenta, alla data di bilancio, esposizioni rilevanti riconducibili a tale profilo di rischio.

Informazioni di natura quantitativa

1. Modelli e altre metodologie per la misurazione e gestione del rischio di prezzo

Alla data del 31 dicembre 2025 il rischio di prezzo non risulta significativo e, conseguentemente, non sono adottati modelli interni specifici di misurazione di tale rischio.

2. Altre informazioni quantitative in materia di rischio di prezzo

La presente informativa non risulta applicabile al 31 dicembre 2025, in assenza di posizioni significative esposte al rischio di prezzo.

3.2.3 Rischio Di Cambio

Informazioni di natura qualitativa

1. Aspetti generali

Il rischio di cambio riguarda il rischio di variazioni di valore delle attività, delle passività e dei flussi finanziari derivanti da movimenti avversi dei tassi di cambio.

Alla data del 31 dicembre 2025 la Società non presenta esposizioni significative in valuta estera, né detiene attività o passività denominate in divisa diversa dall'Euro tali da determinare un profilo di rischio di cambio rilevante. L'operatività è sostanzialmente interamente denominata in Euro e non risultano in essere operazioni indicizzate a valute estere tali da richiedere specifici presidi di copertura.

Informazioni di natura quantitativa

1. Distribuzione per valuta di denominazione delle attività, delle passività e dei derivati

Alla data del 31 dicembre 2025 non si segnalano attività o passività finanziarie in valuta.

2. Modelli e altre metodologie per la misurazione e gestione del rischio di cambio

Alla data del 31 dicembre 2025, in considerazione della sostanziale assenza di esposizioni in valuta estera, il rischio di cambio risulta non significativo e non richiede l'adozione di specifici modelli interni di misurazione.

3. Altre informazioni quantitative in materia di rischio di cambio

Non si segnalano ulteriori informazioni quantitative di rilievo in materia di rischio di cambio alla data di bilancio.

3.3 Rischi Operativi

Informazioni Di Natura Qualitativa

1 - Aspetti generali, processi di gestione e metodi di misurazione del rischio operativo

Il rischio operativo è il rischio di subire perdite derivanti dall'inadeguatezza o dalla disfunzione di procedure, risorse umane e sistemi interni, oppure da eventi esogeni. Rientrano in tale categoria, tra l'altro, le perdite derivanti da frodi, errori umani, interruzioni dell'operatività, indisponibilità dei sistemi, inadempienze contrattuali, carenze nei processi di controllo, eventi esterni e rischi connessi all'esternalizzazione di attività e funzioni aziendali.

Tale categoria di rischio ha assunto nel corso del 2025 particolare rilievo in considerazione della complessità delle operazioni straordinarie poste in essere e del conseguente riassetto del modello organizzativo e gestionale della Società. In questa fase, i principali fattori di attenzione sono riconducibili:

- alla ridefinizione dei processi aziendali;
- all'aggiornamento del corpus normativo interno;
- alla revisione di ruoli, responsabilità e deleghe;

- alla continuità e sicurezza dei sistemi informativi;
- alla corretta gestione delle esternalizzazioni in essere e di quelle previste nel nuovo assetto;
- alla piena coerenza dei presidi organizzativi con il nuovo programma di attività.

Il presidio del rischio operativo si fonda sul progressivo rafforzamento della governance, dei processi di controllo, delle procedure interne, dei presidi di continuità operativa e sicurezza informatica, nonché sul governo dei rapporti con eventuali outsourcer, in coerenza con la disciplina di vigilanza applicabile.

Ai fini del calcolo del capitale interno generato dal rischio operativo, la Società adotta la metodologia BIA (Basic Indicator Approach), coerentemente con la disciplina prudenziale applicabile agli intermediari della propria categoria.

Informazioni Di Natura Quantitativa

Le informazioni quantitative sul rischio operativo sono rappresentate, ove rilevanti, attraverso i dati utilizzati per il calcolo del requisito patrimoniale e del capitale interno secondo la metodologia BIA.

3.4 Rischio Di Liquidità

Informazioni Di Natura Qualitativa

1 - Aspetti generali, processi di gestione e metodi di misurazione del rischio di liquidità

Il rischio di liquidità è inteso come il rischio che la Società non sia in grado di far fronte tempestivamente e in modo efficiente ai propri impegni di pagamento alla scadenza.

Al 31 dicembre 2025 il profilo di liquidità della Società è influenzato principalmente:

- dalla disponibilità liquida presente in bilancio;
- dal permanere di debiti verso enti creditizi e altri debiti finanziari residui;
- dall'atteso incasso dei crediti derivanti dalle operazioni di cessione/cartolarizzazione perfezionate a fine esercizio.

In tale configurazione, il rischio di liquidità non appare, allo stato, elevato in termini strutturali, ma resta strettamente connesso alla corretta tempistica di incasso dei flussi attesi e alla gestione del fisiologico disallineamento temporale tra tali incassi, il servizio del debito residuo e i costi di struttura connessi alla fase di riorganizzazione e di progressivo avvio della nuova operatività.

Il presidio del rischio di liquidità si fonda su una pianificazione finanziaria prudente, sul monitoraggio dei fabbisogni di cassa di breve termine, sul controllo delle scadenze delle passività finanziarie e sulla verifica della dinamica degli

incassi attesi. La relativa informativa quantitativa è resa attraverso la distribuzione temporale per durata residua contrattuale delle attività e passività finanziarie e delle eventuali operazioni fuori bilancio, secondo lo schema previsto dal modello di Banca d'Italia.

Informazioni Di Natura Quantitativa

1. Distribuzione temporale per durata residua contrattuale delle attività e passività finanziarie – Valuta di denominazione: Euro

Voci/ Scaglioni temporali	A A vista	Da oltre 1 giorno a 7 giorni	Da oltre 7 giorni a 15 giorni	Da oltre 15 giorni a 1 mese	Da oltre 1 mese fino a 3 mesi	Da oltre 3 mesi fino a 6 mesi	Da oltre 6 mesi fino a 1 anno	Da oltre 1 anno fino a 3 anni	Da oltre 3 anni fino a 5 anni	Oltre 5 anni	Durata indeterminata
Attività per cassa											
A.1 Titoli di Stato											
A.2 Altri titoli di debito											
A.3 Finanziamenti											
A.4 Altre attività							67.651				
Passività per cassa											
B.1 Debiti verso:											
- Banche				73.268	119.768	164.877	898.176	932.429			
- Enti finanziari											
- Clientela											
B.2 Titoli di debito											
B.3 Altre passività							18.749				
Operazioni "fuori bilancio"											
C.1 Derivati finanziari con scambio di capitale											
- Posizioni lunghe											
- Posizioni corte											
C.2 Derivati finanziari senza scambio di capitale											
- Differenziali positivi											
-Differenziali negativi											
C.3 Finanziamenti da ricevere											
- Posizioni lunghe											
- Posizioni corte											
C.4 Impegni irrevocabili a erogare fondi											
- Posizioni lunghe											
- Posizioni corte											
C.5 Garanzie finanziarie rilasciate											
C.6 Garanzie finanziarie ricevute											

SEZIONE 4 - INFORMAZIONI SUL PATRIMONIO

4.1.1 Il Patrimonio Dell'impresa - Informazioni Di Natura Qualitativa

Il patrimonio netto dell'impresa, avente come capitale sociale Euro 6.627.000 interamente versato, risulta essere interamente detenuto dal socio unico Orion Holding S.p.A.. Nel corso dell'esercizio 2025 risulta movimentato per destinazione dell'utile 2024, per la riserva di capitale derivante dalla scissione e per la rilevazione della perdita d'esercizio 2025. Con riferimento alle singole voci del Patrimonio Netto si rimanda a quanto descritto nella Sezione B della presente Nota.

4.1.2 Il Patrimonio Dell'impresa - Informazioni Di Natura Quantitativa

Voci/Valori	31.12.2025	31.12.2024
1.Capitale	6.627.000	6.627.000
2.Sovrapprezzi di emissione		
3.Riserve:		
-di utili		
a)legale	100.124	99.161
b)statutaria		
c)azioni proprie		
d)altre	1.699.341	1.681.043
-altre	1.834.843	
4.(Azioni proprie)		
5.Riserve da valutazione		
-attività valutate al fair value con impatto sulla redditività complessiva		
-attività materiali		
- attività immateriali		
-copertura di investimenti esteri		
-copertura dei flussi finanziari		
-differenze di cambio		
-attività non correnti e gruppi di attività in via di dismissione		
-leggi speciali di rivalutazione		
-utili/perdite attuariali relativi a piani previdenziali a benefici definiti	24.508	11.477
-quota delle riserva da valutazione relative a partecipazioni valutate al patrimonio netto		
6.Strumenti di capitale		
7.Utile (perdita)d'esercizio	(2.250.963)	19.261
Totale	8.034.853	8.437.941

4.1.3 Patrimonio dell'impresa: composizione

In conformità a quanto disposto dall'art. 2427, n. 4 e 7-bis. c.c., il dettaglio della composizione del patrimonio netto della Società, con l'evidenziazione dell'origine, del grado di disponibilità e distribuibilità delle diverse poste è riportato nella Parte B, Sezione 11, della presente nota integrativa.

4.1.4 Verifica della fattispecie di cui all'art. 2446 del codice civile.

In relazione alla perdita dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025, pari a Euro 2.250.963, gli Amministratori hanno verificato l'eventuale ricorrenza della fattispecie prevista dall'art. 2446 c.c., che trova applicazione quando il capitale risulta diminuito di oltre un terzo in conseguenza di perdite.

A tal fine, si è tenuto conto non soltanto dell'ammontare nominale della perdita dell'esercizio, ma anche della consistenza delle riserve di patrimonio netto disponibili e utilizzabili a copertura, secondo il principio per cui le perdite devono gravare prioritariamente sulle riserve e solo da ultimo sul capitale sociale. Tale principio è richiamato anche dalla prassi notarile, secondo cui l'abbattimento del capitale sociale per perdite può avere luogo solo previo utilizzo delle eventuali riserve.

Nel caso di specie, la perdita dell'esercizio risulta integralmente assorbibile mediante utilizzo delle riserve di patrimonio netto esistenti, e in particolare delle riserve di utili e della riserva di capitale da scissione, senza intaccare il capitale sociale.

Pertanto, alla data di approvazione del bilancio, non risultano integrati i presupposti per l'applicazione dell'art. 2446 c.c. La presente conclusione presuppone che la riserva di capitale da scissione sia giuridicamente disponibile e utilizzabile a copertura perdite, non risultando allo stato evidenziati specifici vincoli di indisponibilità.

4.2 I fondi propri e i coefficienti di vigilanza

Si fa rinvio all'informativa sui fondi propri e sull'adeguatezza patrimoniale contenuta nell'Informativa al Pubblico ("Terzo Pilastro").

SEZIONE 5 - PROSPETTO ANALITICO DELLA REDDITIVITA' COMPLESSIVA

Voci		Totale 31/12/2025	Totale 31/12/2024
10.	UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO	(2.250.963)	19.261
Altre componenti reddituali senza rigiro a conto economico			
20.	Titoli di capitale designati al fair value con impatto sulla redditività complessiva a) variazioni di fair value b) trasferimenti ad altre componenti di altre componenti patrimonio netto		
30.	Passività Finanziarie al fair value con impatto a conto economico (variazioni del proprio merito creditizio): a) variazioni di fair value b) trasferimenti ad altre componenti di altre componenti patrimonio netto		
40.	Copertura di titoli di capitale designati al fair value con impatto sulle altre componenti reddituali: a) variazioni di fair value (strumento coperto) b) variazioni di fair value (strumento di copertura)		
50.	Attività materiali		
60.	Attività Immateriali		
70.	Piani a benefici definiti	(13.031)	(18.261)
80.	Attività non correnti e gruppi di attività in via di dismissione		
90.	Quota delle riserve da valutazione delle partecipazioni valutate a patrimonio netto		
100.	Imposte sul reddito relative alle altre componenti reddituali senza rigiro a conto economico		
Altre componenti reddituali con rigiro a conto economico			
110	Copertura di investimenti esteri: a) variazioni di fair value b) rigiro a conto economico c) altre variaizioni		
120.	Differenze di cambio a) variazioni di fair value b) rigiro a conto economico c) altre variaizioni		
130.	Copertura dei flussi finanziari a) variazioni di fair value b) rigiro a conto economico c) altre variaizioni di cui: risultato delle posizioni nette		
140.	Strumenti di copertura (elementi non designati) a) variazioni di fair value b) rigiro a conto economico c) altre variaizioni		
150.	Attività finanziarie (diverse dai titoli di capitale) valuate al fair value con impatto sulla redditività complessiva a) variazioni di fair value b) rigiro a conto economico - rettifiche da deterioramento		

	- utili/perdite da realizzo c) altre variaizioni		
160.	Attività non correnti e gruppi di attività in via di dismissione: a) variazioni di fair value b) rigiro a conto economico c) altre variaizioni		
170.	Quota delle riserve da valutazione delle partecipazioni valutate a patrimonio netto a) variazioni di fair value b) rigiro a conto economico - rettifiche da deterioramento - utili/perdite da realizzo c) altre variaizioni		
180.	Imposte sul reddito relative alle altre componenti reddituali con rigiro a conto economico		
190.	Totale altre componenti reddituali		
200.	Redditività complessiva (Voce 10+190)	(2.252.492)	1.001

SEZIONE 6 - OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE

6.1 Informazioni sui compensi dei dirigenti con responsabilità strategica

I compensi degli amministratori per l'esercizio 2025 sono pari a Euro 173.956, stabili rispetto allo scorso esercizio.

6.3 Informazioni sulle transazioni con le parti correlate

Alla data del 31 dicembre 2025 la Società non deteneva partecipazioni di controllo o di collegamento in altre imprese, né risultavano rapporti di particolare rilievo con imprese sottoposte a influenza notevole diversi da quelli di seguito richiamati con parti correlate e soggetti appartenenti al precedente perimetro di gruppo.

Nel corso dell'esercizio la Società ha intrattenuto rapporti infragruppo e con parti correlate principalmente con Advancing Trade S.p.A., in qualità di allora socio unico, e con ATEC S.r.l., società appartenente al precedente perimetro di gruppo.

- I rapporti con Advancing Trade S.p.A. hanno riguardato, nel periodo antecedente al trasferimento del controllo, prestazioni di natura amministrativa, informatica, organizzativa e generale, nonché ulteriori attività di supporto rese secondo logiche di servizio funzionali all'operatività della Società. I rapporti con ATEC S.r.l. hanno riguardato prevalentemente servizi di call center e attività di supporto operativo.
- A seguito del perfezionamento della cessione del 100% del capitale sociale a Orion Holding S.p.A. in data 30 dicembre 2025, la Società ha cessato di appartenere al precedente gruppo facente capo ad Advancing Trade S.p.A. Alla data del 31 dicembre 2025 il controllo totalitario risultava pertanto trasferito al nuovo socio unico Orion Holding S.p.A.

SEZIONE 7 – ALTRI DETTAGLI INFORMATIVI

7.1- Dettaglio dei compensi corrisposti alla Società di Revisione

L'incarico di revisione legale ai sensi dell'art.14 del D.lgs. 39/2010 per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 è stato svolto dalla Società di Revisione Deloitte&Touche S.p.A..

Il compenso corrisposto alla suddetta società nel corso del 2025, per i servizi di Revisione, ammonta ad Euro 27.000 (al netto di iva, oneri accessori e rivalutazioni ISTAT e contributo di vigilanza).

Non sono stati svolti nell'esercizio di riferimento del presente bilancio servizi diversi dalla revisione da parte di Deloitte & Touche S.p.A. e/o altre società appartenenti alla sua Rete.

7.2 - Informazioni sulla società che esercita attività di direzione e coordinamento

Si precisa, peraltro, che, in coerenza con quanto rappresentato nell'istanza autorizzativa presentata a Banca d'Italia, Orion Holding S.p.A., pur esercitando il controllo ai sensi dell'art. 2359 c.c., non esercita né può esercitare attività di direzione e coordinamento ai sensi degli artt. 2497 e seguenti del codice civile nei confronti della Società.

Bergamo, 25 Marzo 2026

Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente e Legale Rappresentante

RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE INDIPENDENTE AI SENSI DEGLI ARTT. 14 E 19-BIS DEL D.LGS. 27 GENNAIO 2010, N. 39

All'Azionista Unico di
Realis Capital Finance S.p.A. (già AT NPL'S S.p.A.)

RELAZIONE SULLA REVISIONE CONTABILE DEL BILANCIO D'ESERCIZIO

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio di Realis Capital Finance S.p.A. (la Società), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2025, dal conto economico, dal prospetto della redditività complessiva, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa 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 nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 43 del D.Lgs. n. 136/15.

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 nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 43 del D.Lgs. n. 136/15 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

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

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

Responsabilità 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 o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno.
- Abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società.
- Abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa.

- Siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento.
- Abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

RELAZIONE SU ALTRE DISPOSIZIONI DI LEGGE E REGOLAMENTARI

Giudizi e dichiarazione ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettere e), e-bis) ed e-ter), del D.Lgs. 39/10

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

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) 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 di Realis Capital Finance 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, co. 2, lettera e-ter), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.



Luca Franchino
Socio

Milano, 10 aprile 2026

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI IN OCCASIONE DELL'APPROVAZIONE DEL BILANCIO DI ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2025 REDATTA AI SENSI DELL'ART. 2429, CO. 2, C.C.

Agli Azionisti della Società REALIS CAPITAL FINANCE S.P.A.

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

Di tale attività e dei risultati conseguiti Vi portiamo a conoscenza con la presente relazione.

Preliminarmente il Collegio Sindacale sottolinea come l'esercizio 2025 sia stato caratterizzato da operazioni straordinarie quali la scissione parziale del ramo d'azienda "Credit Servicing" ad Advancing Trade Spa, la vendita dell'intero portafoglio dei crediti di proprietà a Vaiana SPV Srl ed infine un nuovo assetto proprietario con la cessione dell'intero capitale sociale da Advancing Trade Spa a Orion Holding Spa. Pertanto il presente bilancio è fortemente influenzato dal ridimensionamento dell'attività rispetto all'esercizio precedente e da alcuni effetti economici derivanti dalle predette operazioni straordinarie.

È stato sottoposto al Vostro esame il bilancio d'esercizio della REALIS CAPITAL FINANCE S.P.A. al 31.12.2025, redatto in conformità ai principi contabili IAS/IFRS omologati dalla Unione Europea e conformemente al Regolamento Comunitario 1606/2002. Si precisa che non sono state effettuate deroghe all'applicazione dei Principi Contabili IFRS. Il bilancio chiuso al 31.12.2025 è stato predisposto sulla base degli schemi contabili previsti dal Provvedimento della Banca d'Italia del 30.11.2018 "*il bilancio degli intermediari IFRS diversi dagli intermediari bancari*" e dell'ultimo aggiornamento del provvedimento avvenuto in data 17.11.2022. Il bilancio chiuso al 31.12.2025 evidenzia una perdita d'esercizio di euro 2.250.963.

Il Collegio sindacale, non essendo incaricato della revisione legale, ha svolto sul bilancio le attività di vigilanza previste nella Norma 3.8. delle "Norme di comportamento del collegio sindacale di società non quotate" consistenti in un controllo sintetico complessivo volto a verificare che il bilancio sia stato correttamente redatto. La verifica della rispondenza ai dati contabili spetta, infatti, all'incaricato della revisione legale.

Il soggetto incaricato della revisione legale dei conti Deloitte & Touche S.p.A. ci ha consegnato la propria relazione datata 10 aprile 2026 contenente un giudizio senza modifica.

Pertanto, da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale il bilancio d'esercizio al 31.12.2025 rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico e i flussi di cassa della Vostra Società ed è stato redatto in conformità alla normativa che ne disciplina la redazione.

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

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

Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci ed alle riunioni del consiglio di amministrazione e, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilievi particolari da segnalare.

Abbiamo acquisito dall'organo amministrativo con adeguato anticipo e anche durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Con il soggetto incaricato della revisione legale abbiamo scambiato tempestivamente dati e informazioni rilevanti per lo svolgimento della nostra attività di vigilanza.

Abbiamo preso visione delle relazioni dell'organismo di vigilanza e non sono emerse criticità rispetto alla corretta attuazione del modello organizzativo che debbano essere evidenziate nella presente relazione.

Abbiamo preso visione delle relazioni del responsabile della Funzione Unica di Controllo e della responsabile della Funzione Antiriciclaggio e non sono emerse criticità che debbano essere evidenziate nella presente relazione.

Abbiamo vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile e sul suo concreto funzionamento anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

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

Non sono pervenute denunce dai soci ex art. 2408 c.c. o ex art. 2409 c.c.

Non abbiamo effettuato segnalazioni all'organo di amministrazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 25-octies d.lgs. 12 gennaio 2019 n.14.

Non abbiamo ricevuto segnalazioni da parte del soggetto incaricato della revisione legale ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 25 – octies d.lgs. 12 gennaio 2019 n. 14.

Non abbiamo ricevuto segnalazioni da parte dei creditori pubblici ai sensi e per gli effetti di cui art. 25-novies d.lgs. 12 gennaio 2019 n.14.

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal Collegio Sindacale pareri e osservazioni previsti dalla legge.

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

2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Abbiamo verificato che gli amministratori hanno dichiarato la conformità alle norme di riferimento che disciplinano la redazione del bilancio d'esercizio.

Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale "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 nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 43 del D.Lgs. n. 136/15".

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

3) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta e il giudizio espresso nella relazione di revisione rilasciata dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti, non rileviamo motivi ostativi all'approvazione, da parte degli azionisti, del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025, così come redatto dagli amministratori.

Il Collegio sindacale prende favorevolmente atto della proposta di destinazione del risultato d'esercizio formulata dagli amministratori nella nota integrativa.

Bergamo 11 aprile 2026

Il Collegio sindacale

Pierluigi Cocco



Bruno Leonardo Gentile



Angelo Galizzi



