

# ECODISTRETTO R.E. S.R.L.

## Relazione sulla Gestione al 31/12/2025

| Dati Anagrafici                                                                         |                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Sede in                                                                                 | Venezia                           |
| Codice Fiscale                                                                          | 04878440272                       |
| Numero Rea                                                                              | VENEZIA - ROVIGO 459694           |
| P.I.                                                                                    | 04878440272                       |
| Capitale Sociale Euro                                                                   | 24.478.000,00 i.v.                |
| Forma Giuridica                                                                         | Società a responsabilità limitata |
| Settore di attività prevalente (ATECO)                                                  | 682002                            |
| Società in liquidazione                                                                 | no                                |
| Società con Socio Unico                                                                 | sì                                |
| Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento                      | sì                                |
| Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento | ECO+ECO S.R.L.                    |
| Appartenenza a un gruppo                                                                | sì                                |
| Denominazione della società capogruppo                                                  | ECO+ECO S.R.L.                    |
| Paese della capogruppo                                                                  | Italia                            |
| Numero di iscrizione all'albo delle cooperative                                         |                                   |

Signori Azionisti/Soci

l'esercizio chiude con un risultato positivo di € 153.877.

La presente relazione sulla gestione, redatta in conformità al disposto dell'art. 2428 del Codice Civile, corredata il bilancio d'esercizio.

### **Attività dell'impresa**

La Società, operante nel settore della gestione immobiliare, è nata per volontà di Veritas Spa congiuntamente con Eco+Eco srl con lo scopo di aggregare in un'unica società tutte le proprietà immobiliari (terreni, edifici, diritti reali) relativi all'area dell'Ecodistretto di Marghera (Venezia) e facenti capo a varie società del Gruppo Veritas, sulle quali sorgono o sorgeranno gli impianti della società Eco+Eco srl e delle sue controllate operative necessari al trattamento dei rifiuti differenziati.

In data 31 dicembre 2025 è scaduto il termine per la sottoscrizione dell'aumento di capitale fino a 80 milioni di euro da liberare anche in natura mediante conferimento di beni di interesse della Società, sottoscritto unicamente dalla società Eco+Eco srl per 24,5 milioni di euro, mediante il conferimento del complesso immobiliare denominato "Area ex 43HA".

Tale area nel quale sono presenti gli impianti e beni mobili di proprietà di Eco+Eco S.r.l. resterà a disposizione della società conferente mediante il contratto di locazione pluriennale.

### **Andamento generale e scenario di mercato**

La crescita economica mondiale è rimasta vigorosa nonostante l'incidenza di fattori avversi come il protrarsi dell'invasione russa dell'Ucraina e il conflitto in Medio Oriente che hanno causato interruzioni nelle forniture energetiche e negli scambi internazionali, aumentando l'incertezza economica e la volatilità del commercio internazionale e le incertezze riguardo alle politiche commerciali future, soprattutto negli Stati Uniti, influenzano negativamente le prospettive economiche. Nonostante ciò, le proiezioni per l'area dell'euro indicano comunque una crescita, anche se più lenta rispetto alle previsioni precedenti, con un aumento del PIL previsto dello 0,, dell'1,1% nel 2025, dell'1,4% nel 2026 e dell'1,3% nel 2027.

Il mercato interno segna una ripresa economica sostenuta dall'incremento dei redditi reali e degli investimenti delle imprese, mentre il graduale venir meno degli effetti della politica monetaria restrittiva dovrebbe favorire una ripresa della domanda interna.

In ogni caso, vista la natura dell'oggetto e scopo sociale, le dinamiche generali descritte hanno uno scarso impatto sui risultati economici, patrimoniali e finanziari della Società.

### **Andamento della gestione**

L'andamento della gestione è stato caratterizzato dal primo esercizio interamente operativo della società nel quale si è provveduto alla gestione e locazione degli immobili.

La società nel corso d'anno ha cercato di valorizzare i propri asset nel mercato, tuttavia le manifestazioni di interesse ricevute non si sono concretizzate. Per tale motivo l'intera sottoscrizione del aumento di capitale con altri asset appartenenti al gruppo Veritas non è stata pienamente realizzata.

Ai fini di fornire un migliore quadro conoscitivo dell'andamento e del risultato della gestione e della situazione patrimoniale e finanziaria, le tabelle sottostanti espongono una riclassificazione del Conto Economico a valore aggiunto, una riclassificazione dello Stato Patrimoniale per aree funzionali e su base finanziaria e i più significativi indici di bilancio.

| Conto Economico riclassificato                        | Periodo corrente | Periodo precedente |
|-------------------------------------------------------|------------------|--------------------|
| Ricavi delle vendite                                  | 1.223.000        | 44.164             |
| Valore della produzione operativa                     | 1.223.000        | 44.164             |
| Costi esterni operativi                               | 8.550            | 1.561              |
| Valore aggiunto                                       | 1.214.450        | 42.603             |
| Margine operativo lordo                               | 1.214.450        | 42.603             |
| Ammortamenti e accantonamenti                         | 893.902          | 31.799             |
| Risultato operativo                                   | 320.548          | 10.804             |
| Risultato dell'area extra-caratteristica              | (98.700)         | (908)              |
| Risultato operativo globale                           | 221.848          | 9.896              |
| Risultato ordinario (al netto degli oneri finanziari) | 221.848          | 9.896              |
| Risultato dell'area straordinaria                     | (441)            | 0                  |
| Risultato lordo                                       | 221.407          | 9.896              |
| Imposte sul reddito                                   | 67.530           | 2.455              |
| Risultato netto                                       | 153.877          | 7.441              |

| Indicatori di finanziamento delle immobilizzazioni | Periodo corrente | Periodo precedente |
|----------------------------------------------------|------------------|--------------------|
| Margine primario di struttura                      | 324.264          | (723.516)          |
| Margine secondario di struttura                    | 324.264          | (723.516)          |
| Margine di disponibilità (CCN)                     | 324.264          | (723.516)          |
| Margine di tesoreria                               | 324.264          | (723.516)          |

| Indici sulla struttura dei finanziamenti | Periodo corrente | Periodo precedente |
|------------------------------------------|------------------|--------------------|
| Quoziente di indebitamento complessivo   | 0,16             | 0,18               |
| Quoziente di indebitamento finanziario   | 0,00             | 0,00               |

| Stato Patrimoniale per Aree Funzionali | Periodo Corrente | Periodo Precedente |
|----------------------------------------|------------------|--------------------|
| <b>IMPIEGHI</b>                        |                  |                    |
| Capitale investito operativo           | 28.570.184       | 28.962.541         |
| Passività operative                    | 3.930.841        | 4.477.071          |
| Capitale investito operativo netto     | 24.639.343       | 24.485.470         |
| Impieghi extra-operativi               | 0                | 0                  |
| Capitale investito netto               | 24.639.343       | 24.485.470         |
| <b>FONTI</b>                           |                  |                    |
| Mezzi propri                           | 24.639.318       | 24.485.440         |
| Debiti finanziari                      | 25               | 30                 |
| Capitale di finanziamento              | 24.639.343       | 24.485.470         |

| Indici di redditività      | Periodo corrente | Periodo precedente |
|----------------------------|------------------|--------------------|
| ROE (Return On Equity)     | 0,62%            | 0,03%              |
| ROE lordo                  | 0,90%            | 0,04%              |
| ROI (Return On Investment) | 0,90%            | 0,04%              |
| ROS (Return On Sales)      | 26,21%           | 24,47%             |
| EBITDA margin              | 99,30%           | 96,47%             |

| Stato Patrimoniale finanziario | Periodo corrente | Periodo |
|--------------------------------|------------------|---------|
|--------------------------------|------------------|---------|

|                                  |            | precedente |
|----------------------------------|------------|------------|
| <b>ATTIVO FISSO</b>              | 24.315.054 | 25.208.956 |
| Immobilizzazioni immateriali     | 764        | 969        |
| Immobilizzazioni materiali       | 24.314.290 | 25.207.987 |
| Immobilizzazioni finanziarie     | 0          | 0          |
| <b>ATTIVO CIRCOLANTE</b>         | 4.255.130  | 3.753.585  |
| Magazzino                        | 0          | 0          |
| Liquidità differite              | 4.212.197  | 3.746.279  |
| Liquidità immediate              | 42.933     | 7.306      |
| <b>CAPITALE INVESTITO</b>        | 28.570.184 | 28.962.541 |
| <b>MEZZI PROPRI</b>              | 24.639.318 | 24.485.440 |
| Capitale sociale                 | 24.478.000 | 24.478.000 |
| Riserve                          | 161.318    | 7.440      |
| <b>PASSIVITA' CONSOLIDATE</b>    | 0          | 0          |
| <b>PASSIVITA' CORRENTI</b>       | 3.930.866  | 4.477.101  |
| <b>CAPITALE DI FINANZIAMENTO</b> | 28.570.184 | 28.962.541 |

| Indicatori di solvibilità                              | Periodo corrente | Periodo precedente |
|--------------------------------------------------------|------------------|--------------------|
| Quoziente di disponibilità                             | 1,08             | 0,84               |
| Indice di liquidità (quick ratio)                      | 1,08             | 0,84               |
| Quoziente primario di struttura                        | 1,01             | 0,97               |
| Quoziente secondario di struttura                      | 1,01             | 0,97               |
| Incidenza del capitale proprio (Autonomia Finanziaria) | 86,24%           | 84,54%             |

### Informazioni relative alle relazioni con l'ambiente e con il personale

Ai sensi dell'art. 2428 comma 2 del Codice Civile qui di seguito si forniscono le informazioni attinenti all'ambiente e al personale.

Per quanto concerne le tematiche ambientali la Vostra società nelle attività che verranno sviluppate avrà particolare attenzione nell'effettuare investimenti in una prospettiva di eco-efficienza.

Per quanto concerne il personale, la società non ha personale diretto. I servizi nel corso del 2025 sono stati svolti mediante contratti di service.

### Descrizioni dei principali rischi e incertezze cui la società è esposta

La Società ha istituito e dispone di un assetto organizzativo, amministrativo e contabile adeguato alla natura e alle dimensioni dell'impresa e pertanto idoneo a rilevare tempestivamente eventuali segnali di crisi d'impresa e/o la perdita della continuità aziendale.

La società ha strutturato un adeguato processo di identificazione, monitoraggio e gestione dei principali rischi che potrebbero compromettere il raggiungimento degli obiettivi aziendali.

Ai sensi dell'art. 2428 comma 1 del Codice Civile qui di seguito sono indicati i principali rischi cui la società è esposta.

### Rischio paese

La società non opera in aree geografiche che potrebbero far insorgere rischi il cui verificarsi potrebbero determinare un effetto negativo nell'area reddituale, finanziaria e patrimoniale.

***Rischio di credito***

Il rischio dei crediti rappresenta l'esposizione a potenziali perdite derivanti dal mancato adempimento delle obbligazioni assunte dalle controparti sia commerciali che finanziarie.

Per limitare l'esposizione al rischio di credito, verranno periodicamente monitorati i ritardi di pagamento ed eventualmente avviate azioni di recupero. In ogni caso, poiché i crediti che la Società vanterà nei confronti delle sue controparti saranno in realtà verso le società del Gruppo Veritas, si reputa poco significativo il rischio in oggetto.

***Rischi finanziari***

Gli strumenti finanziari utilizzati sono rappresentati da liquidità, attività e passività finanziarie.

Nel corso dell'esercizio non sono stati utilizzati strumenti finanziari derivati.

La società ha posto particolare attenzione all'identificazione, alla valutazione e alla copertura dei rischi finanziari, costituiti principalmente dai rischi di liquidità, di variazione nei tassi d'interesse e di cambio, che si reputano comunque poco significativi.

***Rischio di liquidità***

Il rischio di liquidità rappresenta il rischio che risorse finanziarie disponibili non siano sufficienti a soddisfare, nei termini e nelle scadenze stabilite, gli impegni derivanti dalle passività finanziarie.

La gestione corrente della società è generalmente in grado di produrre liquidità sufficiente a coprire i debiti a breve.

***Rischio di tasso d'interesse***

I rischi di tasso d'interesse sono principalmente riferiti al rischio di oscillazione del tasso d'interesse dell'indebitamento finanziario a medio-lungo termine, quindi alla misura degli oneri finanziari relativi.

La società al momento non ha in essere finanziamenti.

***Rischio di cambio***

L'esposizione al rischio di cambio è limitata, non essendovi esposizioni di rilievo in valuta estera.

**Organizzazione e Corporate Governance**

La società risulta soggetta a direzione e coordinamento di Eco+ECO Sr.l. e rientra nel perimetro di consolidamento della società Veritas Spa, società consolidante della controllante, la quale in attuazione del d.lgs. 254/2016, prevede la pubblicazione di una dichiarazione di carattere non finanziario per gli enti d'interesse pubblico di grandi dimensioni, in particolare in tale documento vengono fornite le informazioni

qualitative e quantitative di carattere non finanziario di Gruppo. La dichiarazione non finanziaria tratta di temi ambientali, sociali, attinenti al personale, al rispetto dei diritti, alla lotta contro la corruzione attiva e passiva, che sono rilevanti tenuto conto delle attività e delle caratteristiche dell'impresa, nella misura necessaria ad assicurare la comprensione delle attività aziendali, del suo andamento, dei suoi risultati e dell'impatto dalla stessa prodotto.

### Attività di ricerca e sviluppo

Nel corso dell'esercizio la Vostra società ha sostenuto non ha sostenuto costi in attività di ricerca e sviluppo.

### Investimenti

La società non ha effettuato nel corso dell'esercizio investimenti significativi.

### Informativa sull'attività di direzione e coordinamento e rapporti con imprese del gruppo

Ai sensi dell'art. 2497 e segg. c.c., la Società è soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte della società Eco+Eco S.r.l. e nel perimetro di consolidamento di Veritas Spa.

La Società ha adempiuto agli obblighi di pubblicità previsti dall'art. 2497-bis, indicando la propria soggezione all'altrui attività di direzione e coordinamento negli atti e nella corrispondenza; ai sensi del comma 4 dell'art. 2497-bis c.c., nella Nota Integrativa è stato esposto un prospetto riepilogativo dei dati essenziali dell'ultimo bilancio delle società che esercitano l'attività di direzione e coordinamento.

Ai sensi del comma 5 dell'art. 2497-bis del Codice Civile, qui di seguito sono esposti i rapporti intercorsi con le società Eco+Eco Srl e Veritas Spa.

| Tipologie                      | Eco+Eco Srl | Veritas Spa |
|--------------------------------|-------------|-------------|
| Rapporti commerciali e diversi |             |             |
| Crediti                        | 510.000     | 0           |
| Debiti                         | 3.858.502   | 7.302       |
| Costi - servizi                | 6.480       | 7.275       |
| Ricavi - servizi               | 1.223.000   | 0           |

Con riferimento ai rapporti instaurati, si comunica che le operazioni sono effettuate a condizioni di mercato.

### Azioni proprie e azioni/quote di società controllanti

Ai sensi dell'art. 2428, comma 3, numeri 3) e 4) del Codice Civile, si segnala che la società non detiene, né nel corso dell'esercizio ha effettuato acquisizioni o alienazioni, neanche per il tramite di società fiduciarie o per imposta persona di quote o azioni proprie.

### Evoluzione prevedibile della gestione

Scaduto alla fine del 2025 il termine fissato in sede di aumento di capitale per il conferimento di ulteriori beni immobili con la connessa sottoscrizione di nuovi contratti di locazione la Società continuerà nel 2026 la gestione del complesso immobiliare "Area ex-43HA" e del relativo contratto di locazione a Eco+Eco S.r.l., sottoscritto il 19/12/2024 e della durata di 6 anni.

Sarà il socio a valutare in futuro se proseguire nella ricerca di eventuali nuovi soggetti interessati alla valorizzazione degli asset di competenza della Società e facenti parte dell'Ecodistretto o procedere ad altre ipotesi di sviluppo.

### **Sedi secondarie**

Ai sensi del comma 4 dell'art. 2428 Cod. civ., si precisa che la società alla data del 31/12/2025 non ha sedi secondarie.

*L'Organo Amministrativo*