

# CENTRO AGROALIMENTARE ROMA C.A.R. S.C.P.A.

## Bilancio di esercizio al 31-12-2025

Dati anagrafici	
Sede in	00012 GUIDONIA MONTECELIO (RM) VIA TENUTA DEL CAVALIERE N.1
Codice Fiscale	03853631004
Numero Rea	RM 708100
P.I.	03853631004
Capitale Sociale Euro	90666096.00 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' PER AZIONI (SP)
Settore di attività prevalente (ATECO)	TUTTI GLI ALTRI SERVIZI VARI DI SUPPORTO ALLE IMPRESE N.C.A. (829999)
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no

# Stato patrimoniale

	31-12-2025	31-12-2024
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
<b>I - Immobilizzazioni immateriali</b>		
1) costi di impianto e di ampliamento	86.328	31.667
2) costi di sviluppo	180.134	233.858
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	213.495	130.167
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	94.508	137.064
7) altre	4.065.577	4.126.869
<b>Totale immobilizzazioni immateriali</b>	<b>4.640.042</b>	<b>4.659.625</b>
<b>II - Immobilizzazioni materiali</b>		
1) terreni e fabbricati	76.721.534	76.817.842
2) impianti e macchinario	8.136.356	5.340.286
4) altri beni	399.446	565.351
5) immobilizzazioni in corso e acconti	8.113.200	4.853.070
<b>Totale immobilizzazioni materiali</b>	<b>93.370.536</b>	<b>87.576.549</b>
<b>III - Immobilizzazioni finanziarie</b>		
1) partecipazioni in		
d-bis) altre imprese	5.500	5.500
<b>Totale partecipazioni</b>	<b>5.500</b>	<b>5.500</b>
<b>Totale immobilizzazioni finanziarie</b>	<b>5.500</b>	<b>5.500</b>
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>98.016.078</b>	<b>92.241.674</b>
<b>C) Attivo circolante</b>		
<b>II - Crediti</b>		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.051.597	2.759.103
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.906.581	1.785.855
<b>Totale crediti verso clienti</b>	<b>5.958.178</b>	<b>4.544.958</b>
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	145.903	153.421
<b>Totale crediti tributari</b>	<b>145.903</b>	<b>153.421</b>
5-ter) imposte anticipate	2.965.536	3.006.783
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.081.690	267.322
esigibili oltre l'esercizio successivo	54.999	54.999
<b>Totale crediti verso altri</b>	<b>1.136.689</b>	<b>322.321</b>
<b>Totale crediti</b>	<b>10.206.306</b>	<b>8.027.483</b>
<b>IV - Disponibilità liquide</b>		
1) depositi bancari e postali	29.349.592	28.365.070
3) danaro e valori in cassa	18.927	17.056
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>29.368.519</b>	<b>28.382.126</b>
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>39.574.825</b>	<b>36.409.609</b>
<b>D) Ratei e risconti</b>	<b>266.733</b>	<b>288.368</b>
<b>Totale attivo</b>	<b>137.857.636</b>	<b>128.939.651</b>
<b>Passivo</b>		
<b>A) Patrimonio netto</b>		
<b>I - Capitale</b>	<b>90.666.096</b>	<b>83.013.982</b>

III - Riserve di rivalutazione	12.932	12.932
IV - Riserva legale	455.772	415.980
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	564.993	564.993
Varie altre riserve	3 <sup>(1)</sup>	2
Totale altre riserve	564.996	564.995
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(12.155.066)	(12.911.110)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	1.105.603	795.836
Totale patrimonio netto	80.650.333	71.892.615
B) Fondi per rischi e oneri		
2) per imposte, anche differite	766.680	746.337
4) altri	416.558	433.987
Totale fondi per rischi ed oneri	1.183.238	1.180.324
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	1.169.811	1.120.667
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.222.853	1.444.063
esigibili oltre l'esercizio successivo	18.346.379	19.211.797
Totale debiti verso banche	19.569.232	20.655.860
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.432.041	2.940.238
Totale debiti verso fornitori	3.432.041	2.940.238
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	212.746	247.978
esigibili oltre l'esercizio successivo	142.746	256.942
Totale debiti tributari	355.492	504.920
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	266.546	261.181
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	266.546	261.181
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.613.696	898.164
esigibili oltre l'esercizio successivo	5.797.055	6.364.157
Totale altri debiti	7.410.751	7.262.321
Totale debiti	31.034.062	31.624.520
E) Ratei e risconti	23.820.192	23.121.525
Totale passivo	137.857.636	128.939.651

(1)

Varie altre riserve	31/12/2025	31/12/2024
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	3	2

## Conto economico

	31-12-2025	31-12-2024
<b>Conto economico</b>		
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	18.426.058	18.321.804
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	753.349	981.247
<b>5) altri ricavi e proventi</b>		
contributi in conto esercizio	18.300	19.222
altri	979.197	497.462
Totale altri ricavi e proventi	997.497	516.684
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>20.176.904</b>	<b>19.819.735</b>
<b>B) Costi della produzione</b>		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	8.297	5.518
7) per servizi	11.774.212	11.378.382
8) per godimento di beni di terzi	45.526	45.177
<b>9) per il personale</b>		
a) salari e stipendi	1.759.498	1.664.303
b) oneri sociali	561.636	546.961
c) trattamento di fine rapporto	129.845	120.104
e) altri costi	3.489	168.350
<b>Totale costi per il personale</b>	<b>2.454.468</b>	<b>2.499.718</b>
<b>10) ammortamenti e svalutazioni</b>		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	326.499	353.531
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	2.211.155	2.155.052
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	417.486	331.435
<b>Totale ammortamenti e svalutazioni</b>	<b>2.955.140</b>	<b>2.840.018</b>
12) accantonamenti per rischi	50.000	7.000
14) oneri diversi di gestione	786.169	989.582
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>18.073.812</b>	<b>17.765.395</b>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)</b>	<b>2.103.092</b>	<b>2.054.340</b>
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
<b>16) altri proventi finanziari</b>		
<b>d) proventi diversi dai precedenti</b>		
altri	748.695	829.011
<b>Totale proventi diversi dai precedenti</b>	<b>748.695</b>	<b>829.011</b>
<b>Totale altri proventi finanziari</b>	<b>748.695</b>	<b>829.011</b>
<b>17) interessi e altri oneri finanziari</b>		
altri	1.106.221	1.496.727
<b>Totale interessi e altri oneri finanziari</b>	<b>1.106.221</b>	<b>1.496.727</b>
<b>Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)</b>	<b>(357.526)</b>	<b>(667.716)</b>
<b>Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)</b>	<b>1.745.566</b>	<b>1.386.624</b>
<b>20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>		
imposte correnti	599.240	496.636
imposte differite e anticipate	40.723	94.152
<b>Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>	<b>639.963</b>	<b>590.788</b>
<b>21) Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>1.105.603</b>	<b>795.836</b>

## Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2025	31-12-2024
<b>Rendiconto finanziario, metodo indiretto</b>		
<b>A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	1.105.603	795.836
Imposte sul reddito	639.963	590.788
Interessi passivi/(attivi)	357.526	667.716
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	2.103.092	2.054.340
<b>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</b>		
Accantonamenti ai fondi	179.845	110.141
Ammortamenti delle immobilizzazioni	2.537.654	2.508.583
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	524	523
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	2.718.023	2.619.247
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	4.821.115	4.673.587
<b>Variazioni del capitale circolante netto</b>		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	-	127.188
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(1.413.220)	(95.588)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	491.803	(623.080)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	21.635	(95.192)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	698.667	3.243.945
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(677.499)	2.635.050
Totale variazioni del capitale circolante netto	(878.614)	5.192.323
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	3.942.501	9.865.910
<b>Altre rettifiche</b>		
Interessi incassati/(pagati)	(357.526)	(667.716)
(Imposte sul reddito pagate)	(724.224)	(516.561)
(Utilizzo dei fondi)	(127.787)	(82.026)
Totale altre rettifiche	(1.209.537)	(1.266.303)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	2.732.964	8.599.607
<b>B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>		
<b>Immobilizzazioni materiali</b>		
(Investimenti)	(8.005.143)	(4.531.663)
<b>Immobilizzazioni immateriali</b>		
(Investimenti)	(306.916)	(256.397)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(8.312.059)	(4.788.060)
<b>C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
<b>Mezzi di terzi</b>		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(221.210)	379.209
(Rimborso finanziamenti)	(865.418)	(1.444.063)
<b>Mezzi propri</b>		
Aumento di capitale a pagamento	7.652.115	-
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	6.565.487	(1.064.854)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	986.392	2.746.693
<b>Disponibilità liquide a inizio esercizio</b>		
Depositi bancari e postali	28.365.070	25.611.677
Danaro e valori in cassa	17.056	23.757
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	28.382.126	25.635.434

Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	29.349.592	28.365.070
Danaro e valori in cassa	18.927	17.056
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	29.368.519	28.382.126

# Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2025

## Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia un utile d'esercizio pari a Euro 1.105.603.

### **Attività svolte**

La vostra Società, svolge l'attività di gestione di pubblici mercati.

### **Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio**

Nel corso dell'esercizio è stato effettuato l'aumento di capitale deliberato per Euro 8.492.000 e definitivamente sottoscritto e versato per Euro 7.652.114

### **Criteri di formazione**

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2025 tengono conto delle modifiche apportate all'ordinamento nazionale dal D.Lgs. 139/2015, emanato in attuazione della Direttiva 2013/34/UE.

Il bilancio in commento è conforme al dettato degli articoli 2423 e seguenti del Codice civile, come risulta dalla presente nota integrativa, redatta ai sensi dell'articolo 2427 del Codice civile, che costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2423, parte integrante del bilancio d'esercizio.

I valori di bilancio sono rappresentati in unità di Euro mediante arrotondamenti dei relativi importi. Le eventuali differenze da arrotondamento sono state indicate alla voce "Riserva da arrotondamento Euro" compresa tra le poste di Patrimonio Netto.ai sensi dell'articolo 2423, sesto comma, C.c., la nota integrativa è stata redatta in unità di Euro.

La nota integrativa presenta le informazioni delle voci di stato patrimoniale e di conto economico secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nei rispettivi schemi di bilancio.

## **Principi di redazione**

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività.

L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensazioni tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.

In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).

In applicazione del principio di rilevanza, non vengono rispettati gli obblighi in tema di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa quando la loro osservanza avrebbe avuto effetti irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta.

La continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo rappresenta elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci della società nei vari esercizi.

La rilevazione e la presentazione delle voci di bilancio è stata fatta tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto.

## Casi eccezionali ex art. 2423, quinto comma, del Codice Civile

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423 comma 5 del Codice Civile.

## Problematiche di comparabilità e di adattamento

Non vi sono da evidenziare problematiche di comparabilità e/o adattabilità delle voci di bilancio rispetto al precedente esercizio.

## Criteri di valutazione applicati

### Immobilizzazioni

#### Immateriali

Sono iscritte al costo storico di acquisizione ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi e imputati direttamente alle singole voci.

I costi di impianto e ampliamento e di sviluppo con utilità pluriennale sono stati iscritti nell'attivo con il consenso del Collegio sindacale. I costi di impianto e ampliamento sono ammortizzati entro un periodo non superiore a cinque anni. I costi di sviluppo sono ammortizzati sistematicamente secondo la loro vita utile: nei casi eccezionali in cui non è possibile stimarne attendibilmente la vita utile, essi sono ammortizzati entro un periodo non superiore a cinque anni.

I diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno (software) sono ammortizzati con una aliquota annua del 20%.

Qualora, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata. Se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione, viene ripristinato il valore originario rettificato dei soli ammortamenti.

#### Materiali

Sono iscritte al costo di acquisto o di produzione e rettificate dai corrispondenti fondi ammortamento.

Nel valore di iscrizione in bilancio sono computati gli oneri accessori e i costi sostenuti per l'utilizzo dell'immobilizzazione, portando a riduzione del costo gli sconti esposti in fattura.

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio che abbiamo ritenuto ben rappresentato dalle seguenti aliquote, non modificate rispetto all'esercizio precedente e ridotte alla metà nell'esercizio di entrata in funzione del bene:

Tipo Bene	% Ammortamento
Fabbricati	1.5%
Impianti e macchinari	7.5-15%
Altri beni	12-20%

Qualora, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata. Se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione, viene ripristinato il valore originario rettificato dei soli ammortamenti.

### Crediti

I crediti sono rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale e del valore di presumibile realizzo.

Nella rilevazione iniziale dei crediti con il criterio del costo ammortizzato, il fattore temporale viene rispettato confrontando il tasso di interesse effettivo con i tassi di interesse di mercato. Qualora il tasso di interesse effettivo sia significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato, quest'ultimo viene utilizzato per attualizzare i flussi finanziari futuri derivanti dal credito al fine di determinare il suo valore iniziale di iscrizione.

Alla chiusura dell'esercizio, il valore dei crediti valutati al costo ammortizzato è pari al valore attuale dei flussi finanziari futuri scontati al tasso di interesse effettivo. Nel caso in cui il tasso contrattuale sia un tasso fisso, il tasso di interesse effettivo determinato in sede di prima rilevazione non viene ricalcolato. Se invece si tratta di un tasso variabile

e parametrato ai tassi di mercato, allora i flussi finanziari futuri sono rideterminati periodicamente per riflettere le variazioni dei tassi di interesse di mercato, andando a ricalcolare il tasso di interesse effettivo.

L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo, è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti, tenendo in considerazione l'esistenza di indicatori di perdita durevole. I crediti originariamente incassabili entro l'anno e successivamente trasformati in crediti a lungo termine sono stati evidenziati nello stato patrimoniale tra le immobilizzazioni finanziarie.

I crediti sono cancellati dal bilancio quando i diritti contrattuali sui flussi finanziari derivanti dal credito si estinguono oppure nel caso in cui siano stati trasferiti tutti i rischi inerenti al credito oggetto di smobilizzo.

### **Debiti**

Sono rilevati secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale.

Nella rilevazione iniziale dei debiti con il criterio del costo ammortizzato, il fattore temporale viene rispettato confrontando il tasso di interesse effettivo con i tassi di interesse di mercato.

Alla chiusura dell'esercizio il valore dei debiti valutati al costo ammortizzato è pari al valore attuale dei flussi finanziari futuri scontati al tasso di interesse effettivo.

### **Ratei e risconti**

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.

Per i ratei e risconti di durata pluriennale sono state verificate le condizioni che ne avevano determinato l'iscrizione originaria, adottando, ove necessario, le opportune variazioni.

### **Partecipazioni**

Le altre partecipazioni sono iscritte al costo di acquisto o di sottoscrizione.

Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della società.

### **Fondi per rischi e oneri**

Sono stanziati per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.

Le passività potenziali sono state rilevate in bilancio e iscritte nei fondi in quanto ritenute probabili ed essendo stimabile con ragionevolezza l'ammontare del relativo onere.

### **Fondo TFR**

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio, al netto degli acconti erogati, ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

### **Imposte sul reddito**

Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza; rappresentano, pertanto, gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti, nonché l'ammontare delle imposte differite o pagate anticipatamente in relazione a differenze temporanee sorte o annullate nell'esercizio.

### **Riconoscimento ricavi**

I ricavi dei servizi relativi alla gestione caratteristica vengono rilevati al netto di resi, sconti, abbuoni e premi, nonché degli oneri direttamente connesse con la vendita dei prodotti e la prestazione dei servizi, come previsto dall'art. 2425-bis, comma 1, del codice civile.

I ricavi per vendite dei prodotti sono riconosciuti al momento del trasferimento dei rischi e dei benefici, che normalmente si identifica con la consegna o la spedizione dei beni.

I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

I ricavi e i proventi, i costi e gli oneri relativi ad operazioni in valuta sono determinati al cambio corrente alla data nella quale la relativa operazione è compiuta.

Ai sensi del nuovo OIC 34, è stata data attuazione ai nuovi criteri di identificazione e valorizzazione delle unità elementari di contabilizzazione ed il principio sottostante della segmentazione del contratto.

**Impegni, garanzie e passività potenziali**

Gli impegni, non risultanti dallo stato patrimoniale, rappresentano obbligazioni assunte dalla società verso terzi che traggono origine da negozi giuridici con effetti obbligatori certi ma non ancora eseguiti da nessuna delle due parti. La categoria impegni comprende sia impegni di cui è certa l'esecuzione e il relativo ammontare, sia impegni di cui è certa l'esecuzione ma non il relativo importo. L'importo degli impegni è il valore nominale che si desume dalla relativa documentazione.

**Altre informazioni**

La Società, come previsto dal D.Lgs. n. 14/2019 (Codice della crisi e dell'insolvenza d'impresa), adotta un assetto organizzativo, amministrativo e contabile adeguato alla natura dell'impresa anche in funzione della rilevazione tempestiva della crisi d'impresa e dell'assunzione di idonee iniziative

## Nota integrativa, attivo

### Immobilizzazioni

#### Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
4.640.042	4.659.625	(19.583)

#### Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

	Costi di impianto e di ampliamento	Costi di sviluppo	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
<b>Valore di inizio esercizio</b>						
<b>Costo</b>	31.667	233.858	130.167	137.064	4.126.869	4.659.625
<b>Valore di bilancio</b>	31.667	233.858	130.167	137.064	4.126.869	4.659.625
<b>Variazioni nell'esercizio</b>						
<b>Incrementi per acquisizioni</b>	100.693	40.869	143.998	-	21.356	306.916
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	46.032	94.593	60.670	42.556	82.648	326.499
<b>Totale variazioni</b>	54.661	(53.724)	83.328	(42.556)	(61.292)	(19.583)
<b>Valore di fine esercizio</b>						
<b>Costo</b>	86.328	180.134	213.495	94.508	4.065.577	4.640.042
<b>Valore di bilancio</b>	86.328	180.134	213.495	94.508	4.065.577	4.640.042

#### **Spostamenti da una ad altra voce**

Ai sensi dell'art. 2427, primo comma n. 2 del Codice Civile, si evidenzia che non sono stati effettuati spostamenti ad altre voci rispetto al precedente bilancio.

#### **Composizione delle voci costi di impianto e ampliamento, costi di sviluppo**

Si indica qui di seguito la composizione delle voci costi di impianto e ampliamento e di sviluppo nonché le ragioni della loro iscrizione.

I costi di impianto e ampliamento sono iscritti in virtù del rapporto causa-effetto tra i costi in questione costi di impianto e ampliamento e i benefici che dagli stessi ci si attende. Nella voce sono ricompresi i costi sostenuti per la realizzazione del Progetto relativo alla millesimizzazione dei consumi energetici, nonché le spese per il "Progetto di Internazionalizzazione".

L'iscrizione dei citati costi tra le immobilizzazioni immateriali è giustificata dall'atteso miglioramento della situazione economica/finanziaria della Società, anche in virtù delle positive aspettative reddituali.

La voce costi di sviluppo è composta, per l'intero importo, dai costi relativi alla redazione del piano di sviluppo industriale e da Progetti-Studi di fattibilità di nuove aree e di efficientamento energetico. Detti costi, quindi, attengono a specifici progetti definiti in cui benefici sono protratti in più esercizi e sono sistematicamente ammortizzati in relazione alla possibilità di utilizzazione.

I ricavi e le prospettive di sviluppo della Società fanno ragionevolmente ritenere che sia i costi di impianto ed ampliamento che i costi di sviluppo della società siano interamente recuperabili.

#### **Composizione della voce diritto di brevetto industriale e realizzazione delle opere dell'ingegno**

La voce è composta, per l'intero importo, da software.

#### **Composizione della voce concessioni, licenze, marchi e simili**

La voce è attribuibile al marchio "Cuor di Car" e per il quale, nel corso dell'esercizio 2021, è stata effettuata la rivalutazione del valore contabile in base ad apposita perizia di stima, redatta da un perito indipendente. A seguito di tale rivalutazione è stata rilevata l'apposita riserva (di rivalutazione) e il relativo fondo imposte differite, sul plusvalore latente.

## Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
93.370.536	87.576.549	5.793.987

## Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
<b>Valore di inizio esercizio</b>					
<b>Costo</b>	98.460.419	16.365.742	3.357.694	4.853.070	123.036.925
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	21.642.577	11.025.456	2.792.343	-	35.460.376
<b>Valore di bilancio</b>	76.817.842	5.340.286	565.351	4.853.070	87.576.549
<b>Variazioni nell'esercizio</b>					
<b>Incrementi per acquisizioni</b>	1.283.078	3.403.515	58.420	3.260.130	8.005.143
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	1.379.386	607.445	224.325	-	2.211.155
<b>Totale variazioni</b>	(96.308)	2.796.070	(165.905)	3.260.130	5.793.987
<b>Valore di fine esercizio</b>					
<b>Costo</b>	99.743.497	19.769.257	3.416.114	8.113.200	131.042.068
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	23.021.963	11.632.901	3.016.668	-	37.671.532
<b>Valore di bilancio</b>	76.721.534	8.136.356	399.446	8.113.200	93.370.536

### Svalutazioni e ripristino di valore effettuate nel corso dell'anno

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2427, primo comma, nn. 2 e 3-bis, del Codice Civile, si evidenzia che nel corso dell'esercizio non sono state effettuate svalutazioni e/o ripristini di valore.

### Totale rivalutazioni delle immobilizzazioni materiali alla fine dell'esercizio

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2427, primo comma, n. 2, del Codice Civile, si segnala che, nel corso dell'esercizio, non sono state effettuate rivalutazioni monetarie e deroghe ai criteri di valutazione civilistica.

### Terreni e fabbricati

La voce è composta dai beni immobili di proprietà. In ossequio a quanto previsto dall'OIC 16, si evidenzia che il valore dei terreni, sui quali non viene effettuato l'ammortamento, ammonta ad Euro 24.559.584.

Gli incrementi del valore dei fabbricati sono legati, invece, alla capitalizzazione di costi per manutenzione straordinaria /evolutiva degli immobili, che ne hanno accresciuto il valore e la vita utile. I maggiori incrementi si riferiscono agli interventi effettuati nel Mercato ittico, nel fabbricato Stoccaggio frigo e nel Centro Direzionale.

Detti valori rientrano nei limiti del valore recuperabile dei beni come anche attestato da specifiche valutazioni peritali, che attestano un maggior valore corrente rispetto a quello contabile.

### Impianti e macchinari

La voce è costituita da impianti tecnici generici e specifici nonché da sistemi e reti informatiche. L'incremento è, per lo più, ascrivibile all'acquisizione di nuovi impianti specifici e generali dei vari settori funzionali del Centro Agroalimentare.

**Altre immobilizzazioni materiali**

La voce è composta da macchine d'ufficio elettroniche, hardware, arredi e da altre immobilizzazioni materiali. L'incremento è, per gran parte, imputabile all'acquisto di immobilizzazioni per la segnaletica/viabilità esterna.

**Immobilizzazioni in corso e acconti**

La voce si è incrementata per le spese e gli oneri (anche finanziari) per l'urbanizzazione della nuova area di ampliamento (Euro 3.260.130).

Il saldo, per l'intero importo quindi, corrisponde alle spese e agli oneri per l'urbanizzazione della nuova area di ampliamento.

**Immobilizzazioni finanziarie**

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
5.500	5.500	

**Movimenti di partecipazioni, altri titoli e strumenti finanziari derivati attivi immobilizzati**

	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
<b>Valore di inizio esercizio</b>		
Costo	5.500	5.500
Valore di bilancio	5.500	5.500
<b>Valore di fine esercizio</b>		
Costo	5.500	5.500
Valore di bilancio	5.500	5.500

**Partecipazioni**

Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della società.

Le altre partecipazioni sono iscritte al costo di acquisto o di sottoscrizione.

Le partecipazioni iscritte al costo di acquisto non hanno subito svalutazioni per perdite durevoli di valore; non si sono verificati casi di "ripristino di valore".

Nessuna partecipazione immobilizzata ha subito cambiamenti di destinazione.

Su nessuna partecipazione immobilizzata esistono restrizioni alla disponibilità da parte della società partecipante, né esistono diritti d'opzione o altri privilegi.

Tra le partecipazioni in altre imprese troviamo:

- La partecipazione in ITALMERCATI per Euro 1.000, Rete d'impresе dotata di personalità giuridica, avente lo scopo di accrescere l'impatto delle singole imprese (mercati all'ingrosso) che vi partecipano attraverso una rappresentanza unitaria dei mercati aderenti alla rete;
- La partecipazione C.S.O. Centro Servizi Ortofrutticoli Soc. Cooperativa per Euro 4.500, che costituisce un importante network rappresentante un organico sistema di imprenditori operanti nella filiera dei mercati all'ingrosso, nazionale internazionali.

**Attivo circolante****Crediti iscritti nell'attivo circolante**

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
10.206.306	8.027.483	2.178.823

## Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
<b>Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante</b>	4.544.958	1.413.220	5.958.178	3.051.597	2.906.581
<b>Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante</b>	153.421	(7.518)	145.903	145.903	-
<b>Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante</b>	3.006.783	(41.247)	2.965.536		
<b>Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante</b>	322.321	814.368	1.136.689	1.081.690	54.999
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	8.027.483	2.178.823	10.206.306	4.279.190	2.961.580

Il rapporto tra crediti verso clienti a breve ed il fatturato indicano una buona tempistica media d'incasso, anche in considerazione dell'attuale fase di mercato.

### Crediti verso clienti

I crediti verso clienti con durata residua oltre i 12 mesi (evidenziati in tabella) si riferiscono ai crediti vantati nei confronti dei clienti con cui sono stati sottoscritti i contratti per la concessione di diritti di superficie su porzioni di terreni di proprietà. Sui citati crediti vengono applicati gli interessi per la dilazione di pagamento concessa. Parte di detti crediti sono incassabili oltre i 5 anni.

L'adeguamento del valore nominale dei crediti è stato ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti che, alla data di chiusura del bilancio, ammonta ad Euro 2.889.008.

### Crediti tributari

I "crediti tributari" pari a Euro 145.903 rilevano Euro 7.177 per un credito iva per cui è intervenuta una Sentenza favorevole passata in giudicato, per Euro 45.837 interessi su rimborsi Iva, il credito Ires per Euro 92.692 e il credito Irap per Euro 196.

### Crediti per imposte anticipate

I crediti per imposte anticipate (Ires per Euro 2.525.829 e Irap per Euro 439.707) sono relative a differenze temporanee tra trattamento civilistico e fiscale sui corrispettivi derivanti dalla concessione dei diritti di superficie, sugli accantonamenti ai fondi rischi e svalutazione e su altri costi la cui deducibilità è rinviata a esercizi successivi per disposizione di legge. I crediti per imposte anticipate oltre i 12 mesi (Euro 2.012.437) si riferiscono alle differenze temporanee scaturenti dalla concessione dei diritti di superficie e dai fondi per i quali non si ritiene imminente una definizione.

### Crediti verso altri

I crediti verso altri esigibili entro l'esercizio esposti in bilancio, si riferiscono a crediti non classificabili nelle precedenti voci. Tra gli importi più rilevanti riclassificati nella presente voce troviamo gli acconti versati ai fornitori (Euro 39.734) e le note di credito da ricevere (Euro 652.809) imputate per erronee emissioni formali delle relative fatture a cui si riferiscono e vedono la loro contropartita nei debiti verso fornitori senza generare effetti a conto economico; le stesse si sono annullate nel corso dei primi mesi del 2026, il credito per gli interessi attivi di competenza per il conto vincolato di BCC di Bellegra (Euro 20.582). Tra gli altri crediti di importo rilevante rileva il credito per l'accordo transattivo in ESA (Euro 440.104).

I crediti verso altri esigibili oltre l'esercizio sono costituiti interamente da depositi cauzionali versati.

Nel bilancio al 31/12/2025, non sussistono crediti vincolati o crediti dati in garanzia di propri debiti o impegni.

## Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

Ai sensi dell'articolo 2427, primo comma, n. 6, del Codice Civile, si evidenzia che i crediti sono tutti verso soggetti stabiliti in Italia.

L'adeguamento del valore nominale dei crediti è stato ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti che ha subito, nel corso dell'esercizio, le seguenti movimentazioni:

Descrizione	F.do svalutazione ex art. 106 D.P.R. 917/1986	Totale
Saldo al 31/12/2024	2.485.527	2.485.527
Utilizzo nell'esercizio	14.005	14.005
Accantonamento esercizio	417.486	417.486
Saldo al 31/12/2025	2.889.008	2.889.008

## Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
29.368.519	28.382.126	986.393

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Depositi bancari e postali</b>	28.365.070	984.522	29.349.592
<b>Denaro e altri valori in cassa</b>	17.056	1.871	18.927
<b>Totale disponibilità liquide</b>	28.382.126	986.393	29.368.519

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio.

## **Ratei e risconti attivi**

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
266.733	288.368	(21.635)

Misurano proventi e oneri la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o documentale; essi prescindono dalla data di pagamento o riscossione dei relativi proventi e oneri, comuni a due o più esercizi e ripartibili in ragione del tempo.

Anche per tali poste, i criteri adottati nella valutazione e nella conversione dei valori espressi in moneta estera sono riportati nella prima parte della presente nota integrativa.

Non sussistono, al 31/12/2025, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Ratei attivi</b>	372	(372)	-
<b>Risconti attivi</b>	287.996	(21.263)	266.733
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	288.368	(21.635)	266.733

I risconti attivi di importo rilevante fanno riferimento alle assicurazione stipulate.

## Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

### Patrimonio netto

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
80.650.333	71.892.615	8.757.718

### Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni		
Capitale	83.013.982	7.652.114		90.666.096
Riserve di rivalutazione	12.932	-		12.932
Riserva legale	415.980	39.792		455.772
Altre riserve				
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	564.993	-		564.993
Varie altre riserve	2	1		3
Totale altre riserve	564.995	1		564.996
Utili (perdite) portati a nuovo	(12.911.110)	756.044		(12.155.066)
Utile (perdita) dell'esercizio	795.836	(795.836)	1.105.603	1.105.603
Totale patrimonio netto	71.892.615	7.652.115	1.105.603	80.650.333

### Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	3
Totale	3

### Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Le poste del patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti:

	Importo	Possibilità di utilizzazione
Capitale	90.666.096	B
Riserve di rivalutazione	12.932	A,B
Riserva legale	455.772	A,B
Altre riserve		
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	564.993	A,B,C,D
Varie altre riserve	3	
Totale altre riserve	564.996	

	Importo	Possibilità di utilizzazione
Utili portati a nuovo	(12.155.066)	A,B,C,D
<b>Totale</b>	<b>79.544.730</b>	

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro

## Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	3
<b>Totale</b>	<b>3</b>

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro

Formazione ed utilizzo delle voci del patrimonio netto

Come previsto dall'art. 2427, comma 1, numero 4) del codice civile si forniscono le seguenti informazioni:

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva...	Risultato d'esercizio	Totale
<b>All'inizio dell'esercizio precedente</b>	<b>83.013.982</b>	<b>380.498</b>	<b>(13.007.341)</b>	<b>709.640</b>	<b>71.096.779</b>
Destinazione del risultato dell'esercizio					
altre destinazioni		35.482	674.158	(709.640)	
Risultato dell'esercizio precedente				795.836	
<b>Alla chiusura dell'esercizio precedente</b>	<b>83.013.982</b>	<b>415.980</b>	<b>(12.333.183)</b>	<b>795.836</b>	<b>71.892.615</b>
Destinazione del risultato dell'esercizio					
altre destinazioni	7.652.114	39.792	756.045	(795.836)	7.652.115
Risultato dell'esercizio corrente				1.105.603	
<b>Alla chiusura dell'esercizio corrente</b>	<b>90.666.096</b>	<b>455.772</b>	<b>(11.577.138)</b>	<b>1.105.603</b>	<b>80.650.333</b>

Le perdite portate a nuovo, rispetto al precedente esercizio, si sono decimate per la destinazione di parte dell'utile dell'esercizio 2024 (Euro 756.045). Si evidenzia che le citate perdite a nuovo sono da riferirsi alle perdite maturate dalla Società fino all'esercizio 2011. A partire dal successivo esercizio 2012 le stesse si sono decimate, complessivamente per circa 9 mln. di Euro in virtù degli utili conseguiti.

In conformità con quanto disposto dal principio contabile n. 28 sul Patrimonio netto, si segnala che non vi sono riserve o altri fondi che in caso di distribuzione concorrono a formare il reddito imponibile della Società (ad eccezione della riserva rivalutazione Marchio "Cuor di CAR") e che non vi sono riserve incorporate nel capitale sociale della Società.

## Fondi per rischi e oneri

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
1.183.238	1.180.324	2.914

	Fondo per imposte anche differite	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
<b>Valore di inizio esercizio</b>	746.337	433.987	1.180.324

	Fondo per imposte anche differite	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
<b>Variazioni nell'esercizio</b>			
Accantonamento nell'esercizio	50.000	-	50.000
Utilizzo nell'esercizio	29.657	17.429	47.086
<b>Totale variazioni</b>	20.343	(17.429)	2.914
<b>Valore di fine esercizio</b>	766.680	416.558	1.183.238

I fondi per rischi e oneri sono stanziati per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.

Le passività potenziali sono state rilevate in bilancio e iscritte nei fondi in quanto ritenute probabili ed essendo stimabile con ragionevolezza l'ammontare del relativo onere.

Gli incrementi sono relativi ad accantonamenti dell'esercizio. I decrementi sono relativi a utilizzi dell'esercizio.

### Fondi per imposte, anche differite

Tra i fondi di cui in epigrafe troviamo, per Euro 3.140 il fondo relativo alle imposte differite IRES e IRAP riferite alla rivalutazione del Marchio "Cuor di CAR"; detto fondo, nel corso dell'esercizio, si è decrementato per l'importo di Euro 524 per il rilascio delle relative imposte sulla quota di ammortamento effettuato.

Inoltre, troviamo, per Euro 763.540, passività per imposte potenziali da riferirsi ad Avvisi di Accertamento di imposte erariali e possibili contenziosi per imposte comunali. Nel corso del 2025, il fondo è stato decrementato per Euro 8.621 per interessi maturati di competenza e incrementato per Euro 50.000 per un possibile accertamento su pagamenti effettuati per conto di un fornitore ai propri dipendenti.

### Altri Fondi per rischi ed oneri

Nella voce altri fondi, sono stanziati Euro 66.500 per potenziali costi e spese relativi ai contenziosi in essere con l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale del Territorio di Roma) e con il Comune di Guidonia Montecelio instaurati per resistere agli Avvisi di Accertamento Vive.

Inoltre, sono stanziati, per Euro 64.086, fondi relativi a rischi derivanti da contenziosi con operatori e fondi per contenziosi con fornitori e oneri legali. Infine, è iscritto, per Euro 285.972 un fondo per le manutenzioni da effettuare sugli immobili per cui è stata ottenuta indennità risarcitoria in anni precedenti.

## Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
1.169.811	1.120.667	49.144

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
<b>Valore di inizio esercizio</b>	1.120.667
<b>Variazioni nell'esercizio</b>	
Accantonamento nell'esercizio	129.845
Utilizzo nell'esercizio	80.701
<b>Totale variazioni</b>	49.144
<b>Valore di fine esercizio</b>	1.169.811

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2025 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

## Debiti

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
31.034.062	31.624.520	(590.458)

### Variazioni e scadenza dei debiti

La scadenza dei debiti è così suddivisa.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
<b>Debiti verso banche</b>	20.655.860	(1.086.628)	19.569.232	1.222.853	18.346.379	8.769.198
<b>Debiti verso fornitori</b>	2.940.238	491.803	3.432.041	3.432.041	-	-
<b>Debiti tributari</b>	504.920	(149.428)	355.492	212.746	142.746	-
<b>Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>	261.181	5.365	266.546	266.546	-	-
<b>Altri debiti</b>	7.262.321	148.430	7.410.751	1.613.696	5.797.055	-
<b>Totale debiti</b>	31.624.520	(590.458)	31.034.062	6.747.882	24.286.180	8.769.198

Il saldo del esprime l'effettivo debito (per capitale) nei confronti della BCC di debito verso banche Roma in riferimento ai mutui in essere garantiti da ipoteca. L'importo a debito, rispetto al precedente esercizio, si è decrementato in virtù dei pagamenti delle rate previste nei piani di ammortamento.

I debiti verso fornitori sono iscritti al netto degli sconti commerciali; gli sconti cassa sono invece rilevati al momento del pagamento. Il valore nominale di tali debiti viene rettificato, in occasione di resi o abbuoni (rettifiche di fatturazione), nella misura corrispondente all'ammontare definito con la controparte.

La voce debiti tributari accoglie solo le passività per imposte certe e determinate. Nella voce debiti tributari sono iscritti debiti per ritenute (Euro 77.733), il debito Iva per la liquidazione del mese di dicembre (Euro 20.817), nonché il debito per importi definiti/conciliati su Avvisi Accertamento ICI/IMU per Euro 256.942 di cui Euro 142.746 in scadenza oltre l'esercizio successivo.

Alla voce altri debiti (entro i 12 mesi) sono rilevati Euro 180.000 relativi all'acconto per il contributo della Regione Lazio relativo all'iniziativa per il rafforzamento del ruolo del C.A.R. sul mercato.

La voce altri debiti (oltre i 12 mesi) comprende debiti (per capitale e interessi) relativi a depositi cauzionali rilasciati dai locatari per le obbligazioni contrattuali assunte nei confronti della Società. La voce si è sensibilmente incrementata per la ricezione dell'anticipo sul contributo per investimenti PNRR.

### Suddivisione dei debiti per area geografica

La ripartizione dei Debiti al 31/12/2025 secondo area geografica è riportata nella tabella.

Area geografica	Italia	Totale
<b>Debiti verso banche</b>	19.569.232	19.569.232
<b>Debiti verso fornitori</b>	3.432.041	3.432.041
<b>Debiti tributari</b>	355.492	355.492
<b>Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>	266.546	266.546
<b>Altri debiti</b>	7.410.751	7.410.751
<b>Debiti</b>	31.034.062	31.034.062

### Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

I seguenti debiti sono assistiti da garanzia reale su beni sociali.

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso banche	19.569.232	19.569.232	-	19.569.232
Debiti verso fornitori	-	-	3.432.041	3.432.041
Debiti tributari	-	-	355.492	355.492
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	266.546	266.546
Altri debiti	-	-	7.410.751	7.410.751
<b>Totale debiti</b>	<b>19.569.232</b>	<b>19.569.232</b>	<b>11.464.830</b>	<b>31.034.062</b>

## Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
23.820.192	23.121.525	698.667

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti passivi	23.121.525	698.667	23.820.192
<b>Totale ratei e risconti passivi</b>	<b>23.121.525</b>	<b>698.667</b>	<b>23.820.192</b>

La composizione della voce è così dettagliata

Descrizione	Importo
Diritti di superficie (entro i 12 mesi)	648.790
Diritti di Superficie (oltre i 12 mesi)	21.996.546
Altri di ammontare non apprezzabile	1.174.856
	23.820.192

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale.

## Nota integrativa, conto economico

### Valore della produzione

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
20.176.904	19.819.735	357.169

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	18.426.058	18.321.804	104.254
Incrementi immobilizzazioni per lavori interni	753.349	981.247	(227.898)
Altri ricavi e proventi	997.497	516.684	480.813
Totale	20.176.904	19.819.735	357.169

### Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Altre	18.426.058
Totale	18.426.058

Ai sensi dell'articolo 2427, primo comma, n. 10, del Codice Civile, di seguito viene indicata la suddivisione per tipologia di ricavo.

Tra i ricavi più significativi delle vendite e delle prestazioni sono da evidenziare ricavi per canoni di locazione per Euro 7.674.936, ricavi per diritti d'ingresso per Euro 1.350.449, ricavi per riaddebito costi servizi a consumo per Euro 4.210.215, da ricavi per forniture per servizi generali (pulizie, smaltimento rifiuti, manutenzione, vigilanza, etc.) per Euro 5.019.203 ed altri ricavi per locazioni per Euro 171.254.

Gli incrementi delle immobilizzazioni sono determinati dalla capitalizzazione degli interessi passivi sul mutuo acceso per finanziare acquisto e lavori di urbanizzazione dell'area di sviluppo, lavori che richiedono un periodo significativo di realizzazione prima che l'immobilizzazione sia pronta all'uso.

Tra gli altri ricavi le voci più significative sono i contributi della Regione Lazio per la Legge n. 4/2006 (Euro 18.300), ricavi per sanzioni applicate in virtù di ritardati pagamenti (Euro 34.572), canoni da fotovoltaico (Euro 156.219) nonché indennità assicurative risarcitorie (Euro 3.500), nonché l'importo di Euro 489.000 definitivamente riconosciuto a titolo transattivo dalla ESA al fine di dirimere un contenzioso sorto in merito all'interruzione del contratto di somministrazione di energia elettrica.

### Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	18.426.058
Totale	18.426.058

La società ha iscritto ricavi di entità o incidenza eccezionale pari a Euro 489.000. Per maggior dettaglio si rinvia alla specifica tabella riportata nel prosieguo della presente nota integrativa.

### Costi della produzione

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
18.073.812	17.765.395	308.417

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	8.297	5.518	2.779
Servizi	11.774.212	11.378.382	395.830
Godimento di beni di terzi	45.526	45.177	349
Salari e stipendi	1.759.498	1.664.303	95.195
Oneri sociali	561.636	546.961	14.675
Trattamento di fine rapporto	129.845	120.104	9.741
Altri costi del personale	3.489	168.350	(164.861)
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	326.499	353.531	(27.032)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	2.211.155	2.155.052	56.103
Svalutazioni crediti attivo circolante	417.486	331.435	86.051
Accantonamento per rischi	50.000	7.000	43.000
Oneri diversi di gestione	786.169	989.582	(203.413)
Totale	18.073.812	17.765.395	308.417

#### **Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci e Costi per servizi**

Si riferiscono a spese di cancelleria, materiale di consumo e acquisto carburanti.

#### **Costi per il personale**

La voce comprende l'intera spesa per il personale dipendente ivi compresi i miglioramenti di merito, passaggi di categoria, scatti di contingenza, costo delle ferie non godute e accantonamenti di legge e contratti collettivi.

#### **Costi per servizi**

I costi per servizi si sono incrementati rispetto al precedente esercizio, essenzialmente, per i maggior costi sostenuti per il canone ordinario di vigilanza (da Euro 1.382.442 a Euro 1.548.131).

Tra i costi per servizi tra i più significativi troviamo i costi per manutenzioni per Euro 1.311.352, per servizi di vigilanza e accoglienza per Euro 1.548.172, per servizi di pulizia per Euro 1.861.986, per il presidio sanitario per Euro 172.869, per costi assicurativi per Euro 436.725, nonché per compensi ad Amministratori, sindaci e Comitato operatori per Euro 178.112.

#### **Costi per godimento beni di terzi**

Si riferiscono al canone di locazione per l'ufficio di Roma (Euro 23.415) e a canoni per noleggi (Euro 22.111).

#### **Ammortamento delle immobilizzazioni materiali**

Per quanto concerne gli ammortamenti, si specifica che gli stessi sono stati calcolati sulla base della durata utile del cespite e del suo sfruttamento nella fase produttiva.

#### **Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide**

Le svalutazioni dei crediti vengono effettuate in base a stime puntuali per singolo cliente.

#### **Accantonamento per rischi**

Gli accantonamenti si riferiscono a rischi potenziali in materia IMU con il Comune di Guidonia.

#### **Oneri diversi di gestione**

Nella voce, tra i principali importi, troviamo l'IMU per Euro 407.288, la TARI per Euro 124.679, i contributi al Consorzio di bonifica per Euro 24.223, l'Imposta di registro per Euro 57.519 e sopravvenienze passive per Euro 40.850.

La società non ha iscritto costi di entità o incidenza eccezionale.

## Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
(357.526)	(667.716)	310.190

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
Proventi diversi dai precedenti	748.695	829.011	(80.316)
(Interessi e altri oneri finanziari)	(1.106.221)	(1.496.727)	390.506
Totale	(357.526)	(667.716)	310.190

### Altri proventi finanziari

Descrizione	Altre	Totale
Interessi bancari e postali	748.695	748.695
Totale	748.695	748.695

## Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali

### Ricavi di entità o incidenza eccezionale

In relazione ai ricavi di entità eccezionale rilevano per Euro 489.000 per un accordo transattivo con ESA energia per risoluzione controversia.

## Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
639.963	590.788	49.175

Imposte	Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
Imposte correnti:	599.240	496.636	102.604
IRES	461.605	358.805	102.800
IRAP	137.635	137.831	(196)
Imposte differite (anticipate)	40.723	94.152	(53.429)
IRES	17.280	65.511	(48.231)
IRAP	23.443	28.641	(5.198)
Totale	639.963	590.788	49.175

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

Per quanto prescritto dall'art. 2423-ter, comma 6, come novellato dall'art. 24, comma 2, lettera a) della L. 23 dicembre 2021, n. 238, si espongono di seguito gli importi lordi delle imposte sul reddito dell'esercizio correnti, differite e anticipate che trovano compensazione nella voce 20) del C.E.

Ai sensi dell'articolo 2427, primo comma n. 14, C.c. si evidenziano le informazioni richieste sulla fiscalità differita e anticipata: le imposte differite sono state calcolate secondo il criterio dell'allocazione globale, tenendo conto dell'ammontare cumulativo di tutte le differenze temporanee, sulla base delle aliquote medie attese in vigore nel momento in cui tali differenze temporanee si riverseranno (sulla base dell'aliquota effettiva dell'ultimo esercizio).

Le imposte anticipate sono state rilevate in quanto esiste la ragionevole certezza dell'esistenza, negli esercizi in cui si riverseranno le differenze temporanee deducibili, a fronte delle quali sono state iscritte le imposte anticipate, di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare.

Le principali differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte differite e anticipate sono indicate nella tabella seguente unitamente ai relativi effetti.

Ai sensi dell'articolo 2427, primo comma n. 14, C.c. si evidenziano le informazioni richieste sulla fiscalità differita e anticipata:

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	esercizio 31 /12/2025	esercizio 31/12/2025	esercizio 31 /12/2025	esercizio 31/12/2025	esercizio 31 /12/2024	esercizio 31/12/2024	esercizio 31 /12/2024	esercizio 31/12/2024
	Ammontare delle differenze temporanee IRES	Effetto fiscale IRES	Ammontare delle differenze temporanee IRAP	Effetto fiscale IRAP	Ammontare delle differenze temporanee IRES	Effetto fiscale IRES	Ammontare delle differenze temporanee IRAP	Effetto fiscale IRAP
Diritti superficiali	6.306.536	1.513.569	8.090.034	389.940	6.680.415	1.603.300	8.561.098	412.645
Fondo rischi ed oneri	111.304	26.713			162.759	39.062		
Fondo amm. to marchi	377.962	90.711	377.962	18.218	395.093	94.822	395.093	19.043
Fondo sval. crediti	2.829.935	679.184			2.455.843	589.402		
Fondo manutenzioni	285.972	68.633	285.972	13.784	285.972	68.633	285.972	13.784
Compensi da erogare	4.800	1.152			10.243	2.458		
Perdite su diritti sup.	607.778	145.867	368.580	17.766	607.778	145.867	368.580	17.766
<b>Totale</b>	<b>10.524.287</b>	<b>2.525.829</b>	<b>9.122.548</b>	<b>439.708</b>	<b>10.598.103</b>	<b>2.543.544</b>	<b>9.610.743</b>	<b>463.238</b>
Rivalutazione marchio	10.901	2.616	10.901	525	12.718	3.052	12.718	613
<b>Totale</b>	<b>10.901</b>	<b>2.616</b>	<b>10.901</b>	<b>525</b>	<b>12.718</b>	<b>3.052</b>	<b>12.718</b>	<b>613</b>
Imposte differite (anticipate) nette		(2.523.213)		(439.183)		(2.540.492)		(462.625)
Perdite fiscali riportabili a nuovo	Ammontare	Effetto fiscale	Ammontare	Effetto fiscale	Ammontare	Effetto fiscale	Ammontare	Effetto fiscale
Aliquota fiscale	24				24			
	31/12/2025	31/12/2025	31/12/2025	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2024	31/12/2024	31/12/2024

## Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES	IRAP
<b>A) Differenze temporanee</b>		
<b>Totale differenze temporanee deducibili</b>	10.524.287	9.122.548

<b>Totale differenze temporanee imponibili</b>	10.901	10.901
<b>Differenze temporanee nette</b>	(10.513.386)	(9.111.647)
<b>B) Effetti fiscali</b>		
<b>Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio</b>	(2.540.492)	(462.625)
<b>Imposte differite (anticipate) dell'esercizio</b>	17.279	23.442
<b>Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio</b>	(2.523.213)	(439.183)

## Nota integrativa, altre informazioni

### Dati sull'occupazione

L'organico medio aziendale, ripartito per categoria, ha subito, rispetto al precedente esercizio, le seguenti variazioni.

Organico	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
Dirigenti	2	2	
Quadri	3	3	
Impiegati	23	22	1
Operai	2	2	
Totale	30	29	1

	Numero medio
Dirigenti	2
Quadri	3
Impiegati	23
Operai	2
Totale Dipendenti	30

### Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto

	Amministratori	Sindaci
Compensi	132.312	40.000

### Compensi al revisore legale o società di revisione

Ai sensi di legge si evidenziano i corrispettivi di competenza dell'esercizio per i servizi resi dalla società di revisione legale:

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	20.000
<b>Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione</b>	<b>20.000</b>

### Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

In conformità con quanto disposto dall'art. 2427, primo comma, n. 9) del codice civile si forniscono le seguenti informazioni in merito agli impegni, alle garanzie e alle passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale.

In particolare, i valori delle fidejussioni prestate da terzi a garanzia delle obbligazioni economiche assunte nei confronti di CAR ammontano ad Euro 520.715,00; le garanzie fideiussorie prestate da CAR (Euro 8.925.295) sono: per i finanziamenti INVITALIA (PNRR) ammontano ad Euro 3.000.000,00; Euro 180.000 per la regione Lazio; Euro 2.856.000 per gli oneri di urbanizzazione ed Euro 2.889.295 per il contributo straordinario per l'ampliamento.

Si segnala, inoltre, l'ipoteca (per Euro 60.000.000,00) iscritta sui fabbricati di proprietà a garanzia dei due mutui ipotecari concessi dalla BCC di Roma.

## Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Le operazioni rilevanti con parti correlate realizzate dalla società, sono state concluse a condizioni normali di mercato.

## Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

La società non ha in essere accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale.

## Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

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

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

Ai sensi dell'art. 1, comma 125-bis, della Legge 4 agosto 2017, n. 124, in ottemperanza all'obbligo di trasparenza in merito a sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere da pubbliche amministrazioni e dai soggetti di cui al comma 125 del medesimo articolo, la Società informa che con Determinazione n. G14131 del 28.10.2025, al fine di sostenere le attività dei centri agroalimentari all'ingrosso di interesse a rilevanza nazionale, la Regione Lazio ha determinato la concessione di un contributo in regime de minimis di euro 300.000,00 a favore di C.A.R. per cui è stata incassata, in data 24.12.2025, un'anticipazione pari al 60% (euro 180.000).

## Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Si propone all'assemblea di così destinare il risultato d'esercizio:

Risultato d'esercizio al 31/12/2025	Euro	1.105.603
5% a riserva legale	Euro	55.280
a copertura perdite pregresse	Euro	1.050.323

La presente nota integrativa è redatta secondo quanto previsto dal Codice civile e dai principi contabili. Per ottemperare agli obblighi di pubblicazione nel Registro delle Imprese, una volta approvata, sarà convertita in formato XBRL; pertanto potrebbero essere poste in essere alcune variazioni formali necessarie per rendere tale nota compatibile con il formato per il deposito.

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa e Rendiconto finanziario, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Per il Consiglio di Amministrazione  
Il Presidente  
Valter Giammaria