

Centro Agro Alimentare Riminese - CAAR spa

**Relazione semestrale
al 30/06/2026**

1. Premesse

L'art. 24 – dello statuto della società prevede: *“Ogni anno, entro il 31 luglio, l'organo amministrativo predispone, approva e trasmette ai soci, una “relazione semestrale” circa l'andamento generale della società nel (primo) semestre appena concluso, anche in relazione al bilancio di previsione precedentemente approvato.”*

Il presente documento fornisce in particolare:

- Le risultanze dell'andamento economico del primo semestre 2026, commentate e riepilogate nello schema di conto economico redatto nella forma prevista dall'art. 2435 bis del codice civile;
- una rendicontazione delle attività svolte da CAAR spa nel corso del primo semestre 2026, in attuazione del bilancio di previsione con particolare riferimento:
 - alle operazioni di carattere finanziario, agli impieghi ed alle operazioni economiche;
 - alle operazioni di carattere societario e amministrativo di particolare rilievo;
 - al conseguimento degli obiettivi assegnati.
- una rendicontazione delle attività di carattere straordinario svolte in esecuzione di delibere assembleari, ed originariamente non previste dal Bilancio di previsione .

L'analisi degli scostamenti viene effettuata con riferimento al Bilancio di Previsione 2026 approvato dall'Assemblea dei Soci in data 4 dicembre 2025.

2. Conto Economico Consuntivo al 30/06/2026

I dati economici della società al 30/06/2026, quelli preconsuntivi al 31/12/2026 raffrontati con quelli risultanti dal Bilancio di Previsione 2026 risultano riportati nel documento **ALLEGATO N. 1** alla presente relazione.

BREVE COMMENTO DELLE PRINCIPALI VOCI DI CONTO ECONOMICO (analisi scostamenti preconsuntivo 2026 vs Bilancio Previsionale 2026)

2.1. **Valore della produzione:** risulta incrementato nel suo complesso nel suo complesso per **euro 7.235 (+ 0,2%)**.

I ricavi delle vendite e delle prestazioni rilevati nella voce A1 evidenziano un incremento complessivo di euro 8.265,

Nel mese di febbraio 2026 si è proceduto con la pubblicazione di un bando per l'assegnazione di un box del mercato ortofrutticolo a seguito della sua liberazione per la conclusione della procedura di sfratto per morosità. Nel mese di marzo si è quindi proceduto con l'assegnazione dell'immobile e la stipula del contratto di locazione con un nuovo conduttore. Ne consegue che tutti i box del mercato ortofrutticolo risultano locati e produttivi di reddito.

Le previsioni dei ricavi da locazione e per prestazioni di servizi per l'esercizio 2026 risultano pertanto confermate.

Gli altri ricavi e proventi iscritti nella voce A5 evidenziano un decremento di euro – 1.030:

Le previsioni di ricavi diversi e contributi per l'esercizio 2026 risultano pertanto confermate.

Contributi in conto capitale:

Fino dalla costruzione del Centro, la Società ha potuto beneficiare di significativi contributi in c/capitale statali di cui alla Legge 41/86, di contributi in conto interesse erogati dallo Stato relativi al Mutuo agevolato di durata di 12 anni e, infine, su contributi regionali in c/capitale ex Legge 47/95.

Le quote di contributi in c/capitale di competenza iscritte nel preconsuntivo 2026 per euro 186.248 risultano corrispondenti al dato iscritto nel bilancio previsionale 2026.

I contributi in c/capitale sia statali che regionali manifesteranno ancora il loro effetto positivo sul conto economico in rettifica degli ammortamenti dell'intera struttura immobiliare per tutta la residua durata del piano di ammortamento dei medesimi.

2.2. **Costi della produzione:** risultano incrementati per **euro 34.233 (+ 1,3%)**.

2.2.1. Costi per servizi (Manutenzioni, Spese commerciali, Servizi amministrativi, Oneri comuni) rilevano un decremento di euro – 18.771 rispetto alle previsioni su un onere complessivo stimato di euro 1.312.144 (-1.4%).

2.2.2 Costi del personale : la pianta organica risulta invariata rispetto a quanto previsto nel Bilancio di Previsione 2026. Il costo del personale risulta decrementato per euro – 4.434 su un onere complessivo stimato di euro 437.940 (-1%).

2.2.3. **Ammortamenti** : rilevano un minimo decremento di euro – 412 su un onere complessivo stimato di euro 731.000 (-0,05%);

2.2.4 **Acc.to svalutazione crediti**: risulta incrementato per la somma di Euro 49.116.

Il fondo svalutazione crediti, iscritto per euro + 49.341 nel bilancio chiuso al 31.12.2025, è stato prudenzialmente adeguato nelle stime di pre-chiusura, a seguito del deterioramento di alcune posizioni creditorie, con un ulteriore accantonamento di euro + 49.116, raggiungendo un valore di euro 98.457.

I crediti verso clienti alla data del 30 giugno 2026 ammontano complessivamente ad euro 568.486.

Sono stati mantenuti costanti i criteri di valutazione dei crediti di natura commerciale adottati negli esercizi precedenti a copertura del rischio di credito rilevato a seguito di ritardi nel pagamento dei canoni trimestrali da parte di alcuni conduttori con cui è stato sottoscritto un piano di rientro nonché dei crediti c.d. "in bonis" prudenzialmente svalutati con aliquota del 15%.

2.2.5. **Oneri diversi di gestione** risultano confermati, rilevando un minimo incremento per euro 8.734 su un valore stimato a Bilancio di Previsione di Euro 250.400.

2.3. **Proventi ed oneri finanziari** : La variazione del saldo proventi/oneri finanziari rispetto al Budget è positiva + 912.

I proventi finanziari evidenziano un incremento di euro + 6.672, gli oneri finanziari evidenziano un incremento di euro + 5.760 su un valore stimato di euro 169.587.

Alla data del 30.6.2026 risultano in essere i seguenti mutui ipotecari:

- mutuo ipotecario erogato da Credit Agricole Italia di originari Euro 6.000.000,00, finanziamento di durata ventennale ed entrato in regolare ammortamento dal 30.6.2015, (residuo debito in linea capitale al 30.6.2026 pari ad euro 2.510.768). Il tasso applicato al finanziamento è di natura variabile ed attualmente applicato in misura pari al 4,50% a fronte del 3,87% del precedente esercizio;
- mutuo ipotecario erogato da Romagna Banca contratto nell'esercizio 2024 per l'acquisto di un'area edificabile di originari euro 1.300.000,00, a tasso fisso del 4,2%, di durata quindicennale ed entrato in regolare ammortamento in data 20.2.2024, (residuo debito in linea capitale al 30.6.2026 pari ad euro 1.147.402);
- mutuo chirografario erogato da Romagna Banca a sostegno delle necessità finanziarie derivanti dall'esecuzione delle opere finanziate con contributi PNRR, utilizzato al 30 giugno 2026 per euro 700.000 (a fronte di un plafond concesso di euro 3.000.000) con scadenza al 27.10.2028. Il tasso applicato al finanziamento è di natura variabile ed attualmente applicato in misura pari al 3,8%.

2.4 **Imposte correnti** . Le imposte correnti sul reddito IRES/IRAP iscritte per euro 57.000, evidenziano un incremento rispetto al Bilancio di Previsione 2026 (+7.000) conseguente alla stima di un utile ante imposte al 31.12.2026 superiore rispetto a quello stimato nel Bilancio di Previsione 2026 per effetto della parziale indeducibilità dell'accantonamento al fondo svalutazione crediti.

Le imposte correnti sul reddito unitamente alle altre imposte e tasse (IMU/imposta di registro sui contratti di locazione /tassa raccolta rifiuti) gravanti sull'importante patrimonio immobiliare della società (rilevate queste ultime all'interno della voce "oneri diversi di gestione"), comporteranno presumibilmente nell'esercizio 2026 un carico fiscale complessivo di circa euro 253.000 .

2.5 Risultato economico netto: Il risultato economico stimato per l'esercizio 2026 è costituito da un utile netto di euro 33.384 valore inferiore a quello stimato nel bilancio di previsione 2026 in euro 66.470 (-33.086), decremento che, in considerazione di quanto sopra evidenziato è da attribuirsi principalmente alla previsione di accantonamento al fondo svalutazione crediti .

3 . Attività svolte nel corso del primo semestre 2026 in attuazione del Bilancio di Previsione 2026.

Tutte le attività svolte dalla Società nel corso del primo semestre 2026 sono state poste in essere, ove si siano verificate le condizioni per poterle eseguire, in aderenza a quanto previsto nel Bilancio Previsionale 2026.

3.1 Operazioni di carattere finanziario

- La società mantiene il proprio equilibrio finanziario di breve periodo rispettando gli impegni assunti legati alle spese correnti (manutenzioni, personale, fornitori, servizi, imposte, rimborso rate di finanziamento) poiché la gestione caratteristica produce un saldo economico positivo (in ragione anche di importanti quote di ammortamento) e genera conseguentemente un saldo positivo di flussi finanziari .

Nel semestre in esame così come per tutto l'esercizio in corso, in base alle stime eseguite, si attesta che le attività correnti risultano eccedenti le passività correnti.

In particolare si dà atto che alla data di redazione della presente relazione **hanno trovato conferma le seguenti principali assunzioni di natura finanziaria previste nel Bilancio di Previsione:**

- 1) Regolare pagamento al 30/06/2026 della rata di rimborso semestrale del mutuo Credit Agricole pari ad Euro 180.867 e delle rate mensili del mutuo contratto con Romagna Banca per complessivi Euro 58.480 ;
- 2) Regolare incasso dei crediti commerciali, ad eccezione di un numero limitato di posizioni, come rilevabile nel commento alla precedente voce "accantonamento al fondo di svalutazione crediti" a cui si fa rinvio;
- 3) Insussistenza nei confronti della Società controllante Rimini Holding SpA di crediti o debiti rilevanti che possano influire sull'equilibrio economico-finanziario della Società;
- 4) Realizzazione dei seguenti investimenti:

a) Investimenti già previsti nel Bilancio di Previsione 2026 per Euro 160.000:

INVESTIMENTI STANZIATI A BILANCIO PREV.NE 2026	PREVISIONE 2026	SOSTENUTI AL 30.6.2026	DA SOSTENERE ENTRO IL 31.12.2026	TOTALE AL 31.12.2026	DELTA CON PREVISIONE 2026	NOTE
AREA COMPATTATORI/CELLA FRIGO PRODUTTORI E AMBULANTI	90.000,00	-	207.000,00	207.000,00	117.000,00	INVESTIMENTO EX PNRR
SCALE BOX PAD. 1	36.000,00	10.450,00	48.000,00	58.450,00	22.450,00	
PROGETTAZIONE TETTOIA A RASO	20.000,00	-	-	-	20.000,00	RINVIATO
PIANTUMAZIONE NUOVE ALBERATURE	8.000,00	-	15.000,00	15.000,00	7.000,00	
TELECAMERE IMPIANTO DI SORVEGLIANZA	6.000,00	-	6.000,00	6.000,00	-	
SUBTOTALE 1	160.000,00	10.450,00	276.000,00	286.450,00	126.450,00	
ULTERIORI INVESTIMENTI						
MACCHINA GHIACCIO PAD 2 - NUOVO CILINDRO	-	35.000,00		35.000,00	35.000,00	ROTTURA MACCHINA ESISTENTE
POMPA DI CALORE SALA RIUNIONI + ALTRI SPLIT	-	16.660,00		16.660,00	16.660,00	ROTTURA IMPIANTO ESISTENTE
REVISIONE SISTEMA CONTROLLO ACCESSI	-	4.298,00	12.700,00	16.998,00	16.998,00	
MACCHINE ELETTRONICHE PER PORTINERIA	-	9.660,00		9.660,00	9.660,00	
SISTEMA SBARRE AREA ECOLOGICA	-	18.000,00	11.000,00	29.000,00	29.000,00	
SUBTOTALE 2	-	83.618,00	23.700,00	107.318,00	107.318,00	
TOTALE	160.000,00	94.068,00	299.700,00	393.768,00	233.768,00	
					- 117.000,00	INVESTIMENTO EX PNRR
SCOSTAMENTO INVESTIMENTI PREVISTI IN BILANCIO DI PREVISIONE					116.768,00	

L'investimento relativo alla realizzazione di una cella frigorifera dedicata agli ambulanti ed ai produttori, inizialmente prevista nel progetto delle opere finanziate dal PNRR è stato stralciato in corso d'opera dall'appalto in quanto la sua realizzazione avrebbe potuto comportare l'impossibilità di giungere alla conclusione di **TUTTE** le opere entro il termine improrogabile del 30 giugno 2026 e la conseguente perdita dell'**INTERO** contributo.

Il Consiglio di Amministrazione, considerata la necessità di disporre di tale impianto per la migliore funzionalità del mercato ortofrutticolo ritiene di realizzarlo comunque nel secondo semestre 2026, con risorse proprie della società, unitamente agli ulteriori interventi resisi necessari ed indicati alla successiva lettera b).

b) Ulteriori investimenti conseguenti alla realizzazione del nuovo fabbricato e dell'impianto fotovoltaico necessari per l'ottenimento dell'abitabilità nonché per il completamento dei servizi connessi all'utilizzo dei beni realizzati:

INVESTIMENTI CONNESSI AGLI INTERVENTI	PREVISIONE	SOSTENUTI AL	DA SOSTENERE ENTRO	TOTALE AL	DELTA CON PREVISIONE	NOTE
PNRR	2026	AL 30.6.2026	IL 31.12.2026	31.12.2026	2026	
ADEGUAMENTO AREE PERMEABILI - ASFALTI	0		120.000,00	120.000,00	120.000,00	ABITABILITA'
REALIZZAZIONE LINEA VITA SU PADIGLIONE 3	0		70.000,00	70.000,00	70.000,00	ABITABILITA'
MACCHINA DEL GHIACCIO NEL NUOVO PADIGLIONE 4	0		70.000,00	70.000,00	70.000,00	SERVIZI
REALIZZAZIONE MANTOVANE CON NUMERO BOX PADIGLIONE 1	0		12.000,00	12.000,00	12.000,00	SERVIZI
CELLA PRODUTTORI AGRICOLI ED AMBULANTI INDICATA ALLA LETTERA A)	90.000,00	-	207.000,00	207.000,00	117.000,00	SERVIZI
	90.000,00	-	479.000,00	479.000,00	389.000,00	

In conclusione, per le ragioni esposte, si prevede di realizzare ulteriori investimenti rispetto a quelli indicati nel Bilancio di Previsione 2026 per un maggior valore di Euro 505.768.

- 5) Utilizzo del conto corrente esclusivamente dedicato alle operazioni PNRR e del correlato finanziamento chirografario concesso da Romagna Banca con plafond di Euro 3.000.000 e relativa estinzione:

	LUGLIO	AGOSTO	SETTEMBRE	OTTOBRE	NOVEMBRE	DICEMBRE	QUADRATURA
SALDO C/C ROMAGNA BANCA AL 1.7.2026	2.443.505,42	93.984,54	75.802,54	32.035,54	69.043,67	- 49.956,33	
PAGAMENTI S.A.L. R.T.I. ZINI-MATTEI	- 3.067.080,63			- 815.840,17			- 3.882.920,80
PAGAMENTO ALTRI FORNITORI PNRR (D.L. - COLLADAUTORE - ALTRI)	- 82.440,25	- 18.182,00	- 43.767,00	- 72.581,91			- 216.971,16
PAGAMENTO ULTERIORI INVESTIMENTI PER ABITABILITA' E ULTERIORI SERVIZI				- 180.000,00	- 119.000,00	- 180.000,00	- 479.000,00
INCASSO SAL 3 INVITALIA				2.126.712,44			2.126.712,44
INCASSO SAL FINALE INVITALIA						517.599,70	517.599,70
ACCREDITO EROGAZIONE FINANZIAMENTO BANCARIO DEDICATO PNRR	800.000,00						800.000,00
RIMBORSO FINANZIAMENTO A ROMAGNA BANCA				- 1.000.000,00		- 500.000,00	- 1.500.000,00
ONERI FINANZIARI SU MUTUO CHIROGRAFARIO 3 MLN				- 21.282,23			- 21.282,23
GIROCONTO LIQUIDITA' DA ALTRI C/C DELLA SOCIETA'						212.356,63	212.356,63
	93.984,54	75.802,54	32.035,54	69.043,67	- 49.956,33	- 0,00	

UTILIZZO MUTUO CHIROGRAFARIO ROMAGNA BANCA PLAFOND 3 MLN		ACCREDITI	RIMBORSI
		RICEVUTI	DA ESEGUIRE
PRIMA EROGAZIONE	200.000,00		OTTOBRE 2025
SECONDA EROGAZIONE	500.000,00		APRILE 2026
TERZA EROGAZIONE	800.000,00		LUGLIO 2026
PRIMO RIMBORSO			1.000.000,00 OTTOBRE 2026
SECONDO RIMBORSO			500.000,00 DICEMBRE 2026
TOTALE	1.500.000,00	1.500.000,00	-

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA

Le disponibilità liquide della Società alla data del 30.6.2026 risultano pari ad Euro 264.826 a fronte di un indebitamento a medio/lungo termine verso il sistema bancario pari ad Euro -4.358.171; conseguentemente la Posizione Finanziaria Netta al 30.6.2026 si attesta in euro - 4.093.345.

3.2 Operazioni di carattere societario e amministrativo di particolare rilievo

3.2.1 Organi sociali

Nel corso dell'assemblea del 26 maggio u.s. i Soci hanno provveduto al rinnovo degli Organi di controllo, per scadenza del termine triennale, nominando la Dott.ssa Eleonora Ursini Casalena Presidente del Collegio Sindacale, il Dott. Paolo Gasperoni ed il Dott. Marco Migani Membri Effettivi del Collegio Sindacale e la Società Rewind Srl - Revisore Legale.

3.2.2 Attività amministrativa e pubblicistica relativa al Bando “Sviluppo Logistica per il settore agroalimentare”

Alla data del 30 giugno sono risultate concluse tutte le lavorazioni previste nel Progetto presentato dalla Società ed approvato dal MIPAAF, il Raggruppamento Temporaneo di Imprese aggiudicatario dell'appalto ha presentato alla data del 30 giugno 2026 n. 4 Stati di Avanzamento Lavori, da cui sono derivati i i pagamenti nel pieno rispetto delle scadenze contrattualmente previste, evidenziati nella seguente tabella:

	PAGAMENTI ESEGUITI	PAGAMENTI DA ESEGUIRE	PAGAMENTO
PROGETTAZIONE ESECUTIVA	209.282,97		DICEMBRE 2026
ANTICIPAZIONE	1.697.029,70		DICEMBRE 2025
SAL N. 1	2.228.110,41		APRILE 2026
SAL N. 2	1.126.336,97		GIUGNO 2026
SAL N. 3	1.621.637,65		LUGLIO 2026
SAL N. 4	1.445.442,98		LUGLIO 2026
SAL FINALE		815.840,17	OTTOBRE 2026
TOTALE LAVORI	8.118.557,71	815.840,17	8.934.397,88

Per effetto della conclusione di tutti i lavori entro il termine del 30 giugno 2026 si è raggiunta la maturazione del contributo nella misura massima ottenibile pari ad Euro 10 mln.

Il contributo sino ad ora incassato è pari ad Euro 7,35 mln ed il saldo di 2,65 mln sarà erogato entro il termine del secondo semestre 2026, a seguito della conclusione delle operazioni di rendicontazione, il cui termine ultimo è fissato nel 31 ottobre.

Le rendicontazioni sono state presentate ad Invitalia SpA nel rispetto delle prescrizioni del bando, i conseguenti incassi del contributo PNRR e le relative tempistiche sono riepilogati nella seguente tabella:

Totale Programma di spesa	10.856.918,44
Totale Contributo concesso	10.000.000,00

	Spesa rendicontata	Contributo INCASSATO	Contributo DA INCASSARE	INCASSO
ANTICIPAZIONE	-	3.000.000,00		LUGLIO 2025
SAL 1	2.890.661,66	1.919.907,62		APRILE 2026
SAL 2	3.777.866,77	2.435.780,24		LUGLIO 2026
SAL 3	3.298.506,21		2.126.712,44	OTTOBRE 2026
SAL FINALE	889.883,80		517.599,70	DICEMBRE 2026
TOTALE	10.856.918,44	7.355.687,86	2.644.312,14	

3.3 Attività di carattere straordinario svolte in esecuzione di delibere assembleari

Nessuna attività da segnalare.

3.4 Raggiungimento degli obiettivi prefissati dal Comune di Rimini

Il Comune di Rimini, quale soggetto che esercita il controllo della Società indirettamente attraverso la Società Rimini Holding SpA, in attuazione dell'art. 20 comma 1 lettera "a" del proprio "Regolamento sui controlli interni" ha assegnato alla Società per l'esercizio 2026 obiettivi strategici per i quali si riportano note esplicative e la percentuale di effettivo raggiungimento per singolo obiettivo al 30 giugno 2026 nella tabella **ALLEGATO N. 2** alla presente relazione.

3.5 Conclusioni

Nell'esercizio 2026 risultano perfettamente in linea le previsioni di natura economica sia per quanto riguarda il volume dei ricavi che dei costi, mentre è risultato necessario incrementare le somme stanziare a titolo di investimento per le ragioni esposte.

Il risultato economico previsto al 31.12.2026 è costituito da un utile netto di Euro 33.384 a fronte dell'utile netto iscritto nel Bilancio di Previsione per Euro 66.470.

L'andamento di gestione della società, effettivo (nel 1° semestre 2026) e prospettico ipotizzato (nel 2° semestre 2026), non evidenzia al momento alcun elemento di criticità in termini di mantenimento dell'equilibrio economico, dell'equilibrio finanziario (non si riscontrano difficoltà nel far fronte alle passività a breve termine con le attività a breve termine) e dell'equilibrio patrimoniale (il patrimonio netto non subirà variazioni negative nell'anno 2026).

Rimini, lì 31 luglio 2026

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

(Moreno Ricci)