Rag. Giorgio Biagiarelli
Commercialista
Revisore legale

SEGNATURA: 0000584|30/06/2026|SVEMSRL|PROT|A

RELAZIONE UNITARIA DEL SINDACO-REVISORE

Ai signori soci della società

SVILUPPO EUROPA MARCHE SRL

Via Gentile da Fabriano n. 9 – Ancona (An)

Capitale sociale 2.814.909,00 i. v.

Iscritta alla C.C.I.A.A. delle Marche R.E.A. nr. 153281

Codice fiscale e partita iva 01588410421

Posta elettronica certificata: svemarche@pec.it

Premessa

Il sottoscritto sindaco unico, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025, ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e ss. del C.C. sia quelle previste dall'art. 2409-*bis* C.C. [dall'art. 2477 c.c.]. La presente relazione unitaria contiene:

- nella sezione **A)** la "***Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39***"
- nella sezione **B)** la "***Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.***".

A) Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Ho svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della società **Sviluppo Europa Marche S.r.l.**, costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2025, dal conto economico e dalla nota integrativa. Gli Amministratori non hanno redatto la relazione sulla gestione in quanto, ricorrendone i presupposti, il bilancio è nella forma abbreviata ai sensi dell'art. 2435 bis del Codice Civile. Hanno comunque redatto il rendiconto finanziario al fine di fornire una informazione più dettagliata e, in ossequio all'art. 6 comma 4 del D. Lgs.175/2016, hanno redatto la "relazione sul governo societario".

Uff.: Via Brodolini, 15 – 61037 MAROTTA di MONDOLFO (PU) – Tel. 0721.968781 – Cell. 335/1221583
C.F.: BGRGRG57C17D488M - P.IVA 02601930411

Rag. Giorgio Biagiarelli
Commercialista
Revisore legale

A mio giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società Sviluppo Europa Marche S.r.l. al 31 dicembre 2025, del risultato economico per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.
Il mio giudizio non contiene rilievi con riferimento a tale aspetto.

Elementi alla base del giudizio

Ho svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia. Le mie responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Sono indipendente rispetto alla società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio.

Ritengo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il mio giudizio.

Responsabilità degli amministratori e del sindaco unico per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

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

SEGNATURA: 0000584|30/06/2026|SVEMSRL|PROT|A

Uff.: Via Brodolini, 15 – 61037 MAROTTA di MONDOLFO (PU) – Tel. 0721.968781 – Cell. 335/1221583
C.F.: BGRGRG57C17D488M - P.IVA 02601930411

Rag. Giorgio Biagiarelli
Commercialista
Revisore legale

Il Sindaco unico ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della società

Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio.

I miei obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il mio giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia, ho esercitato il giudizio professionale ed ho mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

✓ ho identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; ho definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; ho acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il mio giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;

✓ ho acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della società;

✓ ho valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori;

✓ sono giunto ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale

SEGNATURA: 0000584|30/06/2026|SVEMSRL|PROT|A

Uff.: Via Brodolini, 15 – 61037 MAROTTA di MONDOLFO (PU) – Tel. 0721.968781 – Cell. 335/1221583
C.F.: BGRGRG57C17D488M - P.IVA 02601930411

esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, sono tenuto a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del mio giudizio. Le mie conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la società cessi di operare come un'entità in funzionamento;

✓ ho valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione;

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

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Gli amministratori della società Sviluppo Europa Marche Srl hanno redatto il bilancio in forma abbreviata, conformemente al disposto dell'art. 2435-*bis* Codice civile e non hanno redatto la relazione sulla gestione. Si conferma che la nota integrativa contiene le informazioni prescritte dall'art. 2428, terzo coma, Codice civile.

B) Relazione sull'attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 la mia attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

B1) Attività di vigilanza ai sensi degli artt. 2403 e ss. c.c.

Ho vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

SEGNATURA: 0000584|30/06/2026|SVEMSRL|PROT|A

Uff.: Via Brodolini, 15 – 61037 MAROTTA di MONDOLFO (PU) – Tel. 0721.968781 – Cell. 335/1221583
C.F.: BGRGRG57C17D488M - P.IVA 02601930411

Rag. Giorgio Biagiarelli
Commercialista
Revisore legale

Ho partecipato alle assemblee dei soci ed alle riunioni del consiglio di amministrazione e mi sono incontrato con il Presidente del Consiglio di Amministrazione prima e con la Presidente facente funzioni dopo, sulla base delle informazioni disponibili, non ho rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Ho acquisito dall'organo amministrativo anche durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, sui fattori di rischio e sulle incertezze significative relative alla continuità aziendale nonché ai piani aziendali predisposti per far fronte a tali rischi ed incertezze, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e, in base alle informazioni acquisite, non ho osservazioni particolari da riferire.

Ho acquisito conoscenza ed ho vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile, sul suo concreto funzionamento.

Ho acquisito conoscenza ed ho vigilato, per quanto di mia competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dal responsabile della funzione e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non ho osservazioni particolari da riferire.

Non sono pervenute denunzie dai soci *ex* art. 2408 c.c.

Non sono state presentate denunce al tribunale *ex* art. 2409 c.c.

Non ho ricevuto segnalazioni da parte di creditori pubblici ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 25-*novies* d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14.

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

Segnalo le dimissioni rassegnate dal Consigliere nonché Presidente dott. Andrea Santori con efficacia dal 30/10/2025. Il C.d.A. rimasto in carica ha deciso di non effettuare alcuna cooptazione e pertanto ai sensi di statuto e come deliberato dall'assemblea del 17/11/2025 la rappresentanza sociale è stata affidata al "consigliere anziano" dott.ssa Monica Mancini Cilla fino all'assemblea del

SEGNATURA: 0000584|30/06/2026|SVEMSRL|PROT|A

Uff.: Via Brodolini, 15 – 61037 MAROTTA di MONDOLFO (PU) – Tel. 0721.968781 – Cell. 335/1221583
C.F.: BGRGRG57C17D488M - P.IVA 02601930411

Rag. Giorgio Biagiarelli
Commercialista
Revisore legale

giorno 05/05/2026 nella quale il socio Unico Regione Marche ha deliberato la nomina del nuovo consigliere Dott. Giorgio Menichelli in sostituzione del consigliere dimissionario e ha nominato la dott.ssa Monica Mancini Cilla quale Presidente.

B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Per quanto a mia conoscenza gli Amministratori, nella redazione del bilancio per l'anno 2025, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 5, c.c.

In considerazione dell'espressa previsione statutaria l'assemblea ordinaria per l'approvazione del bilancio è stata convocata entro il maggior termine di 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio anche per acquisire preventivamente i più recenti bilanci approvati o predisposti dalle società partecipate e/o controllate – collegate al fine di valutare opportunamente suddette partecipazioni in sede di bilancio onde imputare eventuali svalutazioni e/o ripristini di valore.

Come anche indicato nella "*relazione di revisione*" gli amministratori hanno redatto il bilancio per l'esercizio 2025 con il presupposto della continuità aziendale che prevede la capacità della società a svolgere la propria attività in un prevedibile futuro di dodici mesi. Tuttavia, il sottoscritto, pur concordando con tale impostazione, in ossequio al dettato del nuovo "*codice della crisi e dell'insolvenza*" invita gli Amministratori ad un costante monitoraggio e a dotarsi di tutti gli strumenti necessari che abbiano la funzione di rilevare tempestivamente l'eventuale crisi d'impresa ed in particolare la disponibilità finanziaria per far fronte agli impegni assunti e che permettano quindi di attivarsi, senza indugio, per l'adozione e l'attuazione delle strategie previste per il superamento della eventuale crisi stessa.

Si concorda con quanto asserito dall'Organo Amministrativo quando indica che il progetto di bilancio è *"caratterizzato da appostazioni contabili di carattere straordinario e/o valutativo"* in effetti:

- è stata parzialmente ripristinata la precedente svalutazione della partecipazione ad Interporto Marche Spa in conseguenza dell'incremento del suo patrimonio netto anche a seguito di perizia di rivalutazione degli assets immobiliari, al completamento e riqualificazione delle infrastrutture, degli interessi dimostrati da vari operatori di logistica dopo che l'insediamento "Amazon" ha dichiarato de essere prossimo all'avvio delle sue attività;

SEGNATURA: 0000584|30/06/2026|SVEMSRL|PROT|A

Uff.: Via Brodolini, 15 – 61037 MAROTTA di MONDOLFO (PU) – Tel. 0721.968781 – Cell. 335/1221583
C.F.: BGRGRG57C17D488M - P.IVA 02601930411

Rag. Giorgio Biagiarelli
Commercialista
Revisore legale

- si è provveduto all'accensione di un fondo rischi per eventuali controversie legali
- si è effettuata una prudenziale svalutazione dei crediti.

La nota integrativa evidenzia chiaramente che il risultato di esercizio, depurato delle appostazioni straordinarie, sarebbe stato caratterizzato da un risultato negativo determinato sia da oneri sostenuti per servizi che non hanno trovato adeguata copertura economico-finanziaria, sia per le ingenti quote di ammortamento a copertura delle spese di manutenzione e riqualificazione su "beni di terzi" *(immobile di proprietà del socio unico e sede della società)*.

Il progetto di bilancio composto dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa può essere riassunto nelle seguenti risultanze:

Stato patrimoniale

Attivo	€. 22.105.405,00 +
Passivo	€. 10.344.649,00 -
Patrimonio netto	€. 11.402.191,00 -
Utile dell'esercizio	**€. 358.265,00**

Conto economico

Valore della produzione	€. 2.834.104,00 +
Costi della produzione	€. 3.285.715,00 –
Proventi/oneri finanziari	€. 15.546,00 +
Rivalutazioni di partecipazioni	€. 806.190,00 +
Risultato ante imposte	**€. 370.125,00**
Imposte correnti-differite e anticipate	€. 11.860,00-
Utile dell'esercizio	**€. 358.265,00**

La nota integrativa, poi, contiene le ulteriori informazioni ritenute utili per una rappresentazione più completa degli accadimenti aziendali e per una migliore comprensione dei dati di bilancio.
I risultati della revisione legale del bilancio da me svolta sono contenuti nella sezione **A)** della presente relazione.

B3) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da me svolta, non rilevo motivi ostativi all'approvazione, da parte del socio, del bilancio chiuso al 31 dicembre 2025, così come redatto dagli Amministratori e concordo con la proposta fatta dagli stessi in nota integrativa sulla destinazione del risultato d'esercizio.

Marotta 28 giugno 2026

Il Sindaco unico con ~~funzioni~~ di Revisione contabile
Rag. Giorgio Biagiarelli

Uff.: Via Brodolini, 15 – 61037 MAROTTA di MONDOLFO (PU) – Tel. 0721.968781 – Cell. 335/1221583
C.F.: BGRGRG57C17D488M - P.IVA 02601930411

SEGNATURA: 0000584|30/06/2026|SVEMSRL|PROT|A