

BGOST
CFSUD

Bürgschaftsgenossenschaft für KMU
Cooperativa di fideiussione per PMI

RAPPORTO DI GESTIONE

2025

BGOST
CFSUD

Bürgschaftsgenossenschaft für KMU
Cooperativa di fideiussione per PMI

«Noi sosteniamo le PMI»

Sede

CF EST-SUD Cooperativa di fideiussione per PMI

Casella postale

Falkensteinstrasse 54

9006 San Gallo

Telefono 071 242 00 60

www.cfsud.ch

info@cfsud.ch

Consiglio di amministrazione

Presidente

Peter Schütz, imprenditore, domiciliato a Wigoltingen

Vicepresidente

Gerhard E. Hanhart, avvocato LL.M., domiciliato a Möriken

Membri

Romedo Andreoli, partner e comproprietario di BMU Treuhand AG,
domiciliato a Trin-Mulin

Andreas Hartmann, dr. med., medico di famiglia, presidente
dell'Unione sangallese delle arti e mestieri, domiciliato
a Rorschach

Bruno Walliser, consigliere nazionale, maestro spazzacamino
dipl. fed., imprenditore, vicepresidente del Consiglio di
amministrazione della Bank BSU, domiciliato a Volketswil

Ufficio di revisione

Keel + Partner SA, San Gallo

Sede

Reto Hollenstein, amministratore

Salvatore Vitale, viceamministratore

Severin Hug, consulente

Pascal Egli, consulente

Marina Weibel, consulente

Jasmine Ledergerber, impiegata incaricata

Lidija Radojicic, impiegata incaricata

Angelo Dell'Aquila, responsabile progetto fidejussioni Covid

David Müller, impiegato incaricato

Aiyana Haas, impiegata incaricata

Sereina Fecker, impiegata incaricata

5

Premessa del presidente

7

Volume delle fidejussioni/statistica

8

Da fabbrica di idee a impresa

10

Rapporto sulla situazione

12

Ristorante cabrio rimesso in pista

14

Bilancio

15

Conto economico

16

Rendiconto

17

Allegato al conto annuale

18

Proposta di destinazione dell'utile

18

Rappresentazione garanzia propria

19

Relazione dell'ufficio di revisione

22

Forte come l'acciaio

Non basta sapere, si deve anche applicare. Non è abbastanza volere, si deve anche fare.

Johann Wolfgang von Goethe

Gentili signore, egregi signori,

il 2025 è stato caratterizzato da uno sviluppo economico complessivamente moderato, influenzato da tensioni geopolitiche persistenti, sfide strutturali in importanti economie e da una maggiore insicurezza nei mercati finanziari e dei prodotti internazionali. Queste condizioni quadro hanno posto le aziende di tutto il mondo, e in particolare quelle in economie aperte come la Svizzera, di fronte a sfide impegnative.

Sviluppo economico globale

L'economia mondiale si è sviluppata in modo contenuto nel 2025. Sebbene alcune regioni, in particolare parti dell'Asia, abbiano continuato a fornire impulsi di crescita, i conflitti geopolitici, le tendenze protezionistiche nel commercio e le incertezze nelle catene di approvvigionamento globali hanno gravato sul clima degli investimenti. Le relazioni commerciali internazionali erano sotto pressione, con ripercussioni negative sulle economie orientate alle esportazioni.

L'Europa ha continuato a confrontarsi con una debole congiuntura industriale, processi di adattamento strutturale e una domanda contenuta. La cautela negli investimenti e le incertezze legate ai prezzi dell'energia, alla politica di sicurezza e alle condizioni normative quadro hanno portato a una ripresa economica più lenta del previsto.

Sviluppo economico della Svizzera

Rispetto a molti Paesi europei, l'economia svizzera si è dimostrata robusta nel 2025, sebbene la crescita sia rimasta al di sotto della media a lungo termine. Secondo le previsioni della Segreteria di Stato dell'economia (SECO), nel 2025 il prodotto interno lordo reale della Svizzera è cresciuto di circa l'1,3%. Questo sviluppo riflette da un lato la forza del settore dei servizi e del consumo privato, dall'altro lato però anche le difficoltà del settore industriale e delle esportazioni.

Nel 2025 il tasso di disoccupazione si è attestato in media attorno al 2,8%, mantenendo quindi un livello complessivamente stabile. Nonostante ciò, si è osservata una certa riluttanza alle nuove assunzioni e agli investimenti, in particolare da parte delle piccole e medie imprese, che sono maggiormente colpite dalle incertezze esterne.

Sviluppi geopolitici e relativi effetti

Il contesto geopolitico è rimasto teso anche nel 2025. Il persistere dei conflitti internazionali, le restrizioni commerciali e le tensioni politiche hanno avuto ripercussioni dirette sulle catene di creazione del valore globali. Per la Svizzera ciò si è tradotto in maggiori incertezze nel commercio estero e una pressione aggiuntiva dovuta ai movimenti dei tassi di cambio, in particolare al continuo rafforzamento del franco svizzero.

Questi fattori hanno influenzato la competitività delle aziende orientate alle esportazioni e richiesto un'elevata capacità di adattamento. Allo stesso tempo, hanno sottolineato l'importanza di un contesto economico stabile e di strutture istituzionali affidabili.

Focus sulle PMI svizzere

Le PMI rappresentano la spina dorsale dell'economia svizzera. Nel 2025 hanno dovuto affrontare molteplici sfide: l'aumento dei costi, i requisiti normativi, la carenza di personale qualificato e un contesto internazionale impegnativo hanno richiesto flessibilità imprenditoriale e spinta innovativa.

Nonostante queste sfide, le PMI svizzere hanno dimostrato ancora una volta la propria resistenza. La loro capacità di adattarsi rapidamente alle mutate condizioni di mercato, di sviluppare nuovi modelli di business e di adottare soluzioni innovative rimane un fattore chiave determinante per il successo della Svizzera come piazza economica. Sostenere queste aziende in maniera mirata è pertanto di fondamentale importanza.

Condizioni politiche quadro e referendum popolari

Anche a livello di politica interna il 2025 è stato caratterizzato da importanti discussioni e decisioni. Si sono tenuti diversi referendum popolari su temi di rilevanza economica, tra gli altri nei settori della digitalizzazione, della spesa pubblica e dell'attrattività della piazza economica. Nel complesso, i risultati di questi referendum hanno contribuito a rafforzare la sicurezza della pianificazione, ma hanno anche evidenziato quanto siano importanti decisioni politiche equilibrate e sostenibili per garantire la competitività a lungo termine dell'economia svizzera.

Sviluppo delle attività della CF EST-SUD

In questo contesto, l'attività commerciale della CF EST-SUD nell'anno in esame 2025 ha registrato uno sviluppo soddisfacente. Nonostante il difficile contesto economico, è stato possibile ottenere un risultato complessivo positivo.

La domanda di fidejussioni è rimasta stabile e la CF EST-SUD ha potuto rafforzare ulteriormente il suo ruolo di partner finanziario affidabile per PMI. Questo sviluppo conferma la sostenibilità del nostro modello di business, così come l'elevata competenza e l'impegno dei nostri collaboratori.

Ringraziamenti e prospettive

Desidero rivolgere un sentito ringraziamento ai nostri partner commerciali, alle banche, alle fiduciarie e alla SECO per la collaborazione costruttiva e la fiducia accordataci. Un ringraziamento speciale va ai nostri collaboratori e ai miei colleghi del Consiglio di amministrazione. Il loro impegno e le loro competenze specialistiche rappresentano la base del nostro successo. Guardiamo al prossimo anno con fiducia. Anche se il contesto economico rimane impegnativo, la CF EST-SUD è ben posizionata per continuare a supportare in modo sostenibile le PMI e dare un importante contributo alla stabilità e allo sviluppo dell'economia svizzera.



Per il Consiglio di amministrazione

Peter Schütz, imprenditore
Presidente del Consiglio di
amministrazione CF EST-SUD
Cooperativa di fideiussione per PMI

Consistenza delle fideiussioni

Ripartizione fideiussioni tra i cantoni della CF EST-SUD

Cantone	Consistenza al 1.1.2025		Autorizzazioni 2025	Rimborsi e pagamenti dilazionati	Perdite	Consistenza al 31.12.2025	
	Numero	CHF	CHF	CHF	CHF	Numero	CHF
AG	34	6 242 438	4 600 000	1 436 040	61 096	34	9 345 302
AI	2	587 500	1 000 000	140 000		3	1 447 500
AR	11	1 896 775	600 000	441 000		10	2 055 775
GL	3	424 120	900 000	58 700		3	1 265 420
GR	73	12 535 955	4 302 500	2 438 643	236 589	78	14 163 223
SG	112	26 288 413	6 885 000	5 913 750		105	27 259 663
SH	13	1 710 500	700 000	539 000	100 000	13	1 771 500
SZ	6	1 672 825	1 067 111	422 086		9	2 317 850
TG	54	15 769 650	935 000	3 002 818	147 082	51	13 554 750
TI	139	18 232 406	7 303 500	3 626 502	148 117	149	21 761 287
UR	5	1 107 250	780 000	360 000		6	1 527 250
ZG	6	2 715 800	1 000 000	1 674 500		4	2 041 300
ZH	57	13 102 691	4 630 000	6 318 386	211 734	51	11 202 571
Totale	515	102 286 323	34 703 111	26 371 425	904 618	516	109 713 391

DA FABBRICA DI IDEE A IMPRESA

Alptel AG Herisau e Abtwil, Amriswil, Appenzell, Flawil, Gossau e Rorschach

Con coraggio, lungimiranza e una dose di pragmatismo, Thomas Obrecht e Martin Stamm hanno osato fare il salto dalla consulenza alla pratica. Nel 2019, i due compagni di studio hanno acquisito l'azienda di telecomunicazioni della Svizzera orientale Alptel AG e da allora la gestiscono con una strategia chiara, radicamento regionale e spirito innovativo.



«From insight to impact»: seguendo questo motto, nel 2018 due consulenti aziendali si sono messi alla ricerca di un'azienda non solo da analizzare, ma anche da progettare e sviluppare. Thomas Obrecht e Martin Stamm, amici dai tempi dell'università, a San Gallo, dopo quasi dieci anni di consulenza ne avevano abbastanza di stare a guardare. «I nostri mandati finivano sempre quando si trattava di passare alla pratica. Volevamo fare di più. Riguardo al settore, inizialmente eravamo flessibili», dice Thomas Obrecht.

Finanziamento grazie alla fideiussione

Entrambi allo stesso punto della loro carriera, hanno deciso di fare qualcosa insieme. La loro

apertura verso diversi settori li ha portati ad Alptel, provider affermato di soluzioni di telecomunicazione della Svizzera orientale. L'azienda aveva una struttura solida e il titolare cercava qualcuno

La fideiussione ci ha dato grande sicurezza, anche durante la pandemia.

Thomas Obrecht, co-titolare Alptel AG

a cui cedere il testimone. «Un semplice modello di business con grande potenziale, con un forte radicamento regionale», così Martin Stamm descrive la situazione di partenza.

La fiamma dell'entusiasmo si era accesa. Ma la strada verso un'attività propria non era percorribile ricorrendo solo alle loro forze. «Chi vuole acquisire un'azienda ha bisogno di capitale proprio o di un business plan convincente», spiega Martin Stamm. «E anche se la banca crede nell'idea, le possibilità di finanziamento sono spesso limitate. Così è stato anche per noi.» Grazie al loro consulente bancario sono venuti a conoscenza della possibilità di una fideiussione da parte della CF EST-SUD e ne hanno fatto richiesta. Nei successivi colloqui personali, il team della CF EST-SUD ha compreso subito che i due richiedenti erano motivati, determinati e possedevano know-how, e quindi ha approvato la richiesta.

«La fideiussione ci ha dato grande sicurezza, anche durante la pandemia», racconta Thomas Obrecht. E Martin Stamm aggiunge: «La collaborazione con la CF EST-SUD è stata molto professionale e senza alcuna complicazione.»

Fattori di successo: vicinanza e consulenza

La loro strategia di differenziazione in un mercato altamente competitivo ha avuto la meglio. «I nostri punti di forza sono la vicinanza regio-

**La collaborazione con la CF EST-SUD
è stata molto professionale
e senza alcuna complicazione.**

Martin Stamm, co-titolare Alptel AG

nale e la consulenza personale», sottolinea Martin Stamm. «Molti clienti non vogliono affrontare da soli la giungla tariffaria. Siamo la loro guida.» I dati di vendita nel mercato germanofono confermano questo orientamento. «Le vendite online nel nostro settore stagnano intorno al 30 per cento. Ciò significa che gran parte della clientela apprezza la consulenza personale in un punto vendita fisico.»

Nonostante il lockdown nel periodo del coronavirus, poco dopo l'acquisizione del 2019, i giovani imprenditori hanno aumentato il numero di negozi da cinque agli attuali otto. Contemporaneamente, hanno professionalizzato i processi interni e hanno implementato un sistema di reporting e monitoraggio per i loro 25 collaboratori. «Abbiamo trasformato il potenziale in risultati concreti insieme al team», dice Thomas Obrecht pensando al passato.

Nuove aree di crescita

La fideiussione della CF EST-SUD ha fornito ai due giovani imprenditori il sostegno necessario per concentrarsi completamente nei primi anni su Alptel e sviluppare l'azienda in modo sistematico. Così sono riusciti non solo a rafforzare l'attività esistente, ma anche ad avviare nuove strategie e offerte. Con «smarli.» hanno lanciato sul mercato un sistema smart home proprio. E anche con Alptel pensano in grande, come sottolinea Martin Stamm: «Stiamo trasformando l'azienda nella numero 1 nella Svizzera orientale.»

www.alptel.ch



Stimate socie e stimati soci,

la CF EST-SUD può vantare un esercizio 2025 molto positivo. Lo scorso anno è stato caratterizzato da un aumento di fideiussioni accolte superiore alla media, il che testimonia da un lato la fiducia dei nostri partner commerciali e dall'altro la necessità di finanziamenti complessi. Secondo quanto riportato dai media, lo scorso anno il numero di fallimenti societari in Svizzera è aumentato di oltre il 30% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Una delle ragioni di tale incremento significativo è tuttavia riconducibile a una modifica legislativa che impone alle autorità pubbliche e agli organismi di diritto pubblico di procedere, nei confronti delle aziende, con l'esecuzione in via di fallimento. Fino all'inizio del 2025 era possibile procedere con l'esecuzione in via di pignoramento. Il fatto che, nell'ultimo esercizio, le spese per gli onorari della nostra cooperativa si siano ridotti di oltre il 70% rispetto all'anno precedente e risultino addirittura inferiori a quelli dell'esercizio 2023, ci rende cautamente ottimisti riguardo alle perdite su fideiussioni per l'esercizio in corso.

Le varie statistiche relative all'esercizio 2025 della CF EST-SUD sono disponibili all'indirizzo www.cfsud.ch/chi-siamo/fatti-e-cifre.

La tendenza al rialzo continua

In un contesto impegnativo, caratterizzato da risorse umane parzialmente ridimensionate, è stato possibile aumentare il numero di richieste di fideiussione accolte di oltre il 20%, raggiungendo quota 100. La somma di fideiussioni accolte pari a CHF 34,7 milioni ha generato un volume di investimenti superiore a CHF 200 milioni. Con grande impegno, il team della CF EST-SUD ha superato le sfide dello scorso anno dimostrando affidabilità e stabilità anche in tempi difficili. Grazie mille.

Attualmente la CF EST-SUD gestisce 516 dossier di fideiussioni per un volume di CHF 109,7 milioni. Tenendo conto dei rimborsi concordati contrattualmente e delle restituzioni anticipate delle fideiussioni da parte delle PMI, si registra un aumento del volume di fideiussioni di oltre CHF 7 milioni rispetto al 31 dicembre 2024.

Gli onorari relativi a 14 fideiussioni hanno raggiunto i CHF 0,9 milioni. La voce «Perdite su fideiussioni» nel conto economico della CF EST-SUD è stata addebitata per una quota del 35%, pari a CHF 0,31 milioni.

In questo contesto, i recuperi derivanti da perdite si sono attestati a un importo complessivo di CHF 0,62 milioni, un risultato molto soddisfacente e più che raddoppiato rispetto all'anno precedente. Il 65% di tale importo è stato rimborsato alla Confederazione.

La voce «Immobilizzazioni finanziarie» è stata ulteriormente incrementata nell'esercizio 2025. A fine anno, i risultati da investimenti in titoli nei vari mandati di gestione patrimoniale ammontavano a circa CHF 30,6 milioni. Lo scorso anno si è deciso di avviare un ulteriore mandato di gestione patrimoniale con un capitale iniziale di CHF 3 milioni. Nel 2025 la performance netta media dei fondi investiti è stata del 3,25%. I fondi gestiti sono investiti come segue: 1,0% in liquidità, 60,0% in obbligazioni, 27,8% in azioni e 11,2% nel settore immobiliare.

Anche lo stato del capitale delle quote di partecipazione della nostra cooperativa ha registrato uno sviluppo positivo.

Dopo che negli ultimi anni abbiamo dovuto affrontare più volte diversi rimborsi, nell'anno appena trascorso la situazione è cambiata e si è registrato un aumento netto del capitale delle quote di partecipazione pari a CHF 82.500. Ringraziamo i nuovi soci e le nuove socie, così come coloro che già ne facevano parte, per la fiducia accordataci.

L'amministrazione delle nostre due case plurifamiliari (CPF) è affidata a un gestore immobiliare qualificato esterno. La performance immobiliare registrata nell'ultimo anno è stata positiva e soddisfacente. Il ricavo lordo da locazione ammonta a CHF 135.692 per la CPF in Abtwil SG e a CHF 224.088 per la CPF in Berg TG. Ne consegue un rendimento del 5,09% e del 5,10%, rispettivamente.

Il capitale proprio della CF EST-SUD al 31 dicembre 2025 ammonta a CHF 25,5 milioni. Questa solida base di capitale proprio consente alla nostra cooperativa di sviluppare ulteriormente e ampliare le attività commerciali in modo sostenibile.

Grazie all'ottimo andamento dell'esercizio, è possibile aumentare nuovamente gli accantonamenti. Verrà quindi proposto all'Assemblea di accreditare CHF 3 milioni alle riserve facoltative da utili.

Crediti transitori Covid-19 e fideiussioni per start-up

Dagli CHF 8,2 miliardi di crediti Covid-19 originariamente concessi, la CF EST-SUD garantisce al 31 dicembre 2025 ancora circa CHF 2,2 miliardi. Per 1876 aziende, le banche creditrici hanno fatto ricorso alla fideiussione, per un importo pari a CHF 92,3 milioni. I recuperi rimborsati nell'anno in corso e versati alla Confederazione ammontano a CHF 21,2 milioni.

Eventuali violazioni della legge sulle fideiussioni solidali e usi impropri dei crediti ricevuti vengono accertati da giuristi esterni e, all'occorrenza, denunciati. Da parte della CF EST-SUD sono già stati conclusi 1217 procedimenti penali. Ulteriori informazioni nonché dettagli e grafici costantemente aggiornati in merito al tema «Crediti Covid-19» sono disponibili sul sito della Confederazione www.covid19.easygov.swiss/it/.

Oltre ai crediti Covid-19 garantiti la Confederazione e ai provvedimenti di sostegno cantonali, durante la pandemia la Confederazione ha ampliato le sue misure atte a promuovere in modo mirato start-up promettenti. L'obiettivo era, con l'aiuto delle organizzazioni che concedono fideiussioni, proteggere queste aziende dalle difficoltà di pagamento dovute al coronavirus e assicurarne lo sviluppo a lungo termine. Delle 102 fideiussioni originariamente concesse per un importo complessivo di CHF 14,3 milioni, nel 2025 le start-up hanno rimborsato integralmente tre crediti. In sei casi le banche creditrici hanno escusso la fideiussione. Gli onorari dello scorso anno sono stati pari a CHF 2,4 milioni.

Ringraziamo per la collaborazione le parti coinvolte della Confederazione, nello specifico la SECO, le diverse banche, società fiduciarie, le unioni delle arti e mestieri e gli uffici. Anche nel 2026, la nostra clientela potrà contare sulla gestione competente e all'insegna della collaborazione delle richieste di fideiussione da parte del team della CF EST-SUD.

Prospettive

Gli ultimi anni, e in particolare l'esercizio appena concluso, sono stati contraddistinti da incertezza globale e sfide economiche. Le mutevoli condizioni di mercato non hanno fatto altro che rafforzare tale contesto. La recente riduzione dei dazi statunitensi nei confronti della Svizzera ha tuttavia leggermente migliorato le condizioni quadro per diversi settori, creando così maggiore sicurezza nella pianificazione. A dicembre 2025 il gruppo di esperti della Confederazione incaricato delle previsioni congiunturali ha rivisto leggermente al rialzo le stime di crescita dell'economia svizzera per il 2026, portandole dallo 0,9% all'1,1%.

Le piccole e medie imprese, che costituiscono la spina dorsale dell'economia svizzera, continuano ad affrontare la sfida di reperire soluzioni di finanziamento adeguate. Anche il prossimo anno la CF EST-SUD si confermerà un partner affidabile per le aziende, facilitandone l'accesso ai finanziamenti. Attraverso soluzioni di fideiussione adatte alle esigenze, forniamo un importante contributo alla stabilità e all'ulteriore sviluppo della piazza economica. Grazie ai continui miglioramenti dei processi e a una gestione attiva dei costi, la CF EST-SUD è ben preparata ad affrontare le sfide di domani con responsabilità e impegno.



Per la Direzione

Reto Hollenstein,
amministratore CF EST-SUD
Cooperativa di fideiussione per PMI

RISTORANTE CABRIO RIMESSO IN PISTA

Eichberg Seengen AG Seengen

Un ristorante che è anche una cabrio: è proprio questo che offre l'azienda a gestione familiare Eichberg Seengen AG. Il direttore Eli Wengenmaier, coadiuvato dal suo team, ha ideato l'edificio con un tetto di vetro scorrevole per offrire ai suoi ospiti un ambiente adattato a qualsiasi condizione meteo. In fase di realizzazione ha puntato su CF EST-SUD.



Le cabrio, veicoli affascinanti con tetto apribile o abbassabile, solitamente si muovono. A Seengen, Cantone di Argovia, c'è un ristorante che funziona secondo un principio simile: tranne per il fatto di rimanere fisso lì dove si trova. Ed è giusto che sia così, perché la sua posizione sull'Eichberg è ideale e offre visuali splendide sul paesaggio circostante. «Gestiamo dal 2022 il primo ristorante cabrio della Svizzera», dice Eli Wengenmaier, albergatore e direttore dell'Eichberg Seengen AG. Il nuovo edificio da lui avviato ha in comune con il veicolo omonimo la promessa di esperienze uniche e può essere aperto o chiuso a seconda delle condizioni atmosferiche. Nei giorni freddi e piovosi, gli ospiti vengono accolti al coperto, nel luminoso giardino d'inverno. Nei mesi più caldi entrano in funzione la facciata finestrata a scomparsa e il tetto in vetro scorrevole. «Grazie a questa flessibilità si possono vivere appieno tutte le stagioni, e questo ci si addice, poiché l'Eichberg è una meta escursionistica molto popolare», spie-

ga il co-titolare. Nell'area cabrio del ristorante, che grazie alla sua atmosfera unica attrae molte persone, trovano posto fino a 100 ospiti.

Comprensione del settore come punto di forza

Eli Wengenmaier e il suo team hanno iniziato a progettare la loro idea «cabrio» nel 2019, mentre la realizzazione è avvenuta dopo la pandemia. Un edificio preesistente del XIX secolo, in cui si trovava il precedente ristorante, è stato abbattuto. Nella fase di demolizione e ricostruzione, nell'area è stata realizzata una grande struttura provvisoria che ha consentito di proseguire l'attività senza interruzioni. «Oltre agli aspetti organizzativi e finanziari, abbiamo curato anche gli aspetti personali», dice Eli Wengenmaier. «Ci premeva poter continuare a essere presenti per i nostri ospiti e a mantenere i posti di lavoro per il nostro team. Grazie alla pianificazione lungimirante, ci siamo riusciti.»

Al successo ha contribuito anche il fatto che la Eichberg Seengen AG ha preso prontamente contatto con la CF EST-SUD. L'idea di questa collaborazione è emersa nel corso di un colloquio con i responsabili della banca, ricorda Eli Wengenmaier. «Ci hanno consigliato di ricorrere a una fidejussione per essere completamente coperti.» Per l'albergatore argoviese il rapporto con la CF OST-SUD e il supporto ricevuto sono stati sempre positivi. «E il personale di consulenza ha una conoscenza profonda del settore della ristorazione», afferma. Grazie a uno scambio regolare e a una comunicazione aperta, siamo riusciti a portare avanti il progetto insieme e a farlo decollare. «La CF EST-SUD è stata per noi un partner di finanziamento straordinariamente importante. Ha reso possibile questo passo, che è il più grande che abbiamo fatto finora nella nostra storia aziendale.»

Puntare su tradizione e modernità

Il ristorante cabrio è ora la più recente attrazione sull'Eichberg, ma di certo non è l'unica. All'azienda a gestione familiare, fondata nel 1959, appartengono anche un hotel, appartamenti, sale per eventi e seminari, un laboratorio di produzione di generi alimentari, nonché una fattoria e un'attività di coltivazione di verdura con marchi di qualità bio, il tutto strutturato in tre società anonime. L'attività viene svolta in modo so-

stenibile, con un forte legame alla regione e alla tutela dell'ambiente. «Un'interazione armoniosa tra uomo, animali e natura, che offre esperienze positive», riassume Eli Wengenmaier, che è cresciuto sull'Eichberg ed è entrato a far parte della direzione aziendale 20 anni fa come rappresentante della nuova generazione. In questo periodo sono cambiate molte cose, non solo nel team, che oggi conta una settantina di persone, ma anche a livello di offerta e modernizzazione. «Sviluppo e tradizione hanno per noi la stessa importanza», afferma il direttore. «Per me è e rimane importante mantenere la rotta e offrire esperienze nuove e interessanti.» Altrettanto im-

La CF EST-SUD ha reso possibile questo passo, che è il più grande che abbiamo fatto finora nella nostra storia aziendale.

Eli Wengenmaier, albergatore e direttore Eichberg Seengen AG

portante per lui sono le radici e il passato dell'azienda. «Sono consapevole della responsabilità e mi prendo cura dell'azienda affinché i miei successori possano ereditarla in modo integro.»

www.eichberg.com



Bilancio al 31 dicembre 2025

Attivi	31.12.25 CHF	31.12.24 CHF	Variazione CHF
Liquidità	5 514 012	6 883 190	-1 369 178
Crediti da forniture e prestazioni	3 680 67	1 053 346	-685 279
Altri crediti	1 819 72	1 140 38	679 34
Ratei e risconti attivi	58 225	25 946	32 279
Totale attivi circolanti	6 122 276	8 076 520	-1 954 244
Immobilizzazioni finanziarie	30 665 475	26 667 614	3 997 861
Partecipazioni	1	1	0
Immobilizzazioni materiali mobiliari	10 001	1	10 000
Immobilizzazioni materiali immobiliari	5 700 000	5 700 000	0
Totale attivi immobilizzati	36 375 477	32 367 616	4 007 861
Totale attivi	42 497 753	40 444 136	2 053 617
Passivi	31.12.25 CHF	31.12.24 CHF	Variazione CHF
Debiti per forniture e prestazioni	1 003 595	1 299 523	-295 928
Altri debiti a breve termine	46 366	34 539	11 827
Cedole non rimosse	2 235	2 744	-509
Ratei e risconti passivi	148 180	109 450	38 730
Totale capitale di terzi a breve termine	1 200 376	1 446 256	-245 880
Accantonamenti e posizioni simili previste dalla legge			
– Accantonamenti per rischi sulle fidejussioni	11 150 000	11 150 000	0
– Accantonamenti per fluttuazione di valore delle immobilizzazioni finanziarie	4 600 000	4 000 000	600 000
– Accantonamenti per manutenzione degli immobili	0	600 000	-600 000
– Altri accantonamenti	0	500 000	-500 000
Totale capitale di terzi a lungo termine	15 750 000	16 250 000	-500 000
Totale capitale di terzi	16 950 376	17 696 256	-745 880
Capitale delle quote di partecipazione	1 971 500	1 889 000	82 500
Riserve legali da utili	5 000 000	5 000 000	0
Riserve facoltative da utili	15 100 000	15 100 000	0
Riporto dell'utile	729 895	453 277	276 618
Utile annuo	2 745 982	305 603	2 440 379
Totale capitale proprio	25 547 377	22 747 880	2 799 497
Totale passivi	42 497 753	40 444 136	2 053 617

Conto economico dal 1° gennaio al 31 dicembre 2025

	2025 CHF	2024 CHF	Variazione CHF
Ricavi dall'esame delle richieste	216 510	103 757	112 753
Provvigioni per fidejussioni	1 231 842	1 190 558	41 284
Recuperi di perdite	224 203	82 633	141 570
Contributi Confederazione	1 026 494	938 915	87 579
Contributi cantoni	38 700	36 789	1 911
Altri ricavi	20 768	43 910	-23 142
Ricavi d'esercizio dall'attività fideiussoria	2 758 517	2 396 562	361 955
Perdite da fidejussioni	-310 598	-1 204 211	893 613
Costi per il personale	-1 072 476	-1 057 538	-14 938
Costi per i locali	-84 382	-97 451	13 069
Costi amministrativi	-227 534	-181 419	-46 115
Altri costi per beni e servizi	-191 277	-159 132	-32 145
Ammortamenti	-4 572	-100 000	95 428
Costi operativi dall'attività fideiussoria	-1 890 839	-2 799 751	908 912
Risultato d'esercizio	867 678	-403 189	1 270 867
Risultato da titoli	1 023 738	2 091 889	-1 068 151
Risultato da immobili	271 550	266 903	4 647
Altri risultati	83 016	0	83 016
Totale risultati secondari	1 378 304	2 358 792	-980 488
Risultato annuale (al netto della modifica degli accantonamenti)	2 245 982	1 955 603	290 379
Scioglimento di accantonamenti	1 100 000	0	1 100 000
Creazione di accantonamenti	-600 000	-1 650 000	1 050 000
Modifica degli accantonamenti	500 000	-1 650 000	2 150 000
Utile annuo	2 745 982	305 603	2 440 379

Rendiconto finanziario dal 1° gennaio al 31 dicembre 2025

	2025		2024	
	CHF	CHF	CHF	CHF
Flusso di cassa da attività operativa				
Utile annuo	2 745 982		305 603	
Modifica degli accantonamenti	-500 000		1 650 000	
+ Ammortamenti e rettifiche di valore degli attivi immobilizzati	4 571		100 000	
± Utili dei corsi non realizzati	-821 896		-1 909 088	
Cashflow		1 428 657		146 515
Variazione degli attivi circolanti netti				
Aumento (-) / diminuzione (+)				
– Crediti da forniture e prestazioni	685 280		-118 530	
– Altri crediti	-67 934		583 871	
– Ratei e risconti attivi	-32 280		69 159	
Aumento (+) / diminuzione (-)				
– Debiti per forniture e prestazioni	-295 928		780 570	
– Cedole non riscosse	-509		229	
– Altri debiti a breve termine	11 178		34 539	
– Ratei e risconti passivi e accantonamenti a breve termine	38 730		7 859	
Variazione degli attivi circolanti netti		338 537		1 357 697
Flusso di cassa da attività operativa		1 767 194		1 504 212
Flusso di cassa da attività di investimento				
Investimenti				
– Immobilizzazioni finanziarie	-3 175 966		-88 222	
– Impianti mobiliari	-14 571			
Flusso di cassa da attività di investimento		-3 190 537		-88 222
Flusso di cassa da attività di finanziamento				
Finanziamento (+) / Definanziamento (-)				
– Prestito/rimborso del capitale sociale	82 500		-21 000	
– Remunerazione del capitale sociale	-28 335		-28 650	
Flusso di cassa da attività di finanziamento		54 165		-49 650
Flusso di cassa netto complessivo		-1 369 178		1 366 340
Disponibilità liquide ed equivalenti				
Consistenza di liquidità ed equivalenti al 1° gennaio	6 883 190		5 516 850	
Consistenza di liquidità ed equivalenti al 31 dicembre	5 514 012		6 883 190	
Variazione della consistenza di liquidità ed equivalenti		-1 369 178		1 366 340

Ragione sociale, forma giuridica e sede

La CF EST-SUD Cooperativa di fideiussione per PMI (IDI CHE-107.979.875) è una cooperativa ai sensi del Codice delle obbligazioni svizzero (art. 828 ss. CO) con sede a San Gallo.

Principi di bilancio e di valutazione, nella misura in cui non si tratti di principi prescritti dalla legge

Il presente conto annuale è stato allestito in conformità alle disposizioni della legge svizzera, in particolare agli articoli sulla tenuta contabile commerciale e la presentazione dei conti del Codice delle obbligazioni (art. 957-962).

Immobilizzazioni finanziarie

Questa voce include titoli quotati in borsa e fondi di investimento con prezzi quotati, valutati al corso di fine anno. I titoli vengono gestiti presso le rispettive banche depositarie a fronte di un mandato di gestione patrimoniale.

Immobilizzazioni materiali

Gli immobili sono iscritti a bilancio al costo di acquisto meno gli ammortamenti necessari per una gestione razionale.

Accantonamenti

Gli accantonamenti vengono costituiti per i rischi operativi. Queste voci possono contenere riserve latenti.

Partecipazioni

La CF EST-SUD Cooperativa di fideiussione per PMI ha una partecipazione in Bürgschafts-Support AG, Losanna, per un importo di CHF 1 (esercizio precedente: CHF 1). Capitale sociale: CHF 100 000, Quota di capitale: 30 %, quota sociale 30 % (invariata).

Scioglimento di accantonamenti

Al fine di creare le condizioni per l'attuazione della strategia di crescita e la futura concessione qualitativa di fideiussioni sono stati sciolti accantonamenti per un importo pari a CHF 1 100 000.

Imposte

La CF EST-SUD Cooperativa di fideiussione per PMI è esonerata da qualsivoglia imposta federale, cantonale e comunale diretta.

Numero di posti equivalenti a tempo pieno

Nel 2025 la CF EST-SUD Cooperativa di fideiussione per PMI impiegava mediamente meno di dieci occupati equivalenti a tempo pieno.

Operazioni e impegni di leasing con durata residua superiore a 12 mesi dalla data di bilancio

	2025 CHF	2024 CHF
Leasing	77 136	53 195
Impegni di locazioni	250 405	296 000

Onorario dell'ufficio di revisione

Servizi di revisione CHF 15 000
(Anno precedente CHF 14 000)
Altri servizi nessuno

Per via dello sviluppo delle fideiussioni Covid-19, la Confederazione ha imposto un obbligo ordinario di revisione. I costi sono a carico della Confederazione.

Garanzie

Al 31 dicembre 2025 la consistenza di garanzie di costruzione e cauzioni per i lavori ammonta a CHF 12 896, pari a una riduzione di CHF 5 476 rispetto all'anno precedente.

Eventi di rilievo dopo la data di bilancio

Dopo la data di bilancio non si sono verificati eventi soggetti a obbligo di notifica.

Proposta di delibera sulla destinazione dell'utile netto

Il consiglio di amministrazione della CF EST-SUD propone all'assemblea generale la seguente destinazione dell'utile netto:

	CHF
Riporto dell'utile al 1.1.2025	729 895
Utile annuo	2745 982
Totale a disposizione dell'Assemblea generale	3 475 877

Proposta di destinazione dell'utile	CHF
Totale a disposizione dell'Assemblea generale	3 475 877
Remunerazione del capitale delle quote di partecipazione all'1,50%	29 573
Attribuzione a riserve facoltative da utili	3 000 000
Riporto a nuovo	446 304

Garanzia propria

Ripartizione delle garanzie prestate per categorie di fideiussione	CHF
Totale impegni fideiussori CF EST-SUD al 31.12.2025	1 097 133 391
meno garanzia Confederazione	71 313 704
Garanzia propria CF EST-SUD	38 303 566
Capitale delle quote di partecipazione	1 971 500
Riserve legali e facoltative da utili	23 100 000
Utili e profitti noch distribuiti	446 304
Totale del capitale proprio	25 517 804
Potenziale di garanzia massima come da statuti	1 275 890 20
Impegni fideiussori attuali	1 097 133 391



Relazione dell'Ufficio die Revisione
all'Assemblea generale della
BG OST-SÜD Bürgschaftsgenossenschaft für KMU
(CF EST-SUD cooperativa di fideiussione per PMI)
San Gallo

St. Gallen, 27. febbraio 2026

Relazione sulla revisione del conto annuale

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione del conto annuale della **CFEST-SUD cooperativa di fideiussione per PMI** (BG OST-SÜD Bürgschaftsgenossenschaft für KMU) (la società), costituito dal bilancio al 31 dicembre 2025, dal conto economico e dal conto dei flussi di tesoreria per l'esercizio chiuso a tale data.

A nostro giudizio, l'annesso conto annuale è conforme alla legge svizzera e allo statuto.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la nostra revisione contabile conformemente alla legge svizzera e agli Standard svizzeri di revisione contabile (SR-CH). Le nostre responsabilità ai sensi di tali norme e standard sono ulteriormente descritte nella sezione «Responsabilità dell'ufficio di revisione per la revisione del conto annuale» della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla società, conformemente alle disposizioni legali svizzere e ai requisiti della categoria professionale, e abbiamo adempiuto agli altri nostri obblighi di condotta professionale nel rispetto di tali requisiti.

Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Responsabilità del Consiglio d'amministrazione per il conto annuale

Il Consiglio d'amministrazione è responsabile dell'allestimento del conto annuale in conformità alle disposizioni legali e allo statuto, nonché per i controlli interni da esso ritenuti necessari per consentire l'allestimento di un conto annuale che sia esente da anomalie significative imputabili a frodi o errori.

Nell'allestimento del conto annuale, il Consiglio d'amministrazione è responsabile per la valutazione della capacità della società di continuare l'attività aziendale, per l'informativa, se del caso, sugli aspetti correlati alla continuità aziendale, nonché per l'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, a meno che il Consiglio d'amministrazione intenda liquidare la società o cessare l'attività, oppure non abbia alternative realistiche a tali scelte.

Responsabilità dell'ufficio di revisione per la revisione del conto annuale

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il conto annuale nel suo complesso sia esente da anomalie significative, imputabili a frodi o errori, e l'emissione di una relazione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile eseguita in conformità alla legge svizzera e agli SR-CH individui sempre un'anomalia significativa, qualora esistente. Le anomalie possono derivare da frodi o errori e sono considerate significative qualora si possa ragionevolmente attendere che esse, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche degli utilizzatori prese sulla base del conto annuale.

Nell'ambito di una revisione contabile svolta in conformità alla legge svizzera e agli SR-CH, esercitiamo il giudizio professionale e manteniamo lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione. Inoltre:

- individuiamo e valutiamo i rischi di anomalie significative nel conto annuale, imputabili a frodi o errori, definiamo ed eseguiamo procedure di revisione in risposta a tali rischi ed acquisiamo elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non identificare un'anomalia significativa dovuta a frodi è più elevato rispetto al rischio di non identificare un'anomalia significativa derivante da errori, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno.
- acquisiamo una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate alle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della società.
- valutiamo l'appropriatezza dei principi contabili applicati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate, inclusa la relativa informativa.
- giungiamo ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte del Consiglio d'amministrazione del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di un'incertezza significativa riguardo ad eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della società di continuare l'attività aziendale. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa nel conto annuale oppure, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della nostra relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare la cessazione della continuità aziendale da parte della società.

Comunichiamo al Consiglio d'amministrazione o al suo comitato competente, 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.

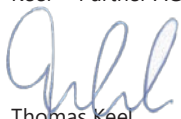


Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Conformemente all'art. 728a cpv. 1 cifra 3 CO e allo SR-CH 890, confermiamo l'esistenza di un sistema di controllo interno per l'allestimento del conto annuale concepito secondo le direttive del Consiglio d'amministrazione.

Confermiamo inoltre che la proposta d'impiego dell'utile di bilancio è conforme alla legge svizzera e allo statuto, e raccomandiamo di approvare il conto annuale che vi è stato sottoposto.

Keel + Partner AG



Thomas Keel

Perito revisore abilitato

Esperto di revisione contabile autorizzato

Revisore responsabile



Christian Zanettin

Perito revisore abilitato

Esperto di revisione contabile autorizzato



FORTE COME L'ACCIAIO

Joda Metalcostruzioni SA Castione

Dalle prime piccole metalcostruzioni fino a complesse strutture in acciaio per ferrovie, strade e industria: JODA Metalcostruzioni SA di Castione in Ticino si è sviluppata per oltre vent'anni fino a diventare un'azienda che opera in tutta la Svizzera, un percorso guidato da coraggio, determinazione e della volontà di affrontare sfide sempre più ambiziose.



tirò, le entrate crollarono e l'azienda finì sull'orlo della chiusura. «È stato un periodo difficile. Ma è proprio in quella fase che è emersa la forza del nostro piccolo team. L'amicizia, la fiducia e la determinazione di non arrendersi hanno sostenuto l'azienda», ricorda José Fazioli. A questo si è aggiunto il coraggio: quando l'a-

La CF EST-SUD è di fondamentale importanza in tempi di ristrutturazione per raggiungere la crescita e garantire la capacità operativa.

José Fazioli, JODA Metalcostruzioni SA

Parapetti per viadotti o stazioni ferroviarie, strutture portanti per ponti o complesse costruzioni metalliche per impianti industriali: l'azienda JODA Metalcostruzioni SA di Castione si è affermata come partner affidabile nella carpenteria metallica in Ticino. Oggi circa venti collaboratori realizzano progetti in tutta la Svizzera: ultimamente, ad esempio, presso la stazione di Coira, nel centro di controlli di veicoli pesanti di Giornico e nelle infrastrutture autostradali a Sursee e in Argovia. «Negli ultimi anni abbiamo compiuto un grande passo», dice il direttore José Fazioli. «Ciò che abbiamo costruito mi riempie di orgoglio, soprattutto perché lo abbiamo creato con le nostre forze.»

Un inizio coraggioso e coesione come fondamenta

Quando José Fazioli cofondò l'azienda nel 2002, mosso dal desiderio di indipendenza e innovazione, il futuro appariva incerto. Presto arrivò un duro colpo: il principale committente si ri-

azienda era ancora molto piccola, cercava ed accettava incarichi ben oltre le dimensioni dell'azienda di allora e questo l'ha aiutata a crescere e di entrare nei mercati che considerava strategici per la crescita. Passo dopo passo, l'azienda ha trovato spazio in lavori di carpenteria metallica più grandi nel settore del genio civile grazie alla nuova ferrovia transalpina del Gottardo (Alptransit).

Il capannone: una pietra miliare

Con l'aumento delle richieste, si è sviluppata anche l'infrastruttura. Nuovi macchinari, processi ottimizzati e maggiore responsabilità hanno caratterizzato questo periodo. Il 2020 è stato decisivo, con la costruzione di un capannone di 1650 metri quadri ed una capacità di sollevamento di 30 tonnellate. «Senza questo capannone non saremmo in grado di realizzare molti progetti», dice José Fazioli. È diventato il fulcro della produzione e la base per l'attuale capacità produttiva.

La fiducia che cambia tutto

Anche questo sviluppo, tuttavia, è stato possibile solo grazie a partner che hanno creduto in JODA Metalcostruzioni SA, quando altri invece esitavano. «Servono persone che credono nel progetto. Senza il loro sostegno molte cose non sarebbero state possibili», afferma l'imprenditore visibilmente commosso. Quando l'azienda ha redatto un nuovo piano finanziario dopo la prima grande crisi, l'Ufficio per lo sviluppo economico del Cantone l'ha messa in contatto con Salvatore Vitale della CF EST-SUD. «Ci ha aiutato a ottenere il credito necessario.»

Alcuni anni dopo, durante la costruzione del nuovo capannone, la CF EST-SUD è stata nuovamente decisiva. Grazie alla fideiussione, l'azienda ticinese ha potuto garantire la sua liquidità e realizzare l'ampliamento. «Durante la ristrutturazione la Cooperativa di fideiussione è stata fondamentale per raggiungere la crescita e garantire la capacità operativa per la crescita aziendale», dichiara José Fazioli. «Senza la CF EST-SUD il rischio sarebbe stato troppo grande.»

Nuove opportunità dopo due decenni

Oggi il direttore di JODA Metalcostruzioni SA è convinto che «dopo 23 anni vediamo chiaramente ciò che abbiamo raggiunto e sappiamo che il nostro cammino continuerà ancora a lungo. Questo ci motiva ogni giorno». Il recente rientro nell'industria mostra il potenziale dell'azienda ticinese. «Il nostro compito principale è però

il consolidamento nel settore esistente.» Allo stesso tempo, José Fazioli vede un potenziale di crescita nel settore industriale e nel mercato dell'acciaio inossidabile.

A lungo termine, il direttore pensa alla creazione di un'unità distaccata specializzata: un'ulteriore fase in cui la banca con la CF EST-SUD potrebbero svolgere un ruolo importante. Nonostante tutti i progetti, per l'imprenditore rimane fondamentale un aspetto: «Vogliamo preservare il nostro carattere regionale. È parte della nostra identità e della nostra forza.»

www.jodametal.ch

