

REBIRTH SPA

Bilancio di esercizio al **31 dicembre 2024**

#183469

#7D8280

#DEC01E

Indice del fascicolo

Relazione sulla Gestione al Bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2024.....	3
Bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 e Nota Integrativa	35

Relazione sulla Gestione

Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2024

Indice della Relazione sulla gestione

Presentazione della ReBirth S.p.A.....	5
Andamento della gestione.....	15
Altre informazioni.....	29
Eventi successivi ed evoluzione prevedibile della gestione	33

Presentazione della ReBirth S.p.A.

Lettera agli azionisti

Cari Soci,

È con grande piacere e profondo senso di gratitudine che mi rivolgo a voi in occasione della presentazione del bilancio di esercizio di quest'anno. Il vostro sostegno e la vostra fiducia sono stati fondamentali per il successo e la crescita continua della nostra società. Quest'anno celebriamo un traguardo importante: un fatturato di 4 milioni e mezzo di euro e, nuovamente, un risultato d'esercizio in utile.

Nonostante le sfide significative nel settore dello sviluppo e costruzione di immobili, derivanti dall'inflazione dei costi delle materie prime, dall'aumento dei tassi d'interesse e dalle dinamiche macroeconomiche globali, la nostra azienda ha dimostrato una straordinaria capacità di resilienza e adattamento. Siamo riusciti a consolidare la nostra posizione grazie a una strategia mirata di ottimizzazione dei costi e a un forte impegno verso l'innovazione, la sostenibilità ambientale e la realizzazione di progetti di elevato valore aggiunto.

Durante l'anno, abbiamo completato importanti progetti immobiliari, progettati e realizzati con grande attenzione ai più elevati standard costruttivi. Ogni immobile da noi costruito si distingue per la qualità dei materiali utilizzati, l'innovazione delle soluzioni architettoniche e l'efficienza energetica che garantisce risparmi significativi e un basso impatto ambientale. Queste caratteristiche riflettono il nostro impegno verso un futuro sostenibile e la creazione di valore per le comunità in cui operiamo.

La nostra recente quotazione sul mercato Euronext Growth Paris rappresenta un passo fondamentale per il nostro sviluppo. Essa costituisce non solo un riconoscimento della solidità della nostra azienda, ma anche un'opportunità unica per attirare nuovi investitori e accedere a risorse fondamentali per ampliare il nostro portafoglio progetti. Intendiamo sfruttare questa opportunità per intraprendere iniziative di grande impatto, che non solo arricchiranno il nostro portafoglio, ma contribuiranno alla rivitalizzazione di immobili ma anche di territori.

Tra i nostri progetti futuri, un ruolo di primaria importanza sarà giocato dai progetti di sviluppo all'estero, dove come noto in Spagna, alle Isole Canarie, grazie agli sforzi di investimento già realizzati per l'aggiudicazione di aree interessanti, realizzeremo numerose costruzioni green ed innovative, nonché continueremo a focalizzarci ed a dedicarci alla creazione di soluzioni ricettive ricercate, partendo da Gran Canaria, dove è stato acquisito nel corso del 2024 un affascinante Hotel "Emblematico", la cui riqualificazione ed attivazione costituisce il nostro intervento.

Parallelamente, in tema di territori, attueremo interventi volti a riscoprire e valorizzare piccoli borghi, attraverso l'apertura di attività ricettive di alto livello, che preservino le caratteristiche tradizionali di ciascun luogo, puntando a rivitalizzarli, creando opportunità economiche e culturali che generino valore per la comunità e attrattiva per nuovi visitatori, in tale contesto si inserisce l'iniziativa denominata "Marta

Lake”, progetto rivoluzionario nel panorama dell’ospitalità italiana, che rappresenterà una esperienza unica nel cuore d’Italia, che trasformerà il modo di vivere e scoprire il borgo storico di Marta, offrendo un’esperienza di soggiorno unica che fonde tradizione e comfort moderno nel nostro nuovo Hotel Diffuso di Marta.

Guardando avanti, siamo consapevoli delle sfide che ci attendono, ma anche delle straordinarie opportunità che possiamo cogliere. Con il vostro sostegno, continueremo a lavorare con determinazione per espandere il nostro business, innovare nel settore immobiliare e promuovere un modello di sviluppo sostenibile che possa ispirare fiducia e creare valore per tutti i nostri stakeholder.

Vi ringrazio di cuore per la fiducia che ci avete sempre dimostrato e per il ruolo cruciale che giocate nel nostro percorso di crescita. Sono certo che insieme continueremo a raggiungere nuovi traguardi e a costruire il futuro della nostra azienda con passione e visione.

Con stima e riconoscenza,

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Rebirth. Processo di creazione del valore e modello di business

Introduzione

Rebirth S.p.A. è una dinamica società immobiliare italiana, specializzata nella detenzione, valorizzazione e gestione di asset per immobili professionali, residenziali e turistici. Rebirth è stata creata nel 2021 e beneficia dell'esperienza operativa di 20 anni del suo team di gestione. Rebirth si impegna per l'eccellenza, la qualità e la sostenibilità. La Società sviluppa progetti di costruzione che vende o affitta, attualmente operanti nel mercato italiano e spagnolo. La Società ha l'ambizione di continuare la sua crescita nel settore immobiliare turistico nei mercati in cui opera, nonché in nuovi mercati come la Francia.

Rebirth si distingue per la capacità di creare valore per gli investitori attraverso progetti strategici e profittevoli. La Società è attiva in diversi settori immobiliari, tra cui quello residenziale, dove si rivolge a immobili di fascia alta e attrezzature di alta qualità per massimizzare il valore dell'investimento e soddisfare elevati standard di efficienza energetica.

Per i progetti industriali, Rebirth pone l'accento sulla massimizzazione del valore degli immobili attraverso ristrutturazioni o nuove costruzioni su misura per le esigenze dei clienti. Inoltre, la Società offre una selezione di appartamenti e case vacanza in prestigiose località costiere, garantendo un processo di prenotazione senza intoppi e un servizio professionale nel settore turistico con il marchio Rebirth Holiday Home.

L'azienda pianifica ed esegue attivamente strategie per adattarsi agli ambienti in evoluzione e soddisfare la domanda del mercato. Rebirth identifica i cambiamenti del mercato, le esigenze dei clienti e le nuove tendenze del mercato da diverse prospettive. Permette all'Azienda di essere proattiva nella gestione dei cambiamenti. Ogni progetto è pensato per affrontare le sfide dei nuovi mercati immobiliari con positività e determinazione.

La nostra strategia

La strategia di crescita di Rebirth mira ad offrire ai propri azionisti un profilo di rischio-rendimento equilibrato caratterizzato dalla stabilità dei ricavi derivanti dalle locazioni commerciali a lungo termine, dal potenziale di apprezzamento del portafoglio immobiliare esistente nel tempo e dal valore aggiunto atteso dei progetti in fase di sviluppo.

La Società, con asset diversificati, localizzati sia in Italia che in Spagna, ha i seguenti fattori chiave di differenziazione:

- **Diversificazione geografica:** la Società è presente in due mercati dinamici e distinti, consentendo la mitigazione del rischio contro le fluttuazioni economiche regionali.

- **Mercato non stagionale:** le Isole Canarie sono una destinazione turistica di prim'ordine, che offre tutto l'anno una domanda di ospitalità e immobili per le vacanze, integrando il mix di mercati urbani, storici e culturali dell'Italia.
- **Competenza operativa:** la gestione degli asset richiede una conoscenza specializzata delle tendenze del mercato locale, delle normative e delle preferenze dei clienti, dimostrando la forza operativa e la versatilità dell'azienda.

La specializzazione dell'azienda in aree turistiche ad alta domanda, come le Isole Canarie e la Sardegna, insieme al progetto di apertura di un boutique hotel a Las Palmas de Gran Canaria, si rivolge strategicamente al crescente segmento di mercato del lusso, aumentando il desiderio di una clientela esigente e aumentando il suo vantaggio competitivo.

Inoltre, la Società ha accesso a terreni edificabili adibiti alla costruzione di nuovi immobili, destinati sia alla vendita che alle locazioni turistiche. Questa disponibilità riduce il tempo e le risorse finanziarie necessarie per lo sviluppo e la generazione di reddito, conferendo all'azienda un vantaggio competitivo.

L'azienda si sta adattando rapidamente alle nuove tendenze del mercato e sottolinea la sua capacità di rimanere all'avanguardia in un settore dinamico. L'abbandono dell'acquisto di case basato su mutui ipotecari sta alimentando un boom del mercato degli affitti. Questa tendenza, combinata con la crescente domanda di affitti turistici a breve termine, sta facendo aumentare i tassi di affitto e aumentando l'attrattiva dei redditi da locazione non tradizionali. Inoltre, l'attenzione per spazi di lavoro moderni e adattabili è in linea con la crescente domanda di soluzioni flessibili per l'ufficio determinata dall'aumento delle tendenze del lavoro a distanza. Dando priorità a queste aree, l'azienda continua a soddisfare le esigenze in evoluzione del mercato e ad aumentare il proprio potenziale di crescita.

Il posizionamento della Società si è evoluto in modo significativo in risposta alle condizioni di mercato e alle opportunità di crescita. Gli investimenti in marketing digitale, siti web dedicati, SEO e una piattaforma di prenotazione proprietaria non solo hanno ridotto la dipendenza dalle OTA (Online Travel Agencies), risparmiando sulle commissioni e favorendo le relazioni dirette con i clienti, ma riflettono anche uno spostamento verso il coinvolgimento diretto dei clienti e la fidelizzazione. Inoltre, in risposta ai cambiamenti normativi e alle preferenze dei consumatori, dare priorità agli immobili ad alta efficienza energetica rappresenta una preziosa opportunità per l'azienda di rimanere competitiva e di attrattiva per un segmento di mercato in crescita.

Attività aziendale

La Società operando nei comparti commerciale, residenziale, turistico e industriale, svolge la propria attività nel settore immobiliare dove opera come:

- **Locatore di immobili.** Con riferimento all'attività di locazione immobiliare, questa comprende sia

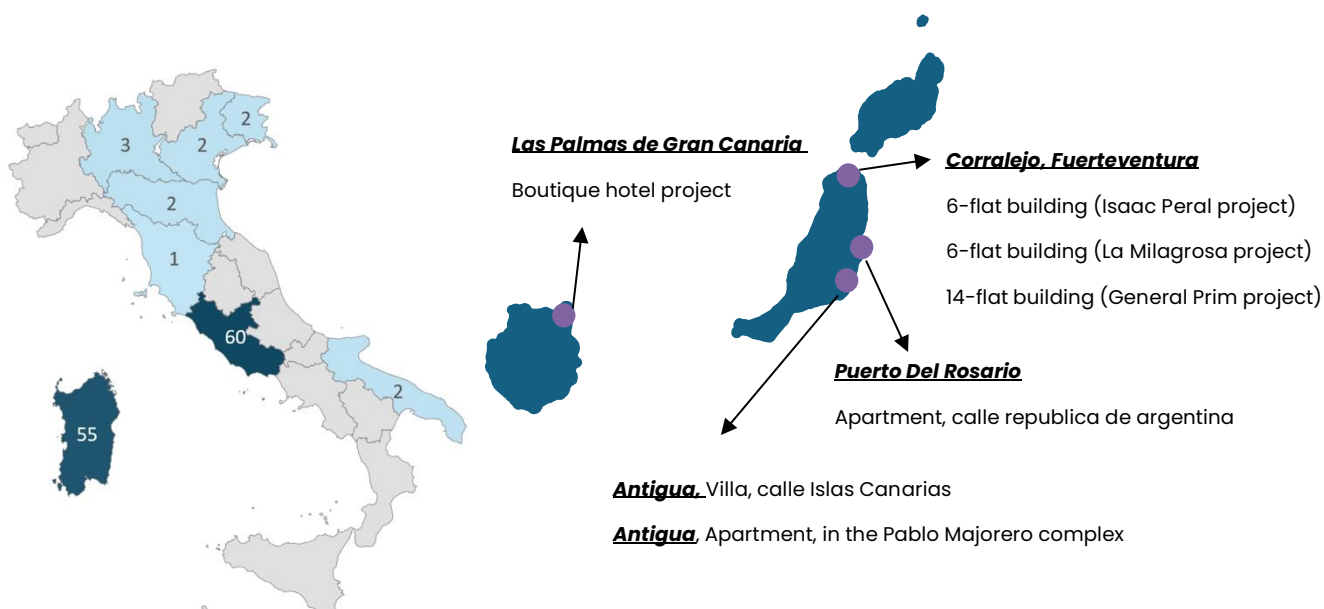
la concessione in locazione di uffici direzionali che la locazione ad uso turistico.

- **Developer**, per la costruzione e lo sviluppo immobiliare di immobili destinati sia alla vendita che all'attività di locazione

La Società gestisce unità immobiliari nei settori commerciale, residenziale, turistico e industriale; in merito al comparto residenziale affidandosi al proprio staff per i rapporti con i Clienti e in merito al comparto turistico a professionisti esterni che si occupano della manutenzione.

Per gli immobili in fase di sviluppo, la Società si affida alla partecipata Motus per la gestione dei lavori di costruzione o ristrutturazione.

Le unità immobiliari in portafoglio sono ubicate nelle aree geografiche di Italia e Spagna e la mappa sottostante fornisce dettagli sulle proprietà della Società:

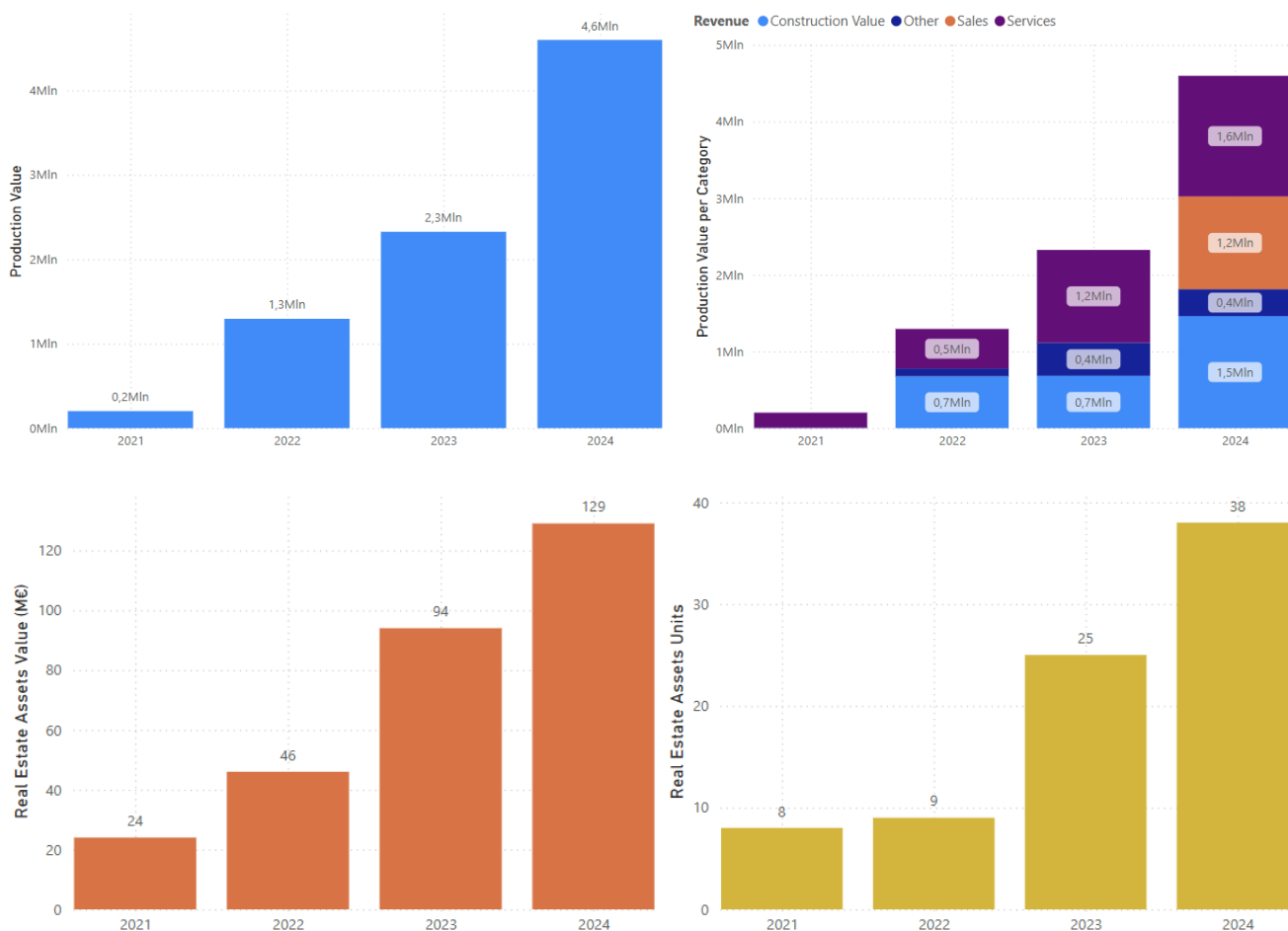


I nostri numeri in sintesi

Il valore totale della produzione è passato da 0,2 milioni di euro nell'esercizio 2021 a 4,6 milioni di euro nell'esercizio 2024

Nel 2024 i ricavi da vendite e servizi hanno rappresentato il 60%, il valore della produzione relativo alle nuove costruzioni il 30% e gli altri ricavi il 10% del valore totale della produzione.

Il patrimonio immobiliare in gestione passa da 7,7 milioni di euro del 2021 a 37 milioni di euro al 31 dicembre 2024



Nello stesso periodo, il numero di unità immobiliari è passato da 24 a 116



Il profilo storico

Rebirth S.p.A. ha visto la sua costituzione formale nel maggio 2021, ma la sua attività trae origine da oltre vent'anni di esperienza nel settore immobiliare e dello sviluppo di progetti ad alto valore aggiunto. Le radici della società affondano infatti nei primi anni 2000, quando i medesimi stakeholder hanno iniziato a operare nel mercato immobiliare attraverso diverse entità. La prima tappa fondamentale di questo percorso è stata la nascita di Ro.Ma Immobiliare S.r.l. nel 2003. Nel corso degli anni, sono state acquisite

e create ulteriori realtà immobiliari (Basis Immobiliare Sardegna S.r.l. e Fortitudo Costruzioni S.r.l.), con l'obiettivo di differenziare il perimetro di attività immobiliare, includendo la gestione, la costruzione e la promozione. Tale diversificazione ha consentito di presidiare molteplici segmenti di mercato e di sviluppare un know-how integrato.

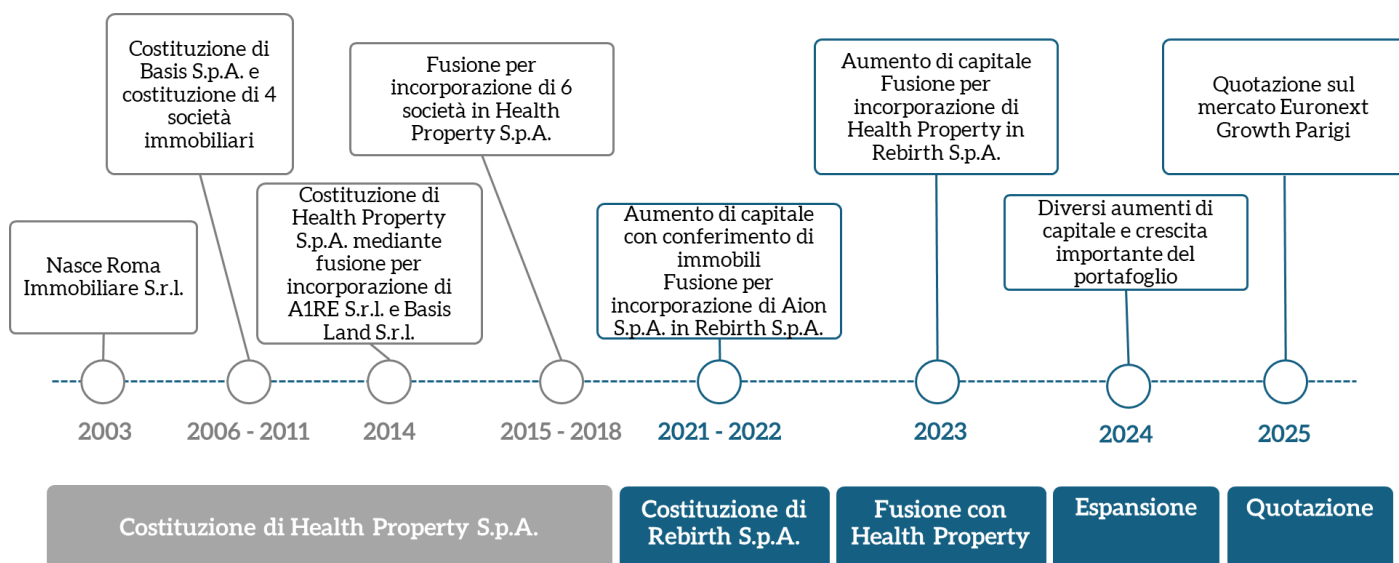
Il passaggio cruciale che ha portato all'attuale forma societaria è avvenuto nel 2021, quando tutte le società costituite e operative nel corso degli anni passati sono confluite ufficialmente in Rebirth S.p.A. L'obiettivo dell'operazione ha avuto come obiettivo quello di creare un soggetto unico, solido e strutturato, in grado di operare facilmente non solo nel mercato nazionale ma anche in quello internazionale. L'aggregazione ha portato negli ultimi anni all'espansione dell'attività societaria in Spagna con progetti di sviluppo anche in altri paesi.

Nel dicembre 2022, l'assetto societario si è ulteriormente rafforzato grazie alla fusione di Aion S.p.A. in Rebirth S.p.A..

Nel corso del 2023 sono stati sottoscritti e versati due aumenti di capitale (gennaio e settembre 2023) finalizzati al sostegno degli ulteriori investimenti e, nel dicembre 2023, Rebirth S.p.A. ha perfezionato l'operazione di fusione con Health Property S.p.A..

Ha fatto seguito un periodo di intensa crescita, grazie anche a importanti sottoscrizioni di capitale effettuate da soci esistenti e nuovi.

A gennaio del 2025, grazie ad un intenso lavoro portato avanti nel corso del 2024, ha avuto luogo la quotazione della società sul mercato Euronext Growth di Parigi, evento che segna una fondamentale milestone per la storia aziendale.



Compagine societaria & Governance & Organo di controllo

Compagine societaria

Al 31 dicembre 2024, il capitale sociale della Società, pari a euro 22.786.079, è costituito dal medesimo numero di azioni ordinarie di euro uno e risulta interamente sottoscritto e versato.

Di seguito si riporta l'elenco degli Azionisti di riferimento al 31 dicembre 2024:

- Health Italia S.p.A – 40,81%
- Sorgiva Holding S.p.A. – 13,90%
- Basis Spa – 11,62%
- Massimiliano Alfieri – 8,47%
- Cristina Masullo – 8,04%
- Altri azionisti – 17,15%

In data 31 gennaio 2025, la Società è stata quotata sul mercato "Euronext Growth Paris" attraverso un collocamento privato di parte del capitale ovvero di n. 17.283.259 azioni ordinarie (codice ticker: ALREB), con un prezzo di riferimento di euro 2,20 per azione e una capitalizzazione di mercato di circa euro 38 milioni il giorno della quotazione.

Consiglio di Amministrazione

La corporate governance della Società è articolata secondo il modello tradizionale, che, fermi i compiti dell'Assemblea degli Azionisti, attribuisce la responsabilità della gestione al Consiglio di Amministrazione, la funzioni di vigilanza al Collegio Sindacale e quelle di revisione legale dei conti alla Società di revisione. Il Consiglio di amministrazione è composto da professionisti e imprenditori esperti nel settore commerciale e immobiliare, il loro mandato scadrà con l'approvazione del presente Bilancio; pertanto, la decisione sulla conferma o la sostituzione degli stessi sarà presa nel corso della prossima assemblea degli Azionisti.

NOMINATIVO	CARICA
Flavio Tanzilli	Presidente
Massimiliano Alfieri	CEO
Livia Foglia	Consigliere
Alessandro Cambri	Consigliere

Collegio Sindacale

In data 19 giugno 2024 l'Assemblea ordinaria della Società ha rinnovato il mandato del Collegio Sindacale per il triennio 2024, 2025 e 2026, ai sensi dell'articolo 2400 del codice civile.

Il Collegio Sindacale è chiamato a vigilare sul rispetto della legge e dello statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione ed in particolare sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla società e sul suo effettivo funzionamento.

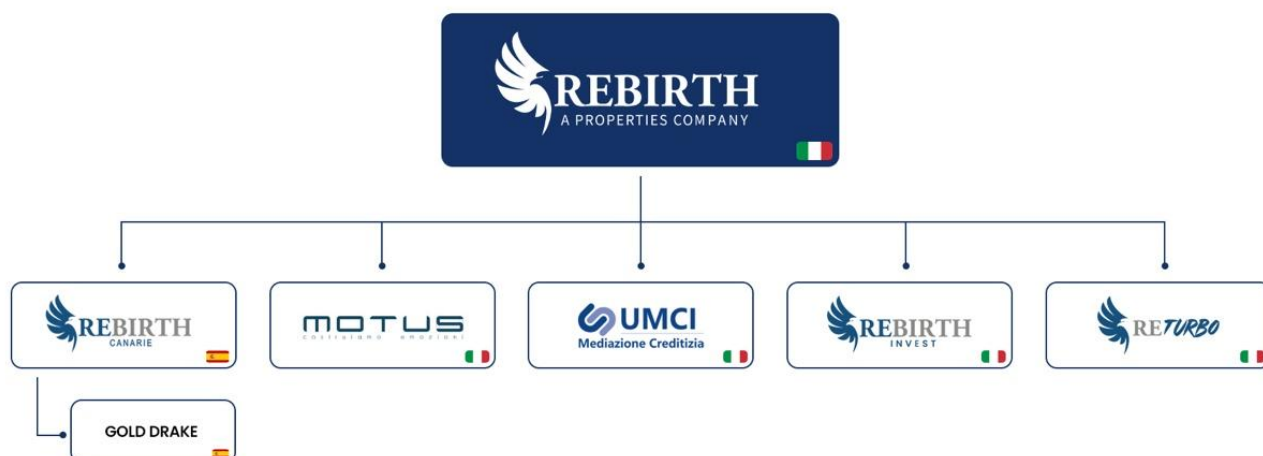
NOMINATIVO	CARICA
Massimo D'Agostino	Presidente
Francesco Tomasi	Sindaco Effettivo
Luigi Borrelli	Sindaco Effettivo
Alfonso Maria Siano	Sindaco Supplente
Rosetta Tavernese	Sindaco Supplente

Società di revisione

In data 19 giugno 2024, l'Assemblea ordinaria della Società ha nominato **BDO Italia S.p.A.** quale revisore legale dei conti. L'incarico ha durata triennale e si protrae fino all'approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2026.

Struttura del Gruppo

La struttura della holding ad oggi è così composta:



- **REBIRTH SPA** è la Capogruppo, che svolge l'attività di holding mista per il Gruppo.
- **REBIRTH CANARIE SL** è una società controllata al 99,9% da REBIRTH S.p.A. che opera nelle Isole Canarie.
- **GOLD DRAKE S.L.** è una interamente controllata da Rebirth Canarie S.L. e possiede un edificio terracielo nel centro della città di Las Palmas de Gran Canaria per il quale ha già ottenuto i titoli autorizzativi per la trasformazione in un Boutique Hotel di 10 camere.

- **MOTUS SRL** è una società controllata al 50% che svolge le attività di: (i) *general contractor* per la realizzazione di complessi residenziali e commerciali, (ii) manutenzione e ristrutturazione di immobili.
- **UMCI S.R.L.** è società controllata al 60% da Rebirth e, iscritti all'Elenco Mediatori Creditizi OAM al numero M70, svolge attività di Professional Credit Adviser.
- **REBIRTH INVEST S.R.L.** è una società veicolo partecipata da Rebirth al 50% e finalizzata a una iniziativa immobiliare a Sacrofano (RM) per la realizzazione di 4 ville di pregio.
- **RETURBO S.R.L.** è di società collegata (interessenza al 40%) specializzata nel trading immobiliare.

Settori di attività

Il patrimonio immobiliare in gestione è di 4 tipologie

- Strutture turistiche (Guest House, Case Vacanze e Boutique Hotel)
- Immobili residenziali
- Edifici industriali e uffici
- Spazi commerciali



Strutture turistiche (Guest House, Case Vacanze e Boutique Hotel)

Le strutture turistiche comprendono strutture ricettive destinate principalmente a turisti e viaggiatori. Comprende pensioni, case vacanza e boutique hotel. Le pensioni offrono spesso un'atmosfera intima e amichevole con un numero limitato di camere e un servizio personalizzato.

Le case vacanza sono proprietà affittate per brevi soggiorni, che consentono ai visitatori di vivere come la gente del posto pur avendo accesso ai servizi domestici. I boutique hotel sono piccoli hotel di charme, spesso lussuosi, caratterizzati da un design unico, attenzione ai dettagli e servizio su misura. Insieme, questi tipi di alloggi mirano a offrire esperienze di soggiorno memorabili e autentiche per i visitatori.

Immobili residenziali

Gli immobili residenziali si riferiscono ad abitazioni destinate ad abitazione permanente o a lungo termine. Ciò include una varietà di tipi di abitazioni come appartamenti, case unifamiliari, case a schiera ed edifici residenziali. Queste residenze sono progettate per soddisfare le esigenze quotidiane dei residenti,

offrendo spazi abitativi, camere da letto, cucine e spesso servizi come giardini, garage o aree ricreative. L'obiettivo principale di queste case è fornire un ambiente sicuro, confortevole e stabile per individui e famiglie.

Edifici industriali e uffici

Questa categoria comprende edifici industriali e uffici. Gli edifici industriali comprendono strutture sanitarie e centri polispecialistici. I centri sanitari comprendono, tra l'altro, strutture che offrono servizi sanitari, diagnostica e trattamenti. Gli uffici sono spazi progettati per ospitare attività amministrative e professionali. Queste strutture sono essenziali per il funzionamento delle imprese e delle industrie, fornendo l'infrastruttura necessaria per la produzione, la gestione e la distribuzione di beni e servizi.

Spazi commerciali

Rientrano nella categoria gli spazi commerciali e i magazzini, e altre strutture adibite allo stoccaggio delle merci e alla loro commercializzazione. Comprende negozi, boutique e altri tipi di spazi in grado di accogliere il pubblico

Nel 2024, i ricavi degli immobili in locazione hanno avuto origine da edifici commerciali e direzionali (76,0%), immobili turistici (15%), immobili residenziali (6%) ed immobili industriali (2%). La Società prevede una ripartizione dei ricavi da leasing per l'anno 2024 simile, con un incremento nel comparto industriale e turistico.

Andamento della gestione

Al fine di fornire un'analisi fedele, equilibrata ed esauriente della situazione della società e dell'andamento e del risultato della gestione, nel suo complesso e nei vari settori in cui ha operato nel corso dell'esercizio, anche attraverso imprese controllate, si procede ad analizzare:

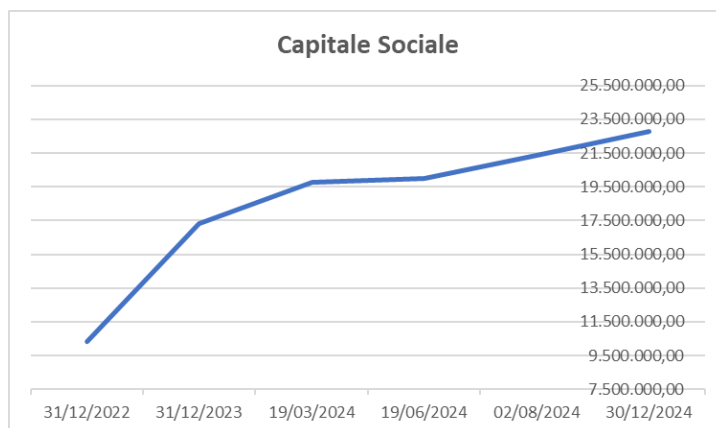
- Principali operazioni occorse nell'esercizio e successivamente
- Il contesto macroeconomico
- Sviluppo della domanda e l'andamento nei diversi comparti
- Previsione per il Settore Turistico
- Analisi economica e finanziaria della gestione

Principali operazioni occorse nell'esercizio

Operazioni sul capitale

La società ha eseguito, grazie al sempre crescente interesse dei propri azionisti e del mercato in generale, diversi aumenti di capitale in denaro ed in natura nel corso dell'anno, raggiungendo il numero di 22.786k

azioni emesse, rispetto ai 17.309k azioni al 31 dicembre 2023.



Si segnala che l'assemblea, nella seduta dell'11 Novembre 2024, ha conferito delega al Cda per i futuri aumenti per un importo fino a euro 10.800.000, con efficacia fino al 10 Novembre 2029.

Grazie agli importanti innesti di equity di cui sopra, nonché del visibile incremento realizzato nel portafoglio immobiliare, la società è riuscita a mantenere un LTV invidiabile, pari a circa il 25%.

Operazioni finanziarie

Nel corso dell'esercizio la società ha siglato due contratti di finanziamento, per un valore totale di 5,1 Milioni di euro, ottenendone l'erogazione, destinati a supportare gli sviluppi immobiliari insistenti sui terreni già acquisiti dalla società nel comune di Roma e più precisamente nelle località di Baccanello (progetto completato nell'anno), Praticello e Via di Saluggia.

Operazioni immobiliari

Nel corso dell'esercizio Rebirth ha concluso, nell'ambito della propria attività *core*, sulla quale si sta concentrando, l'acquisizione di numerose unità immobiliare, di diversa tipologia, nello specifico:

Immobili Commerciali ed Industriali

Unità immobiliare in via di santa Cornelia 9 (Formello – RM), Studios di Via Monfalcone n.8 (Milano)

È stato stipulato un contratto preliminare per l'acquisto di un ulteriore studio televisivo in Sesto San Giovanni (Milano)

Immobili Residenziali

Acquisto di una Villa con giardino e piscina in Formello, via della Spinareta 32, una unità immobiliare in Calcata (VT), una unità immobiliare in Ostiglia (MN), una unità immobiliare in Accadia (FG), una unità immobiliare in Valledoria (SS)

Inoltre, sono state acquisite N. 8 Immobiliari in Marta nell'ambito del più ampio ed ambizioso progetto di realizzazione di un Hotel diffuso.

Terreni Edificabili

Si è proceduto all'acquisto del 50% del capitale sociale della società veicolo Rebirth Invest Srl, proprietaria di un terreno edificabile in una zona ad alto sviluppo immobiliare nel Comune di Sacrofano (RM), e si è ottenuta l'autorizzazione edificatoria per la realizzazione di un complesso di 4 Ville.

Immobili Turistici

È stata acquistata la totalità delle quote della Gold Drake SL, società che detiene un edificio "emblematico" che sarà adibito a Boutique Hotel con ristorante, piscina e solarium a Las Palmas Gran Canaria.

Operazioni Mobiliari

Nel mese di Febbraio 2025, la società ha ceduto la propria partecipazione nella società Ethicoin S.r.l., nell'ambito della strategia tesa a dismettere le partecipazioni non strategiche, realizzando, tra l'altro, una rilevante plusvalenza.

Sono state poi acquisite quote per il 60% del capitale sociale della UMCI Srl, storica società di mediazione creditizia nella quale Rebirth intravede delle valide sinergie.

Contesto macroeconomico

Il Mercato Immobiliare Europeo

Secondo il rapporto "European Outlook 2025" di Scenari Immobiliari (il principale istituto di ricerca italiano specializzato nel mercato immobiliare), il settore immobiliare europeo mostra segnali di ripresa, con l'Italia che si posiziona come leader nella crescita del mercato immobiliare nell'area UE per il biennio 2024-2025, con un incremento del fatturato del 3,4% entro la fine del 2024 e del 5,7% nel 2025.

Il mercato immobiliare in Italia

In Italia, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate evidenzia una forte ripresa rispetto l'anno precedente. In particolare,

- **Relativamente alle compravendite in ambito residenziale**, dopo un primo semestre statico, la parte centrale dell'anno ha visto un recupero del numero degli atti, andando a portate il totale delle transazioni a circa 710 mila, in linea con i livelli dell'anno precedente.
- **Relativamente agli affitti**, la domanda è rimasta elevata nelle grandi città, alimentata

principalmente da fattori demografici e migratori (sia interni che esterni) e da eventi d'impatto globale (come il Giubileo Universale della Chiesa Cattolica previsto a Roma). Il mercato degli immobili turistici è in crescita, con prezzi di transazione (2.820 euro al metro quadro, +4,6% annuo) e canoni di locazione (+5,9%) in aumento, e vendite di seconde case in aumento rispetto al mercato immobiliare tradizionale.

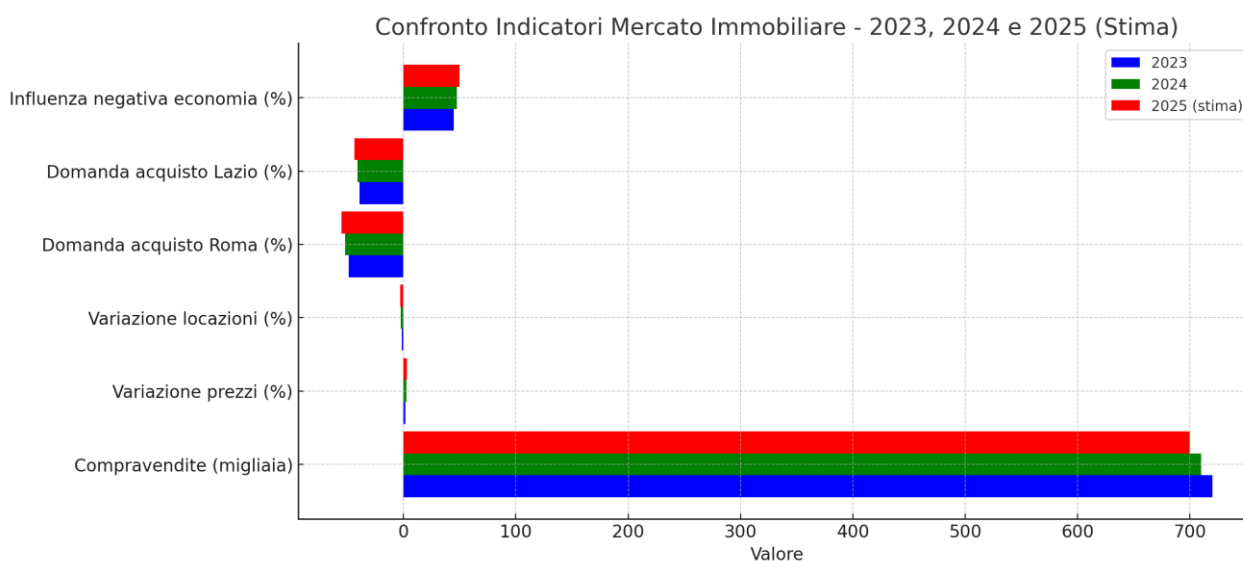
La domanda di immobili in affitto, sia tradizionali che di affitti turistici a breve termine, è in aumento, trainata dall'abbandono degli acquisti basati su mutui e da una crescente preferenza per la flessibilità. Di conseguenza, i tassi di locazione sono aumentati, aumentando l'attrattiva del reddito da locazione non tradizionale.

Gli elementi essenziali per il mercato sono stati:

- graduale riduzione dei tassi d'interesse da parte della Banca Centrale Europea.
- forte richiesta di immobili
- alto tasso di assorbimento, in particolare nelle grandi città.

Anche le prospettive per il 2025 sono particolarmente positive:

- **Le compravendite residenziali** sono previste in aumento, confermando il trend dell'anno appena concluso. Si stima una crescita dei prezzi di vendita del 3,1% a livello nazionale, con Milano in testa con un aumento del 6,9%, seguita da Venezia (+6,5%) e Roma (+6%).
- **Il Turismo.** Le stime dell'Istat in collaborazione con il Ministero del Turismo indicano un record storico nell'andamento del turismo in Italia: oltre 134 milioni di arrivi e 451 milioni di presenze negli esercizi ricettivi presenti sul territorio nazionale.



Sviluppo della domanda e andamento nei diversi segmenti in cui opera la società

Settore commerciale

Il comparto immobiliare commerciale ha avuto andamenti differenziati e frammentati in funzione dei suoi segmenti.

- **Il mercato degli uffici** ha confermato una solida domanda spinta sempre di più dalle grandi città come Milano e Roma. Questa scarsità di prodotto, più che un calo della domanda, ha condizionato il mercato uffici, portando molte aziende a competere per spazi adeguati e facendo salire i canoni (specialmente nei quartieri direzionali centrali).
- Nel **retail** immobiliare, il 2024 ha segnato una ripresa significativa dopo gli anni difficili della pandemia: è tornata la domanda sia da parte di retailer internazionali nelle vie dello shopping prime, sia da parte di operatori della grande distribuzione e centri commerciali. Gli investitori hanno mostrato forte interesse per asset retail periferici e parchi commerciali, mentre sul mercato *occupier* (affitti di negozi) si è osservata una riduzione dei negozi sfitti nelle location di pregio, con un conseguente rialzo dei canoni in queste zone. L'offerta di spazi commerciali di qualità in centro città rimane limitata, soprattutto per grandi superfici, mentre nei centri commerciali la rotazione di *tenant* è gestita attivamente per rinnovare l'attrattività.

In sintesi, il comparto commerciale nel 2024 è stato caratterizzato da domanda in crescita e offerta selettiva: uffici e retail di elevato standing sono molto richiesti a fronte di una disponibilità scarsa, il che ha favorito investimenti in nuovi sviluppi o riqualificazioni urbane per colmare il gap.

Settore residenziale

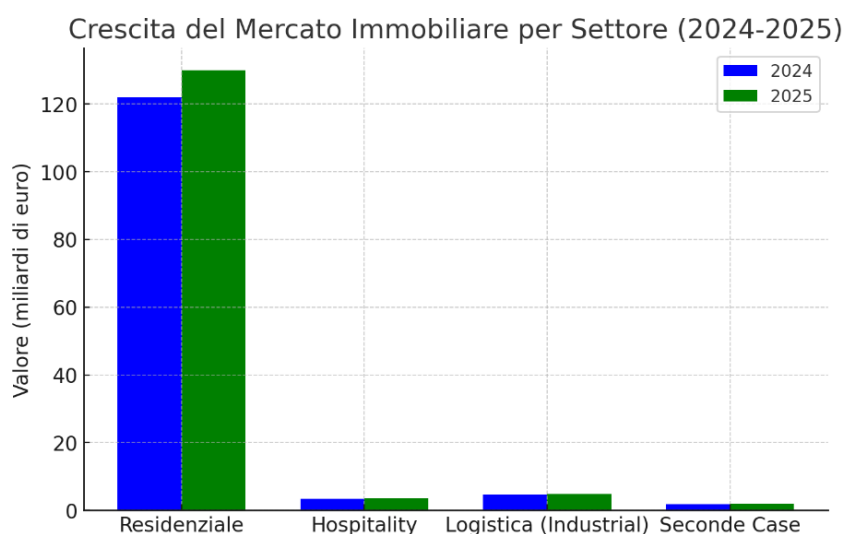
Nel corso dell'anno 2024 la domanda di abitazioni in Italia è rimasta stabile rispetto all'anno precedente. Le famiglie hanno tratto beneficio dal lieve calo dei tassi ipotecari e da un'aspettativa finanziaria nel lungo termine più favorevole. L'indice di domanda di mutui e case è cresciuto di circa il 40% rispetto al 2023, secondo le analisi del settore, lasciando intuire una crescita dei volumi di vendita per l'anno 2025. La maggior parte della richiesta è trainata dalla ricerca di immobili nuovi o energicamente sostenibili, sottolineando lo spostamento delle preferenze verso case a basso impatto ambientale e con minori costi di gestione. Sul lato dell'offerta, invece, si rileva una persistente scarsità degli immobili soprattutto nelle grandi città, con un continuo aumento del prezzo al metro quadrato sia per gli immobili in locazione che in vendita. Di conseguenza, nei centri maggiori e con una densità abitativa più alta, l'assorbimento è molto elevato e i tempi di vendita abbastanza rapidi. Nel mercato delle locazioni residenziali, la domanda robusta – alimentata da studenti, lavoratori fuori sede e turismo (affitti brevi) – ha trovato un'offerta in diminuzione.

Settore turistico

Il settore turistico e *hospitality* si è confermato nell'anno 2024 uno dei pilastri del *real estate* italiano, beneficiando del forte ritorno dei turisti dopo la pandemia da COVID-19. Nel 2024 gli investimenti hanno toccato quota 2,1 miliardi di euro con una forte spinta da parte delle strutture del segmento leisure e lusso con progetti alberghieri e di strutture ricettive dedicate sempre più verso un segmento esclusivo.

Settore industriale

Il comparto industriale, trainato principalmente dalla logistica, si conferma uno dei pilastri del mercato immobiliare italiano. Nel 2024 la domanda di spazi logistici (magazzini, centri di distribuzione) è rimasta sopra la media storica, pur normalizzandosi rispetto ai picchi straordinari raggiunti negli anni precedenti, segnati dal boom dell'e-commerce. Gli *occupier* – aziende della distribuzione, corrieri, retail online – hanno continuato a cercare immobili moderni, efficienti e ben collegati, con una preferenza marcata per le strutture *grade A* (dotate di tecnologie avanzate e certificazioni green). Tuttavia, i tempi di negoziazione si sono allungati e alcune decisioni di espansione sono state posposte, complice un rallentamento della crescita dei volumi dell'e-commerce rispetto al biennio precedente. Sul fronte dell'offerta, lo stock di magazzini di qualità in Italia rimane limitato: le nuove costruzioni procedono ma non sempre riescono a soddisfare l'immediato fabbisogno nelle zone più richieste (ad esempio la fascia logistica lombarda, l'area di Bologna o l'interporto di Roma). Ciò ha mantenuto basso il tasso di sfritto nel settore e ha sostenuto i livelli di locazione stabili o in lieve crescita. Anche il segmento industriale manifatturiero tradizionale ha beneficiato di un discreto dinamismo, con domanda di capannoni produttivi in alcune zone (Nord-Est e Lombardia) trainata dalla reindustrializzazione post-pandemia e dalla necessità di riorganizzare le filiere.



Previsioni per il Settore Turistico

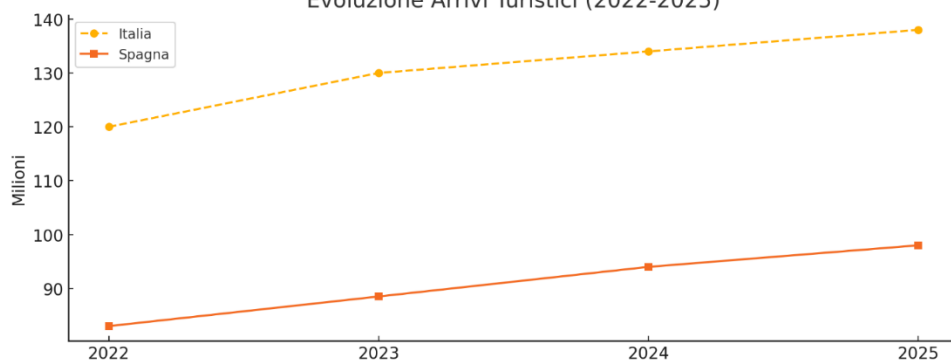
Italia

Il numero di pernottamenti in Europa supererà i 3,1 miliardi, con una crescita del +2,5% rispetto al 2024. L'industria dell'ospitalità beneficerà della ripresa del turismo internazionale e della domanda di esperienze sostenibili. Il turismo asiatico e statunitense aumenterà la richiesta di strutture di fascia alta.

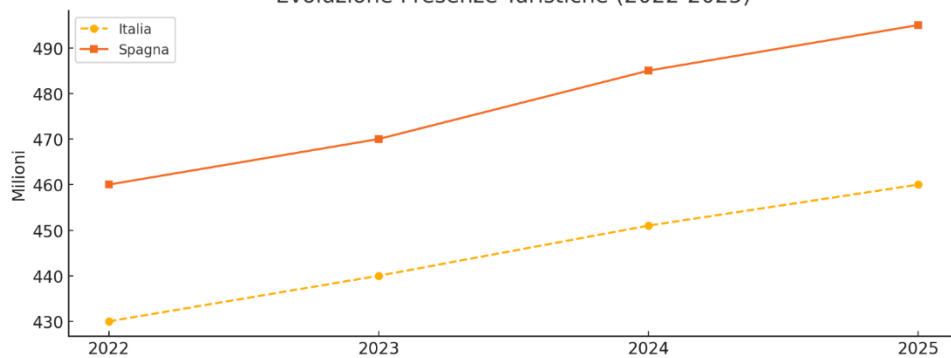
In Italia, nel 2025, gli arrivi turistici supereranno i 138 milioni (+3% rispetto al 2024) e le presenze turistiche saranno 460 milioni (+2%). I ricavi del settore turistico raggiungeranno 80 miliardi di euro (+6,7%).

In Spagna, nel 2025, gli arrivi turistici supereranno i 98 milioni. Le presenze turistiche saranno 495 milioni e i ricavi turistici raggiungeranno 132 miliardi di euro (+4,7% rispetto al 2024).

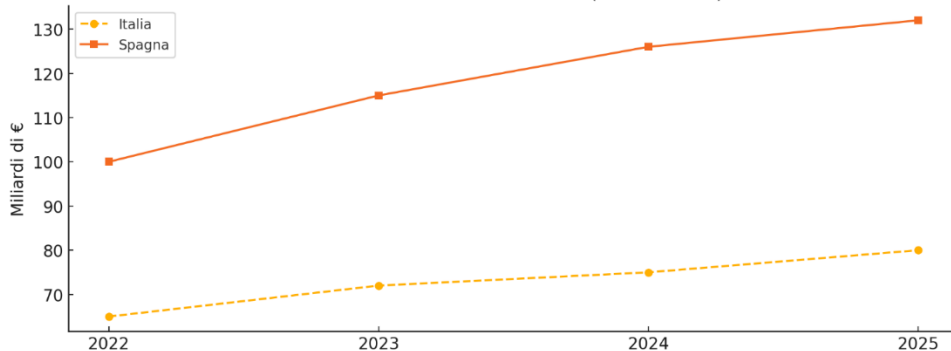
Evoluzione Arrivi Turistici (2022-2025)



Evoluzione Presenze Turistiche (2022-2025)

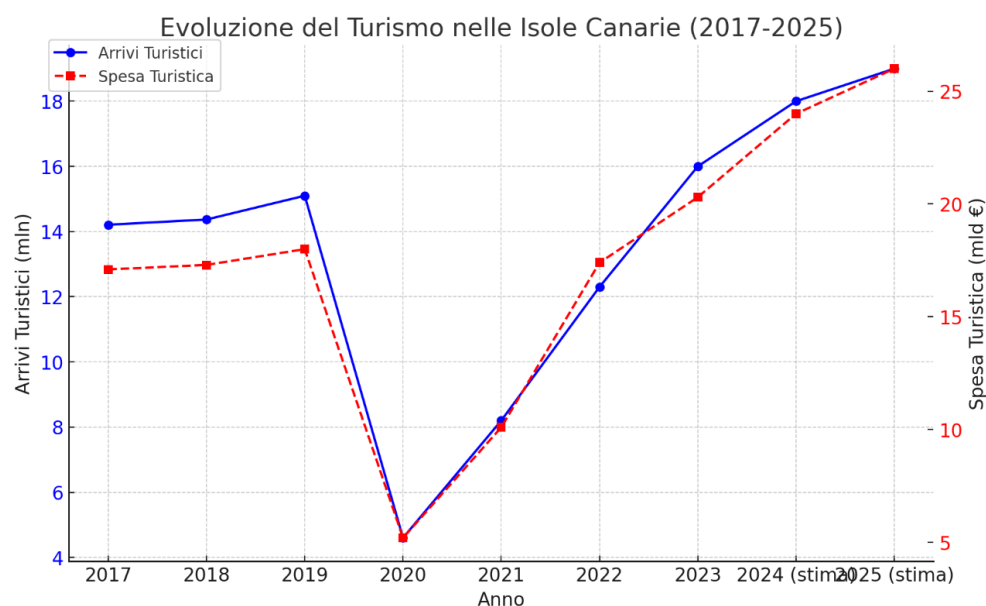


Evoluzione Ricavi Turistici (2022-2025)



Spagna

Le Isole Canarie rappresentano una delle destinazioni turistiche più importanti in Europa, grazie al loro clima mite durante tutto l'anno, la varietà dei paesaggi e l'ampia offerta ricettiva. Negli ultimi anni, il settore turistico dell'arcipelago ha mostrato una crescita costante, superando le sfide legate alla pandemia e registrando un aumento significativo del numero di visitatori, della spesa turistica e del contributo economico generale.



Negli ultimi dieci anni, il turismo nelle Isole Canarie ha registrato una crescita significativa, con un picco pre-pandemia nel 2019 e una successiva ripresa dopo il calo del 2020.

L'incremento del 2023 e la proiezione per il 2024 dimostrano una forte capacità di ripresa e un interesse crescente per l'arcipelago come destinazione privilegiata in Europa.

Il settore turistico è il principale motore economico delle Isole Canarie, contribuendo a circa il **35% del PIL regionale** e garantendo migliaia di posti di lavoro.

La spesa media per turista ha subito un incremento significativo negli ultimi anni, passando da circa **1.150 euro nel 2019 a oltre 1.400 euro nel 2024**, grazie a un miglioramento della qualità dell'offerta turistica e a un aumento dei soggiorni medi.

Le Isole Canarie attraggono prevalentemente visitatori da diversi Paesi europei. La ripartizione dei turisti per nazionalità è la seguente:

- **Regno Unito:** 35% (circa 6 milioni di visitatori nel 2023, +20% rispetto al 2019)
- **Germania:** 20% (3,2 milioni di visitatori)
- **Francia e Italia:** 15%
- **Paesi Nordici e Benelux:** 12%

- **Turismo nazionale spagnolo:** 18%

L'aumento dei turisti britannici è stato favorito da una maggiore connettività aerea e da un interesse crescente per le vacanze invernali alle Canarie.

L'incremento dei collegamenti aerei, in particolare con Germania, Polonia e Paesi dell'Est Europa, sta contribuendo alla crescita del turismo. Le Canarie stanno anche investendo in nuovi collegamenti con Nord America e Asia per diversificare il bacino d'utenza.

Le proiezioni per i prossimi anni indicano una crescita costante del turismo alle Canarie, con il numero di visitatori che potrebbe raggiungere 20 milioni entro il 2026.

Il 2025 vedrà un ulteriore rafforzamento del turismo spagnolo, con arrivi che supereranno i 98 milioni di visitatori internazionali.

Le presenze turistiche aumenteranno fino a 495 milioni, trainate dalla domanda per destinazioni costiere e città d'arte.

I ricavi turistici raggiungeranno i 132 miliardi di euro, con un incremento del +4,7% rispetto all'anno precedente.

Analisi economica e finanziaria della gestione

La situazione patrimoniale riclassificata al 31 dicembre 2024

Di seguito è rappresentata la situazione patrimoniale al 31 dicembre 2024 e al 31 dicembre 2023 riclassificata secondo il criterio della "liquidità - esigibilità".

- **Attività.** Le attività sono raggruppate secondo il grado di liquidità, cioè in funzione della maggiore o minore attitudine degli impieghi a trasformarsi in denaro in tempi brevi e nel corso di una normale gestione di funzionamento.
- **Passività.** Le passività sono invece raggruppate secondo il grado di esigibilità, cioè in relazione al tempo più o meno lungo entro il quale dovrà avere luogo il rimborso.

Stato patrimoniale	31/12/2024	%	31/12/2023	%	Stato patrimoniale	31/12/2024	%	31/12/2023	%
Impieghi					Fonti				
<i>Liquidità immediate¹</i>	1.422.091	4	147.713	1					
<i>Liquidità differite²</i>	2.116.272	5	3.343.624	12	<i>Passività operative³</i>	1.246.726	3	4.441.894	15
<i>Rimanenze⁴</i>	3.286.095	9	1.678.241	6	<i>Passività finanziarie⁵</i>	1.486.156	4	809.983	3
Attività correnti	6.824.458	18	5.169.578	18	Passività correnti	2.732.882	7	5.251.877	18
<i>Attività operative⁶</i>	0	0	0	0	<i>Passività operative⁷</i>	261.613	1	511.791	2
<i>Attività immobilizzate⁸</i>	31.694.112	82	23.780.000	82	<i>Passività finanziarie⁹</i>	7.854.984	20	3.456.170	12
Attività fisse	31.694.112	82	23.780.000	82	Passività non correnti	8.116.597	21	3.967.961	14
					Patrimonio netto	27.669.091	72	19.729.740	68
Totale Impieghi	38.518.570	100	28.949.578	100	Totale fonti	38.518.570	100	28.949.578	100

¹ La voce accoglie il totale della voce dell'attivo circolante "Disponibilità Liquide"

² La voce è così composta: 1. Crediti verso clienti esigibili entro l'esercizio + 2. Crediti verso imprese controllate esigibili entro l'esercizio + 3. Crediti verso collegate esigibili entro l'esercizio + 4. Crediti verso imprese controllanti esigibili entro l'esercizio + 5. Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti esigibili entro l'esercizio + 5-bis. Crediti tributari esigibili entro l'esercizio + 5-ter. Crediti per imposte anticipate esigibili entro l'esercizio + 5-quater. Verso altri esigibili entro l'esercizio + 1. Ratei e Risconti Attivi

³ La voce è così composta: 7. Debiti verso Fornitori esigibili entro l'esercizio + 8. Debiti rappresentati da titoli di credito esigibili entro l'esercizio + 9. Debiti verso imprese controllate esigibili entro l'esercizio + 10. Debiti verso imprese collegate esigibili entro l'esercizio + 11. Debiti verso imprese controllanti esigibili entro l'esercizio + 11bis. Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti esigibili entro l'esercizio + 12. Debiti tributari esigibili entro l'esercizio + 13. Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale esigibili entro l'esercizio + 14. Altri debiti esigibili entro l'esercizio + 1. Ratei e Risconti Passivi

⁴ La voce accoglie il totale della voce dell'attivo circolante "Rimanenze"

⁵ LA voce è così composta: 1. Obbligazioni esigibili entro l'esercizio + 2. Obbligazioni convertibili esigibili entro l'esercizio + 3. Debiti verso soci per finanziamento esigibili entro l'esercizio + 4. Debiti verso banche esigibili entro l'esercizio + 5. Debiti verso altri finanziatori esigibili entro l'esercizio + 6. Acconti esigibili entro l'esercizio

⁶ La voce è così composta: 1. Crediti verso clienti esigibili oltre l'esercizio + 2. Crediti verso imprese controllate esigibili oltre l'esercizio + 3. Crediti verso collegate esigibili oltre l'esercizio + 4. Crediti verso imprese controllanti esigibili oltre l'esercizio + 5. Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti esigibili oltre l'esercizio + 5-bis. Crediti tributari esigibili oltre l'esercizio + 5-ter. Crediti per imposte anticipate esigibili oltre l'esercizio + 5-quater. Verso altri esigibili oltre l'esercizio

⁷ La voce è così composta: 7. Debiti verso Fornitori esigibili oltre l'esercizio + 8. Debiti rappresentati da titoli di credito esigibili oltre l'esercizio + 9. Debiti verso imprese controllate esigibili oltre l'esercizio + 10. Debiti verso imprese collegate esigibili oltre l'esercizio + 11. Debiti verso imprese controllanti esigibili oltre l'esercizio + 11bis. Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti esigibili oltre l'esercizio + 12. Debiti tributari esigibili oltre l'esercizio + 13. Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale esigibili oltre l'esercizio + 14. Altri debiti esigibili oltre l'esercizio

⁸ La voce accoglie la macrovoce "B" dello Stato Patrimoniale attivo (Totale Immobilizzazioni)

⁹ La voce accoglie: 1. Obbligazioni esigibili oltre l'esercizio + 2. Obbligazioni convertibili esigibili oltre l'esercizio + 3. Debiti verso soci per finanziamento esigibili oltre l'esercizio + 4. Debiti verso banche esigibili oltre l'esercizio + 5. Debiti verso altri finanziatori esigibili oltre l'esercizio + 6. Acconti esigibili oltre l'esercizio

La situazione patrimoniale riclassificata secondo il criterio di liquidità-esigibilità consente di esprimere un primo giudizio sull'equilibrio della struttura finanziaria di breve e medio-lungo termine.

In ottica di rafforzamento patrimoniale, al 31 dicembre 2024 la struttura finanziaria migliora rispetto al 31 dicembre 2023. L'incidenza delle passività non correnti (incluso il patrimonio netto) sul totale passa dal 50 per cento al 31 dicembre 2023 al 56 per cento al 31 dicembre 2024. Inoltre, le passività non correnti risultano essere adeguate al finanziamento delle attività fisse (pari al 41 per cento del totale delle attività).

La situazione economica riclassificata al 31 dicembre 2023

Di seguito è rappresentato il conto economico al 31 dicembre 2024 e l'ultimo bilancio approvato al 31 dicembre 2023.

Per l'esercizio al 31 dicembre 2024 la Società ha registrato un valore della produzione per circa euro 5 milioni circa con un risultato netto pari ad euro 0,09 milioni circa.

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione	Variazione %
Ricavi della gestione caratteristica	4.465.295	1.894.073	2.571.222	136
Ricavi della gestione accessoria	234.165	431.203	-197.038	-46
Valore della produzione	4.699.460	2.325.276	2.374.184	102
Acquisti di beni	(1.808.848)	(23.229)	(1.785.618)	7.687
Costi per servizi	(1.281.939)	(1.497.973)	216.034	(14)
Costi per godimento beni di terzi	(169.738)	(159.663)	(10.074)	6
VALORE AGGIUNTO	1.438.936	644.410	794.526	123
Costo del lavoro	(353.346)	(230.220)	(123.127)	53
MARGINE OPERATIVO LORDO (EBITDA)	1.085.589	414.190	671.399	162
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	(801.700)	(685.725)	(115.976)	17
Altri costi operativi	(460.473)	(265.369)	(195.104)	74
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)	(176.584)	(536.903)	360.319	(67)
Proventi e oneri finanziari e rettif. di valore di attività finanziarie	416.014	(1.364.331)	1.780.345	(130)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	239.430	(1.901.234)	2.140.664	(113)
Imposte sul reddito	(148.610)	(40.159)	(108.451)	270
Utile (perdita) dell'esercizio	90.820	(1.941.393)	2.032.213	(105)

L'analisi per indici

Di seguito il quadro degli indici calcolati sulla situazione contabile riclassificata al 31 dicembre 2024

	31/12/2024	31/12/2023
Indicatori di confronto		
Capitale circolante netto	2.729.228	172.078
Margine di tesoreria	(556.867)	(1.506.163)

	31/12/2024	31/12/2023
Margine di struttura	(2.595.021)	(4.050.260)
Indipendenza Finanziaria		
Quoziente di indipendenza finanziaria (equity ratio)	0,73	0,68
Quoziente di copertura delle immobilizzazioni	1,17	1,00
Quoziente di copertura del magazzino	0,09	0,07
Quozienti di liquidità		
Rapporto corrente di liquidità (current ratio)	2,85	1,04
Indice secco di liquidità (acid test ratio)	1,59	0,70
Indici di redditività		
ROE Return in equity	0,00	(0,03)

Indicatori di confronto

Capitale Circolante Netto

Viene calcolato come differenza tra le attività correnti (capitale circolante lordo) e le passività correnti e fornisce indicazioni sulla situazione finanziaria a breve termine. Quanto più il capitale circolante netto è maggiore di zero tanto meno rischiosa è la situazione finanziaria a breve. Se il suo valore è negativo significa che a fronte di una certa rigidità degli investimenti, si hanno in prevalenza fonti di finanziamento a breve.

Al 31 dicembre 2024 il capitale circolante è positivo per circa 2,73 milioni di euro, con un incremento di euro 2,17 milioni rispetto al precedente esercizio ascrivibile all'avvio delle attività di sviluppo immobiliare in atto.

Margine di Tesoreria

Viene calcolato come differenza tra: (liquidità immediate + liquidità differite) - passività correnti. È un indicatore molto simile al precedente ma ancora più restrittivo; infatti, non vengono considerate le scorte di magazzino, che sono la voce meno liquida delle attività correnti. Le informazioni fornite da questo indicatore sono concettualmente analoghe a quelle fornite dal capitale circolante netto, solo più prudenziali dal punto di vista finanziario.

Al 31 dicembre 2024 il margine di tesoreria è negativo per circa 0,56 milioni di euro, in linea con la *practice* del settore ed è fortemente influenzato dall'attività di sviluppo immobiliare.

Margine di Struttura

Viene calcolato come differenza tra il capitale netto (depurato dagli utili distribuiti) e le attività immobilizzate. Generalmente quanto più positivo è questo indicatore tanto più basso è il rischio finanziario della società. Un indice maggiore di zero significa che l'attivo immobilizzato (immobilizzazioni immateriali, materiali e finanziarie) è stato completamente finanziato con capitale netto. Viceversa, se il margine di struttura è negativo, significa che l'attivo immobilizzato è in parte finanziato con debiti correnti.

Al 31 dicembre 2024 il margine di struttura è negativo per circa -2,60 milioni di euro, e risente della fase di start-up immobiliare dell'azienda.

Quozienti d'indipendenza

I quozienti d'indipendenza finanziaria misurano le proporzioni esistenti tra il sostenimento dell'attività attraverso i mezzi propri (il patrimonio netto) e con i mezzi di terzi (le passività correnti e consolidate).

Quoziente di indipendenza finanziaria (equity ratio)

Indica il grado di solidità patrimoniale dell'azienda in termini di rapporto tra il patrimonio netto ed il totale degli impieghi dello stato patrimoniale (patrimonio netto / totale impieghi).

Al 31 dicembre 2024 l'indice è positivo e presentava un quoziente pari allo 0,73 rispetto al 0,68 dell'esercizio precedente. Il miglioramento rispetto al precedente esercizio è ascrivibile principalmente agli aumenti di capitale occorsi nell'esercizio.

Quoziente di copertura delle immobilizzazioni

Viene calcolato come il rapporto tra il patrimonio netto più le passività consolidate e l'attivo fisso (patrimonio netto + passività consolidate / attivo fisso). Il quoziente così ottenuto tende a verificare l'esistenza di un certo equilibrio strutturale fra fonti consolidate (capitale proprio e indebitamento a medio e lungo termine) e impieghi in attività immobilizzate (materiali, immateriali, finanziarie e crediti commerciali scadenti oltre l'esercizio) da cui promana la porzione più cospicua del fabbisogno durevole di capitale. Viene espresso in termini unitari, e presenta un campo di variabilità che va da zero (assenza di fonti consolidate) a uno (fonti consolidate = attività fisse) e da uno in poi (fonti consolidate via via più elevate delle attività fisse).

Al 31 dicembre 2024 l'indice è ampiamente positivo segnando un 1,17 (>100 per cento), in linea con quello al 31 dicembre 2023. L'indice denota un'ottima correlazione tra impieghi e fonti.

Quoziente di copertura del magazzino

L'indice esprime il grado di copertura del magazzino mediante finanziamenti con carattere di stabilità. Il suo campo di variabilità può essere esteso. Un valore prossimo allo zero significa che il magazzino è

interamente coperto da passività a breve termine. Un valore pari a uno significa invece che il magazzino è interamente coperto da fonti consolidate (capitale netto + passività consolidate).

Al 31 dicembre 2024 l'indice è positivo pari a 0,09, ed esprime un'ottima indipendenza finanziaria della Società.

Quozienti di liquidità

Per liquidità si intende la capacità dell'azienda di far fronte tempestivamente, regolarmente ed economicamente ai propri impegni. Gli indici di liquidità hanno l'obiettivo di misurare la solvibilità a breve termine dell'azienda e, quindi, la sua "rischiosità" finanziaria a breve. Sono quindi quozienti di bilancio volti a fornire elementi di giudizio sulla situazione di liquidità dell'impresa in funzionamento.

Rapporto corrente di liquidità (*current ratio*)

Il quoziente in oggetto compara le attività correnti con le passività a breve evidenziate nello Stato patrimoniale riclassificato di fine periodo (attività correnti / passività correnti). Segnala l'attitudine dell'impresa a far fronte alle uscite future derivanti dall'estinzione delle passività correnti, con i mezzi liquidi a disposizione e con le entrate future provenienti dal realizzo delle attività correnti. Esprime, quindi, il grado di copertura del passivo corrente con il capitale circolante lordo. Viene solitamente espresso in termini unitari; il suo campo di variabilità va da zero (assenza di attività correnti) a uno (attività correnti = passività correnti) e da uno in poi (attività correnti via via più elevate delle passività correnti). Un rapporto inferiore a 1 generalmente è interpretato negativamente.

Al 31 dicembre 2024 l'indice è positivo pari a 2,85 (>100 per cento).

Indice secco di liquidità (*acid test ratio*)

Il quoziente in oggetto compara le attività a breve al netto delle scorte con i debiti a breve termine (liquidità immediate + liquidità differite / passività correnti), ed esprime il grado di copertura dei debiti a breve con le liquidità immediate e differite, non considerando le Rimanenze. E' espresso in termini unitari e il suo campo di variabilità va da zero (assenza di liquidità immediate e differite) ad infinito (liquidità immediate e differite via via più elevate della passività correnti). Chiaramente, quando il rapporto diminuisce, il rischio finanziario a breve aumenta.

Al 31 dicembre 2024, l'indice è positivo pari a 1,59, con un deciso miglioramento rispetto all'esercizio precedente (0,70).

Indici di redditività

Gli indici di redditività hanno l'obiettivo di misurare l'andamento della redditività aziendale, cioè la capacità dell'azienda di far rendere il capitale che è stato investito. Un'azienda, in definitiva, è un investimento di capitali; i soci continueranno a impiegare il loro denaro se l'investimento azienda garantirà un rendimento ai loro capitali maggiore dei rendimenti che potrebbero essere garantiti da altre forme di investimento.

ROE Return on equity

L'indice esprime il rendimento economico del capitale di rischio per l'esercizio considerato ed è usato come indicatore sintetico dell'economicità complessiva della gestione annuale. Il ROE è di solito indicato in termini percentuali e misura a quanto ammonta, proporzionalmente a 100 euro di capitale netto, l'utile netto generato dall'azienda. Il suo campo di variabilità va da zero in poi in caso di risultato positivo, mentre assume segno negativo in caso di esercizio chiuso in perdita.

Al 31 dicembre 2024, l'indice è positivo pari a 0%, in linea con la fase di crescita della Società.

Altre informazioni

Le attività di ricerca e di sviluppo

Nel corso dell'esercizio la Società non ha capitalizzato costi di sviluppo. In continuità con i passati esercizi, la Società svolge attività di *scouting* finalizzata alla ricerca di nuove opportunità di mercato.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Per quanto concerne il dettaglio delle operazioni effettuate con parti correlate, si rinvia a quanto specificato nell'apposito paragrafo della Nota Integrativa. Le operazioni di cui in oggetto riguardano essenzialmente lo scambio dei beni, le prestazioni dei servizi, la provvista e l'impiego di mezzi finanziari con società correlate. I suddetti rapporti rientrano nell'ordinaria gestione dell'impresa e sono conclusi a normali condizioni di mercato, ovvero alle condizioni che si sarebbero stabilite tra parti indipendenti.

Azioni proprie e di società controllanti

Alla data del 31 dicembre 2024, sono detenute 33.765 azioni proprie per un valore di euro 181.587, con un decremento di euro 54.724 rispetto al precedente esercizio dell'esercizio.

Le azioni proprie sono state acquisite a seguito dell'operazione straordinaria di riduzione del capitale sociale della società Be Health Spa deliberata dall'assemblea straordinaria dei soci di Be Health S.p.A. del 13 giugno 2023.

Il decremento dell'esercizio è ascrivibile principalmente a transazioni occorse con alcuni azionisti in occasione degli aumenti di capitale sociale avvenuti nell'esercizio.

Informazioni relative alle relazioni con l'ambiente

In ossequio a quanto disposto dall'art. 2428, comma 2, c.c., si precisa che la Società svolge la propria attività nel pieno rispetto delle disposizioni in materia di tutela dell'ambiente e di igiene sul posto di lavoro. Si precisa che la nostra Società non ha situazioni di accertata responsabilità da segnalare riguardo il rispetto dell'ambiente.

Nel corso dell'esercizio, la Società ha rafforzato il proprio impegno verso la sostenibilità, integrando i principi ESG (Environmental, Social, and Governance) nelle proprie strategie di investimento e sviluppo immobiliare. In particolare, l'azienda ha adottato politiche per la riduzione dell'impatto ambientale dei propri asset, promuovendo edifici certificati secondo standard energetici avanzati e incentivando l'uso di materiali a basso impatto ambientale. Sul piano sociale, *Rebirth* ha sviluppato progetti volti a migliorare la qualità della vita nelle comunità in cui opera, creando posti di lavoro in spazi urbani e assumendo forza lavoro locale per la realizzazione dei Progetti. Dal punto di vista della governance, la società ha rafforzato le proprie politiche di trasparenza e gestione del rischio ESG, allineandosi alle migliori pratiche internazionali e favorendo una cultura aziendale basata su etica e responsabilità.

Rebirth continuerà a perseguire il proprio obiettivo di crescita sostenibile, coniugando innovazione e responsabilità ambientale per creare valore a lungo termine per gli stakeholder.

Informazioni sui principali rischi e incertezze

La società opera in un ambiente dinamico e soggetto a rischi, che possono influenzare le sue attività, la situazione finanziaria e gli obiettivi aziendali. I principali rischi individuati sono suddivisi nelle seguenti categorie:

Risk factor	Probability of occurrence	Risk impact	Net risk criticality
Risk factors that are specific to the Company's industry			
Risks related to the effect of macroeconomic context on the real estate market	●	●	●
Risks related to seasonality and demand fluctuation	●	●	●
Risk factors that are specific to the Company's activity			
Risks related to competitiveness and strategic development	●	●	●
Risks related to business customers relations	●	●	●
Risks related to information systems and online payments	●	●	●
Risks related to the operation of the tourist facilities	●	●	●
Risks associated with relations with Online Travel Agencies (OTAs)	●	●	●
Risks related to reputation, service quality and brand positioning	●	●	●
Risk factors that are specific to the strategy of the Company or its organization			
Risks related to people, talent and management	●	●	●
Risks related to geographic concentration and international expansion	●	●	●
Financial risks			
Risks related to the Company's financial indebtedness	●	●	●
Risks related to the Company's liquidity	●	●	●
Legal and regulatory risks			
Risks related to tax, legal, political and regulatory changes	●	●	●
Risks related to sustainability and environmental, health, and safety regulations	●	●	●
Risks related to contracts and insurance cover	●	●	●

Legend:

Low Risk

Medium Risk

High Risk



Rischi legati al settore di appartenenza

- **Macroeconomia e mercato immobiliare:** L'azienda è esposta a fattori esterni come inflazione, tassi d'interesse e tensioni geopolitiche (es. guerra Russia-Ucraina), che possono ridurre la domanda e aumentare i costi operativi.
- **Stagionalità e fluttuazione della domanda:** La domanda nel settore turistico varia in base a eventi globali (pandemie, crisi economiche) e stagionalità, con impatti sui ricavi.

Rischi legati alle attività aziendali

- **Competitività e sviluppo strategico:** La società affronta la concorrenza sia in Italia che in Spagna e deve gestire il rischio di crescita insufficiente o errata espansione.
- **Relazioni con clienti aziendali:** Il mancato rinnovo dei contratti di locazione potrebbe ridurre i ricavi, anche se molti inquilini sono anche azionisti della società.

- **Sistemi informatici e pagamenti online:** Possibili interruzioni tecnologiche, cyber-attacchi o malfunzionamenti potrebbero impattare le attività e i pagamenti digitali.
- **Gestione delle strutture turistiche:** Problemi di manutenzione o sicurezza potrebbero danneggiare la reputazione e comportare costi aggiuntivi.
- **Dipendenza dalle OTA (Online Travel Agencies):** La società dipende da piattaforme come Airbnb e Booking.com, esponendosi a cambiamenti contrattuali e operativi imposti da queste aziende.
- **Reputazione e qualità del servizio:** Recensioni negative o problemi operativi possono ridurre la fiducia dei clienti e impattare i ricavi.

Rischi legati alla strategia e organizzazione

- **Gestione delle risorse umane:** La perdita di figure chiave, come il CEO Massimiliano Alfieri, o la carenza di manodopera qualificata nel settore edile potrebbe influenzare la crescita aziendale.
- **Espansione geografica:** Operando prevalentemente in Italia e con un'espansione in Spagna, la società è soggetta a rischi normativi e gestionali nei diversi mercati.

Rischi finanziari

- **Indebitamento finanziario:** L'azienda ha un livello di indebitamento limitato, ma l'aumento dei tassi d'interesse potrebbe accrescere i costi di finanziamento.
- **Liquidità:** La capacità di raccogliere capitali o ottenere finanziamenti potrebbe impattare la crescita e la gestione operativa.

Rischi legali e normativi

- **Cambiamenti fiscali e regolatori:** L'azienda deve adattarsi a nuove normative fiscali e regolamentari per evitare sanzioni o contenziosi.
- **Sostenibilità e sicurezza sul lavoro:** Il mancato rispetto delle normative ambientali e di sicurezza potrebbe comportare multe o restrizioni operative.
- **Contratti e coperture assicurative:** Rischi legati ai rapporti con appaltatori e la responsabilità su difetti costruttivi per un periodo di 10 anni.

Revisione legale dei conti

In data 19 giugno 2024, l'Assemblea degli azionisti ha conferito alla Società di Revisione BDO S.p.A. l'incarico per la revisione legale e le attività di verifica, di cui all'art. 14 del Decreto Legislativo 39 del 27 gennaio 2010, per gli esercizi 2024, 2025 e 2026.

Assetto organizzativo, amministrativo e contabile

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.

Elenco delle sedi secondarie della Società

Alla data del 31 dicembre 2024, la società non ha sedi secondarie.

Eventi successivi ed evoluzione prevedibile della gestione

Eventi significativi avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio ed evoluzione prevedibile della gestione

L'inizio dell'esercizio 2025 è stato segnato dalla memorabile milestone per la società, ovvero l'ammissione delle azioni di Rebirth Spa alla negoziazione sul mercato Euronext di Parigi.

Tale evento avviene nell'ambito di un quadro macroeconomico decisamente favorevole, connotato da elementi specifici che posizionano Rebirth in allineamento rispetto a quello che è il piano industriale delineato dal management.

L'anno in corso difatti vedrà, tra l'altro, Rebirth consolidare la sua presenza nell'ambito delle soluzioni turistiche di nicchia e di lusso, con l'apertura del Boutique Hotel nella località di Valledoria, che con le sue 8 stanze andrà ad arricchire l'offerta turistica locale con una soluzione ricercata e di sicuro spessore imprenditoriale per la società, nonché si darà inizio alle attività di ristrutturazione dell'altro Boutique Hotel in corso di progettazione, cioè quello di Las Palmas di Gran Canaria, che sorgerà in un edificio cosiddetto "emblematico" acquisito nel corso del 2024 e con le sue 10 camere, piscina, solarium ed attività di ristorazione continuerà il progetto di espansione all'estero di Rebirth con questa ricercata soluzione turistica.

Fiore all'occhiello, e principale fonte di orgoglio, rappresenta il progetto relativo all'Hotel Diffuso di Marta, che sarà in grado di preservare l'identità autentica di questo affascinante borgo che sorge a un'ora dalla città di Roma, trasformandolo in un modello di ospitalità diffusa che coniuga storia, cultura e comfort moderno, sarà data nuova vita a questi edifici, offrendo un'esperienza unica ai visitatori e creando valore

per la comunità locale.

Un progetto impegnato ed impegnativo sia da un punto di vista operativo che sociale, sul quale Rebirth sta decisamente investendo tante energie poiché lo ritiene di assoluto valore.

Si continuerà poi ad investire nel settore dell'intrattenimento e della produzione televisiva e digitale, acquisendo assets immobiliari in questo comparto, poiché si ritiene che rappresentino una delle migliori opportunità di investimento, in un mercato in rapida evoluzione, con opportunità di crescita elevate e modelli di business scalabili, data anche la crescita delle piattaforme streaming e l'innovazione tecnologica di settore.

Si proseguirà con le attività legate all'arricchimento urbanistico, in Italia ed in Spagna, con l'avvio delle operazioni di costruzione in Roma (località Saluggia e Praticello) nonché in Spagna, nell'isola di Fuerteventura, dove la società ha già acquisito diversi terreni edificabili che potranno accogliere la costruzione di circa 40 unità abitative.

La società intende infine sviluppare i business di recente acquisizione e costituzione rappresentati rispettivamente dalla UMCI Srl e dalla RETURBO Srl.

- La prima è un player consolidato nella mediazione creditizia, operante sul mercato da oltre 20 anni, oltre alla redditività propria del business, l'operazione offrirà sicuramente spunti di sinergie reciproche date dalla potenza e dalla capillarità dei rispettivi networks, capaci di originare un numero importante di operazioni, combinabili, personalizzabili e di maggiore spessore.
- La costituzione di Returbo mira a complementare la presenza di Rebirth in ogni ambito del mercato immobiliare con l'aggiunta dell'attività di trading immobiliare. L'oggetto della società è pertanto quello di effettuare rapide trasformazioni e quindi valorizzazioni di immobili per la loro futura ed altrettanto rapida rivendita sul mercato.

Bilancio di esercizio chiuso

31 dicembre 2024

Balance Sheet

Assets

	December 31, 2024	December 31, 2023
A. RECEIVABLES FROM SHAREHOLDERS FOR PAYMENTS STILL DUE	1.430.000	0
B. FIXED ASSETS	0	0
I. Intangible Fixed Assets	0	0
1. Start-up and expansion costs	26.233	45.140
2. Development costs	0	0
3. Industrial patent rights and user rights	0	2.000
4. Concessions, licenses, trademarks and similar rights	51.008	66.582
5. Goodwill	683.254	1.015.516
6. Construction in progress and advances	273.677	0
7. Other Intangible Fixed Assets	98.819	123.625
Total Intangible Fixed Assets	1.132.990	1.252.863
II. Tangible Fixed Assets	0	0
1. Land and Buildings	24.942.063	21.029.164
2. Plant and Machinery	20.515	7.024
3. Industrial and Commercial Equipment	27.953	2.435
4. Other assets	64.820	60.007
5. Construction in progress and advances	0	471.702
Total Tangible Fixed Assets	25.055.351	21.570.332
III. Financial Fixed Assets	0	0
1. Equity Investments	0	0
(a) in subsidiary enterprises	1.063.426	282.970
(b) in affiliated enterprises	80.000	84.250
(c) in parent companies	0	0
(d) in enterprises under the control of parent companies	0	0
(d-bis) in other enterprises	564.250	573.711
Total Equity Investments	1.707.676	940.931
2. Receivables	0	0
(a) to subsidiaries	3.408.093	0
(b) to affiliated companies	0	0
(c) to parent companies	0	0
(d) to enterprises under the control of parent companies	0	0
(d-bis) in other enterprises	390.002	15.874
Total Receivables	3.798.095	15.874
3. Other Receivables	0	0
4. Derivative financial instruments assets	0	0
Total Financial Fixed Assets	5.505.771	956.805
TOTAL FIXED ASSETS	31.694.112	23.780.000
C. CURRENT ASSETS	0	0
I. Inventories	0	0
1. Raw, subsidiary and consumable materials	0	0
2. Work in progress and semi-finished products	3.128.010	1.665.522
3. Contract work in progress	0	0
4. Finished products and goods	0	0
5. Advances	158.085	12.719
Total Inventories	3.286.095	1.678.241
II. Credits	0	0
1. Accounts receivable from customers	191.101	230.323
- due within year	191.101	230.323
- payable beyond the financial year	0	0
2. Receivables from subsidiaries	0	1.676.174
- due within year	0	1.676.174

	December 31, 2024	December 31, 2023
- payable beyond the financial year	0	0
3. Towards related	13.690	3.200
- due within the year	13.690	3.200
- payable beyond the financial year	0	0
4. Receivables from parent companies	0	0
- due within year	0	0
- payable beyond the financial year	0	0
5. Receivables from companies under the control of parent companies	0	0
- due within year	0	0
- payable beyond the financial year	0	0
5-bis. Tax credits	1.123	57.057
- due within year	1.123	57.057
- payable beyond the financial year	0	0
5-ter. Deferred tax assets.	0	90.822
- due within year	0	90.822
- payable beyond the financial year	0	0
5-quater. Toward others	704.100	871.356
- due within year	704.100	871.356
- payable beyond the financial year	0	0
Total Receivables	910.014	2.928.932
III. Financial assets that are not fixed assets	0	0
1. Equity investments in subsidiaries	0	0
2. Investments in affiliated companies	0	0
3. Holdings in parent companies	0	0
3a. Investments in enterprises under the control of parent companies	0	0
4. Holdings in other enterprises	0	0
5. Derivative financial instruments assets	0	0
6. Other titles	1.194.638	383.102
Total Financial assets not constituting fixed assets	1.194.638	383.102
IV. Liquid Assets	0	0
1. Bank and postal deposits	1.420.613	146.314
2. Checks	0	0
3. Cash	1.478	1.399
Total Liquid Assets	1.422.091	147.713
TOTAL CURRENT ASSETS	6.812.839	5.137.987
D. ACCRUED INCOME AND PREPAID EXPENSES	0	0
1. Accrued income and prepaid expenses	11.619	31.591
TOTAL ACCRUALS AND DEFERRALS	11.619	31.591
TOTAL ASSETS.	39.948.570	28.949.578

Equity and liabilities

	December 31, 2024	December 31, 2023
A. EQUITY	0	0
I. Capital stock	22.786.879	17.309.750
II. Share premium reserve	7.721.319	3.974.642
III. Revaluation reserve	0	0
IV. Legal reserve	0	0
V. Statutory reserves	0	0
VI. Other reserves	992.019	992.019
VII. Reserve for expected cash flow hedging transactions	0	0
VIII. Gains/(Losses) carried forward	(2.310.359)	(368.966)
IX. Profit/(Loss) for the year	90.820	(1.941.393)

	December 31, 2024	December 31, 2023
X. Negative reserve for treasury stock in portfolio	(181,587)	(236,311)
TOTAL EQUITY	29,099,091	19,729,740
B. PROVISIONS FOR RISKS AND CHARGES	0	0
1. For retirement benefits and similar obligations	0	0
2. For taxes	0	0
3. Derivative financial instruments liabilities	0	0
4. Other	0	0
TOTAL PROVISION FOR RISKS AND CHARGES	0	0
C. SEVERANCE PAY	48,867	36,063
D. DEBTS	0	0
1. Bonds	6,792	71,792
- due within year	6,792	6,792
- payable beyond the financial year	0	65,000
2. Convertible bonds	0	0
- due within year	0	0
- payable beyond the financial year	0	0
3. Payables to shareholders for financing	119,153	695,522
- due within year	119,153	695,522
- payable beyond the financial year	0	0
4. Due to banks	8,983,420	3,474,047
- due within year	1,128,436	82,878
- payable beyond the financial year	7,854,984	3,391,170
5. Debts to other lenders	0	0
- due within year	0	0
- payable beyond the financial year	0	0
6. Advances	231,774	24,791
- due within year	231,774	24,791
- payable beyond the financial year	0	0
7. Accounts payable to Suppliers	660,529	1,029,949
- due within year	660,529	1,029,949
- payable beyond the financial year	0	0
8. Debts represented by debt securities	0	0
- due within year	0	0
- payable beyond the financial year	0	0
9. Accounts payable to subsidiaries	0	0
- due within year	0	0
- payable beyond the financial year	0	0
10. Accounts payable to affiliated companies	0	0
- due within year	0	0
- payable beyond the financial year	0	0
11. Accounts payable to parent companies	0	0
- due within year	0	0
- payable beyond the financial year	0	0
11a. Payables to companies subject to the control of parent companies	0	0
- due within year	0	0
- payable beyond the financial year	0	0
12. Tax liabilities	173,406	17,653
- due within year	173,406	17,653
- payable beyond the financial year	0	0
13. Amounts owed to pension and social security institutions.	18,399	7,683
- due within year	18,399	7,683
- payable beyond the financial year	0	0
14. Other debts	544,090	3,618,442
- due within year	331,344	3,142,713
- payable beyond the financial year	212,746	475,728
TOTAL DEBTS.	10,737,564	8,939,879

	December 31, 2024	December 31, 2023
E. ACCRUED EXPENSES AND DEFERRED INCOME	0	0
1. Accrued expenses and deferred income	63.048	243.896
TOTAL ACCRUED EXPENSES AND DEFERRED INCOME	63.048	243.896
TOTAL EQUITY AND LIABILITIES	39.948.570	28.949.578

Profit and loss account

	December 31, 2024	December 31, 2023
A. VALUE OF PRODUCTION	0	0
1. Revenues from sales and services	2.789.236	1.210.404
2. Changes in inventories of work in progress, semi-finished and finished goods	1.462.488	211.966
3. Change in contract work in progress	0	0
4. Increases in fixed assets for internal work	213.571	471.702
5. Other revenue and income	234.165	431.203
(a) operating grants	0	0
(b) others	234.165	431.203
TOTAL VALUE OF PRODUCTION	4.699.460	2.325.276
B. COSTS OF PRODUCTION	0	0
6. For raw materials ancillary consumables and goods	1.808.848	23.229
7. For services	1.281.939	1.497.973
8. For use of third-party assets	169.738	159.663
9. For the staff	353.346	230.220
(a) wages and salaries	249.410	164.177
(b) social security charges	74.126	48.413
(c) severance pay	17.907	11.996
(e) other costs	11.904	5.634
10. Depreciation and amortization	801.700	685.725
(a) Amortization of intangible assets	379.682	368.196
(b) Depreciation of tangible assets	422.019	317.528
(c) Other write-downs of fixed assets	0	0
(d) Impairment of receivables included in current assets and cash and cash equivalents	0	0
11. Changes in inventories of raw materials, supplies, consumables and merchandise	0	0
12. Provisions for risks	0	0
13. Other provisions	0	0
14. Miscellaneous operating expenses	460.473	265.369
TOTAL COST OF PRODUCTION	4.876.044	2.862.179
DIFFERENCE BETWEEN VALUE AND COST OF PRODUCTION (A-B)	(176.584)	(536.903)
C. FINANCIAL INCOME AND EXPENSES	0	0
15. Income from equity investments	0	65.350
(a) from subsidiaries	0	0
(b) from related enterprises	0	0
(c) from parent companies	0	0
(d) from enterprises under the control of parent companies	0	0
(e) from other enterprises	0	65.350
16. Other financial income	979.332	19.387
(a) from receivables included in fixed assets	12.481	12.532
(b) from securities included in fixed assets	0	0
(c) from securities included in current assets	949.697	0
(d) income other than the above	17.154	6.854
d) income other than the above - from controlled impr.	0	0

	December 31, 2024	December 31, 2023
d2) income other than the above - from related impr.	0	0
d3) income other than the above - from parent impr.	0	0
d4) income other than the above - from impr. subject to the control of parent companies	0	0
(d5) income other than the above - from other	17.154	6.854
17. Interest and other financial charges	(550.882)	(811.577)
(a) to subsidiaries	0	0
(b) to affiliated companies	0	0
(c) to parent companies	0	0
(d) to other enterprises	(550.882)	(811.577)
17a. Foreign exchange gains and losses	(10.935)	0
TOTAL FINANCIAL INCOME AND EXPENSES	417.514	(726.840)
D. VALUE ADJUSTMENTS OF FINANCIAL ASSETS.	0	0
18. Revaluations	0	0
(a) of Equity investments	0	0
(b) of financial fixed assets that are not equity investments	0	0
(c) of securities listed as current assets that do not constitute equity investments	0	0
(d) of derivative financial instruments	0	0
19. Write-downs	1.500	637.491
(a) of Equity investments	1.500	207.916
(b) of financial fixed assets that are not equity investments	0	0
(c) of securities listed as current assets that do not constitute equity investments	0	429.575
(d) of derivative financial instruments	0	0
TOTAL VALUE ADJUSTMENTS OF FINANCIAL ASSETS	(1.500)	(637.491)
INCOME BEFORE TAXES (A-B+C+D)	239.430	(1.901.234)
20. Income taxes for the year, current, deferred and prepaid	(148.610)	(40.159)
- Current taxes	(57.788)	0
- Taxes related to previous years	0	0
- Deferred and prepaid taxes	(90.822)	(40.159)
- Income from tax consolidation	0	0
21. PROFIT (LOSS) FOR THE YEAR	90.820	(1.941.393)

Cash flow statement

The Company has prepared the Statement of Cash Flows as of December 31, 2024.

	December 31, 2024	December 31, 2023
A. Cash flow from operating activities (indirect method)		
Group profit (loss) for the year	90.820	(286.860)
Income taxes	148.610	(34.075)
Interest expense/(interest income)	(428.449)	148.499
(Dividends)	0	0
(Capital gains)/losses from the disposal of assets.	0	0

	December 31, 2024	December 31, 2023
1. Profit (loss) for the year before income tax, interest, dividends and gain/loss on disposal	(189.019)	(172.436)
<i>Adjustments for non-cash items that did not have an offset in net working capital</i>		
Provisions/(income) funds	(108.729)	24.995
Depreciation of fixed assets	801.700	162.715
Write-downs/(revaluations) for impairment losses	1.500	0
Value adjustments of financial assets and liabilities of derivative financial instruments that do not involve monetary movements	0	0
Other adjustments for non-cash items	0	0
Total adjustments non-monetary items	694.471	187.711
2. Cash flow before changes in ccn	505.452	15.274
<i>Changes in net working capital</i>		
Decrease/(increase) in net inventories	(1,594.854)	(676.556)
Decrease/(increase) in trade receivables from net third-party customers	630.446	41.488
Increase/(decrease) in accounts payable to third-party suppliers	(369.420)	202.223
Other changes in net working capital	2,440.521	879.137
Total adjustments changes in net working capital	1,106.692	446.293
3. Cash flow after changes in ccn	1,612.144	461.567
<i>Other adjustments</i>		
Interest collected/(paid)	428.449	(148.499)
Income taxes (paid)/received	(148.610)	34.075
Dividends collected	0	0
(Use of funds)	0	0
Total cash flow adjustments	279.839	(114.424)
Cash flow from operations (A)	1,891.984	347.143
B. Cash flows from investing activities		
Intangible fixed assets		
(Investments)	(259.809)	(236.155)
Disinvestments	0	0
Tangible fixed assets		
(Investments)	(1,743.464)	0
Disinvestments	0	0
Financial fixed assets		
(Investments)	0	0
Disinvestments or repayments	(4,550.466)	0
Financial assets not held as fixed assets		
(Investments)	0	0
Disinvestments or repayments	(811.537)	(168.049)
Acquisition of business units net of cash and cash equivalents	0	0
Disposal of business units net of cash and cash equivalents	0	0
Cash flow from investing activities (B)	(7,365.275)	(404.204)
C. Cash flows from financing activities		
Third-party means		
Increase/(Decrease) short-term payables to banks	5,040.809	368.872
Ignition financing	0	0

	December 31, 2024	December 31, 2023
(Repayment) financing	(65.000)	0
Own means		
Paid capital increase	1.771.861	0
(Capital repayment)	0	0
Other capital increases (decreases)	0	0
Change in receivables from members	0	(332.884)
Disposal (purchase) of own shares	0	0
Dividends (and interim dividends) paid out	0	0
Cash flow from financing activities (C)	6.747.670	35.989
D. Cash flows from extraordinary transactions (merger/division)		
Cash flow from merger transaction	0	0
Cash flows related to the demerger transaction	0	0
Cash flow from extraordinary operations (D)	0	0
Increase (decrease) in cash and cash equivalents (A ± B ± C ± D)	1.274.379	(21.072)
Cash and cash equivalents at the beginning of the period	147.713	41.216
Cash and cash equivalents at the end of the period	1.422.091	20.145

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2024

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 90.820.

Attività svolte

La Società, come ampiamente evidenziato nella relazione sulla gestione, operando nei comparti commerciale, residenziale, turistico e industriale, svolge la propria attività nel settore immobiliare dove opera come:

- **Locatore di immobili.** Con riferimento all'attività di locazione immobiliare, questa comprende sia la concessione in locazione di uffici direzionali che la locazione ad uso turistico.
- **Developer,** per la costruzione e lo sviluppo immobiliare

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

Si rimanda a quanto già commentato nella relazione sulla gestione.

Fatti di rilievo verificatisi oltre la chiusura dell'esercizio

Si rimanda a quanto già commentato nella relazione sulla gestione.

Criteri di formazione

I valori di bilancio sono rappresentati in unità di euro mediante arrotondamenti dei relativi importi.

Ai sensi dell'articolo 2423, quinto comma, c.c., la nota integrativa è stata redatta in unità di euro.

Nei casi in cui la compensazione è ammessa dalla legge (crediti e debiti tributari tra loro compensati, contributi pubblici iscritti a riduzione del valore dell'immobilizzazione, utili e perdite su cambi indicati alla voce 17-bis del Conto Economico, imposte anticipate e differite incluse nella voce 20 del Conto Economico), sono indicati nella nota integrativa gli importi lordi oggetto di compensazione, come

richiesto dall'art. 2423 ter, sesto comma c.c.

Principi di redazione

Sono state rispettate: la clausola generale di formazione del bilancio (art. 2423 c.c.), i suoi principi di redazione (art. 2423-bis c.c.) ed i criteri di valutazione stabiliti per le singole voci (art. 2426 c.c.).

In particolare:

- la valutazione delle voci è stata effettuata secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività e tenendo conto della funzione economica di ciascuno degli elementi dell'attivo e del passivo (art. 2423 bis, c. 1, n. 1 c.c.);
- i proventi e gli oneri sono stati considerati secondo il principio della competenza, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento (art. 2423 bis, c. 1, n. 3 c.c.);
- i rischi e le perdite di competenza dell'esercizio sono stati considerati anche se conosciuti dopo la chiusura di questo (art. 2423 bis, c. 1, n. 4 c.c.);
- gli utili sono stati inclusi soltanto se realizzati alla data di chiusura dell'esercizio secondo il principio della competenza (art. 2423 bis, c. 1, n. 2 c.c.);
- per ogni voce dello stato patrimoniale e del conto economico è stato indicato l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente, nel rispetto delle disposizioni dell'art. 2423-ter, c. 5, c.c.;
- gli elementi eterogenei ricompresi nelle singole voci sono stati valutati separatamente (art. 2423 bis, c. 1, n. 5, c.c.).

Si precisa, inoltre, che la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto (art. 2423 bis, c. 1, n. 1 bis c.c.).

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2024 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del precedente esercizio (art. 2423 bis, c. 1, n. 6).

L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività e delle passività, per evitare compensi 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).

Sono stati altresì rispettati i seguenti postulati di bilancio di cui all'OIC 11 par. 15:

- prudenza;
- prospettiva della continuità aziendale;
- rappresentazione sostanziale;

- competenza;
- costanza nei criteri di valutazione;
- rilevanza;
- comparabilità.

Correzione di errori

Un errore è rilevato nel momento in cui si individua una non corretta rappresentazione qualitativa e/o quantitativa di un dato di bilancio e/o di una informazione fornita in nota integrativa e, nel contempo, sono disponibili le informazioni e i dati per il suo corretto trattamento. La correzione degli errori rilevanti è effettuata rettificando la voce patrimoniale interessata dall'errore, imputando la correzione dell'errore al saldo d'apertura del patrimonio netto dell'esercizio in cui si individua l'errore. Ai soli fini comparativi, quando possibile, la Società corregge un errore rilevante commesso nell'esercizio precedente risonando gli importi comparativi mentre, se un errore è stato commesso in esercizi antecedenti a quest'ultimo, viene corretto rideterminando i saldi di apertura dell'esercizio precedente. Quando non è possibile determinare l'effetto cumulativo di un errore rilevante per tutti gli esercizi precedenti, la Società deve rideterminare i valori comparativi per correggere l'errore rilevante a partire dalla prima data in cui ciò risulta fattibile. Gli errori non rilevanti commessi in esercizi precedenti sono contabilizzati nel Conto Economico dell'esercizio in cui si individua l'errore.

Nel corso dell'esercizio non si è proceduto ad alcuna correzione di errori.

Problematiche di comparabilità e di adattamento

Per ogni voce dello Stato Patrimoniale, del Conto Economico e del Rendiconto Finanziario sono indicati i corrispondenti valori al 31 dicembre 2023.

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.

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.

L'avviamento, acquisito a titolo oneroso, è stato iscritto nell'attivo con il consenso del Collegio sindacale per un importo pari al costo per esso sostenuto e viene ammortizzato in un periodo di 20 anni che corrisponde alla sua vita utile.

I diritti di brevetto industriale e i diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno, le licenze, concessioni e marchi sono ammortizzati con una aliquota annua del 33,33%.

Le migliorie su beni di terzi sono ammortizzate con aliquote dipendenti dalla durata del contratto.

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.

Immobilizzazioni Materiali

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

Nel valore di iscrizione in bilancio si è tenuto conto degli oneri accessori e dei costi sostenuti per l'utilizzo dell'immobilizzazione, portando a riduzione del costo gli sconti commerciali e gli sconti cassa di ammontare rilevante.

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:

Classe	% Ammortamento
Fabbricati	3%
Impianti e macchinari	15-20%
Attrezzature	20%
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.

La società si è avvalsa della facoltà di sospendere le quote di ammortamento relative all'esercizio 2021 prevista dall'articolo 60, commi dal 7-bis al 7-quinquies del Decreto Legge 104/2020 (convertito dalla

Legge 126/2020), per le quali dovrà essere iscritta riserva indisponibile negli esercizi futuri in cui si realizzeranno utili, per la corrispondente quota di euro 69.530.

Svalutazioni per perdite di valore delle immobilizzazioni materiali e immateriali

A ogni chiusura di bilancio la Società valuta l'eventuale esistenza di indicatori di perdita di valore delle attività. In tal caso, o nei casi in cui è richiesta una verifica annuale sull'eventuale perdita di valore, la Società effettua una stima del valore recuperabile.

Il valore recuperabile è il maggiore fra il valore equo dell'attività o unità generatrice di flussi finanziari, al netto dei costi di vendita, ed il suo valore d'uso. Il valore recuperabile viene determinato per singola attività, tranne quando tale attività generi flussi finanziari che non sono ampiamente indipendenti da quelli generati da altre attività o gruppi di attività. Se il valore contabile di un'attività è superiore al suo valore recuperabile, tale attività ha subito una perdita ed è conseguentemente svalutata fino a riportarla al valore recuperabile. Nel determinare il valore d'uso, la Società sconta al valore attuale i flussi finanziari stimati futuri usando un tasso di attualizzazione ante-imposte che riflette le valutazioni di mercato sul valore attuale del denaro e i rischi specifici dell'attività.

Nel determinare il valore equo al netto dei costi di vendita viene utilizzato un adeguato modello di valutazione, i relativi calcoli sono effettuati utilizzando opportuni moltiplicatori di valutazione, prezzi di titoli azionari quotati per partecipate i cui titoli sono pubblicamente negoziati, e altri indicatori disponibili.

Perdite di valore su attività in funzionamento sono rilevate a conto economico nelle categorie di costo coerenti con la destinazione dell'attività che ha evidenziato la perdita di valore. Fanno eccezione le immobilizzazioni precedentemente rivalutate laddove la rivalutazione è stata portata a patrimonio netto. In tali casi la perdita di valore è a sua volta rilevata a patrimonio netto fino a concorrenza della precedente rivalutazione.

Titoli

Le partecipazioni sono iscritte al costo di acquisto o di sottoscrizione, rettificato delle perdite durevoli di valore; ove tali rettifiche di valore risultino superiori al costo della partecipazione, l'eccedenza è iscritta nel passivo nel fondo rischi ed altri oneri.

Ai sensi dell'art. 2426, c. 1, n. 1 e 8, c.c., i crediti sono classificati nell'attivo immobilizzato sulla base della destinazione/origine degli stessi rispetto all'attività ordinaria.

I titoli immobilizzati, destinati a rimanere nel portafoglio della Società fino alla loro naturale scadenza, sono iscritti con il criterio del costo ammortizzato, ove applicabile, e sono rilevati quando avviene la consegna del titolo (c.d. data regolamento). I titoli che non costituiscono immobilizzazioni sono iscritti al

costo ammortizzato ovvero al valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato se minore.

I titoli sono rilevati al costo di acquisto che è costituito dal prezzo pagato comprensivo dei costi accessori.

Il mercato cui si è fatto riferimento per comparare il costo è la Borsa Valori di Milano. Per i titoli non quotati si è fatto riferimento a quotazioni di titoli simili (al valore nominale rettificato in base al tasso di rendimento di mercato).

Per i titoli, precedentemente svalutati, relativamente ai quali sono venute meno le ragioni che avevano reso necessario l'abbattimento al valore di realizzo, si è proceduto al ripristino del costo originario.

Partecipazioni

Le partecipazioni iscritte tra le immobilizzazioni finanziarie sono valutate al costo di acquisto o sottoscrizione;

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

Rimanenze

Le rimanenze vengono valutate al minore tra:

- il costo di acquisto, compresi i costi accessori di diretta imputazione, esclusi gli oneri finanziari, ovvero di produzione, compresi tutti i costi direttamente imputabili e una quota ragionevolmente imputabile degli altri costi di produzione, compresi gli oneri di finanziamento della fabbricazione, esclusi i costi amministrativi e commerciali;
- il valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato ossia il valore normale del bene alla chiusura dell'esercizio, che corrisponde:
- al "valore netto di realizzo" per le merci, prodotti finiti e prodotti in corso di lavorazione (prezzo di vendita al netto dei costi di completamento e delle spese dirette di vendita: provvigioni, imballaggio, trasporto, ecc.).

Per i c.d. beni fungibili viene utilizzato il metodo del *costo medio ponderato* annuale.

Crediti

La rilevazione iniziale del credito è effettuata al valore di presumibile realizzo. L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti, tenendo in considerazione le condizioni economiche generali, di settore e anche il rischio paese.

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 sono stati trasferiti tutti i rischi inerenti al credito oggetto di smobilizzo.

Ratei e risconti

I ratei e i risconti sono stati iscritti sulla base del principio della competenza economico temporale e contengono i ricavi / costi di competenza dell'esercizio ed esigibili in esercizi successivi e i ricavi/costi sostenuti entro la chiusura dell'esercizio, ma di competenza di esercizi successivi. Sono iscritte pertanto esclusivamente le quote di costi e di ricavi, comuni a due o più esercizi, l'entità dei quali varia in funzione del tempo. Alla fine dell'esercizio si è verificato che le condizioni che hanno determinato la rilevazione iniziale siano state rispettate, apportando, se ricorresse il caso, le necessarie rettifiche di valore, tenendo conto oltre che dell'elemento temporale anche dell'eventuale recuperabilità.

Patrimonio netto

Le operazioni tra la Società e soci possono far sorgere dei crediti o dei debiti verso soci. La Società iscrive un credito verso soci quando i soci assumono un'obbligazione nei confronti della Società mentre iscrive un debito quando assume un'obbligazione nei confronti dei soci.

I versamenti effettuati dai soci che non prevedono un obbligo di restituzione sono iscritti in pertinente voce di patrimonio netto mentre i finanziamenti ricevuti dai soci che prevedono un obbligo di restituzione sono iscritti tra i debiti.

Le voci sono esposte in bilancio al loro valore contabile secondo le indicazioni contenute nel principio contabile OIC 28.

Azioni proprie

L'acquisto di azioni proprie comporta una riduzione del patrimonio netto di eguale importo, tramite l'iscrizione nel passivo del bilancio di una specifica voce con segno negativo. La cessione di azioni proprie comporta il rilascio della riserva di patrimonio netto.

Fondi rischi e oneri

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

Gli stanziamenti riflettono la più accurata stima possibile sulla base degli elementi a disposizione.

Nella valutazione dei rischi e degli oneri il cui effettivo concretizzarsi è subordinato al verificarsi di eventi futuri si sono tenute in considerazione anche le informazioni divenute disponibili dopo la chiusura dell'esercizio e fino alla data di redazione del presente bilancio.

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.

Debiti

Sono rilevati al loro valore nominale, modificato in occasione di resi o di rettifiche di fatturazione.

I debiti originati da acquisizioni di beni sono iscritti al momento in cui sono trasferiti i rischi, gli oneri e i benefici; quelli relativi ai servizi sono rilevati al momento di effettuazione della prestazione; quelli finanziari e di altra natura al momento in cui scaturisce l'obbligazione verso la controparte.

I debiti tributari accolgono le passività per imposte certe e determinate, nonché le ritenute operate quale sostituto, e non ancora versate alla data del bilancio, e, ove la compensazione è ammessa, sono iscritti al netto di acconti, ritenute d'acconto e crediti d'imposta.

Ricavi

I ricavi sono rilevati quando tutte le seguenti condizioni sono soddisfatte:

- è avvenuto il trasferimento sostanziale dei rischi e dei benefici connessi alla vendita;
- l'ammontare dei ricavi può essere determinato in modo attendibile.

Nel valutare se il trasferimento sostanziale dei rischi sia avvenuto, la società tiene conto sia di fattori qualitativi (ad esempio una valutazione delle clausole contrattuali) sia di fattori quantitativi (ad esempio una valutazione dell'esperienza storica). Tuttavia, non tiene conto del rischio di credito, in quanto questo incide sulla valutazione della recuperabilità dei crediti iscritti in bilancio e non sull'iscrizione del ricavo.

Il trasferimento sostanziale dei benefici avviene quando la società trasferisce alla controparte la capacità di decidere dell'uso del bene e di ottenerne i relativi benefici in via definitiva. I benefici sono intesi come i possibili flussi di cassa che si possono ottenere direttamente o indirettamente dal bene. Quindi i benefici sono trasferiti al cliente quando lo stesso può disporne liberamente, rivendendoli in totale e completa

autonomia, concedendoli in affitto o utilizzandoli nella propria produzione.

I ricavi per i contratti di vendita sono stati analizzati per:

- **Identificare le unità elementari di contabilizzazione.** E' stata effettuata l'analisi dei contratti di vendita al fine di stabilire quali sono le unità elementari di contabilizzazione, al fine di trattare separatamente i singoli beni, servizi o altre prestazioni che attraverso il contratto sono promessi al cliente.
- **Valorizzare le unità elementari di contabilizzazione.** Dopo aver determinato le singole unità elementari di contabilizzazione, si sono valorizzate allocando a ciascuna la corrispondente porzione del prezzo complessivo del contratto.
- **Allocare il prezzo complessivo alle unità elementari di contabilizzazione.** Il prezzo complessivo determinato è allocato a ciascuna unità elementare di contabilizzazione sulla base del rapporto tra il prezzo di vendita della singola unità elementare di contabilizzazione e la somma dei prezzi di vendita di tutte le unità elementari di contabilizzazione incluse nel contratto, al netto degli sconti normalmente praticati.
- **Rilevare i ricavi.** Dopo aver determinato il valore delle singole unità elementari di contabilizzazione si è stabilito, sulla base del principio di competenza economica, alla rilevazione del ricavo in bilancio distinto tra vendita di beni e prestazione di servizi.

I ricavi per interessi (così come gli oneri per interessi) sono rilevati per competenza sulla base degli interessi maturati sul valore delle relative attività e passività finanziarie, utilizzando il tasso di interesse effettivo.

I ricavi per dividendi sono rilevati quando sorge il diritto degli azionisti a riceverne il pagamento a seguito della delibera assembleare di distribuzione dei dividendi delle partecipate.

L'applicazione del nuovo principio contabile è avvenuta con modalità prospettica.

Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni

La voce comprende tutti i costi capitalizzati, che danno luogo ad iscrizioni all'Attivo dello Stato Patrimoniale nelle voci delle classi BI - Immobilizzazioni immateriali e BII - Immobilizzazioni materiali, purché si tratti di costi interni (es. costi di personale, ammortamenti), oppure anche di costi esterni (es.: acquisti di materie e materiali vari) sostenuti per la realizzazione, con lavori interni, delle immobilizzazioni indicate (es.: un impianto costruito all'interno dell'impresa, con personale della medesima).

Costi

Sono esposti in bilancio secondo i principi della prudenza e della competenza, con rilevazione dei relativi

ratei e risconti. I costi e gli oneri sono iscritti al netto dei resi, degli sconti, abbuoni e premi nonché delle imposte direttamente connesse con la vendita dei prodotti e la prestazione dei servizi.

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

I costi e gli oneri della classe B del Conto economico, classificati per natura, sono stati indicati al netto di resi, sconti di natura commerciale, abbuoni e premi, mentre gli sconti di natura finanziaria sono stati rilevati nella voce C.16, costituendo proventi finanziari.

I costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci includono anche i costi accessori di acquisto (trasporti, assicurazioni, carico e scarico, ecc.) qualora il fornitore li abbia inclusi nel prezzo di acquisto delle materie e merci. In caso contrario, sono stati iscritti tra i costi per servizi (voce B.7). Si precisa che l'IVA non recuperabile è stata incorporata nel costo d'acquisto dei beni. Sono stati imputati alle voci B.6, B.7 e B.8 non solo i costi di importo certo risultanti da fatture ricevute dai fornitori, ma anche quelli di importo stimato non ancora documentato, per i quali sono stati effettuati appositi accertamenti. Si precisa che, dovendo prevalere il criterio della classificazione dei costi "per natura", gli accantonamenti ai fondi rischi e oneri sono stati iscritti fra le voci dell'attività gestionale a cui si riferisce l'operazione, diverse dalle voci B. 12 e B.13.

Proventi e oneri finanziari

Nella classe C del Conto economico sono stati rilevati tutti i componenti positivi e negativi del risultato economico d' esercizio connessi con l'attività finanziaria dell'impresa, caratterizzata dalle operazioni che generano proventi, oneri, plusvalenze e minusvalenze da cessione, relativi a titoli, partecipazioni, conti bancari, crediti iscritti nelle immobilizzazioni e finanziamenti di qualsiasi natura attivi e passivi, e utili e perdite su cambi. I proventi e oneri di natura finanziaria sono stati iscritti in base alla competenza economico-temporale. Poiché la Società ha attualizzato i debiti e crediti, la sottovoce C.16 d) "altri proventi finanziari diversi dai precedenti" ne comprende gli effetti.

I ricavi e i costi di natura finanziaria vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

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;
- l'ammontare delle imposte differite o pagate anticipatamente in relazione a differenze temporanee sorte o annullate nell'esercizio;

L'ires differita e anticipata è calcolata sulle differenze temporanee tra i valori delle attività e delle passività determinati secondo criteri civilistici e i corrispondenti valori fiscali.

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.

Altre informazioni

Bilancio consolidato

In relazione alle partecipazioni possedute in società controllate si precisa che non vi è l'obbligo di redazione del bilancio consolidato, in quanto, i risultati del bilancio della nostra Società, unitamente a quelli delle società controllate, non superano i limiti dimensionali imposti dall'art. 27 c. 1 D. Lgs. n. 127/91 e successive modificazioni e integrazioni.

Nota integrativa, attivo

Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

Al 31 dicembre 2024 la voce ammonta a euro 1.430.000 (euro 0 al 31 dicembre 2023) ascrivibile all'importo sottoscritto e non versato dell'aumento di capitale riservato occorso nell'esercizio, sulla base della delibera dell'assemblea straordinaria degli azionisti dell'11 novembre 2024. In particolare, l'assemblea ha deliberato di attribuire al Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'articolo 2443 del Codice Civile, inter alia, la facoltà di aumentare il capitale sociale a pagamento, in una o più tranches e anche in via scindibile, entro il 10 novembre 2029, per un importo massimo di euro 10.800.000, comprensivo di sovrapprezzo e con emissione di un numero di azioni ordinarie con godimento regolare pari a massimo 5.600.000 azioni ordinarie.

Immobilizzazioni

Le immobilizzazioni ammontano ad euro 31.694.112 (euro 23.780.000 al 31 dicembre 2023), e sono così composte:

- **Immobilizzazioni immateriali** per euro 1.132.990 (euro 1.252.863 al 31 dicembre 2023)
- **Immobilizzazioni materiali** per euro 25.055.351 (euro 21.570.332 al 31 dicembre 2023)
- **Immobilizzazioni finanziarie** per euro 5.505.771 (euro 956.805 al 31 dicembre 2023), di cui euro Partecipazioni, per euro 1.707.676 (euro 940.931 al 31 dicembre 2023) e crediti, per euro 3.798.095

(euro 15.874 al 31 dicembre 2023)

Movimenti delle immobilizzazioni

Viene fornito il dettaglio dei movimenti delle immobilizzazioni, informazioni che verranno meglio definite nel seguito della presente Nota integrativa

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio				
Costo	7.103.819	22.848.216	1.076.805	31.028.840
Fondo ammortamento	-3.703.106	-1.277.884	0	-4.980.990
Svalutazioni	-2.147.849	0	-120.000	-2.267.849
Valore di bilancio	1.252.863	21.570.332	956.805	23.780.000
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	276.327	1.743.464	4.562.937	6.582.727
Decrementi per alienazioni e dismissioni	-16.518	0	-12.471	-28.989
Ammortamento dell'esercizio	-379.682	-422.019	0	-801.700
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	0	0
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	-1.500	-1.500
Riclassifiche	0	0	0	0
Altre variazioni	0	2.163.574	0	2.163.574
Totale variazioni	-119.873	3.485.019	4.548.966	7.914.112
Valore di fine esercizio				
Costo	7.363.627	26.755.254	5.627.271	39.746.152
Fondo ammortamento	-4.082.788	-1.699.903	0	-5.782.691
Svalutazioni	-2.147.849	0	-121.500	-2.269.349
Valore di bilancio	1.132.990	25.055.351	5.505.771	31.694.112

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali ammontano a euro 1.132.990 (euro 1.252.863 al 31 dicembre 2023), con un decremento di euro 119.873 ascrivibile all'effetto congiunto: (i) dell'ammortamento del periodo (euro 379.682); (ii) della capitalizzazione dei costi relativi alla quotazione in borsa (euro 273.677).

Di seguito è illustrata la movimentazione intervenuta nel corso dell'esercizio per ciascuna voce

	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	Avviamento	Immobilizzazioni in corso	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio								
Costo	110.969	0	6.000	94.422	6.645.255	0	247.173	7.103.819
Fondo ammortamento	-65.828	0	-4.000	-27.840	-3.481.890	0	-123.548	-3.703.106
Svalutazioni	0	0	0	0	-2.147.849	0	0	-2.147.849
Valore di bilancio	45.140	0	2.000	66.582	1.015.516	0	123.625	1.252.863
Variazioni nell'esercizio								
Incrementi per acquisizioni	0	0	0	2.650	0	273.677	0	276.327
Decrementi per alienazioni e dismissioni	0	0	0	0	0	0	-16.518	-16.518
Ammortamento dell'esercizio	-18.907	0	-2.000	-18.224	-332.263	0	-8.288	-379.682
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	0	0	0	0	0	0
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	0	0	0	0	0	0
Riclassifiche	0	0	0	0	0	0	0	0
Altre variazioni	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale variazioni	-18.907	0	-2.000	-15.574	-332.263	273.677	-24.806	-119.873
Valore di fine esercizio								
Costo	110.969	0	6.000	97.072	6.645.255	273.677	230.655	7.363.627
Fondo ammortamento	-84.735	0	-6.000	-46.064	-3.814.153	0	-131.836	-4.082.788
Svalutazioni	0	0	0	0	-2.147.849	0	0	-2.147.849
Valore di bilancio	26.233	0	0	51.008	683.253	273.677	98.819	1.132.990

L'incremento della voce immobilizzazioni in corso ed acconti è ascrivibile ai costi sostenuti per la quotazione, occorsa nel 2025.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali ammontano a euro 25.055.351 (euro 21.570.332 al 31 dicembre 2023) con un

incremento di euro 3.485.018 rispetto al precedente esercizio.

Di seguito è illustrata la movimentazione intervenuta nel corso dell'esercizio per ciascuna voce

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio						
Costo	22.091.402	41.081	6.232	237.799	471.702	22.848.216
Fondo ammortamento	-1.062.238	-34.057	-3.797	-177.792	0	-1.277.884
Svalutazioni	0	0	0	0	0	0
Valore di bilancio	21.029.164	7.024	2.435	60.007	-	21.570.332
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	1.679.589	17.035	29.609	17.231	471.702	1.743.464
Decrementi per alienazioni e dismissioni	0	0	0	0	0	0
Ammortamento dell'esercizio	-401.966	-3.545	-4.090	-12.418	0	-422.019
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	0	0	0	0
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	0	0	0	0
Riclassifiche	471.702	0	0	0	-471.702	0
Altre variazioni	2.163.574	0	0	0	0	2.163.574
Totale variazioni	3.912.899	13.490	25.518	4.813	-471.702	3.485.019
Valore di fine esercizio						
Costo	26.406.267	58.116	35.841	255.030	0	26.755.254
Fondo ammortamento	-1.464.204	-37.602	-7.887	-190.210	0	-1.699.903
Svalutazioni	0	0	0	0	0	0
Valore di bilancio	24.942.063	20.514	27.953	64.820	0	25.055.351

Le altre variazioni sono imputabili al conferimento in natura occorso nell'esercizio da parte di Health Italia SA.

Inoltre, a seguito del completamento della villa con sede in Baccanello, sono stati riclassificati fra la categoria terreni e fabbricati i costi precedentemente imputati a immobilizzazioni in corso.

Operazioni di locazione finanziaria

La società ha in essere n. 5 contratti di locazione finanziaria dei quali, ai sensi dell'articolo 2427, primo comma, n. 22, C.c. si forniscono le seguenti informazioni:

- contratto di leasing n. IF1056711 del 30.07.2007 di Unicredit Leasing Spa acquisito con conferimento del 30.06.2021 dalla società Health Biosciences Spa. Durata del contratto di leasing mesi 216. Bene utilizzato Immobile in Formello Via di Santa Cornelia; costo del bene in euro 558.168;

- Contratti di leasing acquisiti a seguito fusione del 12.12.2023 della società Health Property Spa: contratto di leasing: Hypo n. 32569 del 10/10/2006 scadenza: 21/02/2031. bene utilizzato Immobile Vicenza Via Zamenhof; costo del bene in euro 451.212;
- contratto di leasing Credit Agricole n. 01506391/003 del 05/08/2010 scadenza 05/11/2030. bene utilizzato Immobile Formello Via Di Santa Cornelia; costo del bene in euro 336.300;
- contratto di leasing IngBank-Reno Lease n. 119557 del 01/02/2010 scadenza 01/05/2029. bene utilizzato Immobile Bologna Via Della Barca; costo del bene in euro 480.000.
- contratto di leasing BCC Leasing n. 3088060014 del 04/08/2008 scadenza 01/10/2027. Importo bene 143.229€ (prezzo di cessione da Sorgiva a Rebirth)

Immobilizzazioni finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie ammontano a euro 5.505.771 (euro 956.805 al 31 dicembre 2023) con un incremento di euro 4.548.966 rispetto al precedente esercizio.

La voce è così composta:

- **Partecipazioni**, per euro 1.707.676 (euro 940.931 al 31 dicembre 2023)
- **Crediti**, per euro 3.798.095 (euro 15.874 al 31 dicembre 2023)

Partecipazioni

La voce partecipazioni, pari a euro 1.707.676 al 31 dicembre 2024 è costituita da:

- **Partecipazioni in imprese controllate**, per euro 1.063.426 (euro 282.970 al 31 dicembre 2023)
- **Partecipazioni in imprese collegate**, per euro 80.000 (euro 84.250 al 31 dicembre 2023)
- **Partecipazioni in altre imprese**, per euro 564.250 (euro 573.711 al 31 dicembre 2023)

Nella seguente tabella è indicata la movimentazione del periodo

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in imprese collegate	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Costo	282.970	204.250	573.711	1.060.931
Fondo ammortamento	0	0	0	0
Svalutazioni	0	-120.000	0	-120.000
Valore di bilancio	282.970	84.250	573.711	940.931
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	780.456	0	0	780.456
Decrementi per alienazioni e dismissioni	0	-4.250	-7.961	-12.211
Ammortamento dell'esercizio	0	0	0	0

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in imprese collegate	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	0	0
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	-1.500	-1.500
Riclassifiche	0	0	0	0
Altre variazioni	0	0	0	0
Totale variazioni	780.456	-4.250	-9.461	766.745
Valore di fine esercizio				
Costo	1.063.426	200.000	565.750	1.829.176
Fondo ammortamento	0	0	0	0
Svalutazioni	0	-120.000	-1.500	-121.500
Valore di bilancio	1.063.426	80.000	564.250	1.707.676

Partecipazioni in imprese controllate

La voce partecipazioni in imprese controllate, pari a euro 1.063.426 (euro 282.970 al 31 dicembre 2023), accoglie il valore delle partecipazioni nelle quali la società esercita il controllo.

L'incremento dell'esercizio è ascrivibile principalmente all'acquisto del 60% della partecipazione in UMCI.

Nelle tabelle seguenti si riportano:

- i saldi di apertura e chiusura delle partecipazioni detenute dalla Società, nonché le relative variazioni intervenute nell'esercizio;
- il dettaglio delle partecipazioni con indicazione, tra le altre informazioni, delle percentuali di possesso e del relativo valore di carico al 31 dicembre 2024.

	31 dicembre 2023				Variazione del periodo				31 dicembre 2024			
	%	Costo	Rettifiche valore cumulate	Saldo netto	Incrementi	Decrementi	Rettifiche di valore	Altre Variazioni	%	Costo	Rettifiche valore cumulate	Saldo netto
Motus Srl	50,00	5.000	0	5.000	0	0	0	0	50,00	5.000	0	5.000
Rebirth Canarie	99,98	277.970	0	277.970	0	0	0	0	99,98	277.970	0	277.970
MONTE CAMINETTO SRL (Rebirth Invest)	0,00	0	0	0	27.500	0	0	0	50,00	27.500	0	27.500
UMCI	0,00	0	0	0	752.956	0	0	0	60,00	752.956	0	752.956
Partecipazioni in Imprese controllate		282.970	(2.252.571)	0	780.456	0	0	0		1.063.426	0	1.063.426
Stemway b.ltd	32,00	80.000	0	80.000	0	0	0	0	32,00	80.000	0	80.000
EthicoIn Srl	40,00	4.250	0	4.250	0	-4.250	0	0	0,00	0	0	0
Acqua Pradis srl	39,00	120.000	-120.000	0	0	0	0	0	39,00	120.000	-120.000	0
Partecipazioni in Imprese collegate		204.250	-120.000	84.250	0	-4.250	0	0		200.000	-120.000	80.000
Health Italia spa	0,01	400.069	0	400.069	0	181	0	0	0,01	400.250	0	400.250
Idrotermos Srl	2,50	24.000	0	24.000	0	0	0	0	2,50	24.000	0	24.000
Arc4Italy srl	1,78	10.000	0	10.000	0	0	0	0	1,78	10.000	0	10.000
Be Health Spa	1,66	6.642	0	6.642	0	-6.642	0	0	0,00	0	0	0
Imanager	2,39	130.000	0	130.000	0	0	0	0	2,39	130.000	0	130.000
Mutua nazionale		500	0	500	0	-500	0	0		0	0	0
I.C.A. 2016 srl (globaland)	15,00	1.500	0	1.500	0	0	-1.500	0	15,00	1.500	-1.500	0
Mutua Basis A		1.000	0	1.000	0	-1.000	0	0		0	0	0
Partecipazioni in altre Imprese		573.711	0	573.711	0	-7.961	-1.500	0		565.750	-1.500	564.250
	Città, se in Italia Stato, se estero	Codice fiscale per imprese italiane	Capitale Sociale in euro	Patrimonio netto in euro	Risultato in euro	Quota posseduta In %	Quota posseduta in euro	Valore in bilancio				
Motus Srl	FORMELLO (RM)	15936461001	10.000	0	0	50%	5.000	5.000				
Rebirth Canarie	SPAGNA	0	278.000	0	0	100%	277.944	277.970				
MONTE CAMINETTO SRL (Rebirth Invest)	0	0	0	0	0	50%	0	27.500				
UMCI	ROMA (RM)	04096100963	58.744	251.171	29.168	60%	35.246	752.956				
Totale								1.063.426				

Per il dettaglio sulle attività svolte delle partecipate, si rimanda a quanto già commentato nel paragrafo “Struttura del Gruppo”.

Partecipazioni in imprese collegate

La voce partecipazioni in imprese collegate, pari a euro 80.000 (euro 84.250 al 31 dicembre 2023), accoglie il valore delle partecipazioni detenute nelle società Acqua Pradis Srl e Stemway B. LTD. La variazione è ascrivibile alla cessione della partecipazione detenuta in EthicoIn Srl occorsa nell’esercizio.

	Città, se in Italia, o Stato estero	Codice fiscale per imprese italiane	Capitale Sociale in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio
ACQUA PRADIS SRL	CLAUZETTO (PN)	01718240938	222.223	86.667	39,00%	-
STEMWAY B. LTD	INGHILTERRA		10.000	3.200	32,00%	80.000
Totale						80.000

Partecipazioni in altre imprese

La voce partecipazioni in altre imprese, pari a euro 564.250 (euro 573.711 al 31 dicembre 2023) si riferisce:

- Quanto ad euro 400.250 alla partecipazione nella società Health Italia Spa della quale alla data del 31 dicembre 2024 la società detiene n. 155.667 azioni le quali sono state valutate al valore di euro 2,57 cadauna. La partecipazione detenuta da Rebirth in Health Italia S.p.A. risulta valutata al costo storico; nonostante sussista una differenza tra il valore di carico e il valore di mercato, si ritiene che il valore di quotazione non sia rappresentativo del valore della società, considerando anche i risultati consuntivati.
- Quanto ad euro 24.000 alla partecipazione nella società Idrotermos Srl della quale alla data del 31 dicembre 2024 la società detiene una quota pari al 2,5% del capitale sociale.
- Quanto ad euro 10.000 alla partecipazione nella società Arc4italy Srl della quale alla data del 31 dicembre 2024 la società detiene una quota pari al 1,78% del capitale sociale.
- Quanto ad euro 130.000 alla partecipazione nella società Imanager Srl della quale alla data del 31 dicembre 2024 la società detiene una quota pari al 2,39% del capitale sociale.

Crediti

La voce, pari a euro 3.798.095 al 31 dicembre 2024 (euro 15.874 al 31 dicembre 2023), accoglie:

- **Crediti verso la partecipata Motus**, per euro 471.275
- **Crediti verso la partecipata Rebirth Canarie**, per euro 2.776.500
- **Crediti verso la partecipata Rebirth Invest**, per euro 150.000
- **Crediti verso la partecipata UMCI**, per euro 10.318
- **Crediti verso Health Italia**, per euro 317.644
- **i depositi cauzionali attivi per immobili in locazione** situati in Italia, per euro 15.614

Attivo circolante

L'attivo circolante, pari a euro 6.812.839 (euro 5.137.987 al 31 dicembre 2023), accoglie:

- **Rimanenze**, per euro 3.286.095 (euro 1.678.241 al 31 dicembre 2023),
- **Crediti**, per euro 910.014 (euro 2.928.932 al 31 dicembre 2023),
- **Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni**, per euro 1.194.638 (euro 383.102 al 31 dicembre 2023)
- **Disponibilità liquide**, per euro 1.422.091 (euro 147.713 al 31 dicembre 2023)

Rimanenze

La voce, pari a euro 3.286.095 (euro 1.678.241 al 31 dicembre 2023) accoglie il valore delle rimanenze finali dei lavori di costruzione sui terreni iniziati negli esercizi precedenti e proseguiti nell'esercizio corrente.

La voce è così composta

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	1.665.522	1.462.488	3.128.010
Lavori in corso su ordinazione	0	0	0
Acconti	12.719	145.367	158.085
Totale rimanenze	1.678.241	1.607.854	3.286.095

La voce Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati accoglie i seguenti progetti di sviluppo immobiliare:

Progetto	31/12/2023	Incrementi	Decrementi	31/12/2024
Baccanello - Castore	471.702	0	471.702	0
PRATICELLO	221.137	153.390	0	374.528
SALUGGIA - VELLO D'ORO	188.249	7.686	0	195.935
RIMANENZE VIA DELL'ENTE	7.434	0	0	7.434
BADESI	777.000	0	0	777.000
MONFALCONE	0	1.773.113	0	1.773.113
	1.665.522	1.934.190	471.702	3.128.010

La variazione dell'esercizio, pari a euro 1.607.854, è così composta:

- Il decremento relativo al progetto Baccanello è conseguente alla conclusione delle operazioni di costruzione ed alla relativa vendita dell'immobile avvenuta nell'anno;
- l'incremento attribuito invece a Monfalcone pari a euro 1.773.113 è relativo all'acquisto di un immobile attualmente adibito a Studio Televisivo a Milano (Via Monfalcone), sul quale è presente uno studio di fattibilità per trasformazione in abitativo, operazione complessiva che è stata deliberata dal Consiglio di amministrazione di Rebirth.
- Per quanto riguarda il terreno cosiddetto Badesi, l'iniziativa sarà programmata nell'ambito di quelle che sono le priorità e le opportunità già presenti in portafoglio, rispetto alle risorse disponibili.
- Per quanto riguarda Praticello, Saluggia si tratta dei primi costi relativi a due iniziative immobiliari (comparti di ville sul territorio romano) i cui progetti sono stati già depositati, e che saranno portate avanti nel 2025
- Per l'iniziativa di via dell'Ente si è nella fase di progettazione

Crediti iscritti nell'attivo circolante

La voce, pari a euro 910.014 (euro 2.928.932 al 31 dicembre 2023) è così composta:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Crediti verso clienti	230.323	(39.221)	191.101
Crediti verso imprese controllate	1.676.174	(1.676.174)	0
Crediti verso imprese collegate	3.200	10.490	13.690
Crediti tributari	57.057	(55.934)	1.123
Attività per imposte anticipate	90.822	(90.822)	0
Crediti verso altri iscritti	871.356	(167.256)	704.100
Totale	2.928.932	(2.018.918)	910.014

- **Crediti verso clienti** sono rappresentati dai saldi attivi aperti nei confronti degli stessi per fatture emesse per euro 190.971 e per fatture da emettere per euro 130.
- **Crediti verso controllate** ammontano ad euro 0 al 31 dicembre 2024. Il decremento è ascrivibile alla riclassifica, occorsa nell'esercizio, per la natura dei crediti di natura finanziaria. I crediti erano vantati verso Rebirth Canarie SL, per euro 1.288.400, e verso Motus Srl per euro 387.775
- **Crediti verso imprese collegate** sono rappresentati dai crediti verso Stemway Ltd per l'intero importo di euro 13.690.
- **Crediti tributari** sono rappresentati da ritenute TFR ed acconti INAIL.
- **Crediti per imposte anticipate** per euro 0 sono relative a perdite fiscali riportabili, come meglio evidenziato nel paragrafo relativo "Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate."
- **Crediti verso altri** sono rappresentati principalmente da acconti versati per acquisizioni di quote

sociale di società immobiliari (per euro 560.980) nonché per il credito vantato nei confronti della società Health Italia S.p.A (per euro 317.644).

I crediti sono esigibili entro i 12 mesi

Di seguito si riporta la ripartizione dei crediti al 31 dicembre 2024 per area geografica

Area geografica	Italia	Canarie	Estero UE	Inghilterra	Totale
Crediti verso clienti	190.268	652	0	182	191.101
Crediti verso controllate	0	0	0	0	0
Crediti verso collegate	3.200	0	0	10.490	13.690
Crediti tributari iscritti	1.123	0	0	0	1.123
Attività per imposte anticipate	0	0	0	0	0
Crediti verso altri	692.305	0	0	11.794	704.100
Totale	886.896	652	0	22.466	910.014

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Le attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni al 31 dicembre 2024 ammontano ad euro 1.194.638 (euro 383.102 al 31 dicembre 2023) e sono così composti.

Emittente	ISIN	31/12/2024	31/12/2023
M&C SpA	IT0003955009	3.026	3.026
HALCYON AGRICULTURE LTD	SG2F48989824	3.276	3.276
Health Italia	IT0005585861	0	376.800
Teva Pharma Fin	XS1211044075	142.068	0
Bank of Ireland Group plc	IE00BDIRP616	148.152	0
Citigroup Social Bond	XS2110112971	152.129	0
Mediobanca EMTN programme	IT0005625337	153.985	0
ROLLS-ROYCE	XS2244322082	154.683	0
ESM TF	EU000A1U9894	195.993	0
Volkswagen Fin Serv	XS2152062209	149.522	0
Volkswagen Fin Serv	XS2343822842	91.805	0
		1.194.638	383.102

I titoli acquistati nel corso dell'esercizio rappresentano l'espressione della gestione della finanza disponibile a breve termine, nel frattempo che la stessa sia impiegata nelle iniziative immobiliari della società.

Per quanto riguarda il titolo Health Italia, in coerenza con la strategia delineata nel precedente esercizio, ha avuto luogo la dismissione del titolo.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide comprese nell'attivo circolante al 31 dicembre 2024 sono pari a euro 1.422.091 (euro 147.713 al 31 dicembre 2023).

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	146.314	1.274.299	1.420.613
Denaro e altri valori in cassa	1.399	79	1.478
Totale disponibilità liquide	147.713	1.274.379	1.422.091

Le disponibilità liquide registrano un incremento, rispetto al precedente esercizio, pari a euro 1.274.379, come meglio evidenziato nel rendiconto finanziario, allegato al presente bilancio.

Ratei e risconti attivi

Al 31 dicembre 2024 la voce ammonta a euro 11.619, con un decremento di euro 19.971 rispetto al precedente esercizio. La voce accoglie costi sostenuti e pagati nel 2024 ma di competenza dell'esercizio 2025. Si precisa che non sono presenti ratei e risconti attivi con durata superiore ai 5 anni.

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Il patrimonio netto al 31 dicembre 2024 ammonta a euro 29.099.091 (euro 19.729.740 al 31 dicembre 2023), con un incremento di euro 9.369.351 ascrivibile all'aumento di capitale sociale sottoscritto e del risultato del periodo, come meglio descritto nel paragrafo "Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio".

Nel corso dell'esercizio, sono intervenuti 5 aumenti di capitale sociale, con un impatto di euro 5.477.129 sul capitale sociale e di euro 3.746.677 sulla riserva da sovrapprezzo delle azioni come di seguito evidenziato:

Assemblea del	Capitale Sociale Iniziale	Incremento	Capitale Sociale Finale
19 marzo 24	17.309.750	943.944	18.253.694
23 aprile 24	18.253.694	1.495.638	19.749.332
19 giugno 24	19.749.332	269.568	20.018.900
02 agosto 24	20.018.900	1.351.126	21.370.026
11 novembre 24	21.370.026	1.416.853	22.786.879
		5.477.129	

Assemblea del	Riserva da sovrapprezzo delle azioni iniziale	Incremento	Riserva da sovrapprezzo delle azioni finale
19 marzo 24	3.974.642	751.067	4.725.709
23 aprile 24	4.725.709	-	4.725.709
19 giugno 24	4.725.709	214.486	4.940.195
02 agosto 24	4.940.195	1.080.900	6.021.095
11 novembre 24	6.021.095	1.700.223	7.721.318
		3.746.677	

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Esercizio precedente

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Incrementi	Decrementi	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	10.307.428	-	7.002.322	0	0	17.309.750
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	0	-	3.974.642	0	0	3.974.642
Altre riserve	992.013	6	0	0	0	992.019
Utili (perdite) portati a nuovo	-82.106	-286.860	0	0	0	-368.966
Utile (perdita) dell'esercizio	-286.860	286.860	-	0	-1.941.393	-1.941.393
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	-	-236.311	0	0	-236.311
Totale patrimonio netto	10.930.475	6	10.740.653	0	-1.941.393	19.729.740

Esercizio corrente

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Incrementi	Decrementi	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	17.309.750	-	5.477.129	0	0	22.786.879
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	3.974.642	-	3.746.677	0	0	7.721.319
Altre riserve	992.019	0	0	0	0	992.019
Utili (perdite) portati a nuovo	-368.966	-1.941.393	0	0	0	-2.310.359
Utile (perdita) dell'esercizio	-1.941.393	1.941.393	-	0	90.820	90.820
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	-236.311	-	0	54.724	0	-181.587
Totale patrimonio netto	19.729.740	0	9.223.806	54.724	90.820	29.099.091

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Le riserve del patrimonio netto possono essere utilizzate per diverse operazioni a seconda dei loro vincoli e della loro natura. La nozione di distribuibili della riserva può non coincidere con quella di disponibilità.

La disponibilità riguarda la possibilità di utilizzazione della riserva (ad esempio per aumenti gratuiti di capitale), la distribuibilità riguarda invece la possibilità di erogazione ai soci (ad esempio sotto forma di dividendo) di somme prelevabili in tutto o in parte dalla relativa riserva. Pertanto, disponibilità e distribuibilità possono coesistere o meno.

L'origine, la possibilità di utilizzazione e la distribuibilità, nonché l'avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi, relativamente a ciascuna posta del patrimonio netto contabile, risultano evidenziate nei prospetti seguenti.

Le poste del patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione e la distribuibilità.

	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota distribuibile
Capitale	22.786.879	B	-
Riserva da soprapprezzo delle azioni	7.721.319	A, B, C, D	3.163.943
Altre riserve			
Riserva straordinaria	0	A, B, C, D	0
Riserva avanzo di fusione	992.019	A, B, C, D	922.489
Totale altre riserve	992.019		922.489
Utili portati a nuovo	-2.310.359	A, B, C, D	-2.310.359
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	-181.587	A, B, C, D	-181.587
Totale	29.008.271		1.685.306

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

La società si è avvalsa della facoltà di sospendere le quote di ammortamento relative all'esercizio 2021 prevista dall'articolo 60, commi dal 7-bis al 7-quinquies del Decreto Legge 104/2020 (convertito dalla Legge 126/2020), per le quali dovrà essere iscritta riserva indisponibile negli esercizi futuri in cui si realizzeranno utili per la corrispondente quota di euro 69.530.

Riserve negativa per acquisto di azioni proprie

Alla data del 31 dicembre 2024, sono detenute 33.765 azioni proprie per un valore di euro 236.311, con un decremento di euro 54.724 rispetto al precedente esercizio dell'esercizio.

Le azioni proprie sono state acquisite a seguito dell'operazione straordinaria di riduzione del capitale sociale della società Be Health Spa deliberata dall'assemblea straordinaria dei soci di Be Health S.p.A. del 13 giugno 2023.

Il decremento dell'esercizio è ascrivibile principalmente a transazioni occorse con alcuni azionisti in

occasione degli aumenti di capitale sociale avvenuti nell'esercizio.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato al 31 dicembre 2024 ammonta a euro 48.867 (euro 36.063 al 31 dicembre 2023).

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	
Valore di inizio esercizio	36.063
Accantonamento nell'esercizio	17.907
Utilizzi nell'esercizio	-5.103
Valore di fine esercizio	48.867

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

Debiti

I debiti al 31 dicembre 2024 ammontano a euro 10.737.564 (euro 8.939.879 al 31 dicembre 2023) con un incremento di euro 1.797.685 rispetto al precedente esercizio.

La voce è così composta:

- **Obbligazioni** per euro 6.792 (euro 71.792 al 31 dicembre 2023),
- **Debiti verso soci per finanziamenti** per euro 119.153 (euro 695.522 al 31 dicembre 2023),
- **Debiti verso banche** per euro 8.983.420 (euro 3.474.047 al 31 dicembre 2023),
- **Acconti** per euro 231.774 (euro 24.791 al 31 dicembre 2023),
- **Debiti verso fornitori** per euro 660.529 (euro 1.029.949 al 31 dicembre 2023),
- **Debiti tributari** per euro 173.406 (euro 17.653 al 31 dicembre 2023),
- **Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale**, per euro 18.399 (euro 7.683 al 31 dicembre 2023),
- **Altri debiti** per euro 544.090 (euro 3.618.442 al 31 dicembre 2023),

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Obbligazioni	71.792	(65.000)	6.792	6.792	0
Debiti verso soci per finanziamenti	695.522	(576.369)	119.153	119.153	0
Debiti verso banche	3.474.047	5.509.373	8.983.420	1.128.436	7.854.984
Acconti	24.791	206.983	231.774	231.774	0
Debiti verso fornitori	1.029.949	(369.420)	660.529	660.529	0
Debiti verso imprese collegate	0	0	0	0	0
Debiti tributari	17.653	155.754	173.406	173.406	0

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	7.683	10.717	18.399	18.399	0
Altri debiti	3.618.442	(3.074.352)	544.090	331.344	212.746
Totale debiti	8.939.879	1.797.685	10.737.564	8.580.105	619.657

Obbligazioni

La voce "obbligazioni", pari ad euro 6.792 al 31 dicembre 2024, si riferisce ad un prestito obbligazionario emesso dalla società incorporata Health Property nel corso dell'esercizio 2015 per l'importo massimo di euro 1.000.000, sottoscritto nel corso del 2016 per complessivi euro 635.000 e parzialmente rimborsato. Si tratta di obbligazioni convertibili il cui rendimento è pari al 5% annuo.

Debiti verso soci per finanziamenti

La voce "debiti verso soci per finanziamenti" ammonta ad euro 119.153 (euro 695.522 al 31 dicembre 2023) è rappresentata da finanziamenti infruttiferi ricevuti principalmente dal Socio Noschese Alessandro.

Debito verso banche

Il saldo del debito verso banche al 31 dicembre 2024, pari a complessivi euro 8.983.420 (di cui a breve termine ammontano a euro 1.128.436 - euro 82.878 al 31 dicembre 2023), accoglie mutui passivi per 8.749.303 e debiti per linee di credito per il residuo (conto corrente e carte di credito), ed esprime l'effettivo debito per capitale, interessi ed oneri accessori maturati ed esigibili.

La voce accoglie i debiti residui per i mutui riferiti agli immobili acquisiti con il conferimento occorso nell'esercizio.

La variazione è ascrivibile: (i) alla sottoscrizione di nuovi mutui occorsi nell'esercizio; (ii) al conferimento occorso nell'esercizio propedeutici al finanziamento delle nuove iniziative immobiliari.

Sotto il prospetto di dettaglio dei contratti di mutuo in essere.

BANCA - ISTITUTO DI CREDITO	STIPULA REBIRTH	IMPORTO ORIGINARIO	RESIDUO 31/12/2024	TASSO	PRE - AMMORTAMENTO	GARANZIE	SCADENZA
BANCO DESIO 381181	2024	550.000	157.123	4,000%	NO	Ipoteca - Reale	10/10/2027
BANCO DESIO 381182	2024	41.385	17.718	3,000%	NO	Ipoteca - Reale	10/05/2028
BANCO DESIO 335544	2022	73.212	47.289	3,700%	NO	Ipoteca - Reale	10/05/2029
CREDIT AGRICOLE 0116296100000	2024	63.000	37.439	2,750%	NO	Ipoteca - Reale	31/07/2033
CREDIT AGRICOLE 0050571411010	2024	815.473	250.147	1,300%	NO	Ipoteca - Reale	21/12/2027
MONTE DEI PASCHI - 454	2024	250.000	37.626	6,648%	NO	Ipoteca - Reale	01/01/2029
MONTE DEI PASCHI - 088	2024	260.000	6.268	3,832%	NO	Ipoteca - Reale	28/02/2025
MONTE DEI PASCHI - 320	2024	86.100	62.702	3,834%	NO	Ipoteca - Reale	31/07/2040
MONTE DEI PASCHI - 327	2024	90.100	65.619	3,834%	NO	Ipoteca - Reale	31/07/2040
MONTE DEI PASCHI - 328	2024	110.400	80.042	3,834%	NO	Ipoteca - Reale	31/07/2040
MONTE DEI PASCHI - 330	2024	109.300	79.480	3,834%	NO	Ipoteca - Reale	31/07/2040
MONTE DEI PASCHI - 319	2024	37.000	26.888	3,834%	NO	Ipoteca - Reale	31/07/2040
MONTE DEI PASCHI DI SIENA-623	2022	900.000	485.231	5,806%	NO	Ipoteca - Reale	01/01/2031
MONTE DEI PASCHI DI SIENA-973	2022	400.000	221.080	4,673%	NO	Ipoteca - Reale	01/07/2031
BANCA MACERATA-302	2024	53.000	12.298	1,700%	NO	Ipoteca - Reale	31/07/2027
BANCA MACERATA-374	2024	48.100	11.161	1,700%	NO	Ipoteca - Reale	31/07/2027
BANCA MACERATA-379	2024	51.500	11.950	1,700%	NO	Ipoteca - Reale	31/07/2027
BANCA MACERATA-322	2024	67.800	15.733	1,700%	NO	Ipoteca - Reale	31/07/2027
BANCA MACERATA-378	2024	63.200	14.665	1,700%	NO	Ipoteca - Reale	31/07/2027
BANCA MACERATA-375	2024	52.600	12.205	1,700%	NO	Ipoteca - Reale	31/07/2027
BANCA MACERATA-382	2024	47.900	11.115	1,700%	NO	Ipoteca - Reale	31/07/2027
BANCA MACERATA-270	2024	82.000	17.956	1,700%	NO	Ipoteca - Reale	31/07/2027
BANCA MACERATA-282	2024	63.100	32.046	1,700%	NO	Ipoteca - Reale	31/07/2027
BANCA MACERATA-380	2024	62.900	14.596	1,700%	NO	Ipoteca - Reale	31/07/2027

BANCA MACERATA-274	2024	62.100	7.362	1,700%	NO	Ipoteca - Reale	31/03/2026
BANCA MACERATA-279	2021	47.600	5.643	1,700%	NO	Ipoteca - Reale	31/03/2026
BANCA MACERATA-286	2021	55.900	6.627	1,700%	NO	Ipoteca - Reale	31/03/2026
BANCA MACERATA-307	2021	50.400	10.587	1,700%	NO	Ipoteca - Reale	31/07/2027
BANCA DEL FUCINO SPA	2021	450.838	376.342	4,500%	NO	Ipoteca - Reale	28/02/2035
BANCA DEL FUCINO SPA	2021	73.635	60.673	4,000%	NO	Ipoteca - Reale	18/03/2035
BANCA CIVIDALE DEL FRIULI	2022	560.000	255.884	3,750%	NO	Ipoteca - Reale	31/01/2029
BANCA INTESA SAN PAOLO	2022	650.000	468.476	3,400%	NO	Ipoteca - Reale	31/01/2035
BANCA INTESA SAN PAOLO	2025	650.000	397.334	2,400%	NO	Ipoteca - Reale	29/12/2034
ING BANK SPINARETA	2024	400.000	335.963	2,670%	NO	Ipoteca - Reale	30/06/2048
INTESA SAN PAOLO ROMA	2007	90.000	57.100	6,000%	NO	Ipoteca - Reale	30/06/2037
BANCA PROGETTO SPA	2023	3.700.000	3.700.000	9,940%	12 mesi	Medicredito	30/06/2032
BANCA PROGETTO SPA	2023	1.400.000	1.338.934	9,940%	NO	Medicredito	30/06/2032
		12.568.543	8.749.303				

Acconti

La voce "Acconti", pari a euro 231.774 al 31 dicembre 2024 (euro 24.791 al 31 dicembre 2023), accoglie i depositi cauzionali su immobili di proprietà oggetto di locazione e le caparre ricevute.

Debiti verso fornitori

La voce "Debiti verso fornitori", pari a euro 660.529 al 31 dicembre 2024 (euro 1.029.949 al 31 dicembre 2023), è iscritta al netto degli sconti commerciali; gli sconti cassa sono invece rilevati al momento del pagamento. La voce è comprensiva del debito per fatture da ricevere per euro 437.720.

Debiti tributari

La voce debiti tributari comprende principalmente:

- debiti per IVA, per euro 115.428 (euro 0 nel precedente esercizio);
- debiti per ritenute di lavoro autonomo in qualità di sostituto d'imposta, per euro 18.207
- debiti per ritenute da lavoro dipendente, per euro 5.162

Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale

La voce "Debiti verso istituti di previdenza sociale", pari a euro 18.399 al 31 dicembre 2024 (euro 7.683 al 31 dicembre 2023), comprende principalmente il debito verso INPS maturato sui compensi del mese di dicembre 2024 per euro 12.460.

Altri debiti

La voce altri debiti che nel precedente esercizio comprendeva il debito verso la Health Italia Spa per futuro aumento di capitale sociale pari a euro 1.610.413 e (ii) il debito verso Health Italia per euro 1.165.200, al 31 dicembre 2024 ammonta ad euro

544.090 e comprende principalmente: (i) debiti per depositi cauzionali derivanti dai contratti di locazione attivi, per euro 212.746; debiti verso Health Italia per euro 279.114 (ii) spese condominiali relative agli immobili di proprietà per euro 11.827; (iii) debiti per salari e stipendi da liquidare per euro 18.420.

Ratei e risconti passivi

Al 31 dicembre 2024 la voce ammonta a euro 63.048, con un decremento di euro 180.848 rispetto all'esercizio precedente ascrivibile a quote di canoni d'affitto incassate anticipatamente nel precedente

esercizio.

La voce accoglie ricavi conseguiti e incassati nel 2024 ma di competenza dell'esercizio 2025 e costi di competenza 2024 per i quali non si è ancora avuta la manifestazione finanziaria.

Si precisa che non sono presenti ratei e risconti passivi con durata superiore ai 5 anni.

Nota integrativa, conto economico

Valore della produzione

Il valore della produzione ammonta a euro 4.699.460, con un incremento di euro 2.374.184 rispetto all'esercizio precedente, ed è così dettagliata.

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	2.789.236	1.210.404	1.578.831
Variazioni rimanenze prodotti	1.462.488	211.966	1.250.521
Incrementi immobilizzazioni per lavori interni	213.571	471.702	-258.131
Altri ricavi e proventi	234.165	431.203	-197.038
Totale	4.699.460	2.325.276	2.374.184

Ricavi vendite e prestazioni

La voce "Ricavi delle vendite e prestazioni" pari a euro 2.789.236 (euro 1.210.404 al 31 dicembre 2023) è così composto:

Categoria di attività	31 dicembre 2024	31 dicembre 2023
Vendite immobili	1.212.579	15.132
Affitti	1.526.579	1.194.508
Altre	50.077	764
Totale	2.789.236	1.210.404

I ricavi sono tutti localizzati in Italia.

Variazioni rimanenze prodotti

La voce "Variazioni delle rimanenze di semilavorati e prodotti finiti", risultato della differenza tra i valori delle rimanenze iniziali e finali di prodotti finiti e semilavorati, presenta un saldo pari euro 1.462.488. Per maggiori dettagli sulla movimentazione occorsa si rimanda al commento della voce "Rimanenze" dello Stato Patrimoniale Attivo.

Altri ricavi e proventi

Gli "altri ricavi e proventi" per euro 234.165 si riferiscono principalmente a: (i) sopravvenienze attive – derivanti da allineamenti di valori contabili per euro 61 mila euro circa, (ii) riaddebiti vari per 54 mila euro circa, (iii) ricavi straordinari per incasso di caparre confirmatorie alle quali non è seguita la stipula del contratto definitivo per inadempienza della controparte.

Costi della produzione

I costi della produzione sono pari a euro 4.876.044 (euro 2.862.179 per il precedente esercizio), con un incremento di euro 2.013.865 rispetto al precedente esercizio.

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	1.808.848	23.229	1.785.618
Servizi	1.281.939	1.497.973	(216.034)
Godimento di beni di terzi	169.738	159.663	10.074
Salari e stipendi	249.410	164.177	85.233
Oneri sociali	74.126	48.413	25.713
Trattamento di fine rapporto	17.907	11.996	5.911
Altri costi del personale	11.904	5.634	6.270
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	379.682	368.196	11.485
Ammortamento immobilizzazioni materiali	422.019	317.528	104.491
Oneri diversi di gestione	460.473	265.369	195.104
Totale	4.876.044	2.862.179	2.013.865

Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci

La voce dei costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci, pari a euro 1.808.848 (euro 23.229 nello scorso esercizio), accoglie prevalentemente i costi relativi all'acquisto dell'immobile sito in Via Monfalcone (Milano) per euro 1.773.113, gli acquisti di minuteria e beni di valore inferiore ad euro 516,46, da utilizzare nei cantieri e per la manutenzione degli immobili. L'incremento è ascrivibile all'incremento dei volumi di fatturato.

Costi per servizi

I costi per servizi, pari a euro 1.281.939 (euro 1.497.973 nell'esercizio precedente), sono così composti

Descrizione	31 dicembre 2024	31 dicembre 2023	Variazione
Per cantieri	526.299	646.258	-119.959
Consulenze	330.664	367.078	-36.414
Utenze	106.777	96.796	9.981
Condominio	89.750	145.653	-55.903
Manutenzione	70.707	64.462	6.245
Viaggi	5.091	6.751	-1.660
Assicurazioni	7.541	9.224	-1.683
Amministratori	33.280	32.240	1.040
Commissioni bancarie	61.869	17.148	44.721
Collegio Sindacale	17.187	31.128	-13.941
Altre	32.776	81.235	-48.460
Totale	1.281.939	1.497.973	-216.034

Costi per godimento beni di terzi

I costi per godimento beni di terzi, pari a euro 169.738 (euro 159.663 nel corso dell'esercizio precedente), comprendono i costi per locazioni finanziarie pari a euro 156.102 e canoni di noleggio per 13.636.

Costi per il personale

I costi per il personale ammontano a euro 353.346 (euro 230.220 al 31 dicembre 2023, con un incremento di euro 123.127 rispetto al precedente esercizio). 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.

Ammortamento delle immobilizzazioni

La voce Ammortamenti e svalutazioni ammonta a euro 801.700 (euro 685.725 al 31 dicembre 2023, con un incremento di euro 115.976 rispetto al precedente esercizio), ed accoglie:

- **Ammortamento immobilizzazioni immateriali**, per euro 379.682
- **Ammortamento immobilizzazioni materiali**, per euro 422.019

Oneri diversi di gestione

La voce, pari a euro 460.473 (euro 265.369 per l'esercizio precedente) comprende prevalentemente sopravvenienze passive per euro 73.281 (euro 99.842 nel precedente esercizio), IVA non recuperabile per euro 131.741 (euro 78.303 nel precedente esercizio), IMU per euro 99.646 (euro 41.863 nel precedente esercizio), accordo transattivo per euro 82.002, imposta di registro per euro 12.381 (euro 22.922

nell'esercizio precedente).

Proventi ed oneri finanziari

I proventi ed oneri finanziari presentano al 31 dicembre 2024 un saldo netto di euro 417.514 (euro (726.840) al 31 dicembre 2023) con una variazione di euro 1.144.354.

La voce è così composta:

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
Proventi da partecipazione da altre imprese	0	65.350	(65.350)
Altri proventi finanziari	979.332	19.387	959.945
(Interessi e altri oneri finanziari)	(550.882)	(811.577)	260.695
Totale	417.514	(726.840)	1.144.354

I proventi da partecipazione (euro 0 al 31 dicembre 2024) sono relativi prevalentemente a plusvalenze su cessioni azioni Banca del Fucino per euro 62.648 occorse nel precedente esercizio.

La voce altri proventi finanziari (euro 979.332 al 31 dicembre 2024) accoglie prevalentemente plusvalenze relative alla cessione della società Ethicoïn srl.

La voce Interessi e altri oneri finanziari (euro (550.882) al 31 dicembre 2024) accoglie prevalentemente interessi sui mutui per euro 490.117e minusvalenze su cessione titoli per euro 43.629.

Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

La voce rettifiche di valore di attività e passività finanziarie al 31 dicembre 2024 ammonta a euro 1.500 (euro 637.491 al 31 dicembre 2023) ed è relativa alla svalutazione del periodo della partecipazione detenuta nella società. I.C.A. 2016 SRL.

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

Le imposte sul reddito ammontano ad euro 148.610 (euro 40.159 al 31 dicembre 2023).

Le imposte del periodo sono relative:

- IRES dell'esercizio, per euro 21.200
- IRAP dell'esercizio, per euro 36.588
- al rigiro delle imposte anticipate iscritte negli esercizi precedenti per perdite fiscali, per euro 90.822

Nel seguito si espone la riconciliazione tra l'onere teorico risultante dal bilancio e l'onere fiscale:

Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico (IRES)

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	239.430	
Onere fiscale teorico (%)	24	
Differenze che non si riverteranno negli esercizi successivi		
costi immobili civili	610.800	
ammortamento avviamento	332.263	
costi autovetture	2.781	
interessi indeducibili	2.160	
sopravvenienze passive	43.944	
altri costi indeducibili	33.330	
multe e ammende	2.892	
imposte e tasse	2.805	
minusvalenze	41.448	
spese telefoniche	1.075	
Rendita immobili non locati	17.246	
plusvalenze	-894.037	
deduzione manutenzione immobili civili	-32.986	
perdita fiscale AION	-28.969	
perdita 2023 (illimitate)	-92.374	
perdita 2022 (illimitate)	-152.172	
perdita 2021 (illimitate)	-41.301	
Imponibile fiscali	88.334	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		21.200

Determinazione dell'imponibile IRAP

Descrizione	Valore	Imposte
Differenza tra valore e costi della produzione	149.805	
Costi e Ricavi non rilevanti ai fini IRAP		
costi immobili civili	383.806	
multe e ammende	2.892	
IMU	99.646	
costi co.co.pro. e coll. occasionali	7.878	
costi indeducibili	32.423	
ammortamento avviamento	332.262	
imposte e tasse	2.805	
sopravvenienze passive	43.944	
interessi su leasing	25.611	
INAIL (IS1)	-43	
deduzione costo personale indeterminato (IS7)	-321.950	
Imponibile IRAP	759.082	
IRAP corrente per l'esercizio		36.588

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

Fiscalità differita / anticipata

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

	31/12/2023	31/12/2023	31/12/2023	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2022	31/12/2022	31/12/2022
	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
Imposte differite (anticipate) nette								
Perdite fiscali riportabili a nuovo								
- dell'esercizio					92.374	22.170		
- di esercizi precedenti	(378.424)	(90.822)			286.050	68.652		
Totale	(378.424)	(90.822)			378.424	90.822		

Nota integrativa, altre informazioni

Dati sull'occupazione

Il numero medio di dipendenti suddivisi per categoria è di seguito esposto:

Categoria	31/12/2023	31/12/2024
Dirigenti	-	0,25
Quadri	1,00	1,00
Impiegati	2,89	3,92
Operai	0,57	1,68
Collaboratori	1,00	1,27
Totale	5,46	8,12

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

Nel corso dell'esercizio sono stati corrisposti:

- Compensi agli Amministratori, per euro 33.280
- Emolumenti per l'attività di Sindaco, per euro 17.187
- Compensi alla società di revisione, per euro 34.440. di cui 12.000 per la revisione del presente bilancio,

e la restante parte per attività di revisione volontaria propedeutica al processo di quotazione al mercato Euronext Growth di Parigi.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Con particolare riferimento a quanto richiesto dall'art. 2427 c.c., si segnala di aver posto in essere nel corso dell'esercizio 2024 le seguenti operazioni con parti correlate:

	31 dicembre 2024		31 dicembre 2023	
	Costi	Ricavi	Costi	Ricavi
Sorgiva Holding			764	
			Crediti	Debiti
	40.482		19.486	418.460
Massimiliano Alfieri			Crediti	Debiti
	11.443	3.763	3.000	23.531
			Crediti	Ricavi
Health Italia Spa	6.358	468.917		
			Crediti	Debiti
	327.437	381.114	316.780	80.000
Silvia Fiorini			Crediti	Debiti
			3.756	3.987
			Crediti	Ricavi
Motus Srl	617.669			
			Crediti	Debiti
	471.295	567	595.212	
Martina Alfieri			Crediti	Ricavi
			2.234	
			Crediti	Debiti
Rebirth Canarie SL			183.000	
			Crediti	Ricavi
		Crediti	Debiti	
		2.776.499	1.288.400	

Nel corso dell'esercizio si è provveduto anche ad alienare l'intera partecipazione detenuta nella società Ethicoin, pari al 40 %, cedendola alla società Health Italia Spa; nell'operazione si è generata una plusvalenza di euro 910.950.

Nel mese di Marzo 2024 ha infine avuto luogo un aumento di capitale con conferimento in natura di alcuni immobili di Via di Santa Cornelia n.9 in Formello (RM), eseguito dalla società Health Italia Spa, con

emissione di 943.944 azioni più 751.066 di sovrapprezzo, procedendo anche all'accollo del relativo mutuo con capitale residuo di 476.666 euro.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

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

Informazioni relative agli strumenti finanziari derivati ex art. 2427-bis del Codice Civile

La società non ha strumenti finanziari derivati.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Si propone all'assemblea di rinviare a nuovo il risultato d'esercizio, pari a euro 90.820.

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

Presidente del Consiglio di amministrazione

Dott. Flavio Tanzilli

Dichiarazione di conformità del bilancio

Il sottoscritto TANZILLI FLAVIO ai sensi dell'art. 47 del d.p.r. n. 445/2000, dichiara che il documento informatico in formato XBRL contenente lo stato patrimoniale, il conto economico, il rendiconto finanziario, la nota integrativa sono conformi ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società.

Rebirth S.p.A.

Relazione della società di revisione
indipendente ai sensi dell'art. 14 del
D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2024

Relazione della società di revisione indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

Agli Azionisti della
Rebirth S.p.A.

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Rebirth S.p.A. (la Società) costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2024, dal conto economico e dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2024, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio della presente relazione. Siamo indipendenti 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. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Altri aspetti

La revisione legale ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023, i cui dati sono stati utilizzati ai fini comparativi è stata svolta da altro revisore, diverso dalla scrivente società di revisione, che, in data 16 ottobre 2024, ha espresso un giudizio senza modifica su tale bilancio.

Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale 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.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri 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 nostro 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), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro 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;
- abbiamo 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;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti 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 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, siamo tenuti 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 nostro giudizio. Le nostre 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;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo 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

Giudizi e dichiarazione ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettere e), e-bis) ed e-ter), del D.Lgs. 39/10

Gli amministratori della Rebirth S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della Rebirth S.p.A. al 31 dicembre 2024, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di:

- esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio;
- esprimere un giudizio sulla conformità alle norme di legge della relazione sulla gestione;
- rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi nella relazione sulla gestione.

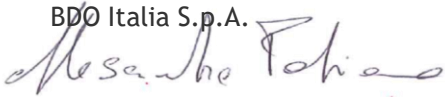
A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Rebirth S.p.A. al 31 dicembre 2024.

Inoltre, a nostro giudizio, la relazione sulla gestione è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lettera e-ter), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Roma, 8 aprile 2025

BDO Italia S.p.A.



Alessandro Fabiano
Socio

REBIRTH SPA

P. IVA 16190801007

VIA DELLA SELVOTTA, 23 - 00060 FORMELLO (RM)

Capitale Sociale Euro 23.034.705,00 sottoscritto; ancora da versare Euro 247.826,00;

Capitale Sociale versato: Euro 22.786.879,00

Iscritta alla C.C.I.A.A di ROMA R.E.A. n. 1640812

Iscritta al Registro Imprese di ROMA - Codice Fiscale 16190801007

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI AL BILANCIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2024.

All'Assemblea degli azionisti della società REBIRTH S.P.A.

Premessa

Il collegio sindacale, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024, ha svolto la funzione prevista dall'art. 2403 e ss. c.c..

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

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 la nostra 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, nel rispetto delle quali abbiamo effettuato l'autovalutazione, con esito positivo, per ogni componente il collegio sindacale.

Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 e ss. c.c.

- Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.
- Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci ed alle riunioni del consiglio di amministrazione, in relazione alle quali, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo 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.
- Abbiamo acquisito dal legale rappresentante, durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e dalle sue controllate e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.
- Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo della società, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.
- Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra 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 dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

- Abbiamo effettuato incontri telefonici con la società di Revisione finalizzati allo scambio di dati e informazioni rilevanti per l'espletamento dei rispettivi compiti.
- Abbiamo esaminato il Bilancio civilistico dell'esercizio al 31 dicembre 2024, redatto ed approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 28/03/2025, oggetto di revisione da parte della società "BDO ITALIA SPA", e regolarmente consegnato al Collegio Sindacale, unitamente ai prospetti, agli allegati, e alla Relazione sulla Gestione, in merito al quale riferiamo quanto segue.
- Il Bilancio è stato redatto in conformità ai principi contabili nazionali emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC), in vigore alla data di riferimento del Bilancio.
- Il Collegio Sindacale dà atto di aver preso visione della Relazione della società di revisione "BDO ITALIA SPA" datata 08/04/2025 dalla quale risulta che il Bilancio è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione ed è stato redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico della Società, le variazioni di patrimonio netto ed i flussi di cassa. Si dà atto che la società di revisione ha adottato le procedure indicate dal principio di revisione n. 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti.
- Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra illustrato, non sono emersi fatti censurabili tali da richiedere la menzione nella presente relazione.

Non sono pervenute denunce dai soci ex art. 2408 c.c.

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

Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Per quanto a nostra conoscenza, gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 4, c.c.

Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività svolta da noi e dalla società di revisione "BDO ITALIA SPA", il Collegio esprime parere favorevole in ordine all'approvazione del Bilancio al 31/12/2024 e propone quindi all'assemblea di approvare il Bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024, così come redatto dagli amministratori.

Il Collegio Sindacale concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio fatta dagli amministratori in nota integrativa.

Roma, 08/04/2025

Il Collegio Sindacale:

- Rag. Massimo D'Agostino Presidente

- Dott. Francesco Tomasi Sindaco effettivo

- Dott. Luigi Borrelli Sindaco effettivo