

REBIRTH SPA

Bilancio di esercizio al 31-12-2022

Dati anagrafici	
Sede in	00060 FORMELLO (RM) VIA DELLA SELVOTTA 23
Codice Fiscale	16190801007
Numero Rea	RM RM1640812
P.I.	16190801007
Capitale Sociale Euro	12307428.00
Forma giuridica	SOCIETA' PER AZIONI (SP)
Settore di attività prevalente (ATECO)	LOCAZIONE IMMOBILIARE DI BENI PROPRI (682001)
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no

Stato patrimoniale

	31-12-2022	31-12-2021
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	284.815	69.969
II - Immobilizzazioni materiali	9.582.619	7.645.644
III - Immobilizzazioni finanziarie	3.198.015	173
Totale immobilizzazioni (B)	13.065.449	7.715.786
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	676.556	-
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.057.857	165.316
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.000	-
imposte anticipate	53.386	9.912
Totale crediti	1.114.243	175.228
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	168.049	-
IV - Disponibilità liquide	20.145	41.216
Totale attivo circolante (C)	1.978.993	216.444
D) Ratei e risconti	14.990	671
Totale attivo	15.059.432	7.932.901
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	10.307.428	5.331.095
VI - Altre riserve	992.013 ⁽¹⁾	-
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(82.106)	-
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(286.860)	(82.106)
Totale patrimonio netto	10.930.475	5.248.989
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	24.067	-
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.587.025	550.383
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.516.666	2.133.529
Totale debiti	4.103.691	2.683.912
E) Ratei e risconti	1.199	-
Totale passivo	15.059.432	7.932.901

(1)

Altre riserve	31/12/2022	31/12/2021
Riserva avanzo di fusione	992.013	

Conto economico

	31-12-2022	31-12-2021
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	516.317	197.032
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	676.556	-
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	676.556	-
5) altri ricavi e proventi		
altri	101.930	5.000
Totale altri ricavi e proventi	101.930	5.000
Totale valore della produzione	1.294.803	202.032
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	12.048	759
7) per servizi	961.067	110.098
8) per godimento di beni di terzi	57.658	13.920
9) per il personale		
a) salari e stipendi	139.223	-
b) oneri sociali	38.204	-
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	15.029	-
c) trattamento di fine rapporto	11.526	-
e) altri costi	3.503	-
Totale costi per il personale	192.456	-
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	162.715	16.386
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	21.309	16.386
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	141.406	-
Totale ammortamenti e svalutazioni	162.715	16.386
14) oneri diversi di gestione	83.645	106.381
Totale costi della produzione	1.469.589	247.544
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(174.786)	(45.512)
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
altri	2.350	-
Totale proventi da partecipazioni	2.350	-
16) altri proventi finanziari		
b), c) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni e da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	2.691	-
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	2.691	-
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	5	5
Totale proventi diversi dai precedenti	5	5
Totale altri proventi finanziari	2.696	5
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	151.195	46.511
Totale interessi e altri oneri finanziari	151.195	46.511
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(146.149)	(46.506)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(320.935)	(92.018)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		

imposte correnti	2.446	-
imposte differite e anticipate	(36.521)	(9.912)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	(34.075)	(9.912)
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(286.860)	(82.106)

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2022

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Azionisti,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia una perdita) d'esercizio pari a Euro (286.860) al netto di ammortamenti (Euro 162.715) e proventi ed oneri finanziari (Euro 146.149).

Attività svolte

La vostra Società, svolge la propria attività nel settore immobiliare dove opera come locatore di immobili strumentali e non.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

Nell'esercizio 2022, il nostro paese ha finalmente superato le enormi difficoltà derivanti dalla diffusione dell'infezione da SARS Covid-19 e dalle limitazioni alle attività economiche e non che ne erano derivate, ricevendo un forte slancio alla ripresa. Bisogna, altresì, dire che nel corso dell'anno si sono manifestate grosse problematiche legate all'approvvigionamento delle fonti energetiche e alla conseguente forte crescita del tasso d'inflazione in Italia e in tutti i paesi europei.

Nel corso dell'esercizio 2022, l'assemblea straordinaria dei soci ha deliberato un'operazione straordinaria di scissione totale mediante assegnazione dell'intero patrimonio immobiliare della società scissa Isola S.p.A., in favore delle società beneficiarie Rebirth S.p.A. ed AION S.p.A., con attribuzione delle azioni di queste ultime ai soci della scindenda società, in proporzione al patrimonio assegnato a ciascuna delle beneficiarie. La scissione è stata attuata in data 21 giugno 2022, per atto a rogito del Notaio Alfredo Belisario di Campagnano di Roma (RM), rep.5244 racc. 3325. In esito a tale operazione il capitale della società è passato da euro 5.331.095 ad euro 6.271.597.

Ed ancora, nell'esercizio 2022, l'assemblea straordinaria dei soci, in data 22 luglio 2022, ha deliberato aumento di capitale sociale a pagamento ed in forma scindibile, da liberarsi in denaro, per complessivi massimi euro 1.400.000 di valore nominale, senza sovrapprezzo, mediante emissione di massimo numero 1.400.000 azioni prive del valore nominale. Sono state raccolte sottoscrizioni per euro 1.314.820 che hanno portato un incremento del capitale sociale che, in esito dell'operazione, era di euro 7.586.417.

Il 28 settembre 2022, l'assemblea straordinaria dei soci ha deliberato l'approvazione del progetto di fusione per incorporazione di AION S.p.A. in Rebirth S.p.A.

È stata data attuazione alla fusione mediante stipula di atto fusione in data 13 dicembre 2022 a rogito Notaio Alfredo Belisario di Campagnano di Roma (RM), rep. 5558 racc. 3533 a mezzo del quale il capitale sociale di Rebirth è passato da euro 7.586.417 ad euro 10.307.428.

Fatti di rilievo verificatisi dopo la chiusura dell'esercizio

Dopo la chiusura dell'esercizio, si segnala che, in data 24.1.2023, l'Assemblea straordinaria dei soci ha deliberato di aumentare il capitale sociale della Società, a titolo oneroso, da attuali euro 10.307.428 ad euro 12.307.428, e quindi per complessivi euro 2.000.000, mediante emissione nuove azioni prive del valore nominale, da attuarsi in forma scindibile, senza sovrapprezzo, da offrire in sottoscrizione ai soci in proporzione al numero di azioni dagli stessi già possedute, nel rispetto del diritto di opzione; il tutto da liberare in danaro, anche a mezzo imputazione di parte o tutte le riserve in conto futuro aumento capitale disponibili e/o di finanziamenti soci, e/o per compensazione.

Criteri di formazione

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2022 tengono conto delle modifiche introdotte nell'ordinamento nazionale dal D.Lgs. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34 /UE. Per effetto del D.Lgs. 139/2015 sono stati modificati i principi contabili nazionali OIC.

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

I valori di bilancio sono rappresentati in unità di Euro mediante arrotondamenti dei relativi importi. Le eventuali differenze da arrotondamento sono state indicate alla voce “Riserva da arrotondamento Euro” compresa tra le poste di Patrimonio Netto.

Ai sensi dell'articolo 2423, sesto comma, C.c., la nota integrativa è stata redatta in unità di Euro.

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

Principi di redazione

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

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

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

In applicazione del principio di rilevanza sono stati derogati gli obblighi in tema di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa quando la loro osservanza aveva effetti irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta.

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

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

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

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

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 aventi 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.

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 10 anni che corrisponde alla sua vita utile. Nel corso del presente esercizio non si è provveduto all'ammortamento dell'avviamento in quanto iscritto solo alla fine del corrente esercizio.

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 pari al 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.

La società ha ritenuto di non avvalersi della facoltà di sospendere le quote di ammortamento relative all'esercizio 2022 prevista dall'articolo 60, commi dal 7-bis al 7-quinquies del Decreto Legge 104/2020 (convertito dalla Legge 126 /2020), come modificato dalla L. 25/2022, di conversione del decreto-legge 27 gennaio 2022, n. 4, che ha esteso tale

facoltà agli esercizi in corso al 31 dicembre 2021 e al 31 dicembre 2022; ciò, in considerazione della ripresa dell'attività avutasi nel corso dell'esercizio, che ha indotto l'organo amministrativo a non avvalersi della facoltà concessa dal legislatore anche per l'esercizio in corso.

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:

Tipo Bene	% Ammortamento
Fabbricati	3%
Mobili e macchine d'ufficio	6%
Macchine d'ufficio elettroniche	10%

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 ha ritenuto di non avvalersi della facoltà di sospendere le quote di ammortamento relative all'esercizio 2022 prevista dall'articolo 60, commi dal 7-bis al 7-quinquies del Decreto Legge 104/2020 (convertito dalla Legge 126 /2020), come modificato dalla L. 25/2022, di conversione del decreto-legge 27 gennaio 2022, n. 4, che ha esteso tale facoltà agli esercizi in corso al 31 dicembre 2021 e al 31 dicembre 2022; ciò, in considerazione della ripresa dell'attività avutasi nel corso dell'esercizio, che ha indotto l'organo amministrativo a non avvalersi della facoltà concessa dal legislatore anche per l'esercizio in corso.

Operazioni di locazione finanziaria (leasing)

Le operazioni di locazione finanziaria sono rappresentate in bilancio secondo il metodo patrimoniale, contabilizzando a conto economico i canoni corrisposti secondo il principio di competenza. In apposita sezione della nota integrativa sono fornite le informazioni complementari previste dalla legge relative alla rappresentazione dei contratti di locazione finanziaria secondo il metodo finanziario.

Nell'esercizio 2022 non sono state previste ulteriori proroghe al termine di fruizione della sospensione del pagamento dei canoni di leasing, inizialmente prevista dall'articolo 56, comma 2, lettera c), del Decreto Legge n. 18/2020 (convertito dalla legge 24 aprile 2020, n. 27) per le rate in scadenza al 30 settembre 2020, termine poi portato al 31 dicembre 2021, e, pertanto, nel corso dell'esercizio 2022, i contratti precedentemente sospesi hanno ripreso la loro regolare esecuzione.

Crediti

I crediti sono rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale e del 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 l'esistenza di indicatori di perdita di durevole I crediti originariamente incassabili entro l'anno e successivamente trasformati in crediti a lungo termine sono stati evidenziati nello stato patrimoniale tra le immobilizzazioni finanziarie.

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

Debiti

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

Ratei e risconti

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

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

Rimanenze magazzino

I prodotti in corso di lavorazione sono iscritti in base ai costi sostenuti nell'esercizio.

Titoli

Il metodo generale per la valutazione del costo dei titoli è il costo specifico tuttavia per i titoli fungibili è possibile utilizzare uno dei seguenti metodi:

- metodo LIFO
- metodo FIFO
- costo medio ponderato

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.

I titoli non sono stati svalutati perché non hanno subito alcuna perdita durevole di valore.

Partecipazioni

Le partecipazioni in imprese controllate e collegate, iscritte tra le immobilizzazioni finanziarie, sono valutate

- al costo di acquisto o sottoscrizione

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

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

Le partecipazioni iscritte al costo di acquisto non sono state svalutate perché le perdite di valore non sono ritenute durevoli.

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

Fondo TFR

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

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

Imposte sul reddito

Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza; rappresentano pertanto:

- gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti;
- 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 esclusivamente con riferimento alla società.

Riconoscimento ricavi

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

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

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

I proventi e gli oneri relativi ad operazioni di compravendita con obbligo di retrocessione a termine, ivi compresa la differenza tra prezzo a termine e prezzo a pronti, sono iscritte per le quote di competenza dell'esercizio.

Altre informazioni

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

Nota integrativa abbreviata, attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
284.815	69.969	214.846

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

	Costi di impianto e di ampliamento	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Avviamento	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio						
Costo	65.857	-	1.825	-	18.673	86.355
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	13.171	-	101	-	3.113	16.385
Valore di bilancio	52.686	-	1.724	-	15.560	69.969
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	22.293	6.000	1.000	-	-	29.293
Ammortamento dell'esercizio	16.039	2.000	157	-	3.113	21.309
Altre variazioni	5.106	-	(1)	201.755	-	206.860
Totale variazioni	11.360	4.000	842	201.755	(3.113)	214.846
Valore di fine esercizio						
Costo	94.533	6.000	2.825	201.755	18.672	323.785
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	30.487	2.000	259	-	6.225	38.971
Valore di bilancio	64.046	4.000	2.566	201.755	12.447	284.815

Le altre variazioni sono rappresentate dalle acquisizioni a seguito delle operazioni di scissione della società Isola Spa e dalla successiva operazione di fusione della società Aion Spa.

La società ha ritenuto di non avvalersi della facoltà di sospendere le quote di ammortamento relative all'esercizio 2022 prevista dall'articolo 60, commi dal 7-bis al 7-quinquies del Decreto Legge 104/2020 (convertito dalla Legge 126 /2020), come modificato dalla L. 25/2022, di conversione del decreto-legge 27 gennaio 2022, n. 4, che ha esteso tale facoltà agli esercizi in corso al 31 dicembre 2021 e al 31 dicembre 2022.

Pertanto, nell'esercizio corrente, gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali ed immateriali sono determinati e imputati a conto economico secondo le ordinarie regole di calcolo e imputazione.

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

Si indica qui di seguito la composizione delle voci costi di impianto e ampliamento.

Costi di impianto e ampliamento

Descrizione costi	Valore 31/12/2021	Incremento esercizio	Decremento esercizio	Ammortamento esercizio	Valore 31/12/2022
Costituzione	19.637			4.910	14.727
Altri atti	33.049	27.399		11.129	49.319
Totale	52.686	27.399		16.039	64.046

I costi di impianto e ampliamento sono iscritti in virtù del rapporto causa-effetto tra i costi in questione e i benefici che dagli stessi ci si attende.

Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
9.582.619	7.645.644	1.936.975

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio			
Costo	7.645.644	-	7.645.644
Valore di bilancio	7.645.644	-	7.645.644
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	2.314.121	5.248	2.319.369
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	248.860	-	248.860
Ammortamento dell'esercizio	140.550	856	141.406
Altre variazioni	-	7.872	7.872
Totale variazioni	1.924.711	12.264	1.936.975
Valore di fine esercizio			
Costo	9.710.905	16.418	9.727.323
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	140.550	4.154	144.704
Valore di bilancio	9.570.355	12.264	9.582.619

Sulla base di una puntuale applicazione del principio contabile OIC 16, e a seguito anche di una revisione delle stime della vita utile degli immobili strumentali, abbiamo provveduto nell'esercizio chiuso al 31.12.2022 a scorporare la quota parte di costo riferita alle aree di sedime degli stessi.

Il valore attribuito a tali aree è stato individuato sulla base di un criterio forfetario di stima che consente la ripartizione del costo unitario, facendolo ritenere congruo, nella misura del 20% del costo dell'immobile al netto dei costi incrementativi capitalizzati e delle eventuali rivalutazioni operate.

La società ha ritenuto di non avvalersi della facoltà di sospendere le quote di ammortamento relative all'esercizio 2022 prevista dall'articolo 60, commi dal 7-bis al 7-quinquies del Decreto Legge 104/2020 (convertito dalla Legge 126 /2020), come modificato dalla L. 25/2022, di conversione del decreto-legge 27 gennaio 2022, n. 4, che ha esteso tale facoltà agli esercizi in corso al 31 dicembre 2021 e al 31 dicembre 2022.

Pertanto, nell'esercizio corrente, gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali ed immateriali sono determinati e imputati a conto economico secondo le ordinarie regole di calcolo e imputazione.

Operazioni di locazione finanziaria

La società ha in essere n. 1 contratti di locazione finanziaria per i principali 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;

	Importo
Ammontare complessivo dei beni in locazione finanziaria al termine dell'esercizio	558.168
Valore attuale delle rate di canone non scadute al termine dell'esercizio	120.776
Oneri finanziari di competenza dell'esercizio sulla base del tasso d'interesse effettivo	3.300

Si segnala che è in via di definizione la pratica di subentro nel contratto di locazione.

La società conferente aveva ottenuto la sospensione delle rate di leasing prevista dall'articolo 56 del Decreto-legge n. 18 /2020; ricordiamo che il Decreto Sostegni Bis (DL n. 73/2021, convertito con modificazioni dalla Legge n. 106/2021), aveva ulteriormente esteso la data massima di fruibilità della sospensione delle rate leasing dall'1/7/2021 al 31/12/2021. Terminato il periodo di fruibilità della sospensione del pagamento delle rate di locazione finanziaria in scadenza, i contratti hanno ripreso il loro ordinario decorso e il loro onere finanziario è tornato a gravare sull'esercizio di competenza.

Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
3.198.015	173	3.197.842

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

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in imprese collegate	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Variazioni nell'esercizio				
Altre variazioni	85.000	124.250	2.987.289	3.196.539
Totale variazioni	85.000	124.250	2.987.289	3.196.539
Valore di fine esercizio				
Costo	85.000	124.250	2.987.289	3.196.539
Valore di bilancio	85.000	124.250	2.987.289	3.196.539

Partecipazioni

Le variazioni relative alle partecipazioni sono relative alle acquisizioni a seguito dell'operazione di fusione del 13 dicembre 2022 della società Aion Spa.

Le partecipazioni in imprese controllate o collegate sono valutate, nel rispetto del principio della continuità dei criteri di valutazione, al costo di acquisto o di sottoscrizione. Per maggiori dettagli in merito alle partecipazioni sulle imprese controllate e collegate si rimanda al paragrafo successivo.

Il valore delle partecipazioni minoritarie si riferisce:

- Quanto ad Euro 242.953 alla partecipazione nella società Be Health S.p.A. della quale alla data del 31.12.2022 la società detiene 242.953 azioni.
- Quanto ad Euro 2.329.835,81 alla partecipazione nella società Health Italia Spa della quale alla data del 31.12.2022 la società detiene n. 907.231 azioni.
- Quanto ad Euro 250.000 alla partecipazione nella società Banca del Fucino S.p.A. della quale alla data del 31.12.2022 la società detiene n. 135.135 azioni.

- Quanto ad Euro 24.000 alla partecipazione nella società Idrotermos Srl della quale alla data del 31.12.2022 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 31.12.2022 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 31.12.2021 la società detiene una quota pari al 1,6% del capitale sociale.

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti immobilizzati verso altri	173	1.303	1.476	1.476
Totale crediti immobilizzati	173	1.303	1.476	1.476

La voce è rappresentata da depositi cauzionali per utenze e per noleggio a lungo termine di autovettura. Le variazioni intervenute nell'esercizio sono le seguenti.

Descrizione	31/12/2021	Acquisizioni	Rivalutazioni	Riclassifiche	Cessioni	Svalutazioni	31/12/2022
Altri	173	1.303					1.476
Totale	173	1.303					1.476

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Codice fiscale (per imprese italiane)	Capitale in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrispondente credito
STEMWAY B. LTD	Inghilterra	--	10.000	5.100	51,00%	80.000
MOTUS SRL	FORMELLO (Rm)	15936461001	10.000	5.000	50,00%	5.000
Totale						85.000

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese collegate

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Codice fiscale (per imprese italiane)	Capitale in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrispondente credito
ETHICOIN SRL	Gravina di Puglia (BA)	08330830723	15.000	8.000	40,00%	4.250
ACQUA PRADIS SRL	Clauzetto (PN)	01718240938	222.223	86.667	39,00%	120.000
Totale						124.250

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2022 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente

Area geografica	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
Italia	1.476	1.476
Totale	1.476	1.476

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

	Valore contabile
Partecipazioni in altre imprese	2.987.289
Crediti verso altri	1.476

Dettaglio del valore delle partecipazioni immobilizzate in altre imprese

Descrizione	Valore contabile
HEALTH ITALIA SPA	2.329.836
IDROTERMOS	24.000
ARC4ITALY SRL	10.000
BANCA DEL FUCINO	250.000
BE HEALTH SPA	242.953
IMANAGER SRL	130.000
MUTUA NAZIONALE	500
Totale	2.987.289

Dettaglio del valore dei crediti immobilizzati verso altri

Descrizione	Valore contabile
DEPOSITI CAUZIONALI ACEA	329
DEPOSITI CAUZIONALI VOLKSWAGEN	1.147
Totale	1.476

Attivo circolante

Rimanenze

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
676.556		676.556

La società nel corso del presente esercizio ha avviato i lavori di costruzione sui terreni acquisiti nel corso del precedente esercizio. Al termine del presente esercizio si è provveduto alla valorizzazione delle rimanenze finali in ordine al costo delle opere realizzate.

	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	676.556	676.556
Totale rimanenze	676.556	676.556

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
1.114.243	175.228	939.015

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	77.984	(41.488)	36.496	36.496	-
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante	-	386.475	386.475	386.475	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	49.495	(49.490)	5	5	-
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	9.912	43.474	53.386		
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	37.837	600.043	637.880	634.880	3.000
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	175.228	939.015	1.114.243	1.057.856	3.000

I crediti sono valutati al valore di presumibile realizzo.

I crediti verso clienti sono rappresentati dai saldi attivi aperti nei confronti degli stessi per fatture emesse per Euro 36.396 e per fatture da emettere per Euro 50.

I Crediti verso imprese collegate sono rappresentati da crediti verso Stemway per Euro 3.200 e crediti verso Motus per Euro 383.275.

I crediti tributari sono rappresentati da crediti per ritenute subite.

Le imposte anticipate per Euro 53.386 sono relative a perdite fiscali riportabili. Per una descrizione delle ragioni che rendono possibile l'iscrizione del beneficio fiscale potenziale connesso a tali perdite, si rinvia al relativo paragrafo della presente nota integrativa.

Gli altri crediti sono rappresentati per lo più da acconti versati per acquisizioni di immobili e terreni nonché da acconti per lavori da eseguire.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2022 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente.

Area geografica	Italia	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	36.496	36.496
Crediti verso controllate iscritti nell'attivo circolante	386.475	386.475
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	5	5
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	53.386	53.386
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	637.880	637.880
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	1.114.242	1.114.243

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
168.049		168.049

	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Altri titoli non immobilizzati	168.049	168.049
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	168.049	168.049

La voce è rappresentata da titoli non immobilizzati. Il valore di bilancio è stato determinato in base al valore di costo.

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
20.145	41.216	(21.071)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	4.316	15.757	20.073
Assegni	36.900	(36.900)	-
Denaro e altri valori in cassa	-	71	71
Totale disponibilità liquide	41.216	(21.071)	20.145

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

Ratei e risconti attivi

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
14.990	671	14.319

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	671	14.319	14.990
Totale ratei e risconti attivi	671	14.319	14.990

La voce è rappresentata per lo più da risconti attivi sulle spese per realizzazione progetto Blackrock e dal maxi canone per noleggio Volkswagen.

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
10.930.475	5.248.989	5.681.486

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi	Decrementi		
Capitale	5.331.095	4.976.333	-		10.307.428
Altre riserve					
Riserva avanzo di fusione	-	992.013	-		992.013
Totale altre riserve	-	992.013	-		992.013
Utili (perdite) portati a nuovo	-	-	82.106		(82.106)
Utile (perdita) dell'esercizio	(82.106)	82.106	-	(286.860)	(286.860)
Totale patrimonio netto	5.248.989	6.050.452	82.106	(286.860)	10.930.475

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

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

	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	10.307.428	B	-
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	-	A,B,C,D	-
Riserve di rivalutazione	-	A,B	-
Riserva legale	-	A,B	-
Riserve statutarie	-	A,B,C,D	-
Altre riserve			
Riserva straordinaria	-	A,B,C,D	-
Riserva da deroghe ex articolo 2423 codice civile	-	A,B,C,D	-
Riserva azioni o quote della società controllante	-	A,B,C,D	-
Riserva da rivalutazione delle partecipazioni	-	A,B,C,D	-
Versamenti in conto aumento di capitale	-	A,B,C,D	-
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	-	A,B,C,D	-
Versamenti in conto capitale	-	A,B,C,D	-
Versamenti a copertura perdite	-	A,B,C,D	-
Riserva da riduzione capitale sociale	-	A,B,C,D	-
Riserva avanzo di fusione	992.013	A,B,C,D	992.013
Riserva per utili su cambi non realizzati	-	A,B,C,D	-

	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Riserva da congruaglio utili in corso	-	A,B,C,D	-
Totale altre riserve	992.013		992.013
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	-	A,B,C,D	-
Utili portati a nuovo	(82.106)	A,B,C,D	-
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	-	A,B,C,D	-
Totale	11.217.335		992.013
Quota non distribuibile			992.013

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

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Possibilità di utilizzazioni
,

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

Formazione ed utilizzo delle voci del patrimonio netto

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

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva...	Risultato d'esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio precedente					
incrementi	5.331.095				5.331.095
decrementi					
Risultato dell'esercizio precedente				(82.106)	
Alla chiusura dell'esercizio precedente	5.331.095			(82.106)	5.248.989
Destinazione del risultato dell'esercizio					
attribuzione dividendi					
altre destinazioni					
Altre variazioni					
incrementi	4.976.333		992.013	82.106	6.050.452
decrementi			82.106		82.106
riclassifiche					
Risultato dell'esercizio corrente				(286.860)	
Alla chiusura dell'esercizio corrente	10.307.428		909.907	(286.860)	10.930.475

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
24.067		24.067

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	11.526
Altre variazioni	12.541
Totale variazioni	24.067
Valore di fine esercizio	24.067

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2022 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

Tra le altre variazioni sono indicate le riprese dei saldi acquisiti a seguito dell'operazione di fusione di Aion Spa.

Debiti

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
4.103.691	2.683.912	1.419.779

Variazioni e scadenza dei debiti

La scadenza dei debiti è così suddivisa.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso soci per finanziamenti	110.384	(110.384)	-	-	-
Debiti verso banche	2.051.687	368.873	2.420.560	970	2.419.590
Acconti	-	65	65	65	-
Debiti verso fornitori	155.585	202.223	357.808	357.808	-
Debiti tributari	2.809	56.150	58.959	58.959	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	8.076	8.076	8.076	-
Altri debiti	363.448	894.774	1.258.222	1.161.146	97.076
Totale debiti	2.683.912	1.419.779	4.103.691	1.587.024	2.516.666

Il saldo del debito verso banche al 31/12/2022, pari a Euro 2.420.560, comprensivo dei mutui passivi, esprime l'effettivo debito per capitale, interessi ed oneri accessori maturati ed esigibili; si riferisce ai debiti residui per i mutui riferiti agli immobili acquisiti con conferimento nel precedente esercizio ai quali la società è subentrata.

La voce "Debiti verso fornitori" 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 ricevute per Euro 117.100 e per fatture da ricevere per Euro 240.708.

La voce "Debiti tributari" accoglie solo le passività per imposte certe e determinate, essendo le passività per imposte probabili o incerte nell'ammontare o nella data di sopravvenienza, ovvero per imposte differite, iscritte nella voce B.2 del passivo (Fondo imposte).

La voce debiti tributari comprende debiti per ritenute da versare in qualità di sostituto pari a Euro 8.528, debiti per Iva pari ad Euro 12.046 e debiti per ritenute su dividendi distribuiti dalla società scissa Isola Spa pari ad Euro 35.838. La quota residua si riferisce a debiti per imposta di bollo.

La voce altri debiti comprende principalmente debiti verso Sorgiva Spa e altri soggetti per futuro aumento di capitale e debiti verso i soggetti conferenti Sig. Pischeddu, Sorgiva Holding Spa e Mutua MBA per i rimborsi delle rate dei mutui relativi agli immobili conferiti nel precedente esercizio.

Suddivisione dei debiti per area geografica

La ripartizione dei Debiti al 31/12/2022 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente .

Area geografica	Italia	Totale
Debiti verso banche	2.420.560	2.420.560
Acconti	65	65
Debiti verso fornitori	357.808	357.808
Debiti tributari	58.959	58.959
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	8.076	8.076
Altri debiti	1.258.222	1.258.222
Debiti	4.103.690	4.103.691

Debiti di durata superiore ai cinque anni e debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

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

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso banche	2.419.590	2.419.590	970	2.420.560
Acconti	-	-	65	65
Debiti verso fornitori	-	-	357.808	357.808
Debiti tributari	-	-	58.959	58.959
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	8.076	8.076
Altri debiti	-	-	1.258.222	1.258.222
Totale debiti	2.419.590	2.419.590	1.684.101	4.103.691

Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
1.199		1.199

	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	1.000	1.000
Risconti passivi	199	199
Totale ratei e risconti passivi	1.199	1.199

La composizione della voce è così dettagliata (articolo 2427, primo comma, n. 7, C.c.).

Descrizione	Importo
RATEI PASSIVI	1.000
RISCONTI PASSIVI	199
	1.199

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

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

La voce è rappresentata principalmente da ratei passi su interessi dei mutui.

Non sussistono, al 31/12/2022, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Valore della produzione

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
1.294.803	202.032	1.092.771

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	516.317	197.032	319.285
Variazioni rimanenze prodotti	676.556		676.556
Altri ricavi e proventi	101.930	5.000	96.930
Totale	1.294.803	202.032	1.092.771

I ricavi delle vendite e delle prestazioni vengono così ripartiti:

- Euro 55.317 ricavi da prestazioni di servizi della società incorporata Aion Spa
- Euro 461.000 ricavi da canoni di locazione fabbricati.

Le rimanenze finali si riferiscono ai cantieri in essere e sono così ripartite:

- Euro 259.736 rimanenze finali Baccanello
- Euro 221.137 rimanenze finali Praticello
- Euro 7.434 rimanenze finali Via Dell'Ente
- Euro 188.249 rimanenze finali Saluggia.

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

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Vendite merci	320
Prestazioni di servizi	55.801
Altre	460.196
Totale	516.317

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	516.317
Totale	516.317

Costi della produzione

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
1.469.589	247.544	1.222.045

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	12.048	759	11.289
Servizi	961.067	110.098	850.969

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Godimento di beni di terzi	57.658	13.920	43.738
Salari e stipendi	139.223		139.223
Oneri sociali	38.204		38.204
Trattamento di fine rapporto	11.526		11.526
Altri costi del personale	3.503		3.503
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	21.309	16.386	4.923
Ammortamento immobilizzazioni materiali	141.406		141.406
Oneri diversi di gestione	83.645	106.381	(22.736)
Totale	1.469.589	247.544	1.222.045

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

I costi per servizi comprendono costi relativi ai cantieri per Euro 676.556 costi per consulenze per Euro 49.839, spese per manutenzioni per Euro 11.744, oneri condominiali per Euro 22.117, costi per compensi amministratori per Euro 36.410 e costi per utenze per Euro 22.582.

Costi per il personale

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

Ammortamento delle immobilizzazioni materiali

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

Oneri diversi di gestione

La voce comprende Imu per Euro 25.867, iva non recuperabile per Euro 34.435, imposta di registro per Euro 4.406 ed imposta di bollo per Euro 5.614 oltre ad imposte e tasse dell'esercizio.

Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
(146.149)	(46.506)	(99.643)

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Da partecipazione	2.350		2.350
Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni	2.691		2.691
Proventi diversi dai precedenti	5	5	
(Interessi e altri oneri finanziari)	(151.195)	(46.511)	(104.684)
Totale	(146.149)	(46.506)	(99.643)

Composizione dei proventi da partecipazione

Descrizione	Controllate	Collegate	Controllanti	Imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Altre
Dividendi					1.344
Plusvalenze partecipazioni					1.006
					2.350

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	132.000
Altri	19.520
Totale	151.195

Descrizione	Controllate	Collegate	Controllanti	Imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Altre	Totale
Interessi bancari					600	600
Interessi medio credito					131.400	131.400
Altri oneri su operazioni finanziarie					19.520	19.520
Totale					151.195	151.195

Altri proventi finanziari

Descrizione	Controllate	Collegate	Controllanti	Imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Altre	Totale
Interessi su titoli					2.691	2.691
Interessi bancari e postali					5	5
Totale					2.696	2.696

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

Ricavi di entità o incidenza eccezionale

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

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
(34.075)	(9.912)	(24.163)

Imposte	Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
Imposte correnti:	2.446		2.446
IRES			
IRAP	2.446		2.446
Imposte relative a esercizi precedenti			
Imposte differite (anticipate)	(36.521)	(9.912)	(26.609)
IRES	(36.521)	(9.912)	(26.609)
Totale	(34.075)	(9.912)	(24.163)

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

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

Nel seguito si espone la riconciliazione tra l'onere teorico risultante dal bilancio e l'onere fiscale teorico {da inserire ove rilevante}:

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

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	(320.935)	
Onere fiscale teorico (%)	24	
Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi	0	0
Costi relativi ad immobili abitativi	41.124	
Costi indeducibili e sopravvenienze	8.314	
Minusvalenze	18.541	
Spese autovetture	2.939	
Spese di rappresentanza e telefoniche	498	
Quota parte costi generali indeducibili	86.072	
Rendita immobili civili non locati	12.552	
Dividendi	(1.277)	
Totale	168.763	
Imponibile fiscale	(152.172)	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		

Determinazione dell'imponibile IRAP

Descrizione	Valore	Imposte
Differenza tra valore e costi della produzione	17.670	
Costi non rilevanti ai fini IRAP		
Compensi amministratore e spese dipendenti	38.410	
Interessi leasing	14.133	
Imu	25.867	
Costi indeducibili e sopravvenienze	8.315	
Commissioni bancarie	462	
Ricavi non rilevanti ai fini IRAP		
Spese dipendenti deducibili	(1.824)	
Deduzioni cuneo fiscale	(52.294)	

Descrizione	Valore	Imposte
Imponibile Irap	50.739	
IRAP corrente per l'esercizio		2.446

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

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

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	esercizio 31 /12/2022	esercizio 31/12 /2022	esercizio 31 /12/2022	esercizio 31/12 /2022	esercizio 31 /12/2021	esercizio 31/12 /2021	esercizio 31 /12/2021	esercizio 31/12 /2021
	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
Perdite fiscali riportabili a nuovo	Ammontare	Effetto fiscale	Ammontare	Effetto fiscale	Ammontare	Effetto fiscale	Ammontare	Effetto fiscale
- dell'esercizio	152.172				41.302			
- di esercizi precedenti	70.272							
Totale	222.444				41.302			
Perdite recuperabili	222.444				41.302			
Aliquota fiscale	24	53.386			24	9.912		

Informativa sulle perdite fiscali

	Esercizio corrente			Esercizio precedente		
	Ammontare	Aliquota fiscale	Imposte anticipate rilevate	Ammontare	Aliquota fiscale	Imposte anticipate rilevate
Perdite fiscali						
dell'esercizio	152.172			41.302		
di esercizi precedenti	70.272			-		
Totale perdite fiscali	222.444			41.302		
Perdite fiscali a nuovo recuperabili con ragionevole certezza	222.444	24,00%	53.386	41.302	24,00%	9.912

Sono state iscritte imposte anticipate per Euro 53.386, derivanti da perdite fiscali della società riportabili dell'esercizio e di esercizi precedenti di Euro 193.474 ed Euro 28.970 riferite alla società incorporata Aion Spa per complessivi Euro 222.444, sussistendo le condizioni richieste dai principi contabili per la contabilizzazione del beneficio fiscale futuro, in particolare la ragionevole certezza che nel futuro la società conseguirà imponibili fiscali tali da consentire l'assorbimento di tali perdite.

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

Dati sull'occupazione

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

	Numero medio
Impiegati	1
Totale Dipendenti	1

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

	Amministratori	Sindaci
Compensi	36.410	28.773

Categorie di azioni emesse dalla società

Il capitale sociale è così composto.

Azioni/Quote	Numero	Valore nominale in Euro
Azioni Ordinarie	10.307.428	10.307.428
Totale	10.307.428	10.307.428

Descrizione	Consistenza iniziale, numero	Consistenza finale, numero	Consistenza finale, valore nominale
Azioni Ordinarie	5.331.095	10.307.428	1
Totale	5.331.095	10.307.428	-

Durante l'esercizio sono state sottoscritte nuove azioni per il valore nominale di Euro 4.976.333.

Alla data di chiusura del bilancio i titoli in circolazione sono i seguenti:

n. 10.307.428 azioni ordinarie;

La società non ha acquisito o alienato nell'esercizio azioni proprie e di società controllanti, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona.

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

Informazioni relative al fair value degli strumenti finanziari derivati

La società non ha strumenti finanziari derivati.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Le operazioni rilevanti con parti correlate realizzate dalla società, sono state concluse a condizioni normali di mercato. Di seguito si riportano i valori patrimoniali ed economici al 31 dicembre 2022 verso le parti correlate:

Importi in Euro	Tipologia di rapporto	Crediti finanziari e altre attività fin. non correnti	Attività finanziarie correnti	Attività per imposte correnti	Crediti commerciali e altri crediti correnti	Passività finanziarie non correnti	Passività finanziarie correnti	Debiti commerciali e altri debiti correnti	Debiti tributari e previdenziali correnti
Be Health Spa	socio	0	0	0	28.701	0	316.680	13.034	0
Totale correlate		0	0	0	28701	0	316680	13034	0
Totale voce di bilancio		1.148	168.049	5	674.376	2.516.666	1.170.258	357.808	58.959
% Incidenza sul Totale		0,00%	0,00%	0,00%	4,26%	0,00%	27,06%	3,64%	0,00%

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

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

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

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

Risultato d'esercizio al 31/12/2022	Euro	(286.860)
Rinvio perdite all'esercizio successivo	Euro	286.860

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

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

Presidente del Consiglio di amministrazione
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, la nota integrativa sono conformi ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società'.

REBIRTH SPA

P. IVA 16190801007
VIA DELLA SELVOTTA, 23 00060 FORMELLO RM
Capitale Sociale Euro 12.307.428,00 I.v.
Iscritta alla C.C.I.A.A di ROMA R.E.A. n. 1640812
Iscritta al Registro Imprese di ROMA Codice Fiscale 16190801007

RELAZIONE UNITARIA DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI

All'Assemblea degli azionisti della società REBIRTH SPA

Premessa

Il collegio sindacale, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e ss. c.c. sia quelle previste dall'art. 2409-bis c.c.

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

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

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

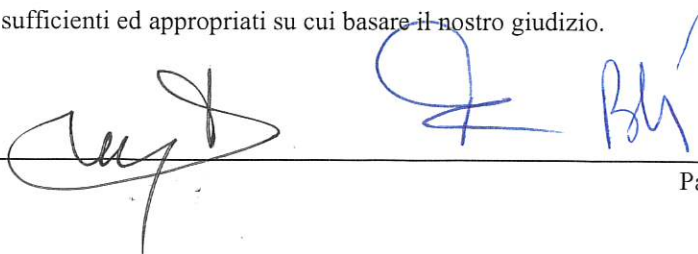
Abbiamo svolto la revisione contabile dell'allegato bilancio d'esercizio della società REBIRTH SPA, costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2022, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società al 31 dicembre 2022, 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 del revisore 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.



Di seguito si evidenziano gli elementi utilizzati per esprimere il giudizio enunciato in precedenza.

Il Bilancio presenta le seguenti risultanze:

Totale attivo	15.059.430
Passività	4.128.956
Patrimonio netto	10.930.474
Totale passivo	15.059.430
Utile (Perdita) esercizio	(286.860)

Il Conto economico, relativo alla gestione del periodo 01/01/2022 / 31/12/2022 , risulta di seguito riassunto:

Valore della produzione (ricavi non finanziari)	1.294.803
Costi della produzione (costi non finanziari)	1.469.589
Differenza	(174.786)
Proventi e oneri finanziari	(146.149)
Rettifiche di valore di attività finanziaria	--
Risultato prima delle imposte	(320.935)
Imposte sul reddito dell'esercizio	(34.075)
Utile (Perdita) dell'esercizio	(286.860)

Altri aspetti – Applicazione del principio di revisione ISA Italia 570

Come indicato nel precedente paragrafo “Richiami di informativa”, gli Amministratori nel valutare i presupposti di applicabilità della deroga ex art. 38-quater del D.L. 19 maggio 2020 n. 34, così come convertito con la L. n. 77 del 17 luglio 2020, hanno comunque fornito informazioni aggiornate circa la propria valutazione sull'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, in ottemperanza anche alle previsioni del Documento interpretativo n. 8 dell'OIC.

Alla luce di tale circostanza, nell'applicazione del principio di revisione ISA Italia 570 “Continuità aziendale” sul bilancio al 31 dicembre 2022, abbiamo esclusivamente analizzato e valutato l'informativa fornita dagli Amministratori con riferimento al presupposto della continuità aziendale.

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.

Gli amministratori della REBIRTH SPA sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della REBIRTH SPA al 31 dicembre 2022, 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 della REBIRTH SPA al 31 dicembre 2022 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della REBIRTH SPA al 31 dicembre 2022 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lett. e), del D.Lgs. 39/2010, 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.

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

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 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.

B1) 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 da 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 abbiamo vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile e sul suo concreto funzionamento e in ordine alle misure adottate dall'organo amministrativo per fronteggiare la situazione emergenziale derivante dalla pandemia di Covid-19 nonché i riflessi derivanti dalla guerra in Ucraina, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.



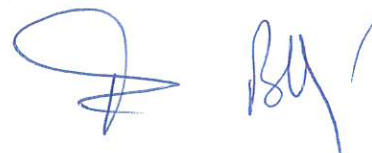
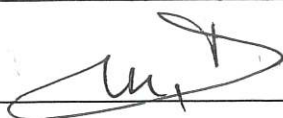
Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio.

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 ed 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.
- 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



Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, anche con riferimento agli impatti dell'emergenza da Covid-19 sui sistemi informatici e telematici, 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.

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

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal collegio sindacale pareri previsti dalla legge.

Nel corso dell'esercizio non sono state effettuate segnalazioni all'organo di amministrazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 15 d.l. n. 118/2021.

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

B2) 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 5, c.c.

Ai sensi dell'art. 2426, n. 5 c.c. abbiamo espresso il nostro consenso all'iscrizione nell'attivo dello stato patrimoniale di costi di impianto e di ampliamento per € 64.046,00.

Ai sensi dell'art. 2426, n. 6 c.c. abbiamo espresso il nostro consenso all'iscrizione nell'attivo dello stato patrimoniale di un avviamento per € 12.047,00.

I risultati della revisione legale del bilancio da noi svolta sono contenuti nella sezione A) della presente relazione.

B3) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta il collegio propone alla assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, così come redatto dagli amministratori.

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

Roma, 12 aprile 2023

D'AGOSTINO MASSIMO

BORRELLI LUIGI

TOMASI FRANCESCO



