



**Bilancio Semestrale
Consolidato
al
30 giugno 2025**



Dichiarazione dell'Amministratore Delegato

"Il primo semestre 2025 conferma la traiettoria di crescita del Gruppo Rebirth, con risultati operativi in forte miglioramento e un'espansione significativa del perimetro," ha dichiarato Massimiliano Alfieri CEO di Rebirth S.p.A.

"I risultati di quest'anno dimostrano un rafforzamento reale della redditività e della solidità del gruppo. Il 2025 segna l'inizio di una nuova fase di consolidamento e sviluppo delle nostre attività in Italia e all'estero."

1 RELAZIONE SULLA GESTIONE

Il **Gruppo Rebirth** chiude il primo semestre 2025 con un **Valore della Produzione consolidato di 2,65 milioni di euro**, in aumento del **71%** rispetto agli 1,55 milioni registrati al 30 giugno 2024. Il risultato conferma la **solidità della crescita organica** e l'efficacia della strategia di **espansione e integrazione** delle società operative del Gruppo.

I **ricavi da vendite** hanno superato i **3,51 milioni di euro**, con un incremento del **+240%** rispetto al 2024, grazie al contributo crescente delle divisioni immobiliari, in particolare delle vendite di immobili, come da piano industriale, e dei servizi.

La **variazione negativa delle rimanenze** (–0,9 milioni) riflette il naturale avanzamento dei progetti immobiliari, nonché le sopracitate cessioni.

Sul fronte dei costi, l'incremento dei **servizi (+68%)** e del **costo del lavoro (+37%)** è coerente con l'allargamento del perimetro operativo e con l'avvio di nuove linee di attività, mantenendo comunque un margine industriale in netto miglioramento.

Il **Margine Operativo Lordo (MOL)** si attesta a **663 mila euro**, contro i **248 mila euro** del primo semestre 2024 (**+168%**), a conferma del rafforzamento strutturale della redditività.

Il **Risultato Operativo (EBIT)** migliora sensibilmente, passando da **–236 mila euro** a **–56 mila euro**, segnando un **recupero del 76%** grazie alla maggiore efficienza gestionale e al contenimento dei costi non ricorrenti.

Il **Risultato ante imposte** si attesta a **–195 mila euro**, rispetto ai **+611 mila euro** del 2024. Il confronto, tuttavia, risente della presenza nel bilancio 2024 di un **provento finanziario straordinario** derivante da una **plusvalenza realizzata in sede di cessione di una partecipazione non strategica**, che aveva influito in modo significativo sul risultato di quell'esercizio.

Depurato tale effetto straordinario, il bilancio 2025 mostra un **miglioramento operativo reale e strutturale**.

1.1 Premessa

La società Rebirth S.p.A. (d'ora in avanti anche la "Società"), capogruppo del **Gruppo Rebirth**, non è tenuta alla redazione del bilancio consolidato, in quanto non risultano essere stati superati i limiti dimensionali richiesti dal Decreto Legislativo 127 del 1991¹. Il presente documento è, pertanto, redatto su base volontaria.

Tuttavia, considerata la recente espansione di Rebirth, si è deciso di redigere per la prima volta dei conti consolidati.

Negli anni passati non erano stati redatti dei conti consolidati in considerazione della scarsa materialità delle società partecipate.

¹ Il gruppo non ha superato, per due esercizi consecutivi, due dei seguenti limiti:

- a) 25.000.000 di euro nel totale degli attivi degli stati patrimoniali;
- b) 50.000.000 di euro nel totale dei ricavi delle vendite e delle prestazioni;
- c) 250 dipendenti occupati in media durante l'esercizio.

Quest'anno invece, alla luce del nuovo assetto strategico e della allargata composizione del gruppo attuati negli ultimi mesi, e della significativa produzione delle società partecipate, la direzione ha deciso di redigere per la prima volta, dei conti consolidati. La citata evoluzione organizzativa e la crescente importanza operativa delle varie entità del gruppo hanno reso evidente che una rappresentazione non consolidata dei dati avrebbe restituito un quadro parziale, e non aderente alla reale dimensione e articolazione delle attività dell'azienda.

La decisione di procedere alla redazione dei dati consolidati riflette quindi la volontà di offrire una visione più trasparente, completa e strategicamente orientata dell'andamento e della struttura del gruppo.

I bilanci consolidati (al 31 dicembre 2024 e al 30 giugno 2024), i cui dati sono stati utilizzati a fini comparativi, sono stati predisposti ai soli fini gestionali, ma non erano stati oggetto né di revisione né di pubblicazione. Con il presente documento tali informazioni vengono rese disponibili al pubblico per la prima volta.

1.2 Il Gruppo

Il Gruppo Rebirth è una dinamica realtà immobiliare italiana, specializzata nella detenzione, valorizzazione e gestione di asset per immobili professionali, residenziali e turistici. Il Gruppo beneficia dell'esperienza operativa di 20 anni del suo team di gestione. Si impegna per l'eccellenza, la qualità e la sostenibilità. Il Gruppo sviluppa progetti di costruzione che vende o affitta, attualmente operanti nel mercato italiano e spagnolo. Il Gruppo ha l'ambizione di continuare la sua crescita nel settore immobiliare turistico nei mercati in cui già opera, nonché ampliare presto il perimetro in un terzo paese.

Il Gruppo si distingue per la capacità di creare valore per gli investitori attraverso progetti strategici e profittevoli; è attivo 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, 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 efficiente 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. Il Gruppo identifica i cambiamenti del mercato, le esigenze dei clienti e le nuove tendenze del mercato da diverse prospettive. Permette al Gruppo di essere proattivo nella gestione dei cambiamenti. Ogni progetto è pensato per affrontare le sfide dei nuovi mercati immobiliari con positività e determinazione.

1.2.1 Il profilo storico

Rebirth S.p.A., quale capogruppo dell'omonimo gruppo, 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.

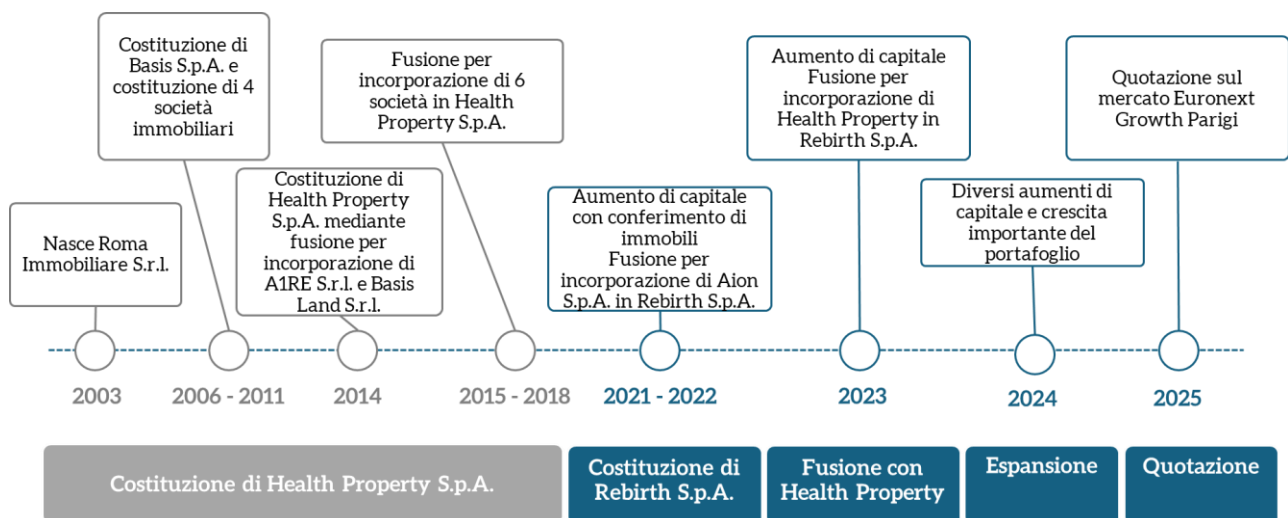
Il passaggio cruciale che ha portato all'attuale forma societaria è avvenuto nel 2021, quando tutte le società costituite e operative nel corso degli anni passati sono confluite ufficialmente in Rebirth S.p.A., dando origine al Gruppo Rebirth. L'obiettivo dell'operazione ha avuto come obiettivo quello 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 del Gruppo.



1.2.2 ***La nostra strategia***

La strategia di crescita del Gruppo 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.

Le società del Gruppo, con asset diversificati, localizzati sia in Italia che in Spagna, hanno i seguenti fattori chiave di differenziazione:

- **Diversificazione geografica:** La presenza in due mercati dinamici e distinti, consente 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, il Gruppo 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.

Il Gruppo 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, le aziende del Gruppo continuano a soddisfare le esigenze in evoluzione del mercato e ad aumentare il proprio potenziale di crescita.

Il posizionamento competitivo 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.

1.2.3 Prospettive secondo semestre 2025 e anni successivi

Guardando alla seconda metà del 2025 e oltre, il Gruppo Rebirth Group si muove con fiducia e visione strategica nei propri comparti operativi, facendo leva anche su andamenti di mercato favorevoli descritti da fonti specializzate. Le principali linee guida per ciascuna area sono le seguenti:

- **Immobiliare:** il mercato immobiliare italiano è atteso in progresso, sostenuto da riduzione dei tassi di interesse, ripresa della fiducia degli investitori e forte interesse verso asset core e value-add. In tale contesto, Rebirth conferma l'obiettivo di valorizzare ulteriormente il proprio portafoglio, aumentare l'utilizzo degli immobili in modo operativo e cogliere opportunità di sviluppo in aree ad elevata domanda.
- **Manutenzione:** il rafforzamento di questa attività, già in miglioramento nel semestre, trova terreno favorevole in una crescente domanda di servizi tecnico-manutentivi legata alla tipologia degli immobili e delle strutture del Gruppo e non. Pur in assenza di una previsione specifica di settore a livello nazionale, la tendenza alla valorizzazione degli asset immobiliari e turistici sostiene il potenziale di crescita di questa divisione.
- **Turismo / gestione turistica all'estero:** secondo le analisi, il comparto turistico italiano – e più in generale del Sud Europa – è destinato a una forte ripresa. Rebirth intende quindi accelerare la propria presenza internazionale, puntando su efficienza operativa, digitalizzazione dei servizi e un'offerta di ospitalità integrata per cogliere quello che si propone come un anno record per il turismo.
- **Mediazione creditizia e servizi finanziari:** l'attività potrà beneficiare di un contesto macroeconomico italiano che vede consumi e domanda interna moderatamente in crescita (+0,6% del PIL previsto nel 2025) e di un ampliamento delle esigenze di intermediazione e supporto finanziario.
- **Call center e servizi esterni:** la moderata crescita dei volumi internazionali e la domanda di outsourcing qualificato rendono favorevole lo scenario per questa attività. Tuttavia il Gruppo, nell'ambito di un processo orientato alla cessione di asset non core, ha proceduto, nel periodo successivo alla chiusura del bilancio, alla cessione e valorizzazione della sua partecipazione nella società Bienestar Canarias SL.
- **Investimento salute / biotech:** benché in fase di sviluppo, il settore salute rimane uno dei comparti strategici per il medio-lungo termine del Gruppo. Anche qui, trattandosi di partecipazione non strategica in virtù della natura del Gruppo, si è proceduto, nel periodo successivo alla chiusura del bilancio, a cedere la partecipazione detenuta in Stemway Biotech Ltd.

1.3 Compagine societaria & Governance & Organo di controllo

1.3.1 Compagine societaria

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.

Al 30 giugno 2025, il capitale sociale della Società, pari a euro 23.034.705, 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 30 giugno 2025:

NOMINATIVO	Totale Azioni aventi diritto di voto	% di Partecipazione e diritti di voto
Sorgiva Holding S.p.A. (1)	8.301.846	36,04%
PFH S.r.l.	2.137.866	9,28%
Terra e Acqua S.r.l.	1.871.091	8,12%
Basis S.p.A.	1.646.199	7,15%
Health Italia S.p.A	654.422	2,84%
Azioni Proprie (2)	258.905	1,127%
Altri azionisti	8.164.376	35,44%
Totale	23.034.705	100,00%

Nota (1) Massimiliano Alfieri ha conferito le sue azioni in Sorgiva Holding S.p.A., società in cui detiene il 65,12%

Nota (2) Azioni detenute da Rebirth S.p.A

1.3.2 Consiglio di Amministrazione

La corporate governance della Capogruppo 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 Bilancio al 31 dicembre 2026.

NOMINATIVO	CARICA
Flavio Tanzilli	Presidente
Massimiliano Alfieri	CEO
Livia Foglia	Consigliere
Paolo Polidoro	Consigliere Indipendente

1.3.3 Collegio Sindacale

In data 19 giugno 2024 l'Assemblea ordinaria della Capogruppo 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

1.3.4 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. Il presente bilancio non è stato sottoposto a revisione contabile.

1.3.5 Struttura del Gruppo

La struttura del Gruppo 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 terra-cielo 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 100% 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.
- **RETURBO S.R.L.** è di società collegata (interessenza al 40%) specializzata nel trading immobiliare.
- **Rebirth Hospitality S.R.L.** è una società italiana (interessenza al 90%) che si

occupa di servizi di alloggio in camere, case e appartamenti per vacanze e di ristorazione al servizio delle attività turistiche.

1.3.6 Settori di attività immobiliare e consistenza del portafoglio immobiliare

Il patrimonio immobiliare in gestione è di 4 tipologie

- **Turistico** (Guest House, Case Vacanze e Boutique Hotel)
- **Residenziale**
- **Industriale**
- **Commerciale**



1.3.6.1 Strutture turistiche

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.

1.3.6.2 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.

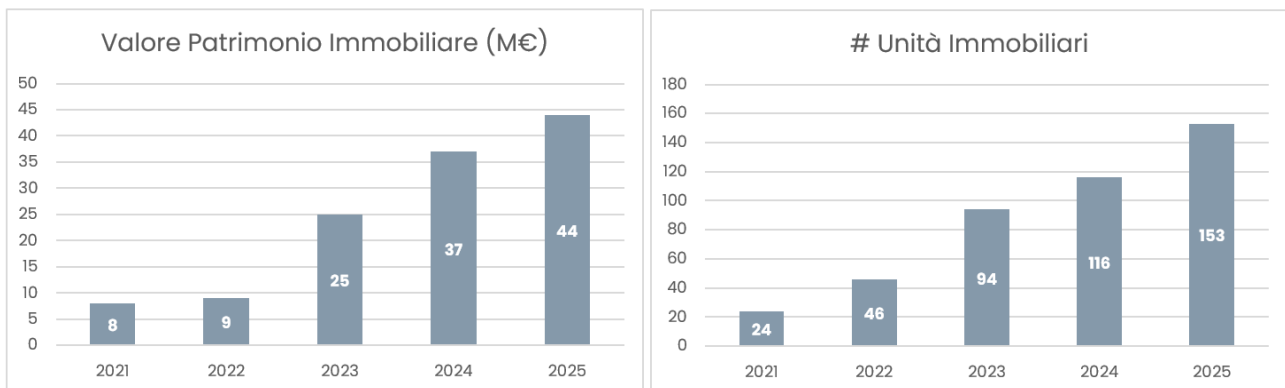
1.3.6.3 Edifici industriali e uffici

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.

1.3.6.4 Spazi commerciali

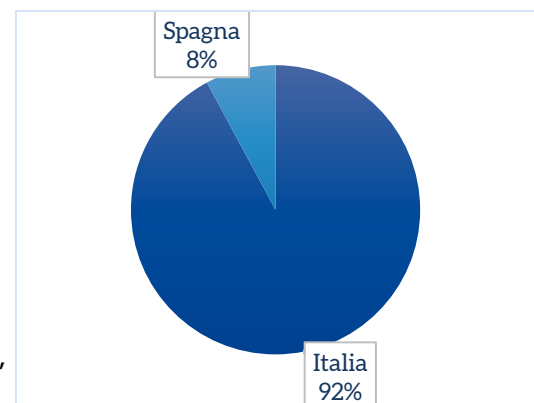
Rientrano nella categoria gli spazi commerciali e i magazzini, e altre strutture adibite allo stoccaggio delle merci e alla loro commercializzazione. Comprende negozi, boutique e altri tipi di spazi in grado di accogliere il pubblico.

Consistenza del portafoglio immobiliare



Il portafoglio immobiliare di Rebirth, in coerenza rispetto al piano industriale impostato dalla direzione, prosegue la sua traiettoria di crescita, sia in termini di unità immobiliari, che in termini di valore, raggiungendo le odierne 153 Unità Immobiliari, ed un valore di circa 44 milioni di euro.

Il patrimonio immobiliare continua ad essere concentrato in 2 paesi, L'Italia e la Spagna (Isole Canarie), tuttavia, come già rappresentato, è intenzione del gruppo espandersi, nel prossimo futuro, anche in un terzo paese estero.



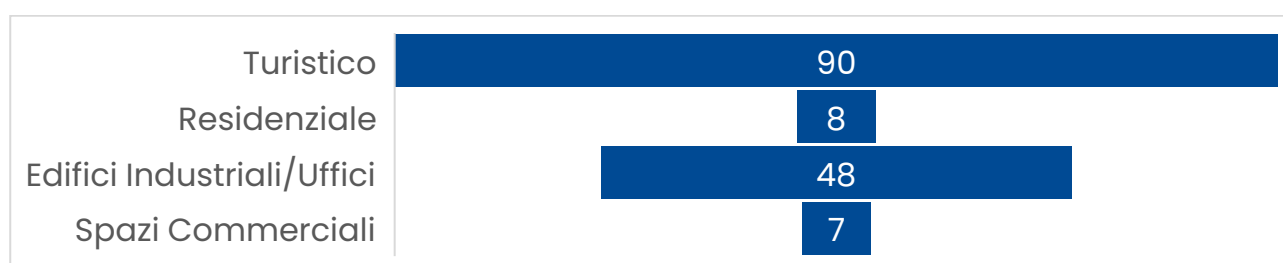
I principali **investimenti** effettuati dalla società nell'ultimo periodo (ultimati o in corso), vedono:

- L'acquisto dell'integralità delle quote di una società (LO.DA. Immobiliare Srl) proprietaria di un capannone industriale adibito a Studio Televisivo per 1,7 M€, questo in coerenza rispetto agli obiettivi del Business Plan aziendale che vede di assoluto interesse il settore dell'entertainment tradizionale e digitale
- L'acquisto di 26 unità immobiliari nel territorio di Marta (VT) dove la società ha intrapreso l'affascinante percorso che porterà all'imminente apertura di un Albergo Diffuso sulle rive del Lago di Bolsena, progetto che oltre a rivitalizzare il tessuto storico del paese attraverso un approccio rispettoso che preserva l'autenticità del luogo, si realizzerà una struttura composta da camere ed appartamenti distribuiti in diversi edifici storici accuratamente restaurati nel centro del paese, permettendo agli ospiti di immergersi completamente nella vita

quotidiana della comunità locale mentre godono di tutti i comfort di un hotel di lusso.

Tra le programmate **dismissioni** immobiliari si segnala la cessione dell'immobile sito in Milano, via Monfalcone n. 8 alla Soul Movie Studios S.r.l. per euro 1.700.000, nonché il realizzo dei terreni edificabili di Via dell'Ente e Via della Selviata, operazione messa in atto al fine di concentrare i propri sforzi sul comparto in cui Rebirth crede maggiormente, ovvero quello turistico

Il patrimonio, rispetto alle citate categorie di interesse del gruppo, risulta suddiviso come da grafico di seguito, a testimoniare l'evidente focus del gruppo nel settore turistico, in particolare nel voler assecondare la sempre crescente domanda di alloggi per vacanze, investendo per migliorare e diversificare il proprio portafoglio, nonché costruire nuovi immobili di alta qualità destinati alla ricettività turistica.



1.4 Andamento della gestione

1.4.1 **Contesto Macroeconomico**

Crescita economica

- Il Fondo Monetario Internazionale (FMI) stima per l'Italia una crescita reale del PIL pari allo 0,5% nel 2025 e 0,8% nel 2026, quindi uno scenario di crescita moderata ma positiva. Questo ritmo resta inferiore alla media dell'Eurozona, che secondo le stime BCE si attesterà intorno all'1,2% nel 2025 e all'1,0% nel 2026.
- A livello globale, il FMI prevede una crescita del 3,2% nel 2025 e del 3,1% nel 2026. Gli Stati Uniti restano il principale motore tra le economie avanzate grazie agli investimenti in AI e infrastrutture digitali, mentre l'Europa cresce più lentamente per via della domanda interna meno dinamica e delle incertezze sul commercio internazionale.

Inflazione e tassi

- L'inflazione dell'area euro è ormai vicina al 2%, cioè all'obiettivo della BCE. Le proiezioni della BCE indicano inflazione media al 2,1% nel 2025 e 1,7% nel 2026.
- Dopo i tagli ai tassi nella prima parte del 2025, la BCE ha segnalato un orientamento più prudente: il consenso di mercato è che i tassi di riferimento restino sostanzialmente stabili nei prossimi trimestri e che non ci siano ulteriori riduzioni significative prima del 2027, a meno di shock negativi. Questo implica un

costo del capitale che si è raffreddato rispetto ai picchi 2023-2024 ma che probabilmente non scenderà molto oltre gli attuali livelli.

Il costo del denaro quindi non è più “carissimo”, per chi investe in immobiliare e ospitalità, con buone prospettive di crescita e slancio per gli investimenti produttivi.

Commercio e rischi geopolitici

- La BCE e l'OMC segnalano un rallentamento della domanda estera europea e tensioni commerciali (dazi USA vs UE e Cina) come fattori di rischio sulla manifattura e sull'export europeo nel 2° semestre 2025 e nel 2026.
- Per l'Italia questo conta meno in turismo/servizi ma più nell'industria, l'attività di Rebirth risulta quindi meno impattata dallo scenario geopolitico sfavorevole in particolare per alcuni settori.

L'economia nazionale cresce “a macchia di leopardo”, trainata da settori ad alto contenuto di esperienza (ospitalità, food, benessere) e rigenerazione urbana/territoriale più che dalla produzione industriale pura, settori che costituiscono il Core Business del Gruppo Rebirth

Il contesto vede pertanto una crescita macro lenta ma prevedibile, con tassi stabili, costituendo una finestra favorevole per pianificare investimenti immobiliari/ricettivi ad alto valore territoriale.

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

Real estate & sviluppo immobiliare

Residenziale

Il mercato immobiliare residenziale in Italia mostra modesti tassi di crescita: secondo uno studio, il mercato genererà un fatturato di circa 32,4 miliardi US\$ nel 2024 e potrebbe salire a 44,1 miliardi US\$ entro il 2030, con un CAGR stimato del ~4,4 % tra 2025-2030.

Secondo Cushman & Wakefield, nei primi sei mesi del 2025 l'investimento in Italia nel real-estate ha segnato circa 5,15 miliardi € (+47% anno/anno), trainato dal segmento “experience-driven” (fra cui residenziale premium) e turistico.

I valori di vendita sono in crescita nelle zone più richieste; la scarsità di offerta “chiavi in mano” in località attrattive genera opportunità.

Tale dinamica è trainata da fattori come tassi d'interesse tornati più accessibili rispetto ai picchi, domanda per seconde case/turismo interno e forte interesse degli stranieri nei contesti italiani di pregio.

Per quanto riguarda gli asset residenziali detenuti dal Gruppo Rebirth, anche destinati alla locazione breve/med-term nei contesti turistici cui è presente (Sardegna, Lazio, Spagna) la leva resterà posizionata su:

- Qualità del prodotto (materiali, design, servizio)
- Posizione distintiva (paesaggio, lago, mare, relax)
- Marketing internazionale (clienti esteri)

Hospitality

Il mercato dell'ospitalità in Italia sta beneficiando della ripresa del turismo internazionale: spesa dei visitatori e presenze sono in crescita, con domanda elevata di esperienze di qualità (benessere, natura, resort) anche fuori dalla stagione alta.

Secondo Cushman & Wakefield, H1 2025, gli investimenti in hospitality sono saliti in Italia a ~1,5 miliardi € (+77% YoY).

Le strutture con forte posizionamento esperienziale stanno raccogliendo interesse significativo (student housing, senior living, wellness resort) come segmento "emergente e resiliente".

In destinazioni top l'ADR (tariffa media) e tassi di occupazione rimangono elevati.

Il Gruppo Rebirth investe e valorizza progetti del in località premium (laghi, mare, contesti natura) potendo sfruttare il trend turismo-esperienza e puntando su asset che integrano ospitalità + benessere + lifestyle.

Importante attenzione è rivolta ad un posizionamento commerciale "curato": marketing internazionale, servizio evoluto, digitalizzazione (check-in/out, gestione ospite, upsell esperienze).

Commerciale

In Italia, il mercato degli uffici è stabile per i "prime assets" in zone centrali (Milano, Roma), ma subisce forte pressione sui quality inferiori, a causa di smart working, richiesta mutata di spazi e obsolescenza.

Il retail high-street e shopping centers stanno registrando un rinnovato interesse in location top, ma la concorrenza dell'e-commerce e i costi di ristrutturazione/spazio sono sfide. In Italia, gli investimenti retail nel H1 2025 sono cresciuti.

In tema di posizionamento del Gruppo Rebirth nel segmento si segnala una scelta molto selettiva in immobili commerciali, caratterizzata da *tenant* affidabili ed immobili e spazi flessibili, al fine di garantire ritorni maggiormente sicuri ed asset convertibili.

Industriale/Logistica

Secondo JLL, in Italia nel primo semestre 2025 l'assorbimento logistico (take-up) è stato circa 950.000 m², in calo rispetto allo stesso periodo precedente a causa dell'incertezza economica – ma il segmento resta considerato "prime" per gli investitori.

Le operazioni di investimento nel settore industriale/logistica in Italia nel H1 2025 hanno superato 800 milioni €, +66% YoY.

La logistica è alimentata da trend strutturali: e-commerce, reshoring, necessità di magazzini moderni e "last-mile", maggior attenzione alla catena di approvvigionamento e allo stoccaggio vicino alle città.

Rebirth ha una modesta porzione di portafoglio rappresentata da immobili industriali (capannoni), locati a primari operatori del settore televisivo e cinematografico.

Tali investimenti siano stati affrontati da Rebirth con l'ottica di lunga durata nel rapporto con controparti qualificate, questi investimenti si caratterizzano dalla loro elasticità in termini di trasformabilità futura, appunto in ambito sia industriale che logistico.

Mediazione creditizia

Il settore della mediazione creditizia presenta delle dinamiche importanti per il Gruppo Rebirth, considerando che la funzione di intermediazione può essere un asset strategico

sia in ottica di finanziamento immobiliare/ricettivo sia di servizi complementari di cross selling con la clientela raggiunta dal gruppo.

Grazie in particolare ai recenti interventi della BCE sui tassi di interesse, che hanno reso più favorevole il contesto in termini di maggiore accessibilità nel ricorso al credito, ci si attendono volumi di intermedio in aumento lato corporate, segmento dove il gruppo si posiziona con la sua controllata.

Sarà importante proseguire con il percorso di diversificazione dei prodotti sia lato corporate, offrendo prodotti ad ampio raggio su tutti i segmenti di intervento, sia lato retail.

Conclusioni sul contesto macroeconomico

In sintesi: anche in un contesto macro europeo che rimane “a bassa velocità”, i verticali presidiati dal Gruppo Rebirth (rigenerazione immobiliare di qualità, ospitalità esperienziale ad alto valore aggiunto, e benessere personalizzato) sono tra i pochi comparti nazionali con domanda strutturalmente crescente, pricing power e barriere regolamentari crescenti per i concorrenti meno organizzati. Questo posiziona il Gruppo in maniera favorevole per il secondo semestre 2025 e per il ciclo 2026-2027.

1.4.3 Performance per settore operativo

Di seguito si commenta la performance per settore operativo

- **Immobiliare (Rebirth S.p.A.)** – Settore trainante del Gruppo, con un **Valore della Produzione di 2,19 milioni di euro** (+74%) e un **MOL in crescita del 61%, a 563 mila euro**. I risultati riflettono la valorizzazione degli asset e la piena operatività dei progetti in corso.
- **Manutenzione (Motus S.r.l.)** – Miglioramento della redditività con un **MOL positivo di 77 mila euro**, contro una perdita di 77 mila euro nel 2024, grazie all’ottimizzazione delle commesse e a una gestione più efficiente dei costi.
- **Turismo e ospitalità estera (Rebirth Canarie, Gold Drake, Rebirth Hospitality)** – Le attività mostrano un **progressivo miglioramento**: Rebirth Canarie riduce le perdite operative da -21 mila a -4 mila euro; Gold Drake si mantiene in equilibrio; Rebirth Hospitality, veicolo creato per la gestione delle attività Hospitality nazionali, ha iniziato ad acquisire le prime attività in gestione realizzando un **Valore della Produzione di 62,9 mila euro** e un MOL prossimo al pareggio.
- **Mediazione creditizia (UMCI)** – Settore nel quale Rebirth vede delle valide ed importanti sinergie investendo nell’acquisto del 60% delle quote della società UMCI Srl, registra un **Valore della Produzione di 255 mila euro** e un **MOL positivo di 4,7 mila euro**, sostenuto dall’espansione commerciale e dalle partnership nel settore finanziario.
- **Call center (Bienestar Canarias)** – Marginalità appena positiva con un **MOL di 436 euro** e **Valore della Produzione di 38 mila euro**, beneficiando di una riorganizzazione operativa e di una maggiore efficienza gestionale.

Inoltre, Il **Totale Attivo** si mantiene sostanzialmente stabile a **40,26 milioni di euro**, con un incremento delle **immobilizzazioni** a **30,38 milioni (+1,8%)** in particolare di quelle materiali legate all'**incremento del patrimonio immobiliare**, ed un rafforzamento dei **crediti commerciali (+42,6%)**. Il **Patrimonio netto consolidato** cresce a **29,4 milioni di euro (+1%)**, confermando la solidità finanziaria del Gruppo e la capacità di sostenere i nuovi investimenti grazie ai contributi di soci esistenti e nuovi.

Infine, 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

1.4.4 Overview dei progetti di Sviluppo in corso

1.4.4.1 Construction Italia

Baccanello

Il Progetto che prevedeva la costruzione di due ville gemelle di elevato design, nel comune di Formello (RM) in classe energetica A4, quindi utilizzando i più attuali standard energetici ed ambientali, di circa 300 mq ognuna oltre terreni per 4,200 mq con piscina e doppi garage è stato regolarmente completato e consegnato alla fine dell'anno 2024, per un valore per ogni unità immobiliare di circa 1,2 milioni di euro.

Praticello

È partito nel mese di Settembre il Progetto Praticello, nell'omonima zona sita nel comune di Formello (RM). L'iniziativa prevedere la costruzione di 10 unità abitative di pregio, ed anche qui caratterizzate da elevati standard estetici, energetici ed ambientali, le ville saranno edificate su una area di circa 9000 mq.

Il Prezzo di vendita varia dai 540.000 euro delle unità bifamiliari ai 590.000 euro delle unità indipendenti.

Le unità, in corso di costruzione, permettono personalizzazioni da parte degli acquirenti.

Saluggia

Il progetto Saluggia ha visto l'avvio dei lavori nel mese di Maggio 2025, si tratta di un progetto sito nel comune di Roma, e vedrà la realizzazione di 5 unità immobiliari di circa 100 mq ognuna, per un totale di 396 mq.

Il prezzo di vendita delle unità, che saranno realizzate, nel rispetto degli standard del gruppo, osservando i migliori standard applicabili per l'iniziativa e l'area, sarà di circa 450.000 euro per unità.

Al fine di concentrare i propri sforzi sulle iniziative con margini più interessanti, ed al fine di posizionare gli investimenti e le risorse su quello che è il comparto in cui Rebirth crede maggiormente, ovvero quello turistico, si è deciso di cedere e quindi realizzare, come già anticipato, gli altri due terreni edificabili detenuti, in zone minormente interessanti da un punto di vista progettuale.

1.4.4.2 Construction Spagna

Isaac Peral

Il progetto, nel comune di Corralejo sull'Isola di Fuerteventura, prevede la costruzione di un edificio con dettagli architettonici moderni e materiali di alta qualità. L'edificio sarà composto da 6 appartamenti aventi una superficie media di circa 60 mq.

I permessi per la realizzazione sono stati già regolarmente depositati e si conta di iniziare i lavori nella prima del 2026.

La Milagrosa

Questo progetto, che insiste anch'esso nel comune di Corralejo, sull'Isola di Fuerteventura, prevede la realizzazione di un edificio di 6 appartamenti, con una superficie costruita complessiva di circa 500 mq.

Il progetto è stato regolarmente depositato ed il permesso a costruire ottenuto, l'inizio dei lavori è previsto per l'inizio del 2026.

General Prim

Ultimo, ma più importante progetto programmato nel territorio di Corralejo, sull'isola di Fuerteventura, consiste nella realizzazione di un edificio di 14 appartamenti, per una superficie complessiva costruita di circa 1.000 mq.

Anche per quanto riguarda questa iniziativa l'iter amministrativo è stato correttamente completato, e si conta di avviare i lavori nelle prime settimane del 2026.

L'intenzione del gruppo è quella di mettere in operazione circa la metà delle unità realizzate, e di vendere sul mercato un'altra metà degli appartamenti costruiti al fine di bilanciare impegno finanziario e marginalità dei diversi comparti di attività.

La località, offre dei ritorni di assoluto interesse, sia per quanto riguarda il prezzo/mq degli appartamenti nuovi, sia per l'ampiezza della stagione turistica che offre l'opportunità di realizzare ricavi pieni da affitti brevi per almeno 8/9 mesi ogni anno.

1.4.4.3 Hospitality Italia

Boutique Hotel Valledoria

Si tratta del progetto di manutenzione straordinaria dell'immobile sito in Valledoria, Via Enrico De Nicola finalizzato alla ristrutturazione del bene che verrà adibito a Boutique Hotel. L'attività ipotizzata conterà 9 stanze, tutte arredate in stile contemporaneo e dotate di tutti i comfort, a servire ulteriormente una zona già positivamente presidiata da Rebirth con numerosi appartamenti per vacanze.

Albergo Diffuso Marta Lake

Si tratta sicuramente del progetto di punta per il gruppo, rivoluzionario nel panorama dell'ospitalità italiana, trasformerà il modo di vivere e scoprire il borgo storico di Marta, offrendo un'esperienza di soggiorno unica che fonde tradizione e comfort moderno, oltre a rivitalizzare il tessuto storico del paese attraverso un approccio rispettoso che preserva l'autenticità del luogo mentre introduce servizi di alto livello.

L'hotel che sarà realizzato, oltre a mettere a disposizione oltre 20 dimore di charme, offrirà ai propri visitatori l'uso di una palestra, di una Spa, di una sala meeting, nonché di due punti di ristoro, e l'unica e prima iniziativa di museo dei mattoncini, per una attrazione unica nel suo genere e dal potenziale assolutamente interessante.

1.4.4.4 Hospitality Spagna

Hotel Emblematico Gran Canaria

Il Progetto prevede la ristrutturazione dell'edificio situato in Calle General Bravo n. 22 nella Città di Las Palmas sull'Isola di Gran Canaria.

L'obiettivo è di trasformare l'attuale edificio, incluso nell'elenco comunale degli edifici storici, in un hotel emblematico.

L'edificio, costruito nel 1904, si trova nel centro storico della città di Las Palmas. Il progetto di ristrutturazione dell'edificio prevede un cambio di destinazione d'uso da residenziale ad albergo, con 10 camere ed una caffetteria.

Fuerteventura

Come già anticipato, lato turistico, nell'isola, si conta di mantenere circa la metà degli appartamenti in corso di edificazione, per uso locazione breve turistica, questo in virtù dell'elevata e crescente attrattività della località, che tra l'altro vede, come tutte le isole dell'arcipelago, una stagione turistica molto più ampia di quella continentale.

1.4.5 Situazione consolidata del Gruppo

Le tabelle che seguono evidenziano:

- **la situazione economica** consolidata al 30 giugno 2025, confrontata con i dati al 30 giugno 2024
- **la situazione patrimoniale** consolidata al 30 giugno 2025, confrontata con i dati al 31 dicembre 2024.

1.4.5.1 Situazione economica consolidata

La *performance* economica del Gruppo può essere così rappresentata:

	30/06/2025	30/06/2024
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	2.653.107	1.550.911
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	2.709.430	1.787.196
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	(56.323)	(236.285)
TOTALE PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	(138.409)	857.419
TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	0	(9.715)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(194.732)	611.419

IMPOSTE SUL REDDITO	(18.285)	(178.627)
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO (Gruppo e Terzi)	(213.017)	432.792

	30/06/2025	30/06/2024	Variazione	Variazione %
Ricavi della gestione caratteristica	2.601.832	1.436.827	1.165.005	81
Ricavi della gestione accessoria	51.276	114.085	(62.809)	(55)
Valore della produzione	2.653.107	1.550.911	1.102.196	71
Acquisti di beni	(58.757)	(88.795)	30.038	(34)
Costi per Servizi	(1.507.627)	(896.958)	(610.669)	68
Costi per godimento beni di terzi	(100.801)	(81.461)	(19.340)	24
VALORE AGGIUNTO	985.922	483.697	502.225	104
Costo del Lavoro	(322.342)	(235.987)	(86.355)	37
MARGINE OPERATIVO LORDO (EBITDA)	663.580	247.710	415.870	168
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	(449.117)	(359.214)	(89.903)	25
Altri costi operative	(270.786)	(124.780)	(146.006)	117
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)	(56.323)	(236.285)	179.962	(76)
Proventi e oneri finanziari e rettif. di valore di attività finanziarie	(138.409)	847.703	(986.113)	(116)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(194.732)	611.419	(806.151)	(132)
Imposte sul reddito	(18.285)	(178.627)	160.342	(90)
Utile (perdita) dell'esercizio	(213.017)	432.792	(645.809)	(149)

1.4.5.2 Situazione patrimoniale consolidata

Di seguito è rappresentata la situazione patrimoniale al 30 giugno 2025 e al 31 dicembre 2024 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	30/06/2025	%	31/12/2024	%	Stato patrimoniale	30/06/2025	%	31/12/2024	%
Impieghi					Fonti				
Liquidità immediate²	1.042.789	3	1.479.370	4					
Liquidità differite³	3.551.152	9	2.769.404	7	Passività operative⁴	1.931.449	5	2.248.166	5

² La voce accoglie il totale della voce dell'attivo circolante "Disponibilità Liquide"

³ 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

⁴ 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

Stato patrimoniale	30/06/2025	%	31/12/2024	%	Stato patrimoniale	30/06/2025	%	31/12/2024	%
Impieghi					Fonti				
Rimanenze⁵	5.068.112	13	5.368.628	13	Passività finanziarie⁶	1.468.720	4	392.578	1
Attività correnti	9.662.053	24	9.617.402	24	Passività correnti	3.400.169	8	2.640.744	6
Attività operative⁷	0	0	0	0	Passività operative⁸	381.987	1	382.737	1
Attività immobilizzate⁹	30.594.772	76	31.276.028	76	Passività finanziarie¹⁰	7.073.111	18	8.749.303	21
Attività fisse	30.594.772	76	31.276.028	76	Passività non correnti	7.455.098	19	9.132.040	22
					Patrimonio netto	29.401.558	73	29.120.647	71
Totale Impieghi	40.256.824	100	40.893.431	100	Totale fonti	40.256.824	100	40.893.431	100

Le performance patrimoniali del Gruppo possono essere così rappresentate:

	30/06/2025	31/12/2024
A. CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI	210.000	1.430.000
B. IMMOBILIZZAZIONI	30.384.772	29.846.028
I. Immobilizzazioni Immateriali	2.119.514	1.910.313
II. Immobilizzazioni Materiali	27.460.405	26.161.718
III. Immobilizzazioni Finanziarie	804.853	1.773.997
C. ATTIVO CIRCOLANTE	9.662.053	9.603.538
I. Rimanenze	5.068.112	5.368.628
II. Crediti	3.160.697	2.215.085
III. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	390.455	540.455
IV. Disponibilità Liquide	1.042.789	1.479.370
D. RATEI E RISCONTI ATTIVI	0	13.864

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

⁵ La voce accoglie il totale della voce dell'attivo circolante "Rimanenze"

⁶ 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

⁷ 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

⁸ 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

⁹ La voce accoglie la macrovoce "B" dello Stato Patrimoniale attivo (Totale Immobilizzazioni)

¹⁰ 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

Totale	40.256.824	40.893.431
	30/06/2025	31/12/2024
A. PATRIMONIO NETTO	29.401.558	29.120.647
B. FONDI RISCHI ED ONERI	18.285	0
C. TRATTAMENTO FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO	102.658	98.833
D. DEBITI	10.734.324	11.610.885
E. RATEI E RISCONTI PASSIVI	0	63.066
Totale	40.256.824	40.893.431

1.4.5.3 Situazione finanziaria consolidata

Di seguito si riporta la PFN del Gruppo

	30/06/2025	31/12/2024
Depositi bancari	1.038.894	1.475.209
Denaro e altri valori in cassa	3.895	4.161
Disponibilità liquide	1.042.789	1.479.370
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	390.455	540.455
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (entro l'esercizio successivo)	6.792	6.792
Debiti verso soci per finanziamento (entro l'esercizio successivo)	169.183	119.153
Debiti verso banche (entro l'esercizio successivo)	1.292.745	237.083
Debiti verso altri finanziatori (entro l'esercizio successivo)	0	29.550
Posizione finanziaria netta a breve termine	(35.476)	1.627.247
Attività finanziarie immobilizzate	804.853	1.773.997
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (oltre l'esercizio successivo)	0	0
Debiti verso soci per finanziamento (oltre l'esercizio successivo)	0	0
Debiti verso banche (oltre l'esercizio successivo)	7.073.111	8.749.303
Debiti verso altri finanziatori (oltre l'esercizio successivo)	0	0
Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine	(6.268.258)	(6.975.306)
Posizione finanziaria netta	(6.303.734)	(5.348.058)

1.4.5.4 L'analisi per indici

Di seguito il quadro degli indici calcolati sulla Situazione contabile riclassificata al 30 giugno 2025.

	30/06/2025	31/12/2024	Note
Indicatori di confronto			
Capitale circolante netto	6.036.315	5.128.573	(1)
Margine di tesoreria	968.203	(240.055)	(2)
Margine di struttura	(983.214)	(725.381)	(3)

Indipendenza Finanziaria			
Quoziente di indipendenza finanziaria (equity ratio)	0,73	0,71	(4)
Quoziente di indipendenza finanziaria (adj equity ratio)	0,74	0,70	(5)
Quoziente di copertura delle immobilizzazioni	1,21	1,28	(6)
Quoziente di copertura del magazzino	0,14	0,14	(7)
Quozienti di liquidità			
Rapporto corrente di liquidità (current ratio)	3,75	3,08	(8)
Indice secco di liquidità (acid test ratio)	1,92	1,50	(9)
Quozienti di impiego delle attività			
Rotazione del capitale investito (total asset turnover)	0,07	0,04	(10)
Rotazione delle attività correnti (current asset turnover)	0,32	0,20	(11)

1.4.5.4.1 Indicatori di confronto

1.4.5.4.1.1 (1) 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 30 giugno 2025 il capitale circolante è positivo per 6.036 migliaia di Euro, con un incremento di Euro 908 migliaia rispetto al precedente esercizio, per effetto delle importanti lavorazioni effettuate nell'esercizio.

1.4.5.4.1.2 (2) 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 prudentiali dal punto di vista finanziario.

Al 30 giugno 2025 il margine di tesoreria è positivo per circa 968 migliaia di Euro e in miglioramento rispetto al precedente esercizio (-240 migliaia di Euro).

1.4.5.4.1.3 (3) Margine di struttura

Viene calcolato come differenza tra il capitale netto (depurato dagli utili) 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 completamente finanziato con capitale netto. Viceversa, se il margine di struttura è negativo, significa che l'attivo immobilizzato è in parte finanziato con debiti.

Al 30 giugno 2025 il margine di struttura è negativo per 983 migliaia di Euro

1.4.5.4.2 **Quozienti d'indipendenza Finanziaria**

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).

1.4.5.4.2.1 (4) 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 30 giugno 2025 l'indice è positivo e presentava un quoziente pari allo 0,73 rispetto al 0,71 dell'esercizio precedente.

L'incremento del valore è ascrivibile alla politica di capitalizzazione posta in essere nell'esercizio.

1.4.5.4.2.2 (5) Quoziente di indipendenza finanziaria (adj equity ratio)

È un indicatore molto simile al precedente ma ancora più restrittivo; infatti, non è considerato il risultato di periodo (patrimonio netto – risultato di periodo / totale impieghi). Al 30 giugno 2025 l'indice, analogamente all'*equity ratio*) è positivo e pari a 0,74 rispetto all'esercizio precedente 0,70.

1.4.5.4.2.3 (6) 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 30 giugno 2025 l'indice è ampiamente positivo segnando un 1,21 (>100 per cento), in linea rispetto al 31 dicembre 2024 che presentava un quoziente pari all'1,28

1.4.5.4.2.4 (7) Quoziente di copertura del magazzino

Rappresenta un significativo complemento del quoziente di copertura delle immobilizzazioni (rimanenze / patrimonio netto + passività consolidate). Il Gruppo opera come developer di iniziative immobiliari, dunque il magazzino costituisce la maggiore

posta delle attività correnti che, rinnovandosi per rotazione, determina di fatto un fabbisogno durevole di capitale da coprire, il più largamente possibile, con fonti consolidate quali il capitale proprio e l'indebitamento a medio e lungo termine. 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). Il significato dei valori posti all'interno e all'esterno di questo intervallo si desume facilmente.

Al 30 giugno 2025 l'indice è positivo pari a 0,14, ed esprime un'ottima indipendenza finanziaria del Gruppo.

1.4.5.4.3 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 del Gruppo 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.

1.4.5.4.3.1 (8) 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 30 giugno 2025 l'indice è positivo pari a 3,75 (>100 per cento).

1.4.5.4.3.2 (9) 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. Il risultato ottenuto stabilisce in modo prudenziale quali saranno gli incassi certi futuri. Viene 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 30 giugno 2025, in continuità con i precedenti periodi, l'indice è positivo pari a 1,92.

1.4.5.4.4 Quozienti di impiego delle attività

Gli indici di impiego delle attività hanno l'obiettivo di misurare l'efficienza con cui l'azienda sta utilizzando il proprio capitale investito. Tale efficienza viene misurata con indici cosiddetti di rotazione (o turnover) che comparano i ricavi (come misuratori del volume di attività) con il capitale impiegato, misurando quante volte in un anno l'azienda riesce a trasformare un euro di capitale investito in ricavi, cioè quante volte l'azienda riesce a far girare il proprio capitale investito. Questi indici esprimono la mobilità dei fattori e quindi la dinamica della gestione intesa come liquidità → investimenti → liquidità. In genere, quanto più alti sono gli indici di rotazione tanto migliore è la situazione dell'azienda.

1.4.5.4.4.1 (10) Rotazione del capitale investito (total asset turnover)

Viene calcolato come il rapporto tra i ricavi netti ed il capitale investito netto (ricavi netti / totale impieghi). L'indice permette sia un apprezzamento sull'entità delle risorse impiegate relativamente al prodotto lordo aziendale, sia un'indicazione circa il livello di efficienza del loro utilizzo in relazione ai ricavi ottenuti.

Al 30 giugno 2025 l'indice è positivo pari a 0,07 e rappresenta un ottimo risultato considerando il settore in cui opera il Gruppo, caratterizzato da lunghi tempi di realizzazione delle opere e la natura di *property company* del Gruppo.

1.4.5.4.4.2 (11) Rotazione delle attività correnti (current asset turnover)

Il valore posto al denominatore è dato dalla somma delle attività correnti risultanti dallo Stato patrimoniale riclassificato (ricavi netti / attività correnti). Viene espresso in termini unitari e indica il numero di volte in cui le attività correnti ruotano per effetto delle vendite. Fornisce, quindi, indicazioni circa la velocità di ritorno in forma liquida, attraverso le vendite di periodo, del capitale circolante lordo impiegato nella produzione tipica.

Al 30 giugno 2025, l'indice è positivo pari a 0,32. Al 31 dicembre 2024 lo stesso indice era pari a 0,20.

1.4.6 **Principali rischi**

In relazione ai principali rischi ed incertezze collegabili al Gruppo e alle sue attività, è possibile fare le seguenti considerazioni:

- Rischi legati al settore di appartenenza
- Rischi legati alle attività aziendali
- Rischi legati alla strategia e organizzazione
- Rischi finanziari
- Rischi legali e normativi

1.4.6.1 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.

1.4.6.2 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.

1.4.6.3 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.

1.4.6.4 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.

1.4.6.5 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.

- **Rischi Ambientali.** Il Gruppo, operando nel settore delle costruzioni immobiliari e svolgendo le proprie attività anche per il tramite di subappaltatori, è consapevole dei rischi ambientali (diretti ed indiretti). Tali rischi riguardano principalmente la gestione e lo smaltimento di materiali edili, l'impatto sulle risorse naturali (suolo, acqua e aria), e le emissioni sonore e atmosferiche legate ai cantieri. La società seleziona con cura i subappaltatori, richiedendo loro il rispetto scrupoloso delle normative ambientali vigenti, e attua costanti controlli e monitoraggi sulle attività affidate. Alla data del presente bilancio, non risultano procedimenti sanzionatori o contenziosi di natura ambientale né a carico delle società del Gruppo né riconducibili direttamente o indirettamente ai subappaltatori impiegati. Inoltre, non emergono circostanze indicative di future passività significative connesse a tematiche ambientali.

1.4.7 Attività di ricerca e di sviluppo:

Nel corso del semestre, il Gruppo ha svolto attività di ricerca e sviluppo focalizzate sull'individuazione e valorizzazione di nuove opportunità immobiliari, con particolare attenzione alla selezione di location strategiche per interventi. L'attività costruttiva in senso stretto è affidata a subappaltatori specializzati, mentre il valore aggiunto generato dal Gruppo si concentra sulla fase di analisi, pianificazione e ottimizzazione progettuale. In particolare, le attività di R&S hanno riguardato:

- **L'analisi del territorio e lo studio di fattibilità** di interventi su aree urbane a elevato potenziale di rigenerazione, con valutazioni integrate su parametri urbanistici, vincoli normativi, accessibilità e impatto sociale;
- **La progettazione di soluzioni distributive innovative**, orientate al miglior sfruttamento degli spazi interni e comuni, in linea con le evoluzioni della domanda abitativa e le nuove esigenze funzionali (es. flessibilità d'uso, co-living, spazi verdi condivisi);
- **L'ottimizzazione dei layout architettonici e impiantistici** in chiave di efficienza energetica, vivibilità e sostenibilità ambientale, anche mediante il ricorso a strumenti digitali e simulazioni tridimensionali.

Le spese sostenute per queste attività non presentano i requisiti per la capitalizzazione secondo i principi contabili applicabili e sono state pertanto interamente spese a conto economico del periodo. Il Gruppo ritiene strategico continuare a investire nella R&S per rafforzare il proprio posizionamento nell'ambito della rigenerazione urbana e dello sviluppo immobiliare sostenibile.

1.4.8 Fatti di rilievo del periodo

Di seguito si riportano i principali fatti di rilievo del periodo

- Il Consiglio di Amministrazione, riunitosi in data **3 Febbraio 2025**, dando atto del perfezionamento del processo di quotazione, ha adottato un nuovo statuto sociale che tiene conto dello status di società quotata. Sempre nella riunione del **3 Febbraio 2025**, il Consiglio di Amministrazione ha comunicato la chiusura

dell'aumento di capitale, deliberato in data 30.12.2024, realizzato mediante emissione di 1.416.853 nuove azioni ordinarie, con sovrapprezzo di euro 1.700.223, al prezzo quindi di euro 2,20, di cui euro 1,20 sovrapprezzo. Per effetto della delibera, il capitale sociale si è incrementato da euro 21.370.026 ad euro 22.786.879.

- Con verbale del **17 Febbraio 2025**, il Consiglio di Amministrazione ha ratificato la costituzione della controllata Rebirth Hospitality S.r.l. che ha avuto luogo in data **10 Febbraio 2025**;
- Con verbale del **28 Marzo 2025**, il Consiglio di Amministrazione ha autorizzato l'acquisto della quota del 50% della Motus S.r.l. dalla S.A.C.I.T. S.r.l., avvenuta poi in data **3 aprile 2025**, per mezzo del quale Rebirth è divenuta titolare del 100% del capitale sociale di Motus S.r.l.;
- Con verbale del **3 Aprile 2025**, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato, in esercizio della delega già ricevuta dall'assemblea, di aumentare il capitale sociale, mediante emissione di 247.826 azioni ordinarie, oltre sovrapprezzo di 322.174, al prezzo quindi di euro 2,3, di cui 1,3 sovrapprezzo, tale aumento è stato riservato in sottoscrizione agli Investitori Idri S.p.A., S.A.C.I.T. S.r.l.; Ethicoin S.r.l. e Soul Movie Studios S.r.l.. Per effetto della delibera il capitale si è incrementato da euro 22.786.879 ad euro 23.034.705.
- L'aumento di capitale è stato interamente sottoscritto e liberato come deliberato dal Consiglio di Amministrazione del **22 Aprile 2025**;
- Con verbale di assemblea straordinaria dei soci del **23 Aprile 2025**, è stata offerta la possibilità a tutti i soci di convertire azioni ordinarie in azioni speciali. La delibera trovava presupposto nell'esigenza manifestata dal socio Health Italia S.p.A. di eseguire una distribuzione di una seconda tranche di dividendo straordinario in natura sotto forma di azioni "Rebirth S.p.A.";
- Con verbale del **6 Giugno 2025**, il Consiglio di Amministrazione ha (a) ratificato la cessione dell'immobile sito in Milano, via Monfalcone n. 8 alla Soul Movie Studios S.r.l. per euro 1.700.000,00 oltre IVA; (b) ratificato la cessione delle quote detenute nella Stemway Biotech Ltd al prezzo di euro 80.000,00 alla società Health Italia S.p.A.;
- Con verbale del **16 Giugno 2025**, il Consiglio di Amministrazione ha autorizzato (a) la cessione del terreno edificabile di via dell'Ente, al valore di euro 100.000,00 in favore della società Rebirth Invest S.r.l. (cessione è stata eseguita in data 27 Giugno 2025); (b) la dismissione della partecipazione detenuta nella Rebirth Invest S.r.l., ad un prezzo di euro 27.500,00. La cessione si è perfezionata in data **27 Giugno 2025**.

1.4.9 Eventi successivi avvenuti dopo la chiusura del periodo

- In esecuzione della delibera di Consiglio di Amministrazione del 16 Giugno 2025, la Rebirth, in data **24 Luglio 2025**, ha sottoscritto aumento di capitale della LO.DA. Immobiliare S.r.l. da euro 10.000,00 ad euro 30.000,00, con sovrapprezzo di euro

788.000,00, divenendo titolare di una quota rappresentativa il 66,67% del capitale sociale della ;

- Sempre In esecuzione della delibera di Consiglio di Amministrazione del **16 Giugno 2025**, la Rebirth, in data **10 Settembre 2025**, ha acquisito dal socio di minoranza, una partecipazione rappresentativa il 33,33% della LO.DA. Immobiliare S.r.l. per euro 410.000,00, divenendo titolare di una complessiva quota pari al 100%;
- Con verbale del **2 Settembre 2025**, il Consiglio di Amministrazione ha approvato il progetto di fusione per incorporazione, ai sensi dell'art. 2505 bis c.c., della LO.DA. Immobiliare S.r.l. nella Rebirth S.p.A..
- Con verbale del **6 Ottobre 2025**, il Consiglio di Amministrazione, per atto a rogito Notaio Alfredo Belisario di Campagnano di Roma, ha approvato la fusione per incorporazione della LO.DA. Immobiliare S.r.l. nella Rebirth S.p.A.;

1.4.10 **Rapporti con Parti Correlate**

Le operazioni effettuate con parti correlate del Gruppo non sono qualificabili né come atipiche né come inusuali, rientrando nella normale attività del Gruppo. Tali operazioni sono effettuate nell'interesse del Gruppo a normali condizioni di mercato.

30/06/2025

Importi in Euro	Rebirth S.p.A.				Controllate			
	CREDITI	DEBITI	RICAVI	COSTI	CREDITI	DEBITI	RICAVI	COSTI
Soci	48.191	114.565	276.821	4.319	540	2.000	505	7.407
Amministratori	11.444	2.227	-	-	-	-	-	-
Altre parti correlate	4.386	3.939	5.250	-	-	-	-	-

1.4.11 **Azioni proprie e di società controllanti**

Alla data del 30 giugno 2025 sono detenute 302.277 azioni, rispetto alle 181.587 del precedente esercizio.

Le azioni proprie detenute, pari all'1,31% del capitale sociale, sono state acquisite:

- **negli esercizi precedenti**, 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
- **nell'esercizio corrente**, per la distribuzione di un dividendo in natura deliberato dalla Società Health Italia S.p.A. attraverso la distribuzione di azioni della Capogruppo.

1.4.12 **Informazioni relative alle relazioni con l'ambiente**

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

Nel corso del periodo, il Gruppo 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, il Gruppo *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, il Gruppo 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.

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

1.4.13 Assetto organizzativo, amministrativo e contabile

Le Società del Gruppo, come previsto dal D.lgs. n. 14/2019 (Codice della crisi e dell'insolvenza d'impresa), adottano 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.

2 BILANCIO CONSOLIDATO

2.1 Stato patrimoniale

2.1.1 Attivo

	30 giugno 2025	31 dicembre 2024
A. CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI	210.000	1.430.000
B. IMMOBILIZZAZIONI	0	0
I. Immobilizzazioni Immateriali	0	0
1. Costi di impianto e ampliamento	626.164	299.910
2. Costi di sviluppo	0	0
3. Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione	0	0
4. Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	41.970	51.008
5. Avviamento	1.314.559	1.441.611
6. Immobilizzazioni in corso e acconti	0	0
7. Altre Immobilizzazioni Immateriali	136.821	117.784
8. Differenza da consolidamento	0	0
Totale Immobilizzazioni Immateriali	2.119.514	1.910.313
II. Immobilizzazioni Materiali	0	
1. Terreni e Fabbricati	27.191.826	26.027.697
2. Impianti e Macchinari	22.532	20.515
3. Attrezzature Industriali e Commerciali	87.529	27.386
4. Altri beni	67.876	69.121
5. Immobilizzazioni in corso e acconti	90.642	17.000
Totale Immobilizzazioni Materiali	27.460.405	26.161.718
III. Immobilizzazioni Finanziarie	0	
1. Partecipazioni	0	0
a) in imprese controllate	0	22.803
b) in imprese collegate	625	12.441
c) in imprese controllanti	0	0
d) in imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0
d-bis) in altre imprese	360.184	576.750
Totale Partecipazioni	360.809	611.994
2. Crediti		
a) verso imprese controllate	0	0
b) verso imprese collegate	0	0
c) verso imprese controllanti	0	0
d) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0
d-bis) in altre imprese	444.044	507.820
Totale Crediti	444.044	507.820
3. Altri titoli	0	654.183
4. Strumenti finanziari derivati attivi	0	0
Totale Immobilizzazioni Finanziarie	804.853	1.773.997
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	30.384.772	29.846.028
C. ATTIVO CIRCOLANTE		
I. Rimanenze	0	0
1. Materie prime, sussidiarie e di consumo	6.347	0
2. Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	4.300.819	5.209.818
3. Lavori in corso su ordinazione	0	0
4. Prodotti finiti e merci	0	0
5. Acconti	760.946	158.810
Totale Rimanenze	5.068.112	5.368.628

	30 giugno 2025	31 dicembre 2024
II. Crediti		
1. Crediti verso clienti	1.596.992	846.673
- esigibili entro l'esercizio	1.596.992	846.673
- esigibili oltre l'esercizio	0	0
2. Crediti verso imprese controllate	0	150.000
- esigibili entro l'esercizio	0	150.000
- esigibili oltre l'esercizio	0	0
3. Verso collegate	13.690	13.690
- esigibili entro l'esercizio	13.690	13.690
- esigibili oltre l'esercizio	0	0
4. Crediti verso imprese controllanti	0	0
- esigibili entro l'esercizio	0	0
- esigibili oltre l'esercizio	0	0
5. Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0
- esigibili entro l'esercizio	0	0
- esigibili oltre l'esercizio	0	0
5-bis. Crediti tributari	220.317	153.583
- esigibili entro l'esercizio	220.317	153.583
- esigibili oltre l'esercizio	0	0
5-ter. Crediti per imposte anticipate	20.383	20.383
- esigibili entro l'esercizio	20.383	20.383
- esigibili oltre l'esercizio	0	0
5-quater. Verso altri	1.309.314	1.030.756
- esigibili entro l'esercizio	1.309.314	1.030.756
- esigibili oltre l'esercizio	0	0
Totale Crediti	3.160.697	2.215.085
III. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
1. Partecipazioni in imprese controllate	0	0
2. Partecipazioni in imprese collegate	0	0
3. Partecipazioni in imprese controllanti	0	0
3bis. Partecipazioni in imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0
4. Partecipazioni in altre imprese	0	0
5. Strumenti finanziari derivati attivi	0	0
6. Altri titoli	390.455	540.455
Totale Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	390.455	540.455
IV. Disponibilità Liquide		
1. Depositi bancari e postali	1.038.894	1.475.209
2. Assegni	0	0
3. Denaro e valori in cassa	3.895	4.161
Totale Disponibilità Liquide	1.042.789	1.479.370
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	9.662.053	9.603.538
D. RATEI E RISCONTI ATTIVI		
1. Ratei e Risconti Attivi	0	13.864
TOTALE RATEI E RISCONTI	0	13.864
TOTALE ATTIVO	40.256.824	40.893.431

2.1.2 Passivo

	30 giugno 2025	31 dicembre 2024
A. PATRIMONIO NETTO		
I. Capitale Sociale	23.037.705	22.789.879
II. Riserva da sovrapprezzo delle azioni	8.043.493	7.721.319
III. Riserva di rivalutazione	0	0
IV. Riserva legale	0	0
V. Riserve statutarie	0	0
VI. Altre riserve	1.043.739	1.043.739
VII. Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	0
VIII. Utili/(Perdite) riportati a nuovo	(2.349.852)	(2.395.104)
X. Riserva di consolidamento	0	0
IX. Utile/(Perdita) dell'esercizio di pertinenza del Gruppo	(192.951)	(18.621)
PN di Terzi	26.718	83.188
VI. Altre riserve (di terzi)	115.049	115.237
IX. Utile/(Perdita) dell'esercizio di pertinenza delle minoranze	(20.066)	(37.403)
X. Riserva negativa az proprie	(302.277)	(181.587)
TOTALE PATRIMONIO NETTO	29.401.558	29.120.647
B. FONDI RISCHI ED ONERI		
1. Per per trattamento quiescenza e obblighi simili	0	0
2. Per imposte	18.285	0
3. Strumenti finanziari derivati passivi	0	0
4. Altri	0	0
TOTALE FONDO RISCHI ED ONERI	18.285	0
C. TRATTAMENTO FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO	102.658	98.833
D. DEBITI		
1. Obbligazioni	6.792	6.792
- esigibili entro l'esercizio	6.792	6.792
- esigibili oltre l'esercizio	0	0
2. Obbligazioni convertibili	0	0
- esigibili entro l'esercizio	0	0
- esigibili oltre l'esercizio	0	0
3. Debiti verso soci per finanziamento	169.183	119.153
- esigibili entro l'esercizio	169.183	119.153
- esigibili oltre l'esercizio	0	0
4. Debiti verso banche	8.365.856	8.986.386
- esigibili entro l'esercizio	1.292.745	237.083
- esigibili oltre l'esercizio	7.073.111	8.749.303
5. Debiti verso altri finanziatori	0	29.550
- esigibili entro l'esercizio	0	29.550
- esigibili oltre l'esercizio	0	0
6. Acconti	231.774	231.774
- esigibili entro l'esercizio	231.774	231.774
- esigibili oltre l'esercizio	0	0
7. Debiti verso Fornitori	1.228.172	1.164.848
- esigibili entro l'esercizio	1.228.172	1.164.848
- esigibili oltre l'esercizio	0	0
8. Debiti rappresentati da titoli di credito	0	0
- esigibili entro l'esercizio	0	0
- esigibili oltre l'esercizio	0	0
9. Debiti verso imprese controllate	0	0
- esigibili entro l'esercizio	0	0
- esigibili oltre l'esercizio	0	0
10. Debiti verso imprese collegate	0	0

	30 giugno 2025	31 dicembre 2024
- esigibili entro l'esercizio	0	0
- esigibili oltre l'esercizio	0	0
11. Debiti verso imprese controllanti	0	0
- esigibili entro l'esercizio	0	0
- esigibili oltre l'esercizio	0	0
11bis. Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0
- esigibili entro l'esercizio	0	0
- esigibili oltre l'esercizio	0	0
12. Debiti tributari	325.102	460.188
- esigibili entro l'esercizio	268.175	389.030
- esigibili oltre l'esercizio	56.927	71.158
13. Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	81.055	42.334
- esigibili entro l'esercizio	81.055	42.334
- esigibili oltre l'esercizio	0	0
14. Altri debiti	326.389	569.859
- esigibili entro l'esercizio	103.987	357.113
- esigibili oltre l'esercizio	222.402	212.746
TOTALE DEBITI	10.734.324	11.610.885
E. RATEI E RISCONTI PASSIVI		
1. Ratei e Risconti Passivi	0	63.066
TOTALE RATEI E RISCONTI PASSIVI	0	63.066
TOTALE	40.256.824	40.893.431

2.2 Conto Economico

	30 giugno 2025	30 giugno 2024
A. VALORE DELLA PRODUZIONE		
1. Ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.510.831	1.031.952
2. Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(908.999)	259.035
3. Variazione dei lavori in corso su ordinazione	0	0
4. Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	0	145.839
5. Altri ricavi e proventi	51.276	114.085
a) contributi in conto esercizio	0	0
b) altri	51.276	114.085
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	2.653.107	1.550.911
B. COSTI DELLA PRODUZIONE		
6. Per materie prime sussidiarie di consumo e di merci	65.104	88.795
7. Per servizi	1.507.627	896.958
8. Per godimento beni terzi	100.801	81.461
9. Per il personale	322.342	235.987
a) salari e stipendi	232.968	152.933
b) oneri sociali	80.144	63.984
c) trattamento di fine rapporto	3.577	7.382
e) altri costi	5.652	11.689
10. Ammortamenti e svalutazioni	449.117	359.214
a) Ammortamento immobilizzazioni immateriali	207.486	185.997
b) Ammortamento immobilizzazioni materiali	241.631	173.217
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0	0
d) Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	0	0
11. Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(6.347)	0
12. Accantonamenti per rischi	0	0
13. Altri accantonamenti	0	0
14. Oneri diversi di gestione	270.786	124.780
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	2.709.430	1.787.196
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	(56.323)	(236.285)
C. PROVENTI ED ONERI FINANZIARI		
15. Proventi da partecipazioni	120.690	0
a) da imprese controllate	0	0
b) da imprese collegate	120.690	0
c) da imprese controllanti	0	0
d) da imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0
e) da altre imprese	0	0
16. Altri proventi finanziari	38.098	957.141
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	0	16.034
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni	0	0
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante	26.031	941.080
d) proventi diversi dai precedenti	12.067	27
d1) proventi diversi dai precedenti - da impr. controllate	0	0
d2) proventi diversi dai precedenti - da impr. collegate	0	0
d3) proventi diversi dai precedenti - da impr. controllanti	0	0
d4) proventi diversi dai precedenti - da impr. sottoposte al controllo delle controllanti	0	0

	30 giugno 2025	30 giugno 2024
d5) proventi diversi dai precedenti - da altri	12.067	27
17. Interessi ed altri oneri finanziari	(295.469)	(99.524)
a) verso imprese controllate	0	0
b) verso imprese collegate	0	0
c) verso imprese controllanti	0	0
d) verso altre imprese	(295.469)	(99.524)
17 bis. Utili e perdite su cambi	(1.728)	(198)
TOTALE PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	(138.409)	857.419
D. RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE		
18. Rivalutazioni		0
a) di partecipazioni	0	0
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	0	0
c) di titoli iscritti all' attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0	0
d) di strumenti finanziari derivati	0	0
19. Svalutazioni	0	(9.715)
a) di partecipazioni	0	(9.715)
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	0	0
c) di titoli iscritti all' attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0	0
d) di strumenti finanziari derivati	0	0
TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	0	(9.715)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+C+D)	(194.732)	611.419
20. Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate	(18.285)	(178.627)
- Imposte correnti	(18.285)	(87.805)
- Imposte relative a esercizi precedenti	0	0
- Imposte differite e anticipate	0	(90.822)
- Proventi da consolidato fiscale	0	0
21. UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO (Gruppo e Terzi)	(213.017)	432.792
Risultato di terzi	(20.066)	(42.227)
Risultato di Gruppo	(192.951)	475.019

2.3 Rendiconto Finanziario

	30/06/2025
A. Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)	
Utile (perdita) dell'esercizio del Gruppo	(192.951)
Imposte sul reddito	18.285
Interessi passivi/(interessi attivi)	138.409
(Dividendi)	0
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	0
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	(36.257)
<i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>	
Accantonamenti/(proventizzazioni) fondi	0
Ammortamenti delle immobilizzazioni	449.117
Svalutazioni/(rivalutazioni) per perdite durevoli di valore	0
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetaria	0
Altre rettifiche per elementi non monetari	0
Totale rettifiche elementi non monetari	449.117
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	412.860
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>	
Decremento/(incremento) delle rimanenze nette	300.516
Decremento/(incremento) dei crediti commerciali verso clienti netti terzi	(750.320)
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori terzi	63.324
Altre variazioni del capitale circolante netto	(562.218)
Totale rettifiche variazioni del capitale circolante netto	(948.698)
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	(535.838)
<i>Altre rettifiche</i>	
Interessi incassati/(pagati)	(138.409)
Imposte sul reddito (pagate)/incassate	(18.285)
Dividendi incassati	0
(Utilizzo dei fondi)	0
Totale rettifiche flusso finanziario	(156.694)
Flusso finanziario della gestione operativa (A)	(692.532)
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento	
Immobilizzazioni immateriali	
(Investimenti)	(450.832)
Disinvestimenti	0
Immobilizzazioni materiali	
(Investimenti)	(1.506.173)
Disinvestimenti	0
Immobilizzazioni finanziarie	
(Investimenti)	1.119.145
Disinvestimenti o rimborsi	0
Attività finanziarie non immobilizzate	
(Investimenti)	0
Disinvestimenti o rimborsi	0
Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide	0
Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide	0
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(837.860)
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento	
Mezzi di terzi	
Incremento (decremento) debiti verso banche e altri finanziari	(650.080)
Accensione/(Rimborso) finanziamenti	0

	30/06/2025
Mezzi propri	0
Aumento di capitale a pagamento	473.861
(Rimborso di capitale)	0
Altri incrementi (decrementi) di capitale	1.220.000
Variazione crediti verso soci	50.030
Cessione (acquisto) di azioni proprie	
Dividendi (e acconti su dividendi) pagati	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	1.093.811
D. Flussi finanziari derivanti da operazioni straordinarie (fusione/scissione)	0
Flussi finanziari derivanti da operazione di fusione	
Flussi finanziari connessi all'operazione di scissione	0
Flusso finanziario da operazioni straordinarie (D)	0
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C ± D)	(436.581)
Disponibilità liquide all'inizio del periodo	1.479.370
Disponibilità liquide alla fine del periodo	1.042.789

2.4 Nota integrativa consolidata

2.4.1 Aspetti di carattere generale

Il bilancio consolidato del periodo chiuso al 30 giugno 2025 del Gruppo Rebirth, (di seguito, per brevità, anche il “bilancio consolidato” o “bilancio”), il primo bilancio redatto nella forma consolidata dal Gruppo, è stato predisposto secondo le disposizioni contenute nel D. Lgs. n. 127/91, ed è costituito da:

- **Stato Patrimoniale consolidato;**
- **Conto Economico consolidato;**
- **Rendiconto finanziario consolidato;**
- **Nota Integrativa consolidata.**

I prospetti di Stato Patrimoniale consolidato e Conto Economico consolidato sono redatti secondo gli schemi previsti dagli art. 2424 e 2425 del Codice Civile.

La Nota Integrativa consolidata ha la funzione di fornire l'illustrazione e l'analisi dei dati del Bilancio consolidato. Inoltre, vengono fornite tutte le informazioni complementari ritenute necessarie a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione economica, finanziaria e patrimoniale del Gruppo.

Alla presente Nota Integrativa consolidata sono allegati 3 prospetti di dettaglio, che ne formano parte integrante:

- **Elenco società consolidate** (Allegato n. 1);
- **Informazioni sulle società controllate non consolidate**, collegate ed altre imprese (Allegato n. 2);
- **Prospetto di riconciliazione tra il Patrimonio netto e il Risultato d'esercizio della Capogruppo** e quello consolidato (Allegato n. 3).

2.4.2 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.);

Gli elementi eterogenei compresi nelle singole voci del Bilancio sono stati valutati separatamente.

Gli elementi patrimoniali destinati ad essere utilizzati durevolmente sono stati iscritti tra le immobilizzazioni.

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

- **Prudenza.** L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività. 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.);

- **Competenza.** 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).
- **Rilevanza.** In applicazione del principio di rilevanza non sono stati rispettati 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. Sono inoltre incluse tutte le informazioni complementari ritenute necessarie per fornire la rappresentazione veritiera e corretta della situazione economica, finanziaria e patrimoniale, anche se non richieste da specifiche disposizioni di legge.
- **Prospettiva della continuità aziendale.** Con riferimento al postulato della continuità dell'attività, è stata effettuata una valutazione prospettica della capacità dell'ente di continuare a svolgere la propria attività per un prevedibile arco temporale futuro, relativo a un periodo di almeno dodici mesi dalla data di riferimento del bilancio. Per maggiori dettagli si rimanda all'apposito paragrafo "2.4.10 - Continuità aziendale".
- **Rappresentazione sostanziale;** 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.).
- **Costanza nei criteri di valutazione;** I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 30 giugno 2025 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del precedente esercizio (art. 2423 bis, c. 1, n. 6).
- **Comparabilità.** 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..

Il bilancio, così come la presente nota integrativa, è stato redatto in unità di Euro.

2.4.3 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 rispondendo 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. La società non ha effettuato correzioni di errori nel corso del periodo.

2.4.4 Problematiche di comparabilità e di adattamento

Per ogni voce dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico sono indicati i corrispondenti valori:

- al 31 dicembre 2024, per lo stato patrimoniale.
- Al 30 giugno 2024, per il conto economico.

2.4.5 Attività del Gruppo

L'attività del Gruppo è focalizzata al mercato immobiliare, in cui opera principalmente nei comparti *General Contracting*, *Asset Management*, e *Sviluppo Immobiliare*.

Nella Relazione sulla Gestione consolidata, a cui si rimanda, sono fornite le informazioni in merito alla natura del business, l'analisi dei progetti in cui il Gruppo è impegnato e l'evoluzione della gestione sociale.

2.4.6 Area di consolidamento

Il bilancio consolidato chiuso al 30 giugno 2025 include il bilancio della società capogruppo Rebirth S.p.a. (di seguito, per brevità, la "Società" o la "Capogruppo") e di tutte le società su cui la Capogruppo esercita, direttamente o indirettamente, stabilmente il controllo, ai sensi dell'art. 2359 del Codice Civile, con esclusione di quelle in liquidazione, o che non hanno svolto attività significative, ai sensi dell'art. 28 del D. Lgs. n. 127/91.

Ai fini dell'applicazione del controllo, si computano anche i voti spettanti a imprese controllate, a società fiduciarie e a persone interposte.

Il controllo "di diritto" si presume quando una controllante dispone della maggioranza dei diritti di voto esercitabili nell'assemblea ordinaria di un'altra impresa (controllata) ai sensi dell'articolo 2359, comma 1, numero 1.

Il controllo "di fatto" si configura nella disponibilità di voti sufficienti per esercitare un'influenza dominante nelle deliberazioni in assemblea ordinaria ai sensi dell'articolo 2359, comma 1, numero 2¹¹.

Nell'Allegato 1 sono elencate le imprese incluse nell'area di consolidamento, ai sensi delle disposizioni di cui all'art. 38, comma 2, lettere a) e c) del D. Lgs. n. 127/91.

I bilanci delle imprese consolidate sono stati riclassificati e, ove necessario, rettificati al fine di uniformarli ai principi contabili di Gruppo.

¹¹ Il controllo basato su specifiche ipotesi di influenza dominante individuate dal comma 2 dell'articolo 26 del D.lgs. 127/1991 è quello in cui l'impresa "ha il diritto, in virtù di un contratto o di una clausola statutaria, di esercitare un'influenza dominante, quando la legge applicabile consenta tali contratti o clausole" oppure quando "in base ad accordi con altri soci, controlla da sola la maggioranza dei diritti di voto".

2.4.7 Metodo di consolidamento

Nella redazione del bilancio consolidato si prevede l'integrale inclusione delle attività, delle passività, dei costi, dei ricavi e dei flussi finanziari delle imprese appartenenti all'area di consolidamento, salve le elisioni dei saldi e delle operazioni tra imprese incluse nell'area di consolidamento. Ai fini del consolidamento, ciascuna attività e passività si considera per la totalità del suo valore.

Nel consolidamento dei bilanci delle società, inoltre, sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- **Eliminazione del valore contabile delle partecipazioni con le corrispondenti frazioni di Patrimonio Netto** risultanti dai singoli bilanci delle società consolidate, alla data del primo consolidamento. La differenza tra i suddetti valori è allocata agli elementi dell'Attivo e del Passivo, ovvero alla voce Differenza di consolidamento, ove a questa corrisponda un avviamento attivo o passivo che non sia altrimenti imputabile. La Differenza di consolidamento, se attiva, è oggetto di sistematico ammortamento in funzione della durata dei benefici economici attesi dalla sua corresponsione.
- **Eliminazione nello Stato Patrimoniale consolidato e nel Conto Economico consolidato rispettivamente dei crediti e debiti e dei proventi e oneri** relativi ad operazioni effettuate tra le società oggetto di consolidamento. Vengono inoltre eliminati gli utili non ancora realizzati con parti terze, al netto degli eventuali effetti fiscali.
- **Iscrizione delle quote di Patrimonio Netto e dei Risultati di esercizio corrispondenti a partecipazioni di terzi in apposita voce del Patrimonio Netto**, denominata Patrimonio Netto di Terzi.

2.4.8 Criteri di valutazione

Di seguito si riportano i principali criteri di valutazione adottati per la redazione del bilancio consolidato.

2.4.8.1 Stime e assunzioni

Il Gruppo ha basato le proprie stime ed assunzioni su parametri disponibili al momento della preparazione del bilancio consolidato; per cui, tali valutazioni potrebbero modificarsi a causa di cambiamenti nel mercato o di accadimenti non controllabili dal Gruppo.

2.4.8.2 Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali, composte da costi aventi utilità pluriennale, sono iscritte in base al costo effettivo sostenuto, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione. Il loro ammontare è esposto al netto degli ammortamenti calcolati sistematicamente in relazione alla presunta utilità futura. Il valore contabile netto delle Immobilizzazioni viene svalutato in caso di perdite durevoli di valore e ripristinato ove ne vengono meno i presupposti dell'operata svalutazione.

L'ammortamento dei costi per migliorie dei beni di terzi è effettuato nel periodo minore tra quello di utilità futura delle spese sostenute e quello residuo della locazione, tenuto conto dell'eventuale periodo di rinnovo, se dipendente dal conduttore.

2.4.8.3 Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisizione o di produzione, aumentato degli oneri di diretta imputazione, nonché, per alcune di esse, delle quote di rivalutazioni monetarie effettuate a norma di legge.

I costi di manutenzione e riparazione delle Immobilizzazioni materiali aventi natura ordinaria sono imputati integralmente al Conto Economico consolidato dell'esercizio in cui sono stati sostenuti; i costi di manutenzione aventi natura incrementativa, invece, sono portati in aumento del valore del cespite a cui si riferiscono e ammortizzati in relazione alla residua possibilità di utilizzo degli stessi.

Le aliquote di ammortamento adottate, ritenute idonee ad esprimere la vita utile dei beni tenendo conto della residua possibilità di utilizzazione economica, sono ridotte alla metà per il primo esercizio di entrata in funzione del bene.

Il valore residuo delle immobilizzazioni viene svalutato in caso di perdite durevoli di valore e ripristinato ove ne vengono meno i presupposti dell'operata svalutazione.

2.4.8.4 Immobilizzazioni finanziarie

La voce accoglie:

- **Partecipazioni.** Le partecipazioni in imprese controllate non consolidate sono valutate al costo di acquisto; tale costo viene ridotto in caso di perdite durevoli di valore. Le partecipazioni in imprese collegate sono valutate con il metodo del patrimonio netto. Le partecipazioni in altre imprese sono iscritte al costo di acquisto, secondo il criterio previsto dall'art. 2426, comma 1, n.1, del Codice Civile. Tale costo viene ridotto in caso di perdite durevoli di valore, mediante decremento diretto della partecipazione. Il valore originario viene ripristinato negli esercizi successivi ove vengano meno i motivi dell'operata svalutazione.
Le partecipazioni in imprese controllate: (i) soggette al controllo congiunto sono state valutate con il metodo del patrimonio netto, in accordo con i principi contabili di riferimento; (ii) non rilevanti sono state valutate con il metodo del costo.
- **Crediti.** I crediti iscritti nelle immobilizzazioni finanziarie sono valutati in base al presumibile valore di realizzo.

2.4.8.5 Crediti e debiti

I crediti costituenti l'attivo circolante sono iscritti nel bilancio consolidato al valore nominale e valutati secondo il valore di presumibile realizzo, tenendo conto del grado di solvibilità del debitore e del periodo di scadenza.

I debiti sono iscritti al valore nominale.

I crediti e i debiti con dilazione superiore a 12 mesi, sui quali non matura un tasso di interesse di mercato, sono rilevati nel bilancio consolidato secondo il criterio del costo ammortizzato, se sussiste il principio della rilevanza, come previsto dall'art. 2426, comma 1, numero 8 del Codice Civile e dagli OIC 15 e 19, come modificato dal D. Lgs. n. 139/2015. Si ricorda che è obbligatorio utilizzare il criterio del costo ammortizzato solo quando: (i) la dilazione dei crediti e dei debiti ha una durata superiore a 12 mesi e non matura un tasso di interesse di mercato; (ii) i costi di transazione, le commissioni pagate tra le parti,

gli aggi/disaggi su prestiti obbligazionari, i premi o gli sconti sono rilevanti; (iii) ogni altra differenza tra il valore iniziale e il valore a scadenza del credito o del debito è significativa.

2.4.8.6 Rimanenze

Le rimanenze di materie prime, sussidiarie e di consumo sono valutate al minore tra il valore di mercato e il costo di acquisto. Le rimanenze di prodotti in corso di lavorazione e semilavorati sono valutate al minore tra il costo di costruzione sostenuto fino alla data di chiusura dell'esercizio ed il loro valore di mercato. Le rimanenze di merce e prodotti finiti sono valutate al minore tra il costo di acquisto sostenuto fino alla data di chiusura dell'esercizio e il relativo valore di mercato.

2.4.8.7 Partecipazioni che non costituiscono immobilizzazioni

Le partecipazioni iscritte nell'attivo circolante sono valutate al minore tra il costo sostenuto per l'acquisizione ed il relativo valore di presumibile realizzo.

2.4.8.8 Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide, costituite da fondi realmente esistenti, iscritte nell'attivo circolante dello Stato Patrimoniale consolidato al valore nominale, sono rappresentate da:

- denaro contante e valori ad esso assimilabili;
- assegni bancari e circolari esistenti presso la cassa;
- depositi presso banche ed istituti di credito in genere, disponibili per le operazioni correnti.

2.4.8.9 Ratei e risconti

I ratei e risconti, determinati in applicazione dei criteri di competenza economica e temporale, sono relativi alla quota dei costi e proventi, comuni a due o più esercizi, la cui entità varia in ragione del tempo.

2.4.8.10 Trattamento di Fine Rapporto

Il trattamento di fine rapporto (TFR) rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti del Gruppo, in conformità alle disposizioni di legge e ai contratti collettivi di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

Il trattamento di fine rapporto corrisponde al totale delle singole indennità maturate dai dipendenti alla data di chiusura del bilancio consolidato, al netto degli acconti erogati e delle somme devolute ad enti previdenziali, tenuto conto della rivalutazione annuale prevista per legge, nonché degli effetti della riforma introdotta dalla Legge n. 296/2006 (Legge Finanziaria 2007), per effetto della quale:

- Le quote del TFR maturate fino al 31.12.2006 rimangono nelle singole società;
- Le quote del TFR maturate dall'1.1.2007 devono, a scelta del dipendente, secondo le modalità di adesione esplicita o tacita, (i) essere destinate a forme di previdenza complementare (ii) essere mantenute nella singola società che provvederà a trasferire le quote del TFR al Fondo di Tesoreria istituito presso l'INPS.

2.4.8.11 Fondi Rischi ed Oneri

I Fondi per rischi ed oneri sono stanziati allo scopo di coprire perdite e passività di esistenza probabile o certa, delle quali, tuttavia, alla chiusura dell'esercizio non sono determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza. L'ammontare stanziato rappresenta la miglior stima del costo e dell'esborso richiesto per estinguere l'obbligazione. Le variazioni di stima sono riflesse nel conto economico consolidato dell'esercizio in cui avviene la variazione.

Tali fondi sono valutati rispettando i criteri generali di prudenza e competenza e tenendo conto di eventuali rischi e/o perdite di cui si viene a conoscenza anche dopo la chiusura dell'esercizio e fino alla redazione del bilancio consolidato.

Nel rispetto del Principio contabile OIC 31, che interpreta e integra l'art. 2424-bis, comma 3, del Codice Civile, gli accantonamenti si distinguono per:

- passività certe, che quindi alimentano fondi per oneri, il cui ammontare o la cui data di estinzione sono indeterminati;
- passività la cui esistenza è solo probabile, che quindi alimentano fondi per rischi, legate a situazioni esistenti ma con esito pendente in quanto si risolveranno in futuro. Lo stato di incertezza deriva dal verificarsi o meno di eventi futuri che potrebbero concretizzarsi in una perdita confermando il sorgere di una passività o la perdita parziale o totale di un'attività.

Per misurare il grado di realizzazione e di avveramento dell'evento futuro e, quindi, stabilire se operare o meno un accantonamento per rischi, gli eventi vengono distinti in:

- *probabili*, quando il suo accadimento è ritenuto più verosimile, in base a motivi ed argomenti oggettivi ed attendibili, ma non certi,
- *possibili*, quando il loro accadimento dipende da un'eventualità che può o meno verificarsi, e
- *remoti*, quando ha scarsissime possibilità di verificarsi.

Ove la Passività venga valutata come *possibile*, viene fornita in Nota Integrativa consolidata adeguata informativa sulla stessa e sulle motivazioni per le quali non si è proceduto ad effettuare alcun accantonamento.

2.4.8.12 Ricavi e proventi, costi e oneri

I ricavi e i proventi, i costi e oneri iscritti nel Conto Economico consolidato sono rilevati secondo il principio della prudenza ed il principio della competenza.

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, il Gruppo 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 il Gruppo 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.

2.4.8.13 Imposte

Le imposte, determinate secondo il principio di competenza, rappresentano gli accantonamenti per le imposte da liquidare nel periodo secondo le aliquote e le norme vigenti.

Le imposte differite e anticipate vengono rilevate in relazione alle differenze temporanee esistenti tra il valore attribuito alle attività o alle passività secondo criteri civilistici ed il valore attribuito alla medesima secondo le norme fiscali, così come raccomandato dal Principio Contabile OIC n° 25.

Le imposte anticipate sono iscritte nel limite della loro recuperabilità o utilizzabilità.

2.4.8.14 Patrimoni e finanziamenti destinati

Non vi sono patrimoni, né finanziamenti destinati.

2.4.9 Note al bilancio consolidato

2.4.9.1 Valore della produzione

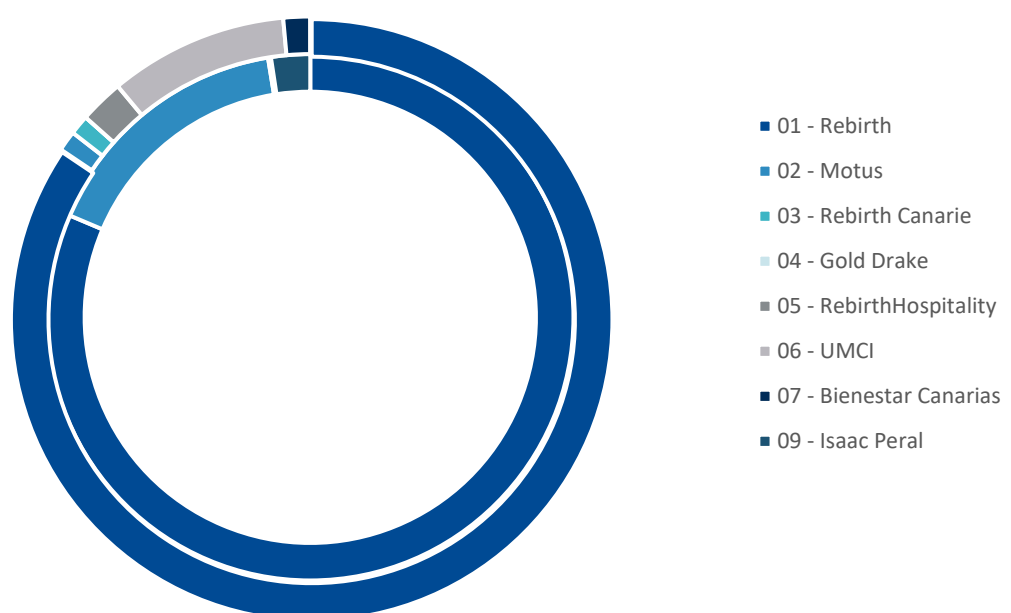
Al 30 giugno 2025 il valore della produzione ammonta a Euro 2.653.107 (Euro 1.550.911, al 30 giugno 2024), ed è così composto:

	30 giugno 2025	30 giugno 2024	Variazione
1. Ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.510.831	1.031.952	2.478.878
2. Variazione delle rimanenze di prodotti	(908.999)	259.035	(1.168.034)
3. Variazione dei lavori in corso su ordinazione	0	0	0
4. Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	0	145.839	(145.839)
5. Altri ricavi e proventi	51.276	114.085	(62.809)
a) contributi in conto esercizio	0	0	0
b) altri	51.276	114.085	(62.809)
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	2.653.107	1.550.911	1.102.196

I ricavi delle vendite e delle prestazioni è stato realizzato attraverso le seguenti attività, distinte per tipologia:

	30 giugno 2025	30 giugno 2024	Variazione
Vendita di beni immobili	2.164.660	0	2.164.660
Provvigioni	255.111	0	255.111
Locazioni	894.765	777.815	116.950
Manutenzione e ristrutturazione	37.901	60.429	(22.528)
Altre tipologie di ricavi	158.392	193.708	(35.315)
	3.510.831	1.031.952	2.478.878

Le entità che hanno contribuito al valore della produzione sono di seguito rappresentate:



Nella conferenza esterna sono indicati i valori dell'anno corrente, mentre in quella interna, i corrispondenti valori dell'esercizio precedente.

Per l'esercizio corrente si nota un significativo apporto da parte delle società: **i) Rebirth** – attribuibile alle vendite di immobili oltreché alle locazioni; **ii) UMCI** – grazie soprattutto alle provvigioni attive derivanti dall'attività di mediazione creditizia.

2.4.9.2 Costi della produzione

Al 30 giugno 2025, i costi della produzione ammontano a Euro 2.709.430 (Euro 1.787.196, al 30 giugno 2024), e sono così composti:

	30 giugno 2025	30 giugno 2024	Variazione
6. Per materie prime sussidiarie di consumo e di merci	65.104	88.795	-23.691
7. Per servizi	1.507.627	896.958	610.669
8. Per godimento beni terzi	100.801	81.461	19.340
9. Per il personale	322.342	235.987	86.355
10. Ammortamenti e svalutazioni	449.117	359.214	89.903
11. Variazioni delle rimanenze	-6.347	0	-6.347
12. Accantonamenti per rischi	0	0	0
13. Altri accantonamenti	0	0	0
14. Oneri diversi di gestione	270.786	124.780	146.006
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	2.709.430	1.787.196	922.234

Di seguito si riportano i dettagli:

- **Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci.** I costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci, pari a Euro 65.104 al 30 giugno 2025, sono riconducibili principalmente agli acquisti di minuteria e beni di valore inferiore ad euro 516,46, da utilizzare nei cantieri e per la manutenzione degli immobili.
- **Costi per servizi.** I costi per servizi, pari a Euro 1.507.627 al 30 giugno 2025, accolgono principalmente i costi generali e propedeutici alla realizzazione delle opere, all'erogazione del servizio di locazione, all'attività di intermediazione creditizia e sono così composti

	30 giugno 2025	30 giugno 2024	Variazione
Costi di cantiere	904.346	478.699	425.647
Consulenze tecniche	80.148	167.057	-86.909
Assicurazioni	20.908	4.242	16.666
Viaggi e trasferte	4.564	5.028	-465
Pubblicità	25.224	0	25.224
Utenze	68.899	41.102	27.797
Spese bancarie	18.084	49.625	-31.541
Provvigioni	140.928	0	140.928
Condominio	27.829	37.116	-9.286
Manutenzione	41.637	38.959	2.678
Altre spese	175.061	75.129	99.932
	1.507.627	896.958	610.669

- **Costi per godimento beni di terzi.** I costi per godimento beni di terzi, pari a Euro 100.801 al 30 giugno 2025, sono principalmente relativi a locazioni di immobili (Euro 86.567 e a noleggi di autovetture e autocarri necessari all'attività di impresa (Euro 10.519).
- **Costi per il personale.** I costi relativi al personale, pari a Euro 322.342 al 30 giugno 2025, si riferiscono principalmente ai salari e stipendi corrisposti ai dipendenti delle società del Gruppo per Euro 232.968 e agli oneri sociali a carico del datore di lavoro per Euro 80.144.
- **Ammortamenti e svalutazioni.** La voce ammortamenti e svalutazioni, pari a Euro 449.117 al 30 giugno 2025, si riferisce agli ammortamenti di periodo delle immobilizzazioni immateriali per Euro 207.486 e delle immobilizzazioni materiali per Euro 241.631.
- **Oneri diversi di gestione.** Gli oneri diversi di gestione, pari a Euro 270.786 al 30 giugno 2025 (Euro 124.780 per l'esercizio precedente), sono così composti:

	30 giugno 2025	30 giugno 2024	Variazione
Imposte e tasse	178.568	55.360	123.208
Multe ed ammende	900	2.486	-1.587
Perdite su crediti	0	0	0
Sopravvenienze passive	70.485	28.016	42.469
Erogazioni liberali	0	0	0
Altri oneri di gestione	20.834	38.919	-18.085
	270.786	124.780	146.006

La voce imposte e tasse accoglie: (i) per Euro 37.470, per l'IMU del periodo; (ii) per Euro 84.063, per IVA indetraibile.

2.4.9.3 Proventi e oneri finanziari

La voce in commento, al 30 giugno 2025, ammonta a Euro (138.409) (Euro 857.419 al primo semestre dell'esercizio precedente), ed è così composta:

	30 giugno 2025	30 giugno 2024	Variazione
Proventi da partecipazioni	120.690	0	120.690
Altri proventi finanziari	38.098	957.141	-919.043
Interessi ed altri oneri finanziari	(295.469)	(99.524)	(195.945)
Utili e perdite su cambi	(1.728)	(198)	(1.530)
Totale Proventi ed oneri finanziari	(138.409)	857.419	(995.828)

La voce in commento si riferisce principalmente ad interessi passivi su mutui (Euro 273.395) parzialmente compensati da dividendi erogati dalla collegata Health Italia (Euro 120.690) e altri proventi finanziari (Euro 38.098) ascrivibili a interessi attivi su titoli, plusvalenze da cessione di partecipazioni in Health Italia e, residualmente, interessi bancari attivi. La voce in commento, nell'esercizio precedente, accoglieva la plusvalenza sulla cessione di una partecipazione detenuta dalla Capogruppo.

2.4.9.4 Rettifiche di valore di attività finanziarie

La voce in commento, al 30 giugno 2025, ammonta a Euro 0 (Euro (9.715) nel corrispondente semestre dell'esercizio precedente). L'impatto negativo avuto al 30 giugno 2024 si riferiva alla valutazione al Patrimonio Netto della quota di partecipazione in Stemway Biotech Limited, successivamente ceduta.

2.4.9.5 Imposte correnti, anticipate e differite

Alla luce di quanto fin qui esposto, al 30 giugno 2025, il risultato ante imposte ammonta a Euro -194.732 (Euro 611.419 al 30 giugno 2024); le imposte sono pari a Euro -18.285 (Euro -178.627 al 30 giugno 2024), e, di conseguenza, il risultato netto ammonta a Euro -213.017.

2.4.9.6 Risultato d'esercizio

Di seguito si rappresenta il contributo - al netto delle rettifiche di consolidamento - al risultato d'esercizio di ciascuna entità del Gruppo:

	30 giugno 2025
01 - Rebirth	216.620
02 - Motus	(117.579)
03 - Rebirth Canarie	(33.172)
04 - Gold Drake	(2.551)
05 - RebirthHospitality	(27.456)
06 - UMCI	(39.803)
07 - Bienestar Canarias	(1.498)
Totale	(213.017)

2.4.9.7 Immobilizzazioni immateriali

La voce in commento, al 30 giugno 2025, ammonta a Euro 2.119.514 (Euro 1.910.313 nel corrispondente semestre dell'esercizio precedente) ed è così composta:

	31 dicembre 2024	Incremento	Decremento	30 giugno 2025
1. Costi di impianto e ampliamento	299.910	326.254	0	626.164
2. Costi di sviluppo	0	0	0	0
3. Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione	0	0	0	0
4. Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	51.008	0	(9.037)	41.970
5. Avviamento	1.441.611	0	(127.052)	1.314.559
6. Immobilizzazioni in corso e acconti	0	0	0	0
7. Altre Immobilizzazioni Immateriali	117.784	19.036	0	136.821
Totale Immobilizzazioni Immateriali	1.910.313	345.290	(136.089)	2.119.514

Di seguito si fornisce il dettaglio dell'evoluzione del costo storico e del fondo ammortamento.

	31 dicembre 2024	Incremento	Decremento	Altre variazioni	30 giugno 2025
1. Costi di impianto e ampliamento	386.645	335.630	0	0	722.275
2. Costi di sviluppo	0	0	0	0	0
3. Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione	113.816	0	0	0	113.816
4. Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	98.691	0	0	0	98.691
5. Avviamento	5.461.404	57.670	0	0	5.519.074
6. Immobilizzazioni in corso e acconti	0	0	0	0	0
7. Altre Immobilizzazioni Immateriali	258.304	23.387	0	0	281.690
Totale costo storico	6.318.859	416.687	0	0	6.735.546

	31 dicembre 2024	Incremento	Decremento	Altre variazioni	30 giugno 2025
1. Costi di impianto e ampliamento	(86.735)	(9.376)	0	0	(96.111)
2. Costi di sviluppo	0	0	0	0	0
3. Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione	(113.816)	0	0	0	(113.816)
4. Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	(47.683)	(9.037)	0	0	(56.720)
5. Avviamento	(4.019.792)	(184.722)	0	0	(4.204.515)
6. Immobilizzazioni in corso e acconti	0	0	0	0	0
7. Altre Immobilizzazioni Immateriali	(140.519)	(4.350)	0	0	(144.870)
Totale fondo ammortamento	(4.408.546)	(207.486)	0	0	(4.616.031)

	31 dicembre 2024	Incremento	Decremento	Altre variazioni	30 giugno 2025
1. Costi di impianto e ampliamento	299.910	335.630	(9.376)	0	626.164
2. Costi di sviluppo	0	0	0	0	0
3. Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione	0	0	0	0	0
4. Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	51.008	0	(9.037)	0	41.970
5. Avviamento	1.441.611	57.670	(184.722)	0	1.314.559
6. Immobilizzazioni in corso e acconti	0	0	0	0	0
7. Altre Immobilizzazioni Immateriali	117.784	23.387	(4.350)	0	136.821
Valore netto contabile	1.910.313	416.687	(207.486)	0	2.119.514

L'avviamento, pari ad Euro 1.314.559, si riferisce principalmente al disavanzo di fusione di Basis Italia e alla differenza di consolidamento positiva generata dall'eliminazione del valore contabile delle partecipazioni in Motus, Gold Drake e UMCI con le corrispondenti frazioni di Patrimonio Netto. I costi di impianto e ampliamento, pari ad Euro 626.164, fanno riferimento essenzialmente ai costi sostenuti per la quotazione della Società sul mercato Euronext Growth di Parigi.

2.4.9.8 Immobilizzazioni materiali

La voce in commento, al 30 giugno 2025, ammonta a Euro 27.460.405 (Euro 26.161.718 al 31 dicembre 2024), ed è così composta:

	31 dicembre 2024	Incremento	Decremento	30 giugno 2025
Terreni e Fabbricati	26.027.697	1.164.129	0	27.191.826
Impianti e Macchinari	20.515	2.017	0	22.532
Attrezzature Industriali e Commerciali	27.386	60.143	0	87.529
Altri beni	69.121	0	(1.245)	67.876
Immobilizzazioni in corso e acconti	17.000	73.642	0	90.642
Totale	26.161.718	1.299.932	(1.245)	27.460.405

Di seguito si fornisce il dettaglio dell'evoluzione del costo storico e del fondo ammortamento.

	31/12/2024	Incremento	Decremento	Altre variazioni	30/06/2025
1. Terreni e Fabbricati (Costo storico)	27.523.717	1.391.913	0	(269)	28.915.361
2. Impianti e Macchinari (Costo storico)	69.724	4.866	0	0	74.590
3. Attrezzature Industriali e Commerciali (Costo storico)	36.086	63.400	0	337	99.823
4. Altri beni (Costo storico)	355.027	6.498	0	388	361.913
5. Immobilizzazioni in corso e acconti (Costo storico)	17.000	73.642	0	0	90.642
Totale costo storico	28.001.555	1.540.318	0	456	29.542.329
1. Terreni e Fabbricati (Fondo ammortamento)	(1.496.021)	(227.783)	0	269	(1.723.535)
2. Impianti e Macchinari (Fondo ammortamento)	(49.210)	(2.848)	0	0	(52.058)
3. Attrezzature Industriali e Commerciali (Fondo ammortamento)	(8.700)	(3.257)	0	(337)	(12.294)
4. Altri beni (Fondo ammortamento)	(285.906)	(7.743)	(0)	(388)	(294.037)
5. Immobilizzazioni in corso e acconti (Fondo ammortamento)	0	0	0	0	0
Totale fondo ammortamento	(1.839.837)	(241.631)	0	(456)	(2.081.924)
1. Terreni e Fabbricati (Valore netto contabile)	26.027.697	1.391.913	(227.783)	0	27.191.826
2. Impianti e Macchinari (Valore netto contabile)	20.515	4.866	(2.848)	0	22.532
3. Attrezzature Industriali e Commerciali (Valore netto contabile)	27.386	63.400	(3.257)	0	87.529
4. Altri beni (Valore netto contabile)	69.121	6.498	(7.743)	0	67.876
5. Immobilizzazioni in corso e acconti (Valore netto contabile)	17.000	73.642	0	0	90.642
Valore netto contabile	26.161.718	1.540.318	(241.631)	0	27.460.405

L'incremento del periodo è ascrivibile all'aumento di capitale occorso nell'esercizio in natura, parzialmente compensato dall'ammortamento del periodo.

2.4.9.9 Immobilizzazioni finanziarie

La voce in commento, al 30 giugno 2025, ammonta a Euro 804.853 (Euro 1.773.997 al 31 dicembre 2024), ed è così composta:

	30 giugno 2025	31 dicembre 2024	Variazione
1. Partecipazioni	360.809	611.994	-251.186
2. Crediti	444.044	507.820	-63.776
3. Altri titoli	0	654.183	-654.183
4. Strumenti finanziari derivati attivi	0	0	0
Totale Immobilizzazioni Finanziarie	804.853	1.773.997	-969.145

Di seguito, si commenta ciascuna voce:

- **Partecipazioni.** La voce partecipazione, pari a Euro 360.809 (Euro 611.994 al 31 dicembre 2024), è così dettagliata

	30 giugno 2025	31 dicembre 2024	Variazione
a) in imprese controllate	0	22.803	-22.803
b) in imprese collegate	625	12.441	-11.816
c) in imprese controllanti	0	0	0
d) in imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0	0
d-bis) in altre imprese	360.184	576.750	-216.567
Totale Partecipazioni	360.809	611.994	-251.186

Nel dettaglio, la voce è così composta:

	30 giugno 2025	31 dicembre 2024	Criterio di valutazione
Rebirth Invest	0	22.803	Patrimonio Netto
Totale partecipazioni in imprese controllate	0	22.803	
RETURBO SRL	625	0	Costo
STEMWAY B. LTD	0	12.441	Patrimonio Netto
Totale partecipazioni in imprese collegate	625	12.441	
HEALTH ITALIA SPA	183.684	400.250	Costo
IDROTERMOS SRL	24.000	24.000	Costo
ARC4ITALY SRL	10.000	10.000	Costo
IMANAGER	130.000	130.000	Costo
IFIN SRL	12.500	12.500	Costo
Totale partecipazioni in altre imprese	360.184	576.750	
Totale Partecipazioni	360.809	611.994	

La partecipazione detenuta in Acqua Pradis Srl è completamente svalutata.

- **Crediti.** La voce in commento, pari a Euro 444.044 al 30 giugno 2025 (Euro 507.820 al 31 dicembre 2024), è così dettagliata

	30 giugno 2025	31 dicembre 2024	Variazione
Basis Spa	16.500	0	16.500
Be Health Spa	56.744	56.744	0
Depositi cauzionali	15.930	15.614	316
Health Italia Spa	35.001	317.644	-282.644
I-FIN Srl	110.370	117.818	-7.448
Rebirth Invest Spa	209.500	0	209.500
	444.044	507.820	-63.776

- **Altri titoli.** La voce altri titoli, pari a Euro 0 (Euro 654.183 al 31 dicembre 2024), fa riferimento ad investimenti in titoli posti in essere da Rebirth e relativi ad Health Italia Spa..

2.4.9.10 Attivo Circolante

La voce in commento, al 30 giugno 2025, ammonta a Euro 9.662.053 (Euro 9.603.538 al 31 dicembre 2024), ed è così composta:

	30 giugno 2025	31 dicembre 2024	Variazione
Totale Rimanenze	5.068.112	5.368.628	(300.516)
Totale Crediti	3.160.697	2.215.085	945.612
Totale Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	390.455	540.455	(150.000)
Totale Disponibilità Liquide	1.042.789	1.479.370	(436.581)
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	9.662.053	9.603.538	58.514

Di seguito, si commenta ciascuna voce:

- **Rimanenze.** La voce in commento, pari a Euro 5.068.112 (Euro 5.368.628 al 31 dicembre 2024), in accordo con il business aziendale e con i principi contabili di riferimento, accoglie i costi sospesi per gli immobili in corso di realizzazione.

La voce è così composta

	30 giugno 2025	31 dicembre 2024	Variazione
1. Materie prime, sussidiarie e di consumo	6.347	0	6.347
2. Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	4.300.819	5.209.818	-908.999
3. Lavori in corso su ordinazione	0	0	0
4. Prodotti finiti e merci	0	0	0
5. Acconti	760.946	158.810	602.136
Totale Rimanenze	5.068.112	5.368.628	-300.516

La variazione della voce è la naturale conseguenza del business del Gruppo.

Di seguito, si fornisce un dettaglio dei prodotti in corso di lavorazione e semilavorati.

	30 giugno 2025	31 dicembre 2024
Praticello	682.093	655.184
Saluggia	765.573	195.935
Badesi	787.000	777.000
Baccanello	460.386	0

Canarie	1.605.768	1.605.768
Altri cantieri	0	1.975.932
	4.300.819	5.209.818

La voce Altri cantieri dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 accoglie principalmente il sito di "Via Monfalcone" (Euro 1.773.113) e la Residenza "Aristofane" (Euro 195.384).

Il Gruppo rivede annualmente, o più frequentemente qualora emergano indicatori di perdita di valore, la recuperabilità del valore di carico delle rimanenze considerando le prospettive di utili e flussi di cassa futuri. Le prospettive di utili e flussi di cassa futuri sono determinate in base alla migliore stima alla data di riferimento di assunzioni economico-finanziarie che sono fortemente legate allo stato implementativo dei progetti in corso ed alla loro durata e soggiacciono ai naturali rischi di settore prevalentemente di natura regolatoria-autorizzativa, ingegneristica, di sostenibilità (ESG), e non da ultimo di mercato di vendita. Variazioni nelle stime - ad oggi non prevedibili - saranno considerate nell'aggiornamento del valore recuperabile delle rimanenze.

- **Crediti.** La voce in commento, pari a Euro 3.160.697 (Euro 2.215.085 al 31 dicembre 2024), può essere così dettagliata

	31/12/2024	31/12/2023
1. Crediti verso clienti	1.596.992	846.673
2. Crediti verso imprese controllate	0	150.000
3. Verso collegate	13.690	13.690
4. Crediti verso imprese controllanti	0	0
5. Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0
5-bis. Crediti tributari	220.317	153.583
5-ter. Crediti per imposte anticipate	20.383	20.383
5-quater. Verso altri	1.309.314	1.030.756
Totale Crediti	3.160.697	2.215.085

Nel dettaglio, la voce

- **Crediti verso clienti**, è costituita principalmente da: (i) Euro 797.351 per crediti derivanti dalla cessione di immobile; Euro 309.720 per crediti per fatture da emettere;
- **Crediti verso altri**, è costituita principalmente (i) Euro 400.980 per acconti per acquisto di partecipazioni; (ii) Euro 237.900 verso Rebirth Invest.

I crediti sono localizzati in Italia e in Spagna.

	30 giugno 2025		31 dicembre 2024	
	A breve termine	A lungo termine	A breve termine	A lungo termine
1. Crediti verso clienti	1.596.992	0	846.673	0
2. Crediti verso imprese controllate	0	0	150.000	0
3. Verso collegate	13.690	0	13.690	0
4. Crediti verso imprese controllanti	0	0	0	0
5. Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0	0	0
5-bis. Crediti tributari	220.317	0	153.583	0
5-ter. Crediti per imposte anticipate	20.383	0	20.383	0
5-quater. Verso altri	1.309.314	0	1.030.756	0
Totale Crediti	3.160.697	0	2.215.085	0

- **Disponibilità liquide.** La voce in commento, pari a Euro 1.042.789 (Euro 1.479.370 al 31 dicembre 2024), sono costituite da: (i) depositi bancarie e postali per Euro 1.038.894; (ii) cassa per Euro 3.895. Per l'analisi delle variazioni, si rimanda al Rendiconto finanziario.

2.4.9.11 Patrimonio Netto

La voce in commento, al 30 giugno 2025, ammonta a Euro 29.401.558, comprensivo di un risultato di Gruppo di Euro (192.951) e di un patrimonio netto di spettanza dei terzi per Euro 121.701.

Di seguito si riporta il prospetto di movimentazione del Patrimonio Netto consolidato

	I. Capitale Sociale	II. Riserva da sovrapprezzo delle azioni	IV. Riserva legale	VI. Altre riserve	VIII. Utili/(Perdite) riportati a nuovo	IX. Utile/(Perdita) dell'esercizio di pertinenza del Gruppo	Totale Gruppo	PN di Terzi	VI. Altre riserve (di terzi)	IX. Utile/(Perdita) dell'esercizio di pertinenza delle minoranze	X. Riserva negativa az proprie	Totale Gruppo e Terzi
Saldi al 31 dicembre 2024	22.789.879	7.721.319	0	1.043.739	(2.395.104)	(18.621)	29.141.212	83.188	115.237	(37.403)	(181.587)	29.120.647
Aumento Capitale Sociale	247.826	322.174					570.000					570.000
Destinazione risultato d'esercizio					(18.621)	18.621	-		(37.403)	37.403		-
Utilizzo riserve di rivalutazione per coperture perdite							-					-
Acquisto partecipazioni ed altre variazioni					35.268		35.268	(56.470)	37.403		(120.690)	(104.489)
Rivalutazioni partecipazioni con il metodo Patrimonio Netto					23.034		23.034					23.034
Variazioni Area di consolidamento							-					-
Altri movimenti					5.570		5.570		(188)			5.382
Utile (perdita) consolidato dell'esercizio						(192.951)	(192.951)			(20.066)		(213.017)
Saldi al 30 giugno 2025	23.037.705	8.043.493	0	1.043.739	(2.349.852)	(192.951)	29.582.134	26.718	115.049	(20.066)	(302.277)	29.401.557

Per il prospetto di riconciliazione tra il Patrimonio netto della Capogruppo e quello del Gruppo, si rimanda all'Allegato 3 - Prospetto di riconciliazione del Patrimonio Netto consolidato e del Risultato d'esercizio.

2.4.9.12 Debiti

La voce in commento, al 30 giugno 2025, ammonta a Euro 10.734.324 (Euro 11.610.885 al 31 dicembre 2024) ed è così composta

	30 giugno 2025	31 dicembre 2024	Variazione
1. Obbligazioni	6.792	6.792	0
2. Obbligazioni convertibili	0	0	0
3. Debiti verso soci per finanziamento	169.183	119.153	50.030
4. Debiti verso banche	8.365.856	8.986.386	(620.530)
5. Debiti verso altri finanziatori	0	29.550	(29.550)
6. Acconti	231.774	231.774	0
7. Debiti verso Fornitori	1.228.172	1.164.848	63.324
8. Debiti rappresentati da titoli di credito	0	0	0
9. Debiti verso imprese controllate	0	0	0
10. Debiti verso imprese collegate	0	0	0
11. Debiti verso imprese controllanti	0	0	0
11bis. Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0	0
12. Debiti tributari	325.102	460.188	(135.086)
13. Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	81.055	42.334	38.721
14. Altri Debiti	326.389	569.859	(243.469)
TOTALE DEBITI	10.734.324	11.610.885	(876.561)

Di seguito, si commentano le voci maggiormente significative:

- **Obbligazioni.** La voce in commento, che ammonta a Euro 6.792, accoglie il saldo residuo di un prestito obbligazionario emesso dalla Capogruppo.
- **Debiti verso soci per finanziamento.** La voce in commento, che ammonta a Euro 169.183, accoglie il debito verso i Soci per finanziamento della Capogruppo, principalmente relativi al Socio Noschese.
- **Debiti verso banche.** La voce in commento ammonta a Euro 8.365.856 (Euro 8.986.386 al 31 dicembre 2024), principalmente ascrivibile alla Capogruppo. Si precisa che la Posizione Finanziaria Netta (PFN) di Gruppo ammonta a Euro (7.772.454), come evidenziato nella tabella seguente:

	30/06/2025	31/12/2024
Depositi bancari	1.038.894	1.475.209
Denaro e altri valori in cassa	3.895	4.161
Disponibilità liquide	1.042.789	1.479.370
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	390.455	540.455
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (entro l'esercizio successivo)	6.792	6.792

Debiti verso soci per finanziamento (entro l'esercizio successivo)	169.183	119.153
Debiti verso banche (entro l'esercizio successivo)	1.292.745	237.083
Debiti verso altri finanziatori (entro l'esercizio successivo)	0	29.550

Posizione finanziaria netta a breve termine	(35.476)	1.627.247
--	-----------------	------------------

Attività finanziarie immobilizzate	804.853	1.773.997
------------------------------------	---------	-----------

Obbligazioni e obbligazioni convertibili (oltre l'esercizio successivo)	0	0
Debiti verso soci per finanziamento (oltre l'esercizio successivo)	0	0
Debiti verso banche (oltre l'esercizio successivo)	7.073.111	8.749.303
Debiti verso altri finanziatori (oltre l'esercizio successivo)	0	0

Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine	(6.268.258)	(6.975.306)
--	--------------------	--------------------

Posizione finanziaria netta	(6.303.734)	(5.348.058)
------------------------------------	--------------------	--------------------

- **Acconti.** La voce in commento ammonta a Euro 231.774 (Euro 231.774 al 31 dicembre 2024) ed è relativo agli anticipi ricevuti dai Clienti della Capogruppo, ed in particolare da MBA (per Euro 167.161).
- **Debiti verso fornitori.** La voce in commento ammonta a Euro 1.228.172 (Euro 1.164.848 al 31 dicembre 2024), sostanzialmente invariata rispetto al precedente esercizio.

La voce è così composta:

	30/06/2025
01 - Rebirth	945.525
06 - UMCI	222.441
03 - Rebirth Canarie	31.519
Altre società	28.688
	1.228.172

- **Debiti tributari.** La voce in commento ammonta a Euro 325.102 (Euro 460.188 al 31 dicembre 2024) ed è principalmente relativo al debito per imposte degli esercizi precedenti.
- **Altri debiti.** La voce ammonta a Euro 326.389 (Euro 569.859 al 31 dicembre 2024), ed è ascrivibile principalmente a depositi cauzionali (per Euro 211.346).

Tutti i debiti sono localizzati in Italia o in Spagna. Di seguito si riporta il dettaglio dei debiti suddiviso per scadenza.

	30/06/2025		31/12/2024	
	A breve termine	A lungo termine	A breve termine	A lungo termine
1. Obbligazioni	6.792	0	6.792	0
2. Obbligazioni convertibili	0	0	0	0
3. Debiti verso soci per finanziamento	169.183	0	119.153	0
4. Debiti verso banche	1.292.745	7.073.111	237.083	8.749.303
5. Debiti verso altri finanziatori	0	0	29.550	0
6. Acconti	231.774	0	231.774	0
7. Debiti verso Fornitori	1.228.172	0	1.164.848	0
8. Debiti rappresentati da titoli di credito	0	0	0	0
9. Debiti verso imprese controllate	0	0	0	0
10. Debiti verso imprese collegate	0	0	0	0
11. Debiti verso imprese controllanti	0	0	0	0
11bis. Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0	0	0
12. Debiti tributari	268.175	56.927	389.030	71.158
13. Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	81.055	0	42.334	0
14. Altri debiti	103.987	222.402	357.113	212.746
TOTALE DEBITI	3.381.884	7.352.440	2.577.678	9.033.207

2.4.10 **Continuità aziendale**

Il bilancio consolidato dell'esercizio chiuso al 30 giugno 2025, registra un Patrimonio Netto pari a Euro 29.401.558, comprensivo di un risultato economico di Euro (213.017).

Gli Amministratori hanno redatto il bilancio consolidato in ipotesi di continuazione dell'attività, tenuto conto:

- delle iniziative in corso relative a progetti di riqualificazione urbana e altre iniziative edilizie di carattere residenziale e non residenziale.
- dei flussi di cassa attesi nei prossimi 12 mesi
- del portafoglio ordini
- della posizione finanziaria
- delle caratteristiche operative delle Società, le cui attività comportano fisiologicamente un fabbisogno finanziario temporaneo, che viene coperto mediante il ricorso a finanziamenti esterni e/o fidi bancari. Tale fabbisogno viene successivamente assorbito attraverso la realizzazione degli attivi e quindi mediante la vendita dei progetti in corso.

Alla luce di quanto sopra non si ritiene sussistano incertezze sulla continuità aziendale.

2.4.11 **Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio**

Si rimanda a quanto già evidenziato nel paragrafo 1.4.9 Eventi successivi avvenuti dopo la

2.4.12 **Altre informazioni**

2.4.12.1 Dati sull'occupazione

L'organico aziendale, ripartito per categoria, è composto come dal seguente prospetto.

	Numero medio FY 2025	Numero medio FY 2024
Dirigenti	1,00	0,25
Quadri	1,00	1,00
Impiegati	9,38	3,92
Operai	3,80	5,28
Altro - Collaboratori	2,75	3,27
Totali Dipendenti	17,93	13,72

2.4.12.2 Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Non sussistono accordi non risultati dallo Stato Patrimoniale.

2.4.12.3 Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Il Gruppo non ha prestato garanzie nell'interesse di terzi.

2.4.12.4 Operazioni di compravendita con obbligo di retrocessione

Il Gruppo non ha posto in essere operazioni di compravendita con obbligo di retrocessione.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Dott. Flavio Tanzilli

2.5 Allegato 1 – Elenco società consolidate

Di seguito si riporta l'elenco delle imprese incluse nell'area di consolidamento con il metodo integrale:

	SEDE	VALUTA	CAPITALE SOCIALE DA BILANCIO	QUOTA DI PARTECIPAZIONE (%)	
				DIRETTA	INDIRETTA
Società Capogruppo & Controllate incluse nel perimetro di consolidamento					
REBIRTH S.P.A. (Capogruppo)	Italia	Euro	23.034.705	0%	0%
Motus Srl	Italia	Euro	10.000	100%	0%
REBIRTH Canarie Sl	Spagna	Euro	281.000	99%	0%
Gold Drake Sl	Spagna	Euro	3.000	0%	99%
Rebirth Hospitality Srl	Italia	Euro	10.000	90%	0%
Umci Srl	Italia	Euro	58.744	60%	0%
Bienestar Canarias Sl	Spagna	Euro	10.000	0%	85%

2.6 Allegato 2 – Informazioni sulle società controllate non consolidate, collegate ed altre imprese

Non sussistono imprese controllate non consolidate escluse ai sensi dell'art. 28 del D.Lgs. 127/91

Le imprese collegate valutate con il metodo del costo sono di seguito riportate:

- RETURBO SRL

La società è stata esclusa dalla valutazione con il metodo del Patrimonio Netto, poiché non significativa.

2.7 Allegato 3 – Prospetto di riconciliazione del Patrimonio Netto consolidato e del risultato d'esercizio

Voce	Patrimonio Netto (senza risultato)	Risultato d'esercizio
Come da bilancio della capogruppo	29.548.401	(177.232)
<i>Risultati d'esercizio società consolidate</i>	0	2.997
<i>Rettifiche derivanti dal consolidamento integrale delle società controllate</i>	(75.593)	(18.716)
<i>Rettifiche derivanti da metodo PN</i>	0	0
<i>Altre variazioni</i>	0	0
<i>Dividendi</i>	0	0
<i>Terzi</i>	141.767	(20.066)
Come da bilancio consolidato (gruppo+terzi)	29.614.575	(213.017)