



REBIRTH SPA

Bilancio Consolidato
al **31 Dicembre 2025**



Dichiarazione di Massimiliano Alfieri, l'Amministratore Delegato

“Il 2025 rappresenta una tappa particolarmente significativa nel percorso di sviluppo del Gruppo Rebirth. Nel corso degli ultimi anni, infatti, attorno alla capogruppo si è progressivamente completato il sistema articolato di attività collaterali, complementari e sinergiche che collegano l'attività core alle altre attività chiave della filiera di riferimento.

Proprio questa evoluzione ha reso naturale la redazione, per la prima volta, del bilancio consolidato del Gruppo, con l'obiettivo di offrire una rappresentazione più completa della dimensione economica e patrimoniale delle attività sviluppate.

L'anno appena concluso è stato caratterizzato da un ulteriore rafforzamento della presenza del Gruppo nelle proprie attività di riferimento. Accanto alla storica attività immobiliare, che continua a rappresentare il nucleo centrale del progetto imprenditoriale, hanno progressivamente assunto maggiore rilevanza altre linee di business, tra cui i servizi tecnici e manutentivi, la mediazione creditizia e le iniziative nel comparto turistico-ricettivo. Questa progressiva diversificazione consente oggi al Gruppo di operare con un modello più ampio e integrato, capace di generare sinergie tra attività differenti e di cogliere opportunità di sviluppo in mercati tra loro complementari.

Il 2025 è stato inoltre un anno di consolidamento organizzativo e di investimento nello sviluppo delle attività, volto a rafforzare la struttura operativa e a sostenere la crescita futura del Gruppo. In questo contesto alcune iniziative si trovano ancora in una fase di progressiva maturazione, mentre altre stanno già contribuendo in maniera significativa alla dimensione operativa complessiva.

Guardando al futuro, il Gruppo Rebirth intende proseguire nel percorso di crescita intrapreso, valorizzando le competenze sviluppate negli anni e rafforzando ulteriormente le sinergie tra le diverse attività. La solidità patrimoniale e l'esperienza maturata rappresentano elementi fondamentali per affrontare con fiducia le prossime fasi di sviluppo.

Desidero infine esprimere un sincero ringraziamento a tutte le persone che contribuiscono ogni giorno alla crescita del Gruppo, nonché ai nostri partner e stakeholder per la fiducia e il supporto che continuano ad accompagnare il nostro percorso.”

1 RELAZIONE SULLA GESTIONE

Nel corso dell'esercizio 2025 il Gruppo ha registrato un **valore della produzione consolidato pari a circa 6,3 milioni di euro**, in crescita rispetto ai **circa 5,1 milioni di euro del 2024**, con un incremento complessivo di **circa 1,2 milioni di euro (+23%)**.

La crescita dei ricavi riflette il progressivo sviluppo delle diverse linee di business del Gruppo e il rafforzamento del perimetro operativo, con particolare riferimento alle attività immobiliari, alla mediazione creditizia e all'avvio delle nuove iniziative nel comparto turistico-ricettivo.

Il **marginale operativo consolidato** risulta negativo per circa **0,8 milioni di euro**, rispetto a un risultato negativo di circa **0,3 milioni di euro nel 2024**. L'andamento è riconducibile principalmente alla fase di investimento e sviluppo di alcune nuove attività operative, nonché al rafforzamento della struttura organizzativa del Gruppo, che ha sostenuto la crescita dei ricavi ma ha comportato nel breve periodo un aumento dei costi operativi. Nel complesso, il 2025 si caratterizza come un esercizio di **espansione delle attività e consolidamento della piattaforma industriale del Gruppo**, con un incremento significativo dei volumi che rappresenta la base per il progressivo miglioramento della redditività operativa nei prossimi esercizi.

Al 31 dicembre 2025 il **totale attivo consolidato** ammonta a circa **41,3 milioni di euro**, in aumento rispetto ai **40,9 milioni di euro** registrati al termine dell'esercizio precedente. La crescita dell'attivo riflette principalmente l'evoluzione degli investimenti e lo sviluppo delle attività operative del Gruppo.

Il **patrimonio netto consolidato** si attesta a circa **28,1 milioni di euro**, rispetto ai **29,1 milioni di euro del 2024**.

Il **risultato netto dell'esercizio**, negativo per circa **1,2 milioni di euro**, ha determinato una riduzione del patrimonio netto rispetto all'esercizio precedente. Tuttavia, considerando il patrimonio netto **al lordo del risultato dell'esercizio**, la struttura patrimoniale del Gruppo rimane sostanzialmente stabile e conferma una solida base patrimoniale a supporto dello sviluppo delle attività.

Nel complesso, l'evoluzione patrimoniale evidenzia una struttura finanziaria equilibrata e coerente con la fase di investimento e crescita del Gruppo.

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.

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), 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 nello sviluppo, 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 per la vendita o la locazione, ed 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. La Società è attiva in diversi settori immobiliari, tra cui quello residenziale, dove si rivolge a clientela di alto standing utilizzando attrezzature di alta

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.

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 agile e un servizio professionale nel settore turistico con il marchio Rebirth Holiday Home.

Il Gruppo pianifica e attua strategie per adattarsi agli ambienti in evoluzione e soddisfare la domanda del mercato. Rebirth e le società partecipate identificano i cambiamenti del mercato, le esigenze dei clienti e le nuove tendenze, in un'ottica proattiva nella gestione dei cambiamenti.

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. L'obiettivo dell'operazione ha avuto come obiettivo quello di creare un soggetto unico, solido e strutturato, in grado di operare facilmente non solo nel mercato nazionale ma anche in quello internazionale. L'aggregazione ha portato negli ultimi anni all'espansione dell'attività societaria in Spagna con progetti di sviluppo anche in altri paesi.

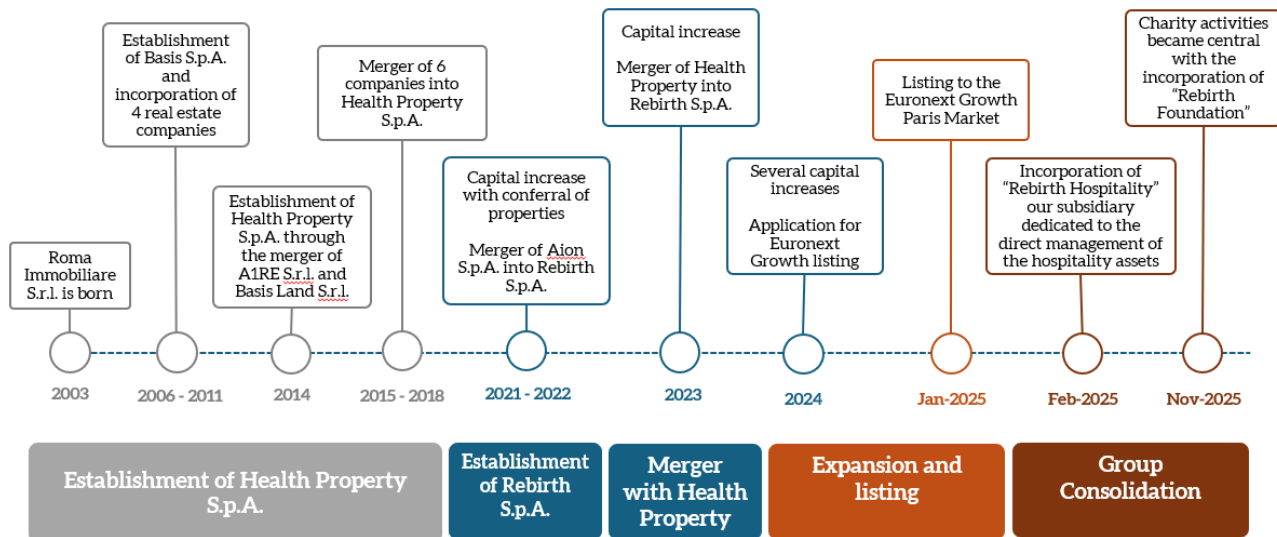
Nel dicembre 2022, l'assetto societario si è ulteriormente rafforzato grazie alla fusione di Aion S.p.A. in Rebirth S.p.A..

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

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

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

Nel corso del 2025 ha avuto luogo un consolidamento della struttura del gruppo, volta ad accogliere quelli che sono i progetti del piano di sviluppo, ovvero è stata acquisita la totalità delle quote di Motus S.r.l., di fatto andandone ad integrare i servizi relativi alla costruzione, manutenzione ed installazione di impianti tecnologici, si è costituita una società operativa, dedicata alle attività di Hospitality, che rimangono il focus strategico per il gruppo Rebirth unitamente alla gestione del patrimonio immobiliare.



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:

- **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, e l'ambizioso progetto di rivitalizzazione del borgo di Marta (VT) mediante la creazione di un Albergo Diffuso – Marta Lake, si rivolge strategicamente al crescente segmento di mercato medio/alto, 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.

1.3 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.

La restante parte del capitale sociale, costituita da azioni speciali, sarà anch'essa ammessa alle negoziazioni al termine del lock-up period fissato a 24 mesi dalla quotazione in borsa, e quindi nel Febbraio 2027.

Al 31 dicembre 2025, il capitale sociale della Capogruppo, pari a euro 23.037.705, 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 31 dicembre 2025:

NOMINATIVO	Totale Azioni	% di Partecipazione
Sorgiva Holding S.p.A	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	258.905	1,13%
Altri azionisti	8.164.376	35,44%
Totale	23.034.705	100,00%

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.

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.

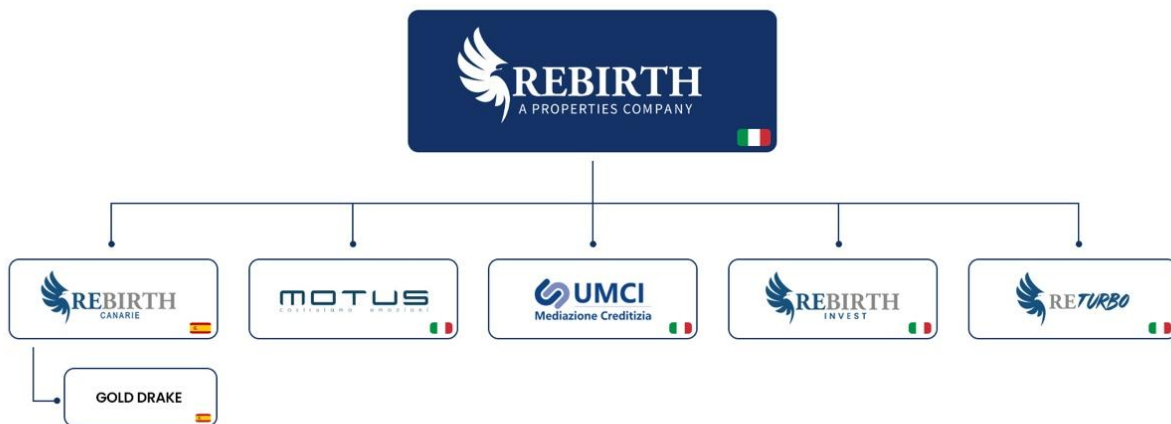
NOMINATIVO	CARICA
Massimo D'Agostino	Presidente
Francesco Tomasi	Sindaco Effettivo
Luigi Borrelli	Sindaco Effettivo
Alfonso Maria Siano	Sindaco Supplente
Rosetta Tavernese	Sindaco Supplente

1.3.4 Società di revisione

In data 19 giugno 2024, l'Assemblea ordinaria della Società ha nominato **BDO Audit Services Srl** 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 è stato sottoposto a revisione contabile volontaria.

1.3.5 Struttura del Gruppo

La struttura del Gruppo alla data di chiusura dell'esercizio 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 che si occupa di servizi di hospitality, offrendo alloggio in camere, case e appartamenti per vacanze e di ristorazione al servizio delle attività turistiche.

1.4 Andamento della gestione

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

- Settori di attività
- Principali operazioni occorse nell'esercizio e successivamente
- Il contesto macroeconomico
- Sviluppo della domanda e l'andamento nei diversi comparti
- Analisi economica e finanziaria della gestione

1.4.1 Settori di attività

Il gruppo opera, anche attraverso le sue partecipate nei seguenti settori:

- Immobiliare
- Mediazione creditizia

1.4.1.1 Immobiliare

Il patrimonio immobiliare è di 4 tipologie

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



1.4.1.1.1 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.

1.4.1.1.2 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.

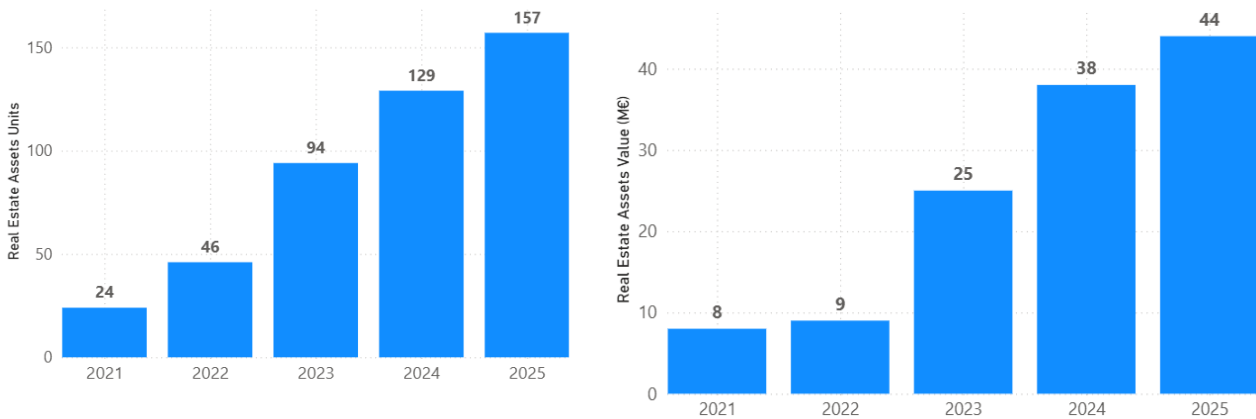
1.4.1.1.3 Edifici industriali e uffici

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.

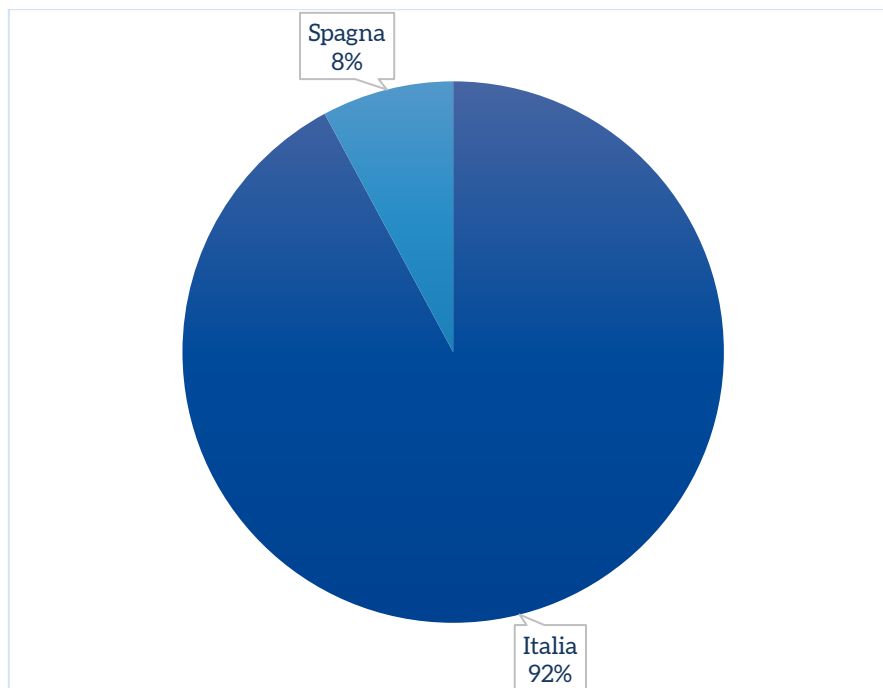
1.4.1.1.4 Spazi commerciali

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.

1.4.1.1.5 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 157 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.

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

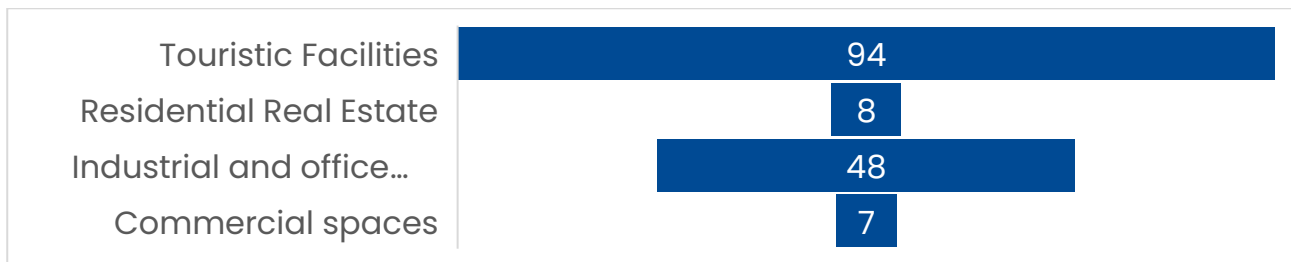


I principali **investimenti** effettuati dalla società nell' ultimo periodo (ultimati o in corso), vedono:

- 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.
- È stata acquisita una ulteriore unità immobiliare nel complesso di via di santa Cornelia 5 (Formello – RM) dove ha sede il gruppo Rebirth, al fine accogliere le maggiori attività derivanti dai progetti di espansione.

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.



1.4.1.2 **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.

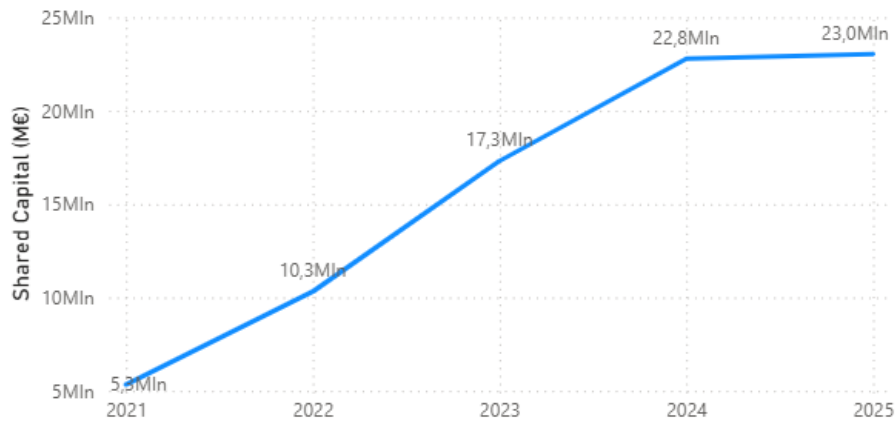
1.4.2 **Principali operazioni occorse nell'esercizio**

1.4.2.1 **Operazioni sul capitale**

La società ha eseguito, grazie al sempre crescente interesse dei propri azionisti e del mercato in generale, diversi aumenti di capitale in denaro ed in natura nel corso dell'anno, raggiungendo il numero di 23.034k azioni emesse, rispetto ai 22.786k azioni al 31 dicembre 2024.

In particolare, il Consiglio di Amministrazione, in esecuzione della delega ad aumentare il capitale, ricevuta dall'assemblea dei soci dell' 11 novembre 2024, l'ha esercitata parzialmente:

- in data 30 dicembre 2024, per un importo complessivo pari ad euro 3.117.076 e con emissione di numero 1.416.853 azioni ordinarie;
- in data 3 aprile 2025, per un importo complessivo pari ad euro 570.000 e con emissione di numero 247.826 azioni ordinarie.



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

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

1.4.2.2 Operazioni finanziarie

Nel corso dell'esercizio la società non ha posto in essere nuove operazioni di finanziamento.

1.4.2.3 Operazioni immobiliari

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

1.4.2.3.1 Immobili Commerciali ed Industriali

È stata acquisita una ulteriore unità immobiliare nel complesso di via di santa Cornelia 5 (Formello – RM) dove ha sede il gruppo Rebirth, al fine accogliere le maggiori attività derivanti dai progetti di espansione.

In linea con le strategie già disegnate, si è dato seguito alla cessione degli Studios di Via Monfalcone n.8 (Milano).

Sono state acquisite l'integralità delle quote della LO.DA. Immobiliare S.r.l. che detiene in proprietaria uno studio televisivo in Sesto San Giovanni (Milano).

1.4.2.3.2 Terreni Edificabili

Si è proceduto all'acquisto dalla Motus S.r.l. di un terreno edificabile nel Comune di Formello (RM), che consente l'unificazione dell'iniziativa immobiliare "Praticello" volta alla realizzazione di dieci unità immobiliari.

Si è provveduto alla dismissione alla società veicolo Rebirth Invest Srl di un terreno edificabile nel Comune di Formello (RM), sito in via del'Ente, non più strategico secondo quelli che sono i piani di sviluppo aziendali.

1.4.2.3.3 Immobili Turistici

Sono state acquisite n. 15 unità Immobiliari in Marta (VT) nell'ambito del più ampio ed ambizioso progetto di realizzazione del già citato Albergo Diffuso - Marta Lake.

1.4.2.4 Operazioni Mobiliari

Nel corso dell'esercizio la società ha ceduto le sue partecipazioni di minoranza nelle società Bienestar Canarias S.L. e Stemway Ltd., nell'ambito del già operativo piano di dismissione delle partecipazioni non strategiche ancora presenti nel bilancio del gruppo Rebirth S.p.a..

Come già sopra citato poi, si è dato seguito al preliminare di acquisto già siglato nel 2024, acquisendo la totalità delle quote della Lo.Da. Immobiliare S.r.l., acquisendo così un immobile adibito a Studio Televisivo e di Registrazione. Inoltre, nel mese di Marzo 2026, si è provveduto a ridurre la partecipazione detenuta in UMCI S.r.l. al 34,80%.

1.4.3 Contesto Macroeconomico

Il contesto macroeconomico può essere così sintetizzato:

- 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.
- 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.

1.4.3.1 Il Mercato Immobiliare Europeo

Nel 2025 il contesto europeo ha continuato a migliorare per il real estate grazie alla progressiva normalizzazione dei tassi e al ritorno dell'interesse degli investitori per gli asset "core" e per i comparti con fondamentali più robusti. In Italia, si stima che il fatturato complessivo del mercato immobiliare abbia superato i **162 miliardi di euro** nel 2025, in crescita del **6,8%** rispetto al 2024; per il 2026 la stessa fonte indica un'ulteriore accelerazione verso oltre **170 miliardi di euro** (+8,4%).

In Spagna il quadro è rimasto molto dinamico sia sul versante abitativo sia su quello alberghiero, si indicava già a inizio 2025 una crescita dei prezzi residenziali del **5,3%** e circa **680.000** compravendite, poi riviste a metà anno a **+9,6%** di prezzi e circa **742.000** transazioni, a conferma di una domanda più robusta del previsto.

1.4.3.2 Il mercato immobiliare in Italia

Nel 2025 il mercato italiano ha consolidato il suo recupero.

Viene stimato un volume complessivo di oltre **162 miliardi di euro** e si segnala un rafforzamento diffuso dei comparti residenziale, terziario e commerciale. Sul lato micro, i sondaggi Banca d'Italia-Tecnoborsa mostrano nel 2025 tempi medi di vendita contenuti e sconti sul prezzo richiesto molto bassi, segnale di un mercato selettivo ma più equilibrato rispetto alla fase di rallentamento 2022-2023.

Per il 2026 le prospettive restano positive: si prevede un'ulteriore crescita del fatturato immobiliare italiano a oltre **170 miliardi di euro**. L'elemento chiave resta la polarizzazione: gli asset in location primarie, efficienti sul piano energetico e con qualità gestionale elevata dovrebbero continuare a performare meglio della media.

Per Rebirth, il 2025 conferma che il mercato italiano è entrato in una fase di **crescita moderata ma strutturale**, sostenuta da minore pressione finanziaria, qualità degli asset e domanda selettiva. In chiave prospettica, il valore si concentra su sviluppo, rigenerazione e prodotto ad alta efficienza.

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

1.4.4.1 Immobiliare

1.4.4.1.1 Settore turistico

Sul 2025 non c'è ancora un consuntivo ISTAT annuale definitivo, ma il quadro è favorevole. ISTAT ha registrato nel **terzo trimestre 2025** un aumento delle presenze del **2,5%** sul corrispondente periodo 2024; ENIT segnala che nei primi undici mesi del 2025 i movimenti turistici in Italia sono cresciuti di oltre **4%** rispetto allo stesso periodo del 2024, con spesa turistica internazionale in aumento del **4,7%**.

Sul piano immobiliare alberghiero, si stima che il fatturato immobiliare del comparto ricettivo italiano sia passato da **3,0 miliardi** nel 2023 a **3,4 miliardi** nel 2024 (+13%) e a circa **3,7 miliardi** nel 2025, con investimenti alberghieri prossimi a **2,2 miliardi** nel 2024 e un 2025 impostato su ulteriore espansione.

Il 2026 si apre con fondamentali ancora robusti: domanda internazionale in crescita, maggiore selettività degli investitori e attenzione a format premium, *serviced apartment* e hospitality "ibrida". Per operatori con portafogli in destinazioni urban e leisure di qualità, il settore ricettivo continua a offrire prospettive favorevoli, soprattutto se integrato con riposizionamento immobiliare e gestione professionale.

Nel 2025 il settore ricettivo italiano appare come uno dei segmenti più solidi dell'economia reale: flussi record, spesa estera in aumento e forte attrattività per il capitale immobiliare. Per una società come Rebirth questo supporta una tesi di investimento centrata su **rigenerazione, repositioning e valorizzazione gestionale** degli asset hospitality.

Per quanto riguarda la Spagna, la crescita è proseguita. INE ha comunicato che nell'intero anno la Spagna ha ricevuto **96,8 milioni** di turisti internazionali, +**3,2%** sul 2024, nuovo massimo storico. Sempre nel 2025, secondo l'INE, l'occupazione media dei posti letto alberghieri è stata del **61,6%**, in aumento dello **0,7%** sul 2024.

Anche gli indicatori operativi alberghieri hanno mantenuto un'impostazione positiva. Si prevedeva già a inizio 2025 una crescita dei viaggiatori del **3,4%** e un aumento di **ADR** e **RevPAR**; i dati di fine 2025 confermano un mercato ancora solido, pur a ritmo più moderato rispetto all'immediato post-pandemia.

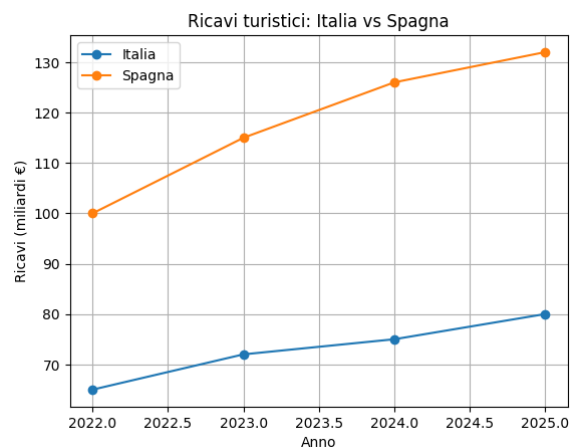
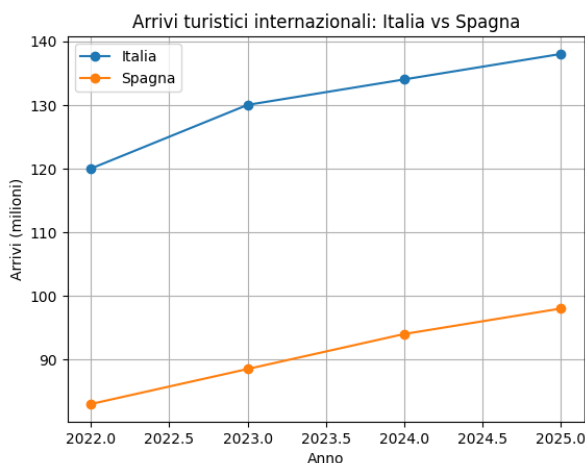
L'avvio del 2026 resta favorevole: a gennaio 2026 la Spagna ha registrato **5,1 milioni** di turisti internazionali, +**1,2%** sul gennaio 2025, e una spesa internazionale di **7,8 miliardi di euro**, +**9,3%**. Il settore alberghiero spagnolo continua quindi a beneficiare sia dell'effetto volume sia dell'effetto prezzo.

La Spagna conferma nel 2025 un ecosistema hospitality tra i più forti in Europa: domanda internazionale record, redditività alberghiera elevata e persistente interesse degli investitori. Per operatori immobiliari con approccio industriale al prodotto ricettivo, il mercato spagnolo resta una delle geografie più interessanti del Mediterraneo.

Sintetizziamo alcuni indicatori di mercato rilevanti per il settore immobiliare e ricettivo nei principali mercati mediterranei. I dati rappresentano elaborazioni su fonti statistiche ufficiali e report di mercato utilizzati comunemente nelle analisi del settore.

Gli arrivi turistici internazionali in Italia e Spagna mostrano una crescita costante nel periodo 2022–2025. La Spagna rimane il principale mercato turistico del Mediterraneo per volumi complessivi, mentre l'Italia evidenzia una crescita significativa della domanda internazionale.

I ricavi generati dal turismo sono aumentati in entrambi i Paesi negli ultimi anni. La Spagna mantiene livelli di spesa turistica più elevati grazie alla forte presenza di turismo internazionale e alla maggiore permanenza media dei visitatori.

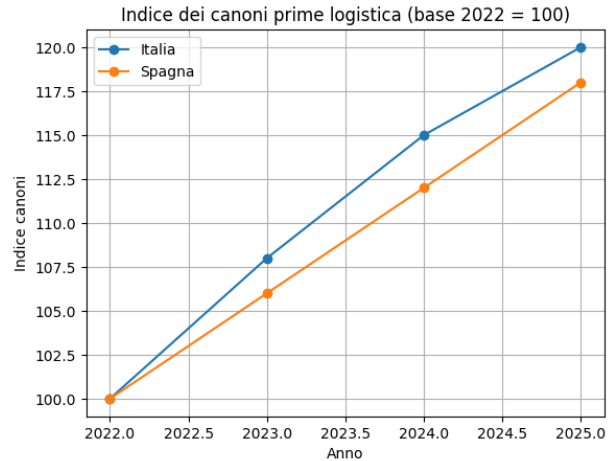
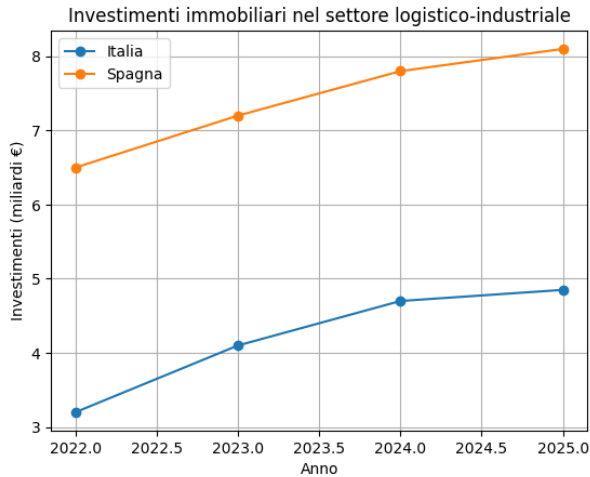


1.4.4.1.2 Settore industriale

Il settore immobiliare industriale e logistico rappresenta uno dei comparti più dinamici del mercato real estate europeo. La crescita dell'e-commerce, la riorganizzazione delle catene di approvvigionamento e la domanda di infrastrutture logistiche moderne hanno determinato un incremento significativo degli investimenti e dei valori locativi negli ultimi anni.

Gli investimenti nel settore logistico-industriale mostrano una crescita significativa sia in Italia sia in Spagna. Il mercato spagnolo presenta volumi di investimento superiori, grazie alla maggiore dimensione del mercato logistico e alla presenza di hub internazionali.

L'indice dei canoni prime evidenzia una crescita costante nei principali mercati logistici europei. L'incremento dei canoni è dovuto alla domanda crescente di spazi logistici moderni e alla limitata disponibilità di nuovi sviluppi in alcune aree strategiche.



Il quadro previsionale suggerisce che il settore industriale-logistico resterà attrattivo anche nel 2026, ma con una logica diversa rispetto alla fase di espansione più rapida osservata negli anni precedenti. Il focus degli investitori si sposta dalla pura compressione dei rendimenti alla capacità dell'asset di generare cash flow, efficienza operativa e adeguatezza energetica. Per Italia e Spagna, il driver competitivo sarà sempre di più la qualità del prodotto e della localizzazione, mentre per l'Europa il tema dominante sarà la biforcazione tra immobili prime e stock secondario da riposizionare.

1.4.4.2 **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 intermediato 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.

1.4.4.3 Conclusioni

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.

Nel 2025 i mercati di riferimento della Società hanno mostrato un’evoluzione favorevole sia in Italia sia in Spagna. In Italia il settore immobiliare ha consolidato la ripresa, sostenuto dal recupero del comparto residenziale e dalla forte resilienza dell’*hospitality*; in Spagna la combinazione tra robusta domanda abitativa, leadership europea nel turismo e tenuta degli investimenti ha confermato un contesto particolarmente dinamico. In tale scenario, i segmenti immobiliari e ricettivi nei quali opera il Gruppo continuano a presentare fondamentali solidi e prospettive di crescita anche per l’esercizio successivo.

1.4.4.4 Overview dei progetti di Sviluppo in corso

I progetti di sviluppo in corso possono essere così sintetizzati:

- **Baccanello (Construction Italia).** 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 (Construction Italia).** 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 (Construction Italia).** 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.

- **Isaac Peral (Construction Spgna).** 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 (Construction Spagna).** 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 (Construction Spagna).** 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.
- **Boutique Hotel Valledoria (Hospitality Italia).** 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 (Hospitality Italia).** 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.

- **Hotel Emblematico Gran Canaria (Hospitality Spagna).** 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 (Hospitality Spagna).** 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 Analisi della situazione consolidata del Gruppo

Le tabelle che seguono evidenziano:

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

	31/12/2025	31/12/2024
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	6.316.745	5.138.253
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	7.110.182	5.484.157
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	(793.437)	(345.904)
TOTALE PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	(400.498)	436.216
TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	0	(24.534)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(1.193.935)	65.779
IMPOSTE SUL REDDITO	26.749	(121.803)
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO (Gruppo e Terzi)	(1.167.186)	(56.024)

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione	Variazione %
Ricavi della gestione caratteristica	5.291.445	3.642.899	1.648.546	45
Ricavi della gestione accessoria	1.025.300	1.495.355	-470.054	-31)
Valore della produzione	6.316.745	5.138.253	1.178.492	23
Acquisti di beni	(864.418)	(265.089)	(599.329)	226
Costi per Servizi	(2.510.129)	(3.255.100)	744.971	(23)
Costi per godimento beni di terzi	(337.693)	(174.927)	(162.766)	93

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione	Variazione %
VALORE AGGIUNTO	2.604.504	1.443.137	1.161.367	80
Costo del Lavoro	(909.434)	(520.216)	(389.218)	75
MARGINE OPERATIVO LORDO (EBITDA)	1.695.071	922.921	772.150	84
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	(1.030.955)	(823.728)	(207.227)	25
Altri costi operative	(1.457.553)	(445.097)	(1.012.456)	227
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)	(793.437)	(345.904)	(447.533)	129
Proventi e oneri finanziari e rettif. di valore di attività finanziarie	(400.498)	411.682	(812.181)	(197)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(1.193.935)	65.779	(1.259.714)	(1.915)
Imposte sul reddito	26.749	(121.803)	148.552	(122)
Utile (perdita) dell'esercizio	(1.167.186)	(56.024)	(1.111.162)	1.983

Il risultato del Gruppo risulta essere principalmente influenzato dal risultato della Capogruppo.

Di seguito si riporta il contributo di ciascuna Società, al netto delle rettifiche di consolidamento, al risultato.

Entità	Valore
01 - Rebirth	(492.820)
02 - Motus	(460.021)
03 - Rebirth Canarie	(26.110)
04 - Gold Drake	(14.450)
05 - RebirthHospitality	(114.265)
06 - UMCI	(69.183)
11 - LODA Immobiliare	9.664
	(1.167.186)

1.4.5.2 Performance per settore operativo

Di seguito si commenta la performance per settore operativo

- **Attività immobiliare**

Il comparto immobiliare si conferma la principale area di attività del Gruppo. Nel 2025 il settore ha generato un **valore della produzione complessivo di circa 4,7 milioni di euro**, sostanzialmente in linea con l'esercizio precedente.

Il **marginale operativo**, negativo per circa **0,6 milioni di euro**, riflette l'incidenza dei costi di struttura, delle attività progettuali e degli investimenti organizzativi sostenuti dalla capogruppo per lo sviluppo e la valorizzazione del portafoglio immobiliare. Il settore continua tuttavia a rappresentare il pilastro industriale e patrimoniale del Gruppo, costituendo la base per lo sviluppo delle altre linee di business.

- **Attività di manutenzione, ristrutturazioni e impiantistica**

Il settore dei servizi tecnici e manutentivi ha registrato nel 2025 un **valore della produzione di circa 0,5 milioni di euro**, rispetto a circa **0,8 milioni di euro del 2024**.

Nonostante la riduzione dei ricavi, la redditività operativa ha mostrato un sensibile miglioramento, con un **marginale operativo positivo di circa 50 mila euro**, rispetto a una perdita operativa di circa **90 mila euro** nel 2024. Il dato evidenzia un miglioramento della qualità economica delle commesse e una maggiore efficienza operativa nella gestione delle attività.

- **Turismo e ospitalità estera**

Il comparto turistico-ricettivo ha registrato nel 2025 un **valore della produzione complessivo di circa 0,3 milioni di euro**, in crescita rispetto ai livelli ancora marginali registrati nell’esercizio precedente.

Il **marginale operativo complessivo**, negativo per circa **0,2 milioni di euro**, riflette la fase di avvio e di consolidamento delle attività ricettive e turistiche sviluppate dal Gruppo. L’andamento è coerente con il ciclo di sviluppo tipico delle attività hospitality, caratterizzato da una prima fase di investimento e costruzione del modello operativo prima del raggiungimento della piena redditività.

- **Mediazione creditizia**

Il settore della **mediazione creditizia** ha registrato nel 2025 un **valore della produzione di circa 1,3 milioni di euro**, in crescita rispetto agli **1,1 milioni di euro del 2024**.

Il **marginale operativo**, negativo per circa **50 mila euro**, riflette gli investimenti sostenuti nel corso dell’esercizio per il rafforzamento della struttura commerciale e per l’ampliamento della rete operativa. Il settore rappresenta una delle principali linee di diversificazione del Gruppo e ha già dimostrato una significativa capacità di generare ricavi.

1.4.5.3 **Situazione patrimoniale consolidata**

Di seguito è rappresentata la situazione patrimoniale al 31 dicembre 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 Impieghi	31/12/2025		31/12/2024		Stato patrimoniale Fonti	31/12/2025		31/12/2024	
		%		%			%		%
Liquidità	86.775	0	1.479.370	4					

Stato patrimoniale Impieghi	31/12/2025	%	31/12/2024	%	Stato patrimoniale Fonti	31/12/2025	%	31/12/2024	%
immediate²									
Liquidità differite³	3.682.822	9	2.769.404	7	Passività operative⁴	3.475,683	8	2,248,166	5
Rimanenze⁵	6.086.003	15	5.368.628	13	Passività finanziarie⁶	2.821.893	7	1.286.897	3
Attività correnti	9.855.600	24	9.617.402	24	Passività correnti	6.297.576	15	3.535.063	9
Attività operative⁷	163.809	0	0	0	Passività operative⁸	463,414	1	382,737	1
Attività immobilizzate⁹	31.356.212	76	31.276.028	76	Passività finanziarie¹⁰	6,506,355	16	7,854,984	19
Attività fisse	31.520.021	76	31.276.028	76	Passività non correnti	6,969,768	17	8,237,721	20
					Patrimonio netto	28,108,276	68	29,120,647	71
Totale Impieghi	41.375.621	100	40.893.431	100	Totale fonti	41,375,621	100	40,893,431	100

Le performance patrimoniali del Gruppo possono essere così rappresentate:

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 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

	31/12/2025	31/12/2024
A. CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI	0	1.430.000
B. IMMOBILIZZAZIONI	31.356.212	29.846.028
I. Immobilizzazioni Immateriali	1.850.796	1.910.313
II. Immobilizzazioni Materiali	28.758.913	26.161.718
III. Immobilizzazioni Finanziarie	746.503	1.773.997
C. ATTIVO CIRCOLANTE	9.986.710	9.603.538
I. Rimanenze	6.086.003	5.368.628
II. Crediti	3.807.630	2.215.085
III. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	6.302	540.455
IV. Disponibilità Liquide	86.775	1.479.370
D. RATEI E RISCONTI ATTIVI	32.699	13.864
Totale	41.375.621	40.893.431

Si evidenzia un incremento delle immobilizzazioni materiali e delle rimanenze, coerente con la natura di *developer* del Gruppo.

	31/12/2025	31/12/2024
A. PATRIMONIO NETTO	28.108.276	29.120.647
B. FONDI RISCHI ED ONERI	0	0
C. TRATTAMENTO FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO	135.721	98.833
D. DEBITI	12.746.365	11.610.885
E. RATEI E RISCONTI PASSIVI	385.259	63.066
Totale	41.375.621	40.893.431

Il patrimonio netto si decrementa principalmente per la perdita dell'esercizio.

1.4.5.4 Situazione finanziaria consolidata

Di seguito si riporta la PFN del Gruppo

	31/12/2025	31/12/2024
Depositi bancari	81.031	1.475.209
Denaro e altri valori in cassa	5.744	4.161
Disponibilità liquide	86.775	1.479.370
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	6.302	540.455
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (entro l'esercizio successivo)	0	0
Debiti verso soci per finanziamento (entro l'esercizio successivo)	1.486.106	119.153
Debiti verso banche (entro l'esercizio successivo)	1.335.787	1.131.402
Debiti verso altri finanziatori (entro l'esercizio successivo)	0	0
Posizione finanziaria netta a breve termine	(2.728.893)	769.250
Attività finanziarie immobilizzate	746.503	1.773.997
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (oltre l'esercizio successivo)	0	0
Debiti verso soci per finanziamento (oltre l'esercizio successivo)	0	0

	31/12/2025	31/12/2024
Debiti verso banche (oltre l'esercizio successivo)	6.506.355	7.854.984
Debiti verso altri finanziatori (oltre l'esercizio successivo)	0	0

Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine	(5.759.852)	(6.080.987)
--	--------------------	--------------------

Posizione finanziaria netta	(8.488.669)	(5.311.716)
------------------------------------	--------------------	--------------------

1.4.5.5 L'analisi per indici

Di seguito il quadro degli indici calcolati sulla Situazione contabile riclassificata al 31 dicembre 2025.

	31/12/2025	31/12/2024	Note
Indicatori di confronto			
Capitale circolante netto	6.344.407	5.128.573	(1)
Margine di tesoreria	258.404	(240.055)	(2)
Margine di struttura	(3.247.935)	(725.381)	(3)
Indipendenza Finanziaria			
Quoziente di indipendenza finanziaria (equity ratio)	0,68	0,71	(4)
Quoziente di indipendenza finanziaria (adj equity ratio)	0,71	0,71	(5)
Quoziente di copertura delle immobilizzazioni	1,12	1,25	(6)
Quoziente di copertura del magazzino	0,17	0,14	(7)
Quozienti di liquidità			
Rapporto corrente di liquidità (current ratio)	2,86	3,08	(8)
Indice secco di liquidità (acid test ratio)	1,10	1,50	(9)
Quozienti di impiego delle attività			
Rotazione del capitale investito (total asset turnover)	0,15	0,13	(10)
Rotazione delle attività correnti (current asset turnover)	0,65	0,68	(11)

1.4.5.5.1 Indicatori di confronto

(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 31 dicembre 2025 il capitale circolante è positivo per 6.036 migliaia di Euro, con un incremento di Euro 1.216 migliaia rispetto al precedente esercizio, per effetto delle importanti lavorazioni effettuate nell'esercizio.

(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 prudentziali dal punto di vista finanziario.

Al 31 dicembre 2025 il margine di tesoreria è positivo per circa 258 migliaia di Euro e in miglioramento rispetto al precedente esercizio (-240 migliaia di Euro).

(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 31 dicembre 2025 il margine di struttura è negativo per 3.248 migliaia di Euro e il decremento del margine è principalmente influenzato dall'aumento del valore delle immobilizzazioni materiali.

1.4.5.5.2 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).

(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 31 dicembre 2025 l'indice è positivo e presentava un quoziente pari allo 0,68 rispetto al 0,71 dell'esercizio precedente.

L'incremento del valore è ascrivibile alla politica di capitalizzazione posta in essere dal Gruppo.

(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 31 dicembre 2025 l'indice, analogamente all'*equity ratio*) è positivo e pari a 0,71, invariato rispetto al precedente esercizio.

(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 31 dicembre 2025 l'indice è ampiamente positivo segnando un 1,12 (>100 per cento), in linea rispetto al 31 dicembre 2024 che presentava un quoziente pari all'1,25

(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 31 dicembre 2025 l'indice è positivo pari a 0,17, ed esprime un'ottima indipendenza finanziaria del Gruppo.

1.4.5.5.3 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.

(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 31 dicembre 2025 l'indice è positivo pari a 2,86 (>100 per cento).

(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 31 dicembre 2025, in continuità con i precedenti periodi, l'indice è positivo pari a 1,10.

1.4.5.5.4 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.

(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 31 dicembre 2025 l'indice è positivo pari a 0,15 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.

(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 31 dicembre 2025, l'indice è positivo pari a 0,65. Al 31 dicembre 2024 lo stesso indice era pari a 0,68.

1.5 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

1.5.1 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, 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.

1.5.2 *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.

1.5.3 *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.

1.5.4 *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.

1.5.5 *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.

1.6 Attività di ricerca e di sviluppo;

Nel corso dell'esercizio, 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.

1.7 Fatti di rilievo del periodo

Di seguito si riportano i principali fatti di rilievo occorsi nel 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 tranches 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**.
- 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.;

1.8 Eventi successivi avvenuti dopo la chiusura del periodo

Il 26 febbraio 2026, il Consiglio di Amministrazione, in esercizio della delega ad aumentare il capitale sociale , attribuita dall'assemblea straordinaria dei soci dell'11 novembre 2024, , ai sensi dell'art. 2443 c.c., ha deliberato aumento di capitale a pagamento, scindibile, per un importo massimo di euro 6.392.914 incluso sovrapprezzo di euro 3.487.044, mediante emissione di numero massimo di 2.905.870 azioni ordinarie di nuova emissione aventi le medesime caratteristiche di quelle in circolazione ad un prezzo di emissione pari ad euro 2,2, comprensivo del sovrapprezzo per euro 1,2, riservato alla sottoscrizione di investitori strategici nel termine di giorni 60 dalla pubblicazione presso il Registro delle Imprese del verbale del suddetto Consiglio di Amministrazione. Tale aumento di capitale è finalizzato a **rafforzare la struttura patrimoniale del Gruppo** e a sostenere l'accelerazione dei principali progetti di sviluppo immobiliare e turistico in Italia e in Spagna. Le nuove risorse consentiranno inoltre di cogliere ulteriori opportunità di investimento coerenti con il posizionamento strategico della Società.

1.9 Prospettive future

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.

1.10 Rapporti con Parti Correlate

Le operazioni effettuate con parti correlate del Gruppo, esposte al netto delle elisioni richieste dai principi contabili per la redazione del bilancio consolidato, 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.

31/12/2025

Importi in Euro	Rebirth S.p.A.				Controllate			
	COSTI	RICAVI	CREDITI	DEBITI	COSTI	RICAVI	CREDITI	DEBITI
Soci	-	250	40.787	1.062.500	2.514	5.692	-	-
Amministratori	27.733	-	8.444	627	83.884	-	-	-
Altre parti correlate	-	12.600	1.186	163.939	-	12.600	-	-

1.11 Azioni proprie e di società controllanti

Alla data del 31 dicembre 2025 sono detenute azioni proprie 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 nonché a seguito di una operazione contrattuale con il socio Soul Movie Studios.

1.12 Informazioni relative alle relazioni con l'ambiente

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

In particolare si fa riferimento al recente conseguimento del report ESG (Environmental, Social, and Governance) rilasciato da Cerved Group, ovvero il documento che illustra l'impegno, le strategie e le performance di un'azienda nelle tre aree chiave: ambiente, impatto sociale e governo societario e che viene utilizzato da investitori e stakeholders per valutare la sostenibilità ed i rischi non finanziari di un'azienda. In sintesi, il report ESG trasforma l'impegno etico e sostenibile di un'impresa in metriche misurabili, essenziali per la reputazione ed anche per l'accesso a finanziamenti.

Dall'analisi complessiva, il giudizio sulla Società si è attestato su uno score pari a 47/100, in fascia verde.

Nella sezione "Environmental" hanno contribuito alla performance della Società la presenza di una politica ambientale interna e l'adozione di pratiche sostenibili come riduzione della carta, uso di materiali riciclati e raccolta differenziata. Inoltre, circa il 25% del fatturato deriva da immobili in classe A4, ad alte prestazioni energetiche e ad emissioni zero.

Dal punto di vista degli impatti sulla dimensione "Social", Rebirth presenta una forza lavoro giovane, con maggiore presenza femminile e turnover in ingresso superiore all'uscita. Il welfare aziendale è articolato e comprende benefit, coperture assicurative e iniziative sociali tramite la Fondazione Rebirth. I tassi di infortuni, assenteismo e malattie professionali risultano pari a zero.

Il report ha inoltre evidenziato che in ambito "Governance", Rebirth è governata da un Consiglio di Amministrazione con presenza femminile e un membro indipendente, e

registra una percentuale di donne superiore alla mediana del settore. La società ha avviato le attività per l'adozione del Modello 231, introducendo politiche anticorruzione, antiriciclaggio e procedure di whistleblowing. Modelli e procedure, queste, che in chiave futura, consentiranno alla Società di implementare il relativo punteggio.

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.

1.13 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

	31 dicembre 2025	31 dicembre 2024
A. CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI	0	1.430.000
B. IMMOBILIZZAZIONI	0	0
I. Immobilizzazioni Immateriali	0	0
1. Costi di impianto e ampliamento	518.167	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	46.115	51.008
5. Avviamento	1.159.624	1.441.611
6. Immobilizzazioni in corso e acconti	24.444	0
7. Altre Immobilizzazioni Immateriali	102.446	117.784
8. Differenza da consolidamento	0	0
Totale Immobilizzazioni Immateriali	1.850.796	1.910.313
II. Immobilizzazioni Materiali	0	
1. Terreni e Fabbricati	28.405.319	26.027.697
2. Impianti e Macchinari	31.064	20.515
3. Attrezzature Industriali e Commerciali	99.023	27.386
4. Altri beni	66.607	69.121
5. Immobilizzazioni in corso e acconti	156.900	17.000
Totale Immobilizzazioni Materiali	28.758.913	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	70.373	576.750
Totale Partecipazioni	70.998	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	675.504	507.820
Totale Crediti	675.504	507.820
3. Altri titoli	0	654.183
4. Strumenti finanziari derivati attivi	0	0
Totale Immobilizzazioni Finanziarie	746.503	1.773.997
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	31.356.212	29.846.028
C. ATTIVO CIRCOLANTE		
I. Rimanenze	0	0
1. Materie prime, sussidiarie e di consumo	7.016	0
2. Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	4.759.876	5.209.818
3. Lavori in corso su ordinazione	0	0
4. Prodotti finiti e merci	0	0
5. Acconti	1.319.112	158.810
Totale Rimanenze	6.086.003	5.368.628
II. Crediti		
1. Crediti verso clienti	1.508.897	846.673

	31 dicembre 2025	31 dicembre 2024
- esigibili entro l'esercizio	1.508.897	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	10.490	13.690
- esigibili entro l'esercizio	10.490	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	764.794	153.583
- esigibili entro l'esercizio	764.794	153.583
- esigibili oltre l'esercizio	0	0
5-ter. Crediti per imposte anticipate	85.909	20.383
- esigibili entro l'esercizio	85.909	20.383
- esigibili oltre l'esercizio	0	0
5-quater. Verso altri	1.437.540	1.030.756
- esigibili entro l'esercizio	1.273.732	1.030.756
- esigibili oltre l'esercizio	163.809	0
Totale Crediti	3.807.630	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	6.302	540.455
Totale Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	6.302	540.455
IV. Disponibilità Liquide		
1. Depositi bancari e postali	81.031	1.475.209
2. Assegni	0	0
3. Denaro e valori in cassa	5.744	4.161
Totale Disponibilità Liquide	86.775	1.479.370
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	9.986.710	9.603.538
D. RATEI E RISCONTI ATTIVI		
1. Ratei e Risconti Attivi	32.699	13.864
TOTALE RATEI E RISCONTI	32.699	13.864
TOTALE ATTIVO	41.375.621	40.893.431

2.1.2 Passivo

	31 dicembre 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	4.541	0
V. Riserve statutarie	0	0
VI. Altre riserve	969.309	1.043.739
VII. Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	0
VIII. Utili/(Perdite) riportati a nuovo	(2.276.749)	(2.395.104)
X. Riserva di consolidamento	0	0
IX. Utile/(Perdita) dell'esercizio di pertinenza del Gruppo	(1.133.686)	(18.621)
PN di Terzi	24.968	83.188
VI. Altre riserve (di terzi)	131.909	115.237
IX. Utile/(Perdita) dell'esercizio di pertinenza delle minoranze	(33.500)	(37.403)
X. Riserva negativa az proprie	(659.714)	(181.587)
TOTALE PATRIMONIO NETTO	28.108.276	29.120.647
B. FONDI RISCHI ED ONERI		
1. Per per trattamento quiescenza e obblighi simili	0	0
2. Per imposte	0	0
3. Strumenti finanziari derivati passivi	0	0
4. Altri	0	0
TOTALE FONDO RISCHI ED ONERI	0	0
C. TRATTAMENTO FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO	135.721	98.833
D. DEBITI		
1. Obbligazioni	0	6.792
- esigibili entro l'esercizio	0	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	1.486.106	119.153
- esigibili entro l'esercizio	1.486.106	119.153
- esigibili oltre l'esercizio	0	0
4. Debiti verso banche	7.842.141	8.986.386
- esigibili entro l'esercizio	1.335.787	1.131.402
- esigibili oltre l'esercizio	6.506.355	7.854.984
5. Debiti verso altri finanziatori	0	29.550
- esigibili entro l'esercizio	0	29.550
- esigibili oltre l'esercizio	0	0
6. Acconti	227.161	231.774
- esigibili entro l'esercizio	227.161	231.774
- esigibili oltre l'esercizio	0	0
7. Debiti verso Fornitori	1.707.231	1.164.848
- esigibili entro l'esercizio	1.707.231	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

	31 dicembre 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	379.077	460.188
- esigibili entro l'esercizio	263.530	389.030
- esigibili oltre l'esercizio	115.547	71.158
13. Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	118.271	42.334
- esigibili entro l'esercizio	118.271	42.334
- esigibili oltre l'esercizio	0	0
14. Altri debiti	986.377	569.859
- esigibili entro l'esercizio	774.231	357.113
- esigibili oltre l'esercizio	212.146	212.746
TOTALE DEBITI	12.746.365	11.610.885
E. RATEI E RISCOINTI PASSIVI		
1. Ratei e Risconti Passivi	385.259	63.066
TOTALE RATEI E RISCOINTI PASSIVI	385.259	63.066
TOTALE	41.375.621	40.893.431

2.2 Conto Economico

	31 dicembre 2025	31 dicembre 2024
A. VALORE DELLA PRODUZIONE		
1. Ricavi delle vendite e delle prestazioni	5.741.387	1.796.840
2. Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(449.943)	1.632.488
3. Variazione dei lavori in corso su ordinazione	0	0
4. Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	0	213.571
5. Altri ricavi e proventi	1.025.300	1.495.355
a) contributi in conto esercizio	0	0
b) altri	1.025.300	1.495.355
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	6.316.745	5.138.253
B. COSTI DELLA PRODUZIONE		
6. Per materie prime sussidiarie di consumo e di merci	871.434	265.089
7. Per servizi	2.510.129	3.255.100
8. Per godimento beni terzi	337.693	174.927
9. Per il personale	909.434	520.216
a) salari e stipendi	634.103	344.399
b) oneri sociali	211.473	132.775
c) trattamento di fine rapporto	50.340	25.214
e) altri costi	13.518	17.828
10. Ammortamenti e svalutazioni	1.030.955	823.728
a) Ammortamento immobilizzazioni immateriali	553.998	389.347
b) Ammortamento immobilizzazioni materiali	476.957	434.381
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	(7.016)	0
12. Accantonamenti per rischi	0	0
13. Altri accantonamenti	0	0
14. Oneri diversi di gestione	1.457.553	445.097
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	7.110.182	5.484.157
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	(793.437)	(345.904)
C. PROVENTI ED ONERI FINANZIARI		
15. Proventi da partecipazioni	126.198	0
a) da imprese controllate	0	0
b) da imprese collegate	126.198	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	73.796	995.354
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	6.000	28.503
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni	0	0
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante	55.701	949.697
d) proventi diversi dai precedenti	12.095	17.155
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
d5) proventi diversi dai precedenti - da altri	12.095	17.155

	31 dicembre 2025	31 dicembre 2024
17. Interessi ed altri oneri finanziari	(600.492)	(548.203)
a) verso imprese controllate	0	0
b) verso imprese collegate	0	0
c) verso imprese controllanti	0	0
d) verso altre imprese	(600.492)	(548.203)
17 bis. Utili e perdite su cambi	0	(10.935)
TOTALE PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	(400.498)	436.216
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	(24.534)
a) di partecipazioni	0	(24.534)
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	(24.534)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+C+D)	(1.193.935)	65.779
20. Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate	26.749	(121.803)
- Imposte correnti	(38.220)	(57.788)
- Imposte relative a esercizi precedenti	0	0
- Imposte differite e anticipate	64.969	(64.015)
- Proventi da consolidato fiscale	0	0
21. UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO (Gruppo e Terzi)	(1.167.186)	(56.024)
Risultato di terzi	(33.500)	(37.403)
Risultato di Gruppo	(1.133.686)	(18.621)

2.3 Rendiconto Finanziario

	31/12/2025
A. Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)	
Utile (perdita) dell'esercizio del Gruppo	(1.133.686)
Imposte sul reddito	38.220
Interessi passivi/(interessi attivi)	526.696
(Dividendi)	(126.198)
(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	(694.967)
<i> Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>	
Accantonamenti/(proventizzazioni) fondi	(64.969)
Ammortamenti delle immobilizzazioni	1.030.955
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	965.985
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	271.018
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>	
Decremento/(incremento) delle rimanenze nette	(471.988)
Decremento/(incremento) dei crediti commerciali verso clienti netti terzi	(1.014.154)
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori terzi	592.382
Altre variazioni del capitale circolante netto	33.486
Totale rettifiche variazioni del capitale circolante netto	(860.273)
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	(589.255)
<i>Altre rettifiche</i>	
Interessi incassati/(pagati)	(526.696)
Imposte sul reddito (pagate)/incassate	(38.220)
Dividendi incassati	0
(Utilizzo dei fondi)	0
Totale rettifiche flusso finanziario	(564.916)
Flusso finanziario della gestione operativa (A)	(1.154.172)
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento	
Immobilizzazioni immateriali	
(Investimenti)	(234.688)
Disinvestimenti	0
Immobilizzazioni materiali	
(Investimenti)	(3.151.193)
Disinvestimenti	0
Immobilizzazioni finanziarie	
(Investimenti)	0
Disinvestimenti o rimborsi	1.561.649
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)	(1.824.232)
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento	
Mezzi di terzi	
Incremento (decremento) debiti verso banche e altri finanziari	(1.180.587)
Accensione/(Rimborso) finanziamenti	1.366.953
Mezzi propri	0

	31/12/2025
Aumento di capitale a pagamento	89.442
(Rimborso di capitale)	0
Altri incrementi (decrementi) di capitale	0
Variazione crediti verso soci	1.310.000
Cessione (acquisto) di azioni proprie	
Dividendi (e acconti su dividendi) pagati	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	1.585.808
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)	(1.392.595)
Disponibilità liquide all'inizio del periodo	1.479.370
Disponibilità liquide alla fine del periodo	86.775

2.4 Nota integrativa consolidata

2.4.1 Aspetti di carattere generale

Il bilancio consolidato del periodo chiuso al 31 dicembre 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 e dell'articolo 32 del D. Lgs. 127/91.

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 31 dicembre 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.. Si rappresenta che il bilancio consolidato al 31 dicembre 2024, i cui dati sono stati utilizzati a fini comparativi, è stato predisposti ai soli fini gestionali, ma non erano stato oggetto né di revisione né di pubblicazione. Con il presente documento tali informazioni vengono rese disponibili al pubblico per la prima volta.

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 riesponendo 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 31 dicembre 2024**, per il conto economico.

Il bilancio consolidato (al 31 dicembre 2024), i cui dati sono stati utilizzati a fini comparativi, è stato predisposto ai soli fini gestionali, ma non erano stato oggetto né di revisione né di pubblicazione. Con il presente documento tali informazioni vengono rese disponibili al pubblico per la prima volta.

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 31 dicembre 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.

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

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”.

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

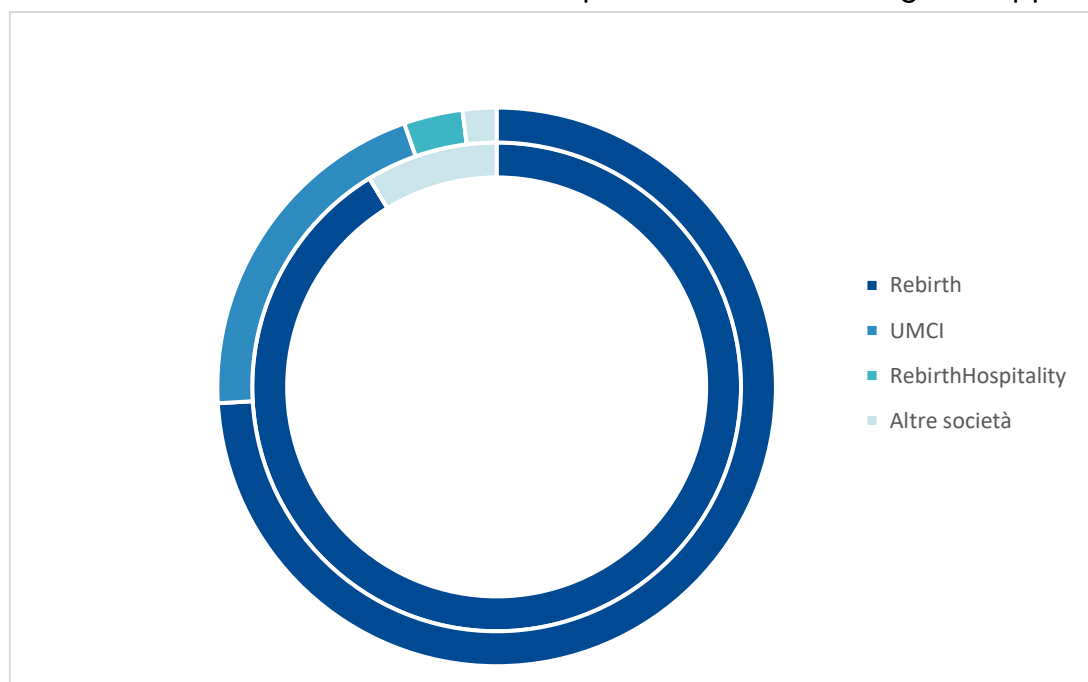
Al 31 dicembre 2025 il valore della produzione ammonta a Euro 6.316.745 (Euro 5.138.253, al 31 dicembre 2024), ed è così composto:

	31 dicembre 2025	31 dicembre 2024	Variazione
1. Ricavi delle vendite e delle prestazioni	5.741.387	1.796.840	3.944.548
2. Variazione delle rimanenze di prodotti	(449.943)	1.632.488	(2.082.430)
3. Variazione dei lavori in corso su ordinazione	0	0	0
4. Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	0	213.571	(213.571)
5. Altri ricavi e proventi	1.025.300	1.495.355	(470.054)
a) contributi in conto esercizio	0	0	0
b) altri	1.025.300	1.495.355	(470.054)
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	6.316.745	5.138.253	1.178.492

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

	31 dicembre 2025	31 dicembre 2024	Variazione
Vendita di beni immobili	2.165.000	2.579	2.162.421
Provvigioni	1.108.249	0	1.108.249
Locazioni	2.070.128	1.585.895	484.233
Manutenzione e ristrutturazione	268.718	201.697	67.021
Altre tipologie di ricavi	129.293	6.668	122.625
	5.741.387	1.796.840	3.944.548

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 31 dicembre 2025, i costi della produzione ammontano a Euro 7.110.182 (Euro 5.484.157, al 31 dicembre 2024), e sono così composti:

	31 dicembre 2025	31 dicembre 2024	Variazione
6. Per materie prime sussidiarie di consumo e di merci	871.434	265.089	606.345
7. Per servizi	2.510.129	3.255.100	-744.971
8. Per godimento beni terzi	337.693	174.927	162.766
9. Per il personale	909.434	520.216	389.218
10. Ammortamenti e svalutazioni	1.030.955	823.728	207.227
11. Variazioni delle rimanenze	-7.016	0	-7.016
12. Accantonamenti per rischi	0	0	0
13. Altri accantonamenti	0	0	0
14. Oneri diversi di gestione	1.457.553	445.097	1.012.456
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	7.110.182	5.484.157	1.626.025

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 871.434 al 31 dicembre 2025, sono riconducibili principalmente agli acquisti da utilizzare nei cantieri e per la manutenzione degli immobili.
- **Costi per servizi.** I costi per servizi, pari a Euro 2.510.129 al 31 dicembre 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

	31 dicembre 2025	31 dicembre 2024	Variazione
Costi di cantiere	703.484	2.388.392	-1.684.908
Consulenze tecniche	320.194	323.335	-3.141
Assicurazioni	19.857	9.615	10.242
Viaggi e trasferte	17.558	5.099	12.459
Pubblicità	30.502	0	30.502
Utenze	196.293	119.431	76.861
Spese bancarie	30.784	66.019	-35.235
Provvigioni	771.132	0	771.132
Condominio	0	89.750	-89.750
Manutenzione	20.063	71.261	-51.198
Altre spese	175.061	400.263	218.065
	2.510.129	3.255.100	-744.971

- **Costi per godimento beni di terzi.** I costi per godimento beni di terzi, pari a Euro 337.693 al 31 dicembre 2025, sono principalmente relativi a:
 - **locazioni di immobili**, per Euro 171.486
 - **noleggii di autovetture** e autocarri necessari all'attività di impresa, per Euro 25.073)
 - **spese condominiali**, per Euro 129.073)
- **Costi per il personale.** I costi relativi al personale, pari a Euro 909.434 al 31 dicembre 2025, si riferiscono principalmente ai salari e stipendi corrisposti ai dipendenti delle società del Gruppo per Euro 634.103 e agli oneri sociali a carico del datore di lavoro per Euro 211.473.
- **Ammortamenti e svalutazioni.** La voce ammortamenti e svalutazioni, pari a Euro 1.030.955 al 31 dicembre 2025, si riferisce agli ammortamenti di periodo delle immobilizzazioni immateriali per Euro 553.998 e delle immobilizzazioni materiali per Euro 476.957.
- **Oneri diversi di gestione.** Gli oneri diversi di gestione, pari a Euro 1.457.553 al 31 dicembre 2025 (Euro 445.097 per l'esercizio precedente), sono così composti:

	31 dicembre 2025	31 dicembre 2024	Variazione
Imposte e tasse	224.056	275.853	-51.797
Multe ed ammende	3.366	1.598	1.768
Perdite su crediti	287.250	0	287.250
Sopravvenienze passive	403.858	73.281	330.577
Erogazioni liberali	0	0	0
Altri oneri di gestione	71.273	94.364	-23.092
	1.457.553	445.097	1.012.456

La voce imposte e tasse accoglie: (i) per Euro 37.470, per l'IMU del periodo; (ii) per Euro 118.995, per IVA indetraibile.

La voce altri oneri di gestione accoglie le minusvalenze su beni strumentali per euro 467.750 e perdite su crediti per euro 287.250.

2.4.9.3 Proventi e oneri finanziari

La voce in commento, al 31 dicembre 2025, ammonta a Euro (400.498) (Euro 436.216 all'esercizio precedente), ed è così composta:

	31 dicembre 2025	31 dicembre 2024	Variazione
Proventi da partecipazioni	126.198	0	126.198
Altri proventi finanziari	73.796	995.354	-921.558
Interessi ed altri oneri finanziari	(600.492)	(548.203)	(52.289)
Utili e perdite su cambi	0	(10.935)	10.935
Totale Proventi ed oneri finanziari	(400.498)	436.216	(836.715)

La voce in commento si riferisce principalmente ad interessi passivi su mutui (Euro 574.072) parzialmente compensati da dividendi erogati dalla collegata Health Italia (Euro 126.198) e altri proventi finanziari (Euro 73.796) 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 31 dicembre 2025, ammonta a Euro 0 (Euro (24.534) nel corrispondente periodo dell'esercizio precedente). L'impatto negativo avuto al 31 dicembre 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 31 dicembre 2025, il risultato ante imposte ammonta a Euro -1.193.935 (Euro 65.779 al 31 dicembre 2024); le imposte sono pari a Euro 26.749 (Euro -121.803 al 31 dicembre 2024), e, di conseguenza, il risultato netto ammonta a Euro -1.167.186.

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:

	31 dicembre 2025
01 - Rebirth	(492.820)
02 - Motus	(460.021)
03 - Rebirth Canarie	(26.110)
04 - Gold Drake	(14.450)
05 - RebirthHospitality	(114.265)
06 - UMCI	(69.183)
11 - LODA Immobiliare	9.664
Totale	(1.167.186)

2.4.9.7 Immobilizzazioni immateriali

La voce in commento, al 31 dicembre 2025, ammonta a Euro 1.850.796 (Euro 1.910.313 nel corrispondente periodo dell'esercizio precedente) ed è così composta:

	31 dicembre 2024	Incremento	Decremento	31 dicembre 2025
1. Costi di impianto e ampliamento	299.910	218.257	0	518.167
2. Costi di sviluppo	0	0	0	0
3. Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzo	0	0	0	0
4. Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	51.008	0	(4.892)	46.115
5. Avviamento	1.441.611	0	(281.987)	1.159.624
6. Immobilizzazioni in corso e acconti	0	24.444	0	24.444
7. Altre Immobilizzazioni Immateriali	117.784	0	(15.338)	102.446
Totale Immobilizzazioni Immateriali	1.910.313	242.700	(302.217)	1.850.796

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

	31 dicembre 2024	Incremento	Decremento	Altre variazioni	31 dicembre 2025
1. Costi di impianto e ampliamento	386.645	369.157	0	0	755.802
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	4.550	0	0	103.241
5. Avviamento	5.461.404	91.922	0	0	5.553.325
6. Immobilizzazioni in corso e acconti	0	24.444	0	0	24.444
7. Altre Immobilizzazioni Immateriali	258.304	0	(2.240)	0	256.064
Totale costo storico	6.318.859	490.073	(2.240)	0	6.806.692

	31 dicembre 2024	Incremento	Decremento	Altre variazioni	31 dicembre 2025
1. Costi di impianto e ampliamento	(86.735)	(146.039)	(4.862)	0	(237.636)
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)	(13.821)	4.378	0	(57.125)
5. Avviamento	(4.019.792)	(334.765)	(39.144)	0	(4.393.701)
6. Immobilizzazioni in corso e acconti	0	0	0	0	0
7. Altre Immobilizzazioni Immateriali	(140.519)	(19.640)	6.542	0	(153.617)
Totale fondo ammortamento	(4.408.546)	(514.264)	(33.085)	0	(4.955.895)

	31 dicembre 2024	Incremento	Decremento	Altre variazioni	31 dicembre 2025
1. Costi di impianto e ampliamento	299.910	364.295	(146.039)	0	518.167
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	8.928	(13.821)	0	103.241
5. Avviamento	1.441.611	52.778	(334.765)	0	1.159.624
6. Immobilizzazioni in corso e acconti	0	24.444	0	0	24.444
7. Altre Immobilizzazioni Immateriali	117.784	6.542	(21.880)	0	102.446
Valore netto contabile	1.910.313	456.987	(516.504)	0	1.850.796

L'avviamento, pari ad Euro 1.159.624, 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.

	31/12/2025	31/12/2024
Isola	171.492	191.667
Basis italia	179.499	491.586
Amalasantu	42.498	0
UMCI	547.586	574.719
Motus	12.037	0
Gold Drake	173.973	183.639
Hospitality	32.539	0
	1.159.624	1.441.611

I costi di impianto e ampliamento, pari ad Euro 518.167, 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 31 dicembre 2025, ammonta a Euro 28.758.913 (Euro 26.161.718 al 31 dicembre 2024), ed è così composta:

	31 dicembre 2024	Incremento	Decremento	31 dicembre 2025
Terreni e Fabbricati	26.027.697	2.377.622	0	28.405.319
Impianti e Macchinari	20.515	10.550	0	31.064
Attrezzature Industriali e Commerciali	27.386	71.637	0	99.023
Altri beni	69.121	0	(2.514)	66.607
Immobilizzazioni in corso e acconti	17.000	139.900	0	156.900
Totale	26.161.718	2.599.709	(2.514)	28.758.913

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

	31/12/2024	Incremento	Decremento	Altre variazioni	31/12/2025
1. Terreni e Fabbricati (Costo storico)	27.523.717	2.803.338	0	0	30.327.056
2. Impianti e Macchinari (Costo storico)	69.724	8.666	0	0	78.391
3. Attrezzature Industriali e Commerciali (Costo storico)	36.086	85.927	0	0	122.013
4. Altri beni (Costo storico)	355.027	11.907	0	0	366.934
5. Immobilizzazioni in corso e acconti (Costo storico)	17.000	139.900	0	0	156.900
Totale costo storico	28.001.555	3.049.738	0	0	31.051.294
1. Terreni e Fabbricati (Fondo ammortamento)	(1.496.021)	2.803.338	13.721	0	(1.921.737)
2. Impianti e Macchinari (Fondo ammortamento)	(49.210)	(5.566)	7.449	0	(47.327)
3. Attrezzature Industriali e Commerciali (Fondo ammortamento)	(8.700)	(14.935)	645	0	(22.990)
4. Altri beni (Fondo ammortamento)	(285.906)	(15.010)	589	0	(300.327)
5. Immobilizzazioni in corso e acconti (Fondo ammortamento)	0	0	0	0	0
Totale fondo ammortamento	(1.839.837)	(474.947)	22.404	0	(2.292.381)
1. Terreni e Fabbricati (Valore netto contabile)	26.027.697	2.817.059	(439.437)	0	28.405.319
2. Impianti e Macchinari (Valore netto contabile)	20.515	16.115	(5.566)	0	31.064
3. Attrezzature Industriali e Commerciali (Valore netto contabile)	27.386	86.572	(14.935)	0	99.023
4. Altri beni (Valore netto contabile)	69.121	12.496	(15.010)	0	66.607
5. Immobilizzazioni in corso e acconti (Valore netto contabile)	17.000	139.900	0	0	156.900
Valore netto contabile	26.161.718	3.072.142	(474.947)	0	28.758.913

L'incremento del periodo è ascrivibile all'attività di developer svolta dalla Capogruppo, parzialmente compensato dall'ammortamento del periodo.

2.4.9.9 **Immobilizzazioni finanziarie**

La voce in commento, al 31 dicembre 2025, ammonta a Euro 746.503 (Euro 1.773.997 al 31 dicembre 2024), ed è così composta:

	31 dicembre 2025	31 dicembre 2024	Variazione
1. Partecipazioni	70.998	611.994	-540.996
2. Crediti	675.504	507.820	167.684
3. Altri titoli	0	654.183	-654.183
4. Strumenti finanziari derivati attivi	0	0	0
Totale Immobilizzazioni Finanziarie	746.503	1.773.997	-1.027.495

Di seguito, si commenta ciascuna voce:

- **Partecipazioni.** La voce partecipazione, pari a Euro 70.998 (Euro 611.994 al 31 dicembre 2024), è così dettagliata

	31 dicembre 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	70.373	576.750	-506.377
Totale Partecipazioni	70.998	611.994	-540.996

Nel dettaglio, la voce è così composta:

	31 dicembre 2025	31 dicembre 2024	Criterio di valutazione
Rebirth Invest	0	22.803	
Totale partecipazioni in imprese controllate	0	22.803	
RETURBO SRL	625	0	Costo
STEMWAY B. LTD	0	12.441	
Totale partecipazioni in imprese collegate	625	12.441	
HEALTH ITALIA SPA	0	400.250	Costo
IDROTERMOS SRL	24.000	24.000	Costo
ARC4ITALY SRL	10.000	10.000	Costo
IMANAGER	0	130.000	Costo
IFIN SRL	13.000	12.500	Costo
REBIRTH FOUNDATION	6.867	0	Costo
BASIS SPA	16.506	0	Costo
Totale partecipazioni in altre imprese	70.373	576.750	
Totale Partecipazioni	70.998	611.994	

La partecipazione detenuta in Acqua Pradis Srl è completamente svalutata.

- **Crediti.** La voce in commento, pari a Euro 675.504 al 31 dicembre 2025 (Euro 507.820 al 31 dicembre 2024), è così dettagliata

	31 dicembre 2025	31 dicembre 2024	Variazione
Be Health Spa	56.744	56.744	0
Depositi cauzionali	16.438	15.614	824
Health Italia Spa	35.001	317.644	-282.644
I-FIN SRL	189.822	107.500	82.322
PFH	377.500	0	377.500
verso altri	0	10.318	-10.318
TOTALE	675.504	507.820	167.684

- **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 31 dicembre 2025, ammonta a Euro 9.986.710 (Euro 9.603.538 al 31 dicembre 2024), ed è così composta:

	31 dicembre 2025	31 dicembre 2024	Variazione
Totale Rimanenze	6.086.003	5.368.628	717.375
Totale Crediti	3.807.630	2.215.085	1.592.545
Totale Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	6.302	540.455	(534.154)
Totale Disponibilità Liquide	86.775	1.479.370	(1.392.595)
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	9.986.710	9.603.538	383.172

Di seguito, si commenta ciascuna voce:

- **Rimanenze.** La voce in commento, pari a Euro 6.086.003 (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

	31 dicembre 2025	31 dicembre 2024	Variazione
1. Materie prime, sussidiarie e di consumo	7.016	0	7.016
2. Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	4.759.876	5.209.818	-449.943
3. Lavori in corso su ordinazione	0	0	0
4. Prodotti finiti e merci	0	0	0
5. Acconti	1.319.112	158.810	1.160.302
Totale Rimanenze	6.086.003	5.368.628	717.375

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

- **Materie prime, sussidiarie e di consumo.** Tali rimanenze sono apportate dalla partecipata Rebirth hospitality, e sono relative a materie prime (prodotti freschi, freschissimi e secchi) funzionali all'attività di ristorazione svolta.
- **Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati.** Di seguito, si fornisce un dettaglio dei prodotti in corso di lavorazione e semilavorati.

	31 dicembre 2025	31 dicembre 2024
Badesi	785.320	777.000
Canarie	1.605.768	1.605.768
Praticello	1.384.786	655.184
Saluggia	984.002	195.935
Ente	0	7.434
Monfalcone	0	1.773.113
Salviata	0	195.384
Totale	4.759.876	5.209.818

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.

- **Acconti.**

	31/12/2024	Incrementi	Decrementi	31/12/2025
COMUNE DI MARTA	15.000	41.950	0	56.950
CAPANONE GUIDONIA	0	664.000	0	664.000
TERRENO LILLIU	5.000	0	0	5.000
VIA A.SPACCARELLI	23.200	0	0	23.200
TERRENO LA MUDDIZZA	100.000	0	0	100.000
VILLA	0	460.386	0	460.386
IV NOVEMBRE VALLEDORIA	818	0	(818)	0
Altri Progetti	14.792	(14.792)	9.576	9.576
Totale	158.810	1.151.544	8.758	1.319.112

- **Crediti.** La voce in commento, pari a Euro 3.807.630 (Euro 2.215.085 al 31 dicembre 2024), può essere così dettagliata

	31/12/2025	31/12/2024
1. Crediti verso clienti	1.508.897	846.673
2. Crediti verso imprese controllate	0	150.000
3. Verso collegate	10.490	13.690
4. Crediti verso imprese controllanti	0	0
5. Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0
5-bis. Crediti tributari	764.794	153.583
5-ter. Crediti per imposte anticipate	85.909	20.383
5-quater. Verso altri	1.437.540	1.030.756
Totale Crediti	3.807.630	2.215.085

Nel dettaglio, la voce

- **Crediti verso clienti**, è costituita principalmente da: (i) Euro 384.002 per crediti derivanti dalla cessione di immobile; Euro 641.688 per crediti per fatture da emettere;
- **Crediti verso collegate**. La voce accoglie i crediti verso la partecipata Acqua Pradis Srl.
- **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, e di seguito si riportano le scadenze.

	31 dicembre 2025		31 dicembre 2024	
	A breve termine	A lungo termine	A breve termine	A lungo termine
1. Crediti verso clienti	1.508.897	0	846.673	0
2. Crediti verso imprese controllate	0	0	150.000	0
3. Verso collegate	10.490	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	764.794	0	153.583	0
5-ter. Crediti per imposte anticipate	85.909	0	20.383	0
5-quater. Verso altri	1.273.732	163.809	1.030.756	0
Totale Crediti	3.643.821	163.809	2.215.085	0

Non sono presenti crediti con scadenza oltre i 5 anni.

- **Disponibilità liquide**. La voce in commento, pari a Euro 86.775 (Euro 1.479.370 al 31 dicembre 2024), sono costituite da: (i) depositi bancarie e postali per Euro 81.031; (ii) cassa per Euro 5.744. Per l'analisi delle variazioni, si rimanda al Rendiconto finanziario.

2.4.9.11 Patrimonio Netto

La voce in commento, al 31 dicembre 2025, ammonta a Euro 28.108.276, comprensivo di un risultato di Gruppo di Euro (1.133.686) e di un patrimonio netto di spettanza dei terzi per Euro 123.377. 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					(23.162)	18.621	-		(37.403)	37.403		-
Utilizzo riserve di rivalutazione per coperture perdite							-					-
Acquisto partecipazioni ed altre variazioni					0		0	(58.220)	37.403		0	(20.817)
Rivalutazioni partecipazioni con il metodo Patrimonio Netto					0		0					0
Variazioni Area di consolidamento				(74.430)	151.182		76.752		16.677			93.429
Altri movimenti					(9.665)		(9.665)		(4)			(487.796)
Utile (perdita) consolidato dell'esercizio						(1.133.686)	(1.133.686)			(33.500)		(1.167.186)
Saldi al 31 dicembre 2025	23.037.705	8.043.493	4.541	969.309	(2.276.748)	(1.133.686)	28.644.614	24.968	131.909	(33.500)	(659.714)	28.108.277

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 31 dicembre 2025, ammonta a Euro 12.746.365 (Euro 11.610.885 al 31 dicembre 2024) ed è così composta

	31 dicembre 2025	31 dicembre 2024	Variazione
1. Obbligazioni	0	6.792	-6.792
2. Obbligazioni convertibili	0	0	0
3. Debiti verso soci per finanziamento	1.486.106	119.153	1.366.953
4. Debiti verso banche	7.842.141	8.986.386	(1.144.245)
5. Debiti verso altri finanziatori	0	29.550	(29.550)
6. Acconti	227.161	231.774	(4.613)
7. Debiti verso Fornitori	1.707.231	1.164.848	542.382
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	379.077	460.188	(81.111)
13. Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	118.271	42.334	75.937
14. Altri Debiti	986.377	569.859	416.518
TOTALE DEBITI	12.746.365	11.610.885	1.135.479

Di seguito, si commentano le voci maggiormente significative:

- **Obbligazioni.** La voce in commento, che ammonta a Euro 0, accoglieva, negli esercizi precedenti, il saldo residuo di un prestito obbligazionario emesso dalla Capogruppo.
- **Debiti verso soci per finanziamento.** La voce in commento, che ammonta a Euro 1.486.106, accoglie il debito verso i Soci per finanziamento della Capogruppo, principalmente relativi al Socio Noschese (Euro 116.000), al Socio Asmara (Euro 220.000), al Socio Soul Movie (Euro 64.000), al socio Sorgiva Holding SpA per la restante parte
- **Debiti verso banche.** La voce in commento ammonta a Euro 7.842.141 (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 (8.488.669), come evidenziato nella tabella seguente:

31/12/2025
31/12/2024

Depositi bancari	81.031	1.475.209
Denaro e altri valori in cassa	5.744	4.161
Disponibilità liquide	86.775	1.479.370

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	6.302	540.455
---	-------	---------

Obbligazioni e obbligazioni convertibili (entro l'esercizio successivo)	0	0
Debiti verso soci per finanziamento (entro l'esercizio successivo)	1.486.106	119.153
Debiti verso banche (entro l'esercizio successivo)	1.335.787	1.131.402
Debiti verso altri finanziatori (entro l'esercizio successivo)	0	0

Posizione finanziaria netta a breve termine	(2.728.817)	769.270
--	--------------------	----------------

Attività finanziarie immobilizzate	746.503	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)	6.506.355	7.854.984
Debiti verso altri finanziatori (oltre l'esercizio successivo)	0	0

Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine	(5.759.852)	(6.080.987)
--	--------------------	--------------------

Posizione finanziaria netta	(8.488.669)	(5.311.716)
------------------------------------	--------------------	--------------------

- **Acconti.** La voce in commento ammonta a Euro 227.161 (Euro 231.774 al 31 dicembre 2024) ed è relativo agli anticipi ricevuti dai Clienti della Capogruppo, ed in particolare da Mutua MBA (per Euro 167.161).
- **Debiti verso fornitori.** La voce in commento ammonta a Euro 1.707.231 (Euro 1.164.848 al 31 dicembre 2024) ed è così composta:

	31/12/2025
Rebirth	1.100.144
UMCI	505.391
RebirthHospitality	62.088
Altre società	39.608
	1.707.231

- **Debiti tributari.** La voce in commento ammonta a Euro 379.077 (Euro 460.188 al 31 dicembre 2024) ed è principalmente relativo al debito per IVA e per imposte degli esercizi precedenti. Di seguito, si riporta la composizione per Società:

	31/12/2025
Motus	174.403
UMCI	62.506
Rebirth	16.206
Loda Immobiliare	6.339
Rebirth Canarie	2.531
Rebirth Hospitality	1.545
Gold Drake	0
	379.077

- **Altri debiti.** La voce ammonta a Euro 986.377 (Euro 569.859 al 31 dicembre 2024), ed è ascrivibile principalmente a mutui accollati internamente per Euro 630.378, debiti verso il personale per Euro 63.529

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

	31/12/2025		31/12/2024	
	A breve termine	A lungo termine	A breve termine	A lungo termine
1. Obbligazioni	0	0	6.792	0
2. Obbligazioni convertibili	0	0	0	0
3. Debiti verso soci per finanziamento	1.486.106	0	119.153	0
4. Debiti verso banche	1.335.787	6.506.355	1.131.402	7.854.984
5. Debiti verso altri finanziatori	0	0	29.550	0
6. Acconti	227.161	0	231.774	0
7. Debiti verso Fornitori	1.707.231	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	263.530	115.547	389.030	71.158
13. Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	118.271	0	42.334	0
14. Altri debiti	774.231	212.146	357.113	212.746
TOTALE DEBITI	5.912.317	6.834.048	3.471.997	8.138.888

2.4.10 Continuità aziendale

Il bilancio consolidato dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025, registra un Patrimonio Netto pari a Euro 28.108.276, comprensivo di un risultato economico di Euro (1.167.186).

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 1.8 Eventi successivi avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio.

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	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:

QUOTA DI PARTECIPAZIONE (%)

SEDE	VALUTA	CAPITALE SOCIALE DA BILANCIO	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 SI	Spagna	Euro	281.000	99%	0%
Gold Drake SI	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 SI	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	29.190.964	(965.273)
<i>Risultati d’esercizio società consolidate</i>	0	(113.646)
<i>Rettifiche derivanti dal consolidamento integrale delle società controllate</i>	(55.702)	(54.767)
<i>Rettifiche derivanti da metodo PN</i>	0	0
<i>Altre variazioni</i>	(16.677)	0
<i>Dividendi</i>	0	0
<i>Terzi</i>	156.877	(33.500)
Come da bilancio consolidato (gruppo+terzi)	29.275.462	(1.167.186)