



## **REBIRTH SPA**

Bilancio di esercizio  
al **31 Dicembre 2025**



**Indice del fascicolo**

Relazione sulla Gestione al Bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 .....	<b>3</b>
Bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 e Nota Integrativa .....	<b>35</b>

# **Relazione sulla Gestione**

**Bilancio di esercizio**

**al 31 dicembre 2025**

## **Indice della Relazione sulla gestione**

Presentazione della Rebirth S.p.A. ....	5
Andamento della gestione .....	14
Altre informazioni.....	25
Eventi successivi ed evoluzione prevedibile della gestione .....	29

## Presentazione della ReBirth S.p.A.

### Lettera agli azionisti

#### **Cari Soci,**

*Il bilancio dell'esercizio 2025 conferma il percorso di sviluppo intrapreso da Rebirth S.p.A., che nel corso degli ultimi anni ha progressivamente rafforzato il proprio ruolo nel settore immobiliare e nel coordinamento delle attività del gruppo.*

*In un contesto economico ancora caratterizzato da elementi di incertezza, la società ha proseguito con determinazione nella valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare e nello sviluppo dei progetti in portafoglio, mantenendo una gestione improntata alla prudenza finanziaria, mantenendo tra l'altro un livello di indebitamento decisamente contenuto rispetto a quella che è la media del settore, frutto anche di un atteggiamento piuttosto asfittico degli istituti bancari nel finanziare il Real Estate, ed alla creazione di valore nel lungo periodo.*

*Il 2025 rappresenta inoltre un passaggio significativo nell'evoluzione del progetto imprenditoriale Rebirth. Attorno alla società si è infatti progressivamente consolidato un sistema di iniziative e partecipazioni operative in diversi ambiti – dall'immobiliare ai servizi tecnici, dalla gestione – che rafforzano il ruolo di Rebirth come società di riferimento e piattaforma di sviluppo del gruppo.*

*Parallelamente, il mercato immobiliare ha mostrato nel corso dell'anno segnali di progressivo consolidamento, con una domanda orientata verso progetti di qualità e verso immobili caratterizzati da elevati standard di efficienza e sostenibilità. In questo scenario la società continuerà a sviluppare la propria pipeline di iniziative immobiliari, con l'obiettivo di cogliere le opportunità offerte dal mercato e consolidare ulteriormente la propria presenza nel settore.*

*Desidero infine rivolgere un sincero ringraziamento agli amministratori, al management e a tutti i collaboratori per l'impegno e la professionalità dimostrati nel corso dell'esercizio, nonché ai soci e ai partner per la fiducia accordata alla società.*

*Guardiamo al futuro con fiducia, consapevoli delle solide basi costruite negli ultimi anni e delle opportunità di crescita che il percorso intrapreso potrà offrire.*

#### **Il Presidente del Consiglio di Amministrazione**

**Dott. Flavio Tanzilli**

## Rebirth. Processo di creazione del valore e modello di business

### Introduzione

Rebirth S.p.A. è una società immobiliare specializzata nello sviluppo, valorizzazione e gestione di asset per immobili professionali, residenziali e turistici. Rebirth è stata creata nel 2021 e beneficia dell'esperienza operativa di 20 anni del suo team di gestione. Rebirth si impegna per l'eccellenza, la qualità e la sostenibilità. La Società sviluppa progetti di costruzione per la vendita o la locazione ed è attualmente operanti nel mercato italiano e spagnolo. La Società ha l'ambizione di continuare la sua crescita nel settore immobiliare turistico nei mercati in cui opera, nonché di aprirsi a nuovi mercati internazionali.

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

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

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

### La nostra strategia

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

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

- **Diversificazione geografica:** la Società è presente in due mercati dinamici e distinti, consentendo la mitigazione del rischio contro le fluttuazioni economiche regionali.
- **Mercato non stagionale:** le Isole Canarie sono una destinazione turistica di prim'ordine, che offre tutto l'anno una domanda di ospitalità e immobili per le vacanze, integrando il mix di mercati urbani, storici e culturali dell'Italia.
- **Competenza operativa:** la gestione degli asset richiede una conoscenza specializzata delle tendenze del mercato locale, delle normative e delle preferenze dei clienti, dimostrando la forza operativa e la versatilità dell'azienda.

La specializzazione dell'azienda in aree turistiche ad alta domanda, come le Isole Canarie e la Sardegna, insieme al progetto di apertura di un boutique hotel a Las Palmas de Gran Canaria 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, la Società ha accesso a terreni edificabili adibiti alla costruzione di nuovi immobili, destinati sia alla vendita che alle locazioni turistiche. Questa disponibilità riduce il tempo e le risorse finanziarie necessarie per lo sviluppo e la generazione di reddito, conferendo all'azienda un vantaggio competitivo.

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

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

## Attività aziendale

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

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

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

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

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



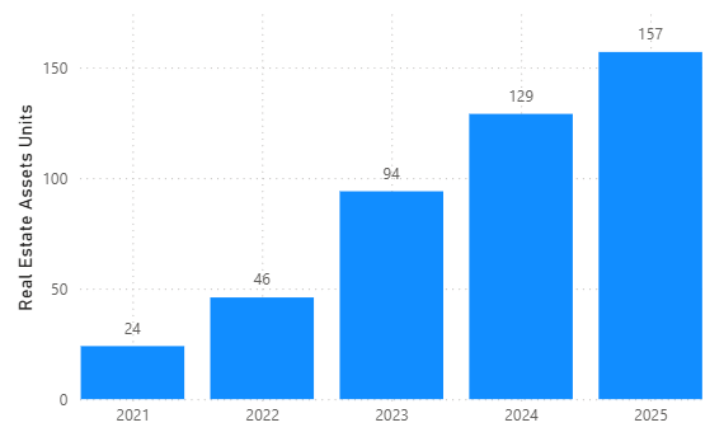
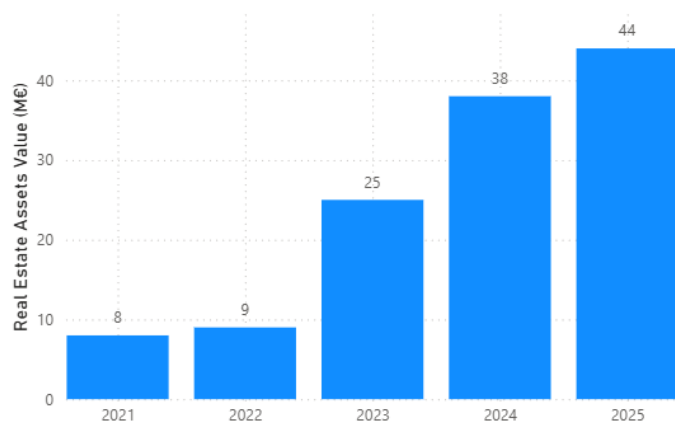
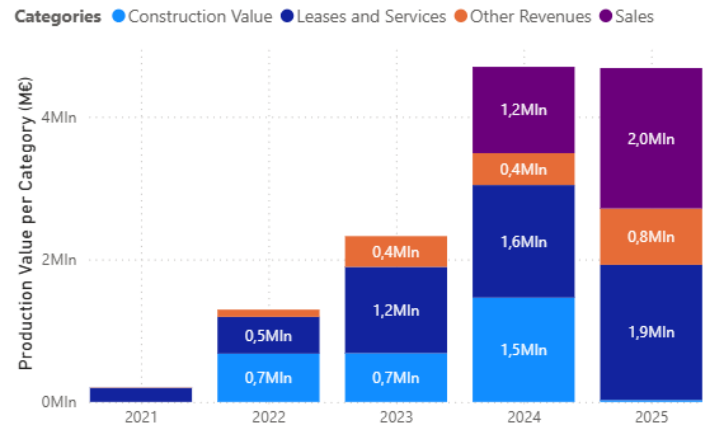
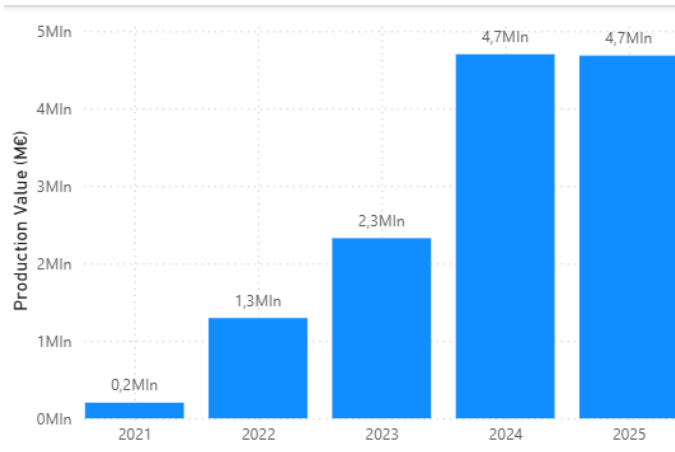
## I nostri numeri in sintesi

Il valore totale della produzione è passato da 0,2 milioni di euro nell'esercizio 2021 a 4,7 milioni di euro nell'esercizio 2025.

Nel 2025 i ricavi da vendite e servizi hanno rappresentato il 83%, il valore della produzione relativo all'avanzamento delle nuove costruzioni al netto di quelle vendute non presenta un impatto rilevante a conto economico e gli altri ricavi il 17% del valore totale della produzione.

Il patrimonio immobiliare in gestione passa da 7,7 milioni di euro del 2021 a 44 milioni di euro al 31 dicembre 2025.

Nello stesso periodo, il numero di unità immobiliari è passato da 24 a 157.



## Il profilo storico

Rebirth S.p.A. ha visto la sua costituzione formale nel maggio 2021, ma la sua attività trae origine da oltre vent'anni di esperienza nel settore immobiliare e dello sviluppo di progetti ad alto valore aggiunto. Le radici della società affondano infatti nei primi anni 2000, quando i medesimi stakeholder hanno iniziato a operare nel mercato immobiliare attraverso diverse entità. La prima tappa fondamentale di questo percorso è stata la nascita di Ro.Ma Immobiliare S.r.l. nel 2003. Nel corso degli anni, sono state acquisite e create ulteriori realtà immobiliari (Basis Immobiliare Sardegna S.r.l. e Fortitudo Costruzioni S.r.l.), con l'obiettivo di differenziare il perimetro di attività immobiliare, includendo la gestione, la costruzione e la promozione. Tale diversificazione ha consentito di presidiare molteplici segmenti di mercato e di sviluppare un know-how integrato.

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

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

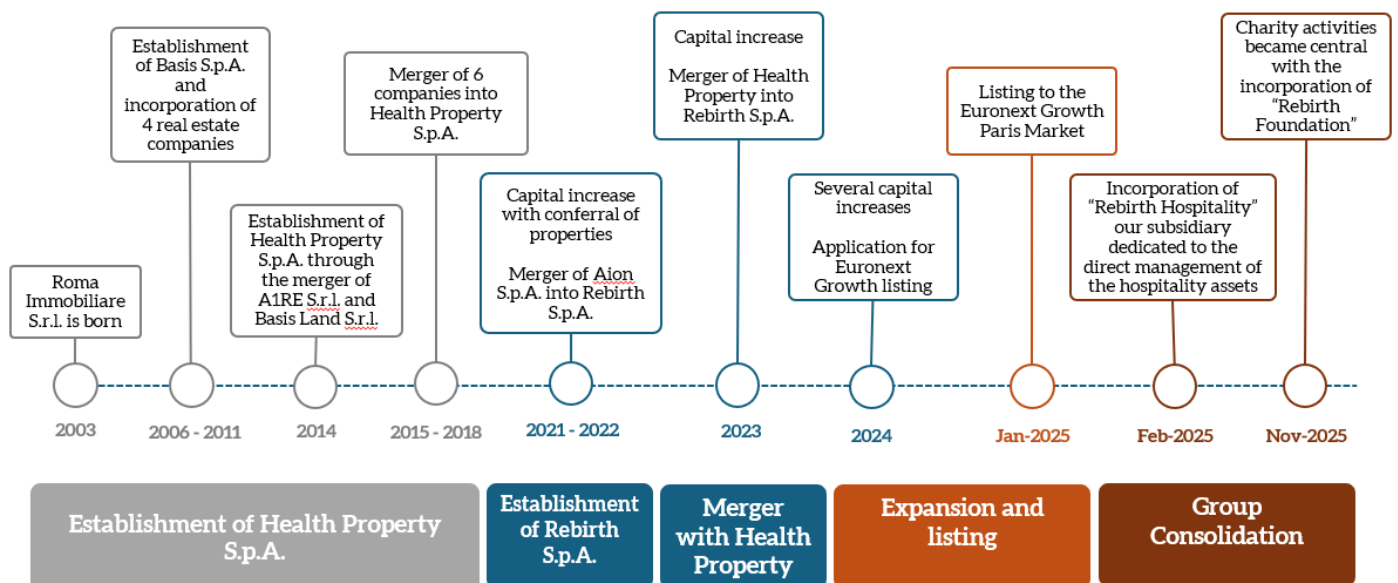
Rebirth S.p.A..

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

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

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

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



## Compagnie societaria & Governance & Organo di controllo

### Compagnie societaria

Al 31 dicembre 2025, il capitale sociale della Società, pari a euro 23.034.705, è costituito dal medesimo numero di azioni ordinarie di euro uno e risulta interamente sottoscritto e versato.

Di seguito si riporta l'elenco degli Azionisti di riferimento al 31 dicembre 2025:

- Sorgiva Holding S.p.A. – 36,04%
- PFH S.r.l. – 9,28%
- Terra e Acqua S.r.l. 8,12%
- Basis Spa – 7,15%
- Health Italia S.p.A – 2,84%
- Azioni proprie – 1,13%
- Altri azionisti – 35,44%

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.

### Consiglio di Amministrazione

La corporate governance della Società è articolata secondo il modello tradizionale, che, fermi i compiti dell'Assemblea degli Azionisti, attribuisce la responsabilità della gestione al Consiglio di Amministrazione, la funzioni di vigilanza al Collegio Sindacale e quelle di revisione legale dei conti alla Società di revisione. Il Consiglio di amministrazione è composto da professionisti e imprenditori esperti nel settore commerciale e immobiliare.

NOMINATIVO	CARICA
Flavio <b>Tanzilli</b>	<b>Presidente</b>
Massimiliano <b>Alfieri</b>	<b>CEO</b>
Livia <b>Foglia</b>	<b>Consigliere</b>
Paolo <b>Polidoro</b>	<b>Consigliere Indipendente</b>

### Collegio Sindacale

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

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

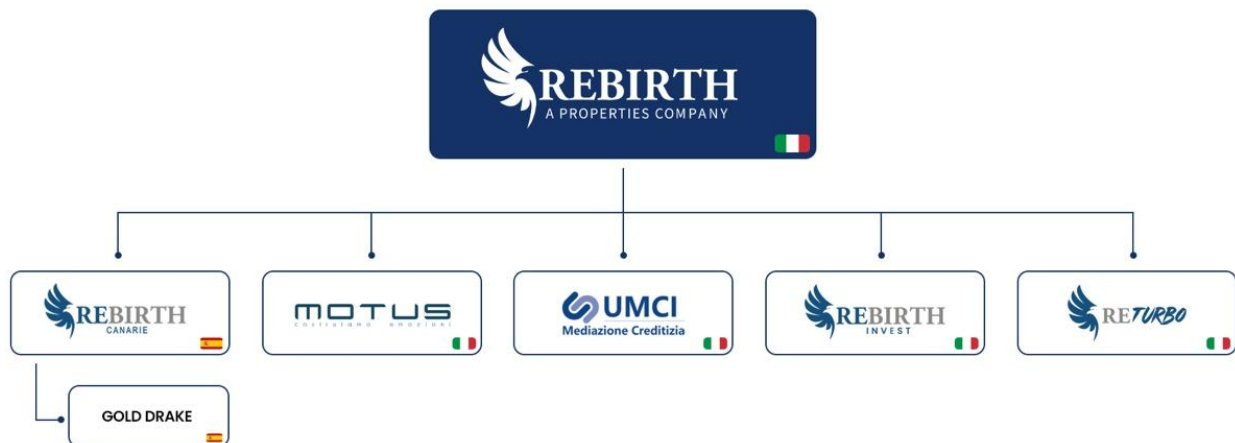
NOMINATIVO	CARICA
Massimo <b>D'Agostino</b>	<b>Presidente</b>
Francesco <b>Tomasi</b>	<b>Sindaco Effettivo</b>
Luigi <b>Borrelli</b>	<b>Sindaco Effettivo</b>
Alfonso Maria <b>Siano</b>	<b>Sindaco Supplente</b>
Rosetta <b>Tavernese</b>	<b>Sindaco Supplente</b>

### Società di revisione

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

### Struttura del Gruppo

La struttura del Gruppo Rebirth 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 terracielo nel centro della città di Las Palmas de Gran Canaria per il quale ha già ottenuto i titoli autorizzativi per la trasformazione in un Boutique Hotel di 10 camere.
- **MOTUS SRL** è una società controllata al 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 SRL** è una società controllata specializzata nella gestione professionale di servizi di *hospitality*.

## Settori di attività

Il patrimonio immobiliare in gestione è di 4 tipologie

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



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

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

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

### Immobili residenziali

Gli immobili residenziali si riferiscono ad abitazioni destinate ad abitazione permanente o a lungo termine. Ciò include una varietà di tipi di abitazioni come appartamenti, case unifamiliari, case a schiera ed edifici residenziali. Queste residenze sono progettate per soddisfare le esigenze quotidiane dei residenti, offrendo spazi abitativi, camere da letto, cucine e spesso servizi come giardini, garage o aree ricreative. L'obiettivo principale di queste case è fornire un ambiente sicuro, confortevole e stabile per individui e famiglie.

### Edifici industriali e uffici

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

### **Spazi commerciali**

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

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

## **Andamento della gestione**

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

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

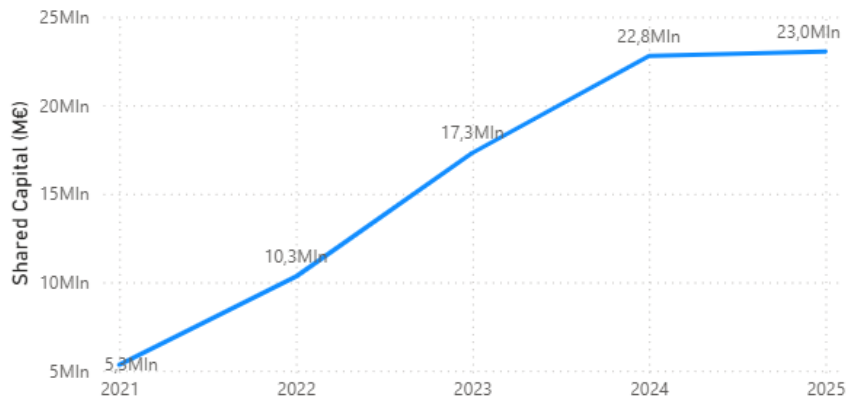
## **Principali operazioni occorse nell'esercizio**

### **Operazioni sul capitale**

La società ha eseguito, grazie al sempre crescente interesse dei propri azionisti e del mercato in generale, diversi aumenti di capitale in denaro ed in natura nel corso dell'anno, raggiungendo il numero di 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 20%.

### Operazioni finanziarie

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

### Operazioni immobiliari

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

#### Immobili Commerciali ed Industriali

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).

È stata acquisita l'integralità delle quote della LO.DA. Immobiliare S.r.l. che detiene in proprietà uno studio televisivo in Sesto San Giovanni (Milano).

#### 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.

## 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.

## 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%.

## Contesto macroeconomico

### 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 è prevista 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.

### 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.

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

### 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.

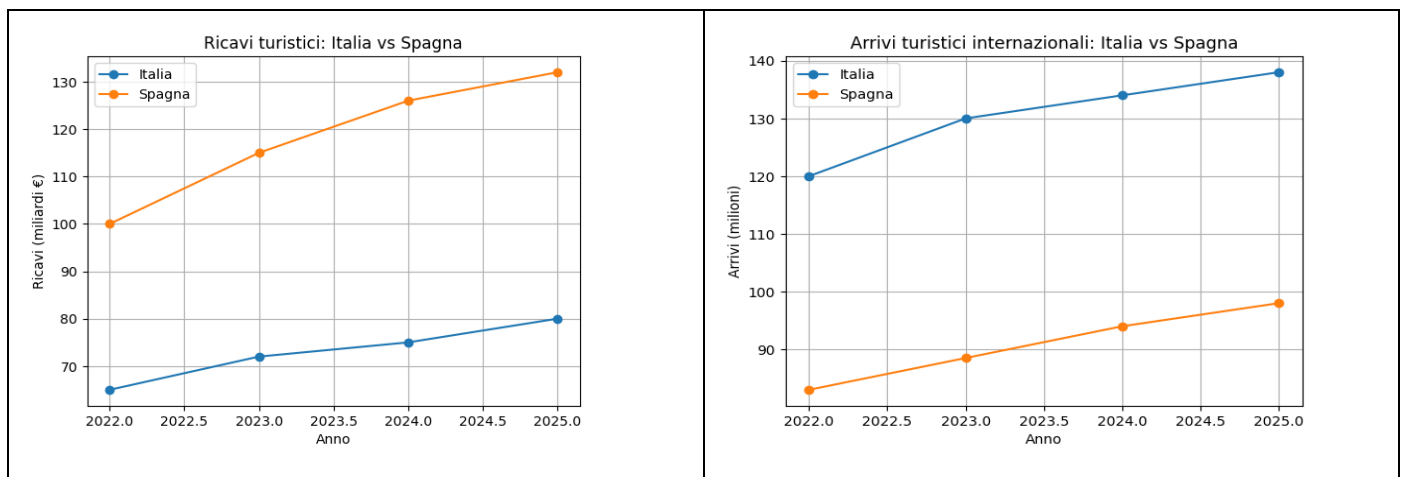
L'avvio del 2026 resta favorevole: a gennaio 2026 la Spagna ha registrato **5,1 milioni** di turisti internazionali, **+1,2%** sul gennaio 2025, e una spesa internazionale di **7,8 miliardi di euro**, **+9,3%**. Il settore alberghiero spagnolo continua quindi a beneficiare sia dell'effetto volume sia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

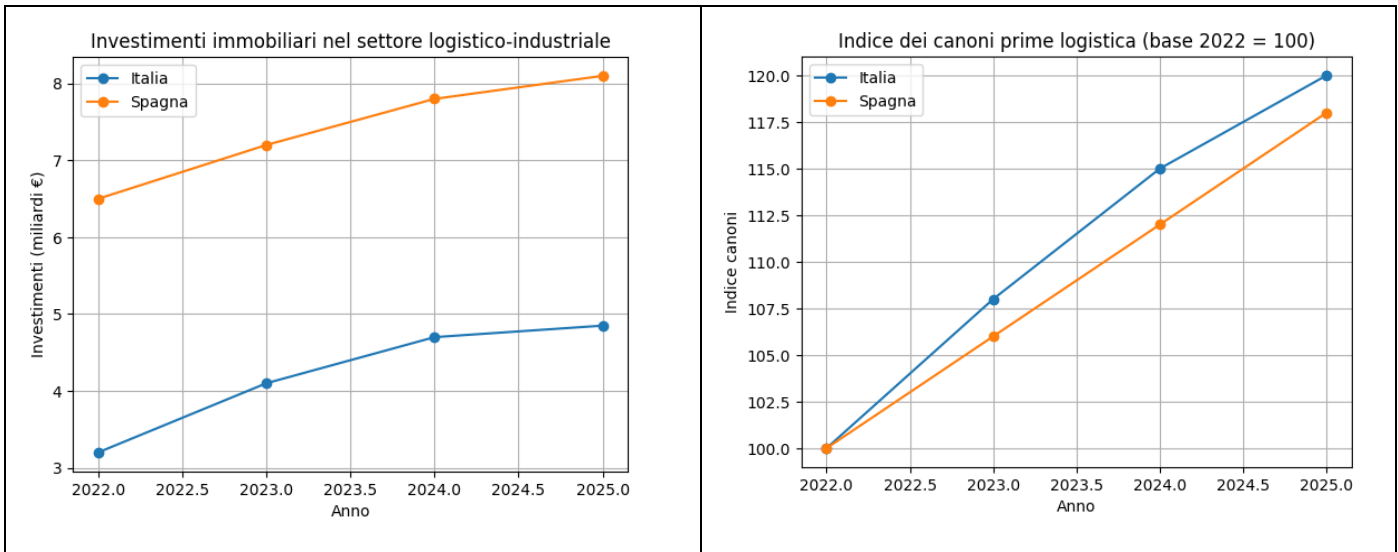


## Settore industriale

Il settore immobiliare industriale e logistico rappresenta uno dei comparti più dinamici del mercato reale 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 previsivo 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.

## Conclusioni

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.

## Analisi economica e finanziaria della gestione

### La situazione patrimoniale riclassificata al 31 dicembre 2025

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	%
<b>Liquidità immediate<sup>1</sup></b>	57.152	0	1.422.091	4					
<b>Liquidità differite<sup>2</sup></b>	2.332.663	6	2.116.272	5	<b>Passività operative<sup>3</sup></b>	2.372.680	6	1.246.726	3
<b>Rimanenze<sup>4</sup></b>	4.469.544	11	3.286.095	9	<b>Passività finanziarie<sup>5</sup></b>	3.046.999	8	1.486.156	4
<b>Attività correnti</b>	<b>6.859.359</b>	<b>17</b>	<b>6.824.458</b>	<b>18</b>	<b>Passività correnti</b>	<b>5.419.679</b>	<b>11</b>	<b>2.732.882</b>	<b>7</b>
<b>Attività operative<sup>6</sup></b>	160.367	0	0	0	<b>Passività operative<sup>7</sup></b>	275.028	1	261.613	1
<b>Attività immobilizzate<sup>8</sup></b>	33.407.026	83	31.694.112	82	<b>Passività finanziarie<sup>9</sup></b>	6.506.355	16	7.854.984	20
<b>Attività fisse</b>	33.567.393	83	31.694.112	82	<b>Passività non correnti</b>	6.781.382	17	8.116.597	21
					<b>Patrimonio netto<sup>10</sup></b>	<b>28.225.690</b>	<b>70</b>	<b>27.669.091</b>	<b>72</b>
<b>Totale Impieghi<sup>11</sup></b>	<b>40.426.752</b>	<b>100</b>	<b>38.518.570</b>	<b>100</b>	<b>Totale fonti</b>	<b>40.426.752</b>	<b>100</b>	<b>38.518.570</b>	<b>100</b>

<sup>1</sup> La voce accoglie il totale della voce dell'attivo circolante "Disponibilità Liquide"

<sup>2</sup> 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

<sup>3</sup> 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

<sup>4</sup> La voce accoglie il totale della voce dell'attivo circolante "Rimanenze"

<sup>5</sup> 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

<sup>6</sup> 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

<sup>7</sup> 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

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

<sup>9</sup> 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

<sup>10</sup> La voce accoglie il Patrimonio Netto – Crediti verso Soci per versamenti ancora dovuti

<sup>11</sup> Il totale impieghi non corrisponde al Totale Attivo e al Totale Passivo per effetto della riclassifica della voce "Crediti verso Soci per versamenti ancora dovuti"

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

In ottica di rafforzamento patrimoniale, al 31 dicembre 2025 la struttura finanziaria mostra una coerenza tra le attività fisse – pari al 83 per cento del totale delle attività – e le passività non correnti (incluso il patrimonio netto) – pari al 89 per cento del totale delle attività.

### La situazione economica riclassificata al 31 dicembre 2025

Di seguito è rappresentato il conto economico al 31 dicembre 2025 e l'ultimo bilancio approvato al 31 dicembre 2024.

Per l'esercizio al 31 dicembre 2025 la Società ha registrato un valore della produzione per circa euro 5 milioni circa con un risultato netto pari ad euro -0,97 milioni circa.

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione	Variazione %
<b>Ricavi della gestione caratteristica</b>	3.892.701	4.465.295	(572.593)	-13
<b>Ricavi della gestione accessoria</b>	790.079	234.165	555.914	237
<b>Valore della produzione</b>	<b>4.682.781</b>	<b>4.699.460</b>	<b>(16.679)</b>	<b>(0)</b>
<b>Acquisti di beni</b>	(1.004.767)	(1.808.848)	804.081	(44)
<b>Costi per servizi</b>	(1.691.734)	(1.281.939)	(409.795)	32
<b>Costi per godimento beni di terzi</b>	(156.714)	(169.738)	13.023	(8)
<b>VALORE AGGIUNTO</b>	<b>1.829.566</b>	<b>1.438.936</b>	<b>390.630</b>	<b>27</b>
<b>Costo del lavoro</b>	(391.967)	(353.346)	(38.620)	11
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO (EBITDA)</b>	<b>1.437.599</b>	<b>1.085.589</b>	<b>352.010</b>	<b>32</b>
<b>Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti</b>	(957.291)	(801.700)	(155.590)	19
<b>Altri costi operativi</b>	(1.060.909)	(460.473)	(600.436)	130
<b>RISULTATO OPERATIVO (EBIT)</b>	<b>(580.600)</b>	<b>(176.584)</b>	<b>(404.016)</b>	<b>229</b>
<b>Proventi e oneri finanziari e rettif. di valore di attività finanziarie</b>	(393.994)	416.014	(810.009)	(195)
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>(974.595)</b>	<b>239.430</b>	<b>(1.214.025)</b>	<b>(507)</b>
<b>Imposte sul reddito</b>	9.321	(148.610)	157.931	(106)
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>(965.273)</b>	<b>90.820</b>	<b>(1.056.093)</b>	<b>(1.163)</b>

Il decremento poco significativo dei ricavi della gestione caratteristica rispetto al precedente esercizio, come meglio descritto nel paragrafo della nota integrativa relativo al valore della produzione, è ascrivibile all'effetto congiunto di: (i) minore produzione dell'esercizio (intesa come somma di vendite di immobili e variazione delle rimanenze); (ii) maggiori contributi ricevuti nell'esercizio, derivanti principalmente dal credito d'imposta per la quotazione.

## 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
<b>Indicatori di confronto</b>		
<b>Capitale circolante netto</b>	4.196.065	2.729.228
<b>Margine di tesoreria</b>	(273.479)	(556.867)
<b>Margine di struttura</b>	(5.181.336)	(2.595.021)
<b>Indipendenza Finanziaria</b>		
<b>Quoziente di indipendenza finanziaria (equity ratio)</b>	0,70	0,73
<b>Quoziente di copertura delle immobilizzazioni</b>	1,05	1,17
<b>Quoziente di copertura del magazzino</b>	0,13	0,09
<b>Quozienti di liquidità</b>		
<b>Rapporto corrente di liquidità (current ratio)</b>	2,61	2,85
<b>Indice secco di liquidità (acid test ratio)</b>	0,92	1,59
<b>Indici di redditività</b>		
<b>ROE Return in equity</b>	(0,03)	0,01

### Indicatori di confronto

#### Capitale Circolante Netto

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

Al 31 dicembre 2025 il capitale circolante è positivo per circa 4,20 milioni di euro, con un incremento di euro 1,47 milioni rispetto al precedente esercizio, derivante da maggiori rimanenze e maggiori crediti verso clienti, parzialmente compensati da maggiori debiti verso fornitori.

#### Margine di Tesoreria

Viene calcolato come differenza tra: (liquidità immediate + liquidità differite) - passività correnti. È un

indicatore molto simile al precedente ma ancora più restrittivo; infatti, non vengono considerate le scorte di magazzino, che sono la voce meno liquida delle attività correnti. Le informazioni fornite da questo indicatore sono concettualmente analoghe a quelle fornite dal capitale circolante netto, solo più prudenziali dal punto di vista finanziario.

Al 31 dicembre 2025 il margine di tesoreria è negativo per circa 0,27 milioni di euro, fortemente influenzato dall'attività di sviluppo immobiliare.

### **Margine di Struttura**

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

Al 31 dicembre 2025 il margine di struttura è negativo per circa -5,18 milioni di euro, ad indicare che l'attivo è in parte finanziato da indebitamento, che nel caso di Rebirth S.p.A. risulta essere largamente al di sotto della media del settore.

### **Quozienti d'indipendenza**

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

#### **Quoziente di indipendenza finanziaria (equity ratio)**

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

Al 31 dicembre 2025 l'indice è positivo e presentava un quoziente pari allo 0,70 rispetto al 0,73 dell'esercizio precedente. Il decremento rispetto al precedente esercizio è ascrivibile principalmente al risultato del periodo.

#### **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 1,05 (>100 per cento), in linea con quello al 31 dicembre 2024. L'indice denota un'ottima correlazione tra impieghi e fonti.

### **Quoziente di copertura del magazzino**

L'indice esprime il grado di copertura del magazzino mediante finanziamenti con carattere di stabilità. Il suo campo di variabilità può essere esteso. Un valore prossimo allo zero significa che il magazzino è interamente coperto da passività a breve termine. Un valore pari a uno significa invece che il magazzino è interamente coperto da fonti consolidate (capitale netto + passività consolidate).

Al 31 dicembre 2025 l'indice è positivo pari a 0,13, ed esprime un'ottima indipendenza finanziaria della Società.

### **Quozienti di liquidità**

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

### **Rapporto corrente di liquidità (*current ratio*)**

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

Al 31 dicembre 2025 l'indice è positivo pari a 2,61 (>100 per cento).

### **Indice secco di liquidità (*acid test ratio*)**

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

Al 31 dicembre 2025, l'indice è positivo pari a 0,92, in lieve decremento rispetto all'esercizio precedente (1,59).

## Indici di redditività

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

### ROE Return on equity

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

Al 31 dicembre 2025, l'indice è negativo pari a -3%, coerentemente con la fase di crescita della Società.

## Altre informazioni

### Le attività di ricerca e di sviluppo

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

## Informazioni sulle operazioni con parti correlate

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

## Azioni proprie e di società controllanti

Alla data del 31 dicembre 2025 sono detenute azioni proprie per un valore di euro 659.714, con un incremento di euro 478.127 rispetto al precedente esercizio dell'esercizio.

Le azioni proprie sono state acquisite a seguito di:

- 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.

- distribuzione di un dividendo in natura, attraverso azioni Rebirth S.p.A. di categoria speciale (con stessi diritti delle azioni ordinarie e divieto di trasferibilità fino al mese di Gennaio 2027), operato da Health Italia S.p.A. nei mesi febbraio e maggio del corrente esercizio
- operazione contrattuale con il socio Soul Movie Studios nel settembre 2025.

## 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.

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

## Informazioni sui principali rischi e incertezze

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

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

Legend:

Low Risk

Medium Risk

High Risk



## Rischi legati al settore di appartenenza

- **Macroeconomia e mercato immobiliare:** L'azienda è esposta a fattori esterni come inflazione, tassi d'interesse e tensioni geopolitiche (es. guerra Russia-Ucraina, Iran), 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, guerre) e stagionalità, con impatti sui ricavi. Il recente conflitto potrebbe determinare nuovi rischi (derivanti da una riduzione del turismo internazionale) o nuove opportunità (con un slancio del turismo di prossimità).

## Rischi legati alle attività aziendali

- **Competitività e sviluppo strategico:** La società affronta la concorrenza sia in Italia che in Spagna e deve gestire il rischio di crescita insufficiente o errata espansione.
- **Relazioni con clienti aziendali:** Il mancato rinnovo dei contratti di locazione potrebbe ridurre i ricavi, anche se molti inquilini sono anche azionisti della società.
- **Sistemi informatici e pagamenti online:** Possibili interruzioni tecnologiche, cyber-attacchi o malfunzionamenti potrebbero impattare le attività e i pagamenti digitali.
- **Gestione delle strutture turistiche:** Problemi di manutenzione o sicurezza potrebbero danneggiare la reputazione e comportare costi aggiuntivi.
- **Dipendenza dalle OTA (Online Travel Agencies):** La società dipende da piattaforme come Airbnb e Booking.com, esponendosi a cambiamenti contrattuali e operativi imposti da queste aziende.
- **Reputazione e qualità del servizio:** Recensioni negative o problemi operativi possono ridurre la fiducia dei clienti e impattare i ricavi.

## Rischi legati alla strategia e organizzazione

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

## Rischi finanziari

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

## Rischi legali e normativi

- **Cambiamenti fiscali e regolatori:** L'azienda deve adattarsi a nuove normative fiscali e regolamentari per evitare sanzioni o contenziosi.
- **Sostenibilità e sicurezza sul lavoro:** Il mancato rispetto delle normative ambientali e di sicurezza potrebbe comportare multe o restrizioni operative.

- **Contratti e coperture assicurative:** Rischi legati ai rapporti con appaltatori e la responsabilità su difetti costruttivi per un periodo di 10 anni.

### Revisione legale dei conti

In data 19 giugno 2024, l'Assemblea degli azionisti ha conferito alla Società di Revisione BDO Italia S.p.A., che con effetto 1 Gennaio 2026, ha ceduto il ramo di azienda avente ad oggetto l'attività di revisione legale in favore di BDO Audit Services S.r.l., l'incarico per la revisione legale e le attività di verifica, di cui all'art. 14 del Decreto Legislativo 39 del 27 gennaio 2010, per gli esercizi 2024, 2025 e 2026.

### Assetto organizzativo, amministrativo e contabile

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

### Elenco delle sedi secondarie della Società

Alla data del 31 dicembre 2025, la società non ha sedi secondarie.

### Eventi successivi ed evoluzione prevedibile della gestione

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

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.

# **Bilancio di esercizio chiuso**

**31 dicembre 2025**

## Stato patrimoniale

### 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	515.854	26.233
2. Costi di sviluppo	0	0
3. Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione	3.600	0
4. Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	41.755	51.008
5. Avviamento	350.991	683.254
6. Immobilizzazioni in corso e acconti	24.444	273.677
7. Altre Immobilizzazioni Immateriali	89.663	98.819
Totale Immobilizzazioni Immateriali	1.026.307	1.132.990
II. Immobilizzazioni Materiali	0	0
1. Terreni e Fabbricati	25.647.747	24.942.063
2. Impianti e Macchinari	12.976	20.515
3. Attrezzature Industriali e Commerciali	23.606	27.953
4. Altri beni	56.962	64.820
5. Immobilizzazioni in corso e acconti	76.900	0
Totale Immobilizzazioni Materiali	25.818.190	25.055.351
III. Immobilizzazioni Finanziarie	0	0
1. Partecipazioni	0	0
a) in imprese controllate	2.512.656	1.063.426
b) in imprese collegate	625	80.000
c) in imprese controllanti	0	0
d) in imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0
d-bis) in altre imprese	57.373	564.250
Totale Partecipazioni	2.570.655	1.707.676
2. Crediti	0	0
a) verso imprese controllate	3.507.002	3.408.093
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	484.873	390.002
Totale Crediti	3.991.875	3.798.095
3. Altri titoli	0	0
4. Strumenti finanziari derivati attivi	0	0
Totale Immobilizzazioni Finanziarie	6.562.529	5.505.771
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	33.407.026	31.694.112
C. ATTIVO CIRCOLANTE	0	0
I. Rimanenze	0	0
1. Materie prime, sussidiarie e di consumo	0	0
2. Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	3.154.108	3.128.010
3. Lavori in corso su ordinazione	0	0
4. Prodotti finiti e merci	0	0
5. Acconti	1.315.436	158.085
Totale Rimanenze	4.469.544	3.286.095
II. Crediti	0	0
1. Crediti verso clienti	560.214	191.101
- esigibili entro l'esercizio	560.214	191.101
- esigibili oltre l'esercizio	0	0
2. Crediti verso imprese controllate	233	0
- esigibili entro l'esercizio	233	0
- esigibili oltre l'esercizio	0	0
3. Verso collegate	10.490	13.690

	31 dicembre 2025	31 dicembre 2024
- 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	619.432	1.123
- esigibili entro l'esercizio	619.432	1.123
- esigibili oltre l'esercizio	0	0
5-ter. Crediti per imposte anticipate	34.154	0
- esigibili entro l'esercizio	34.154	0
- esigibili oltre l'esercizio	0	0
5-quater. Verso altri	1.236.981	704.100
- esigibili entro l'esercizio	1.076.614	704.100
- esigibili oltre l'esercizio	160.367	0
<b>Totale Crediti</b>	<b>2.461.504</b>	<b>910.014</b>
III. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0
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	1.194.638
<b>Totale Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>	<b>6.302</b>	<b>1.194.638</b>
IV. Disponibilità Liquide	0	0
1. Depositi bancari e postali	56.288	1.420.613
2. Assegni	0	0
3. Denaro e valori in cassa	864	1.478
<b>Totale Disponibilità Liquide</b>	<b>57.152</b>	<b>1.422.091</b>
<b>TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE</b>	<b>6.994.501</b>	<b>6.812.839</b>
D. RATEI E RISCONTI ATTIVI	0	0
1. Ratei e Risconti Attivi	25.224	11.619
<b>TOTALE RATEI E RISCONTI</b>	<b>25.224</b>	<b>11.619</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>40.426.752</b>	<b>39.948.570</b>

## Passivo

	31 dicembre 2025	31 dicembre 2024
A. PATRIMONIO NETTO	0	0
I. Capitale Sociale	23.034.705	22.786.879
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	992.019	992.019
VII. Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	0
VIII. Utili/(Perdite) riportati a nuovo	(2.224.080)	(2.310.359)
IX. Utile/(Perdita) dell'esercizio	(965.273)	90.820
X. Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(659.714)	(181.587)
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>28.225.690</b>	<b>29.099.091</b>
B. FONDI RISCHI ED ONERI	0	0
1. Per trattamento quiescenza e obblighi simili	0	0

	31 dicembre 2025	31 dicembre 2024
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	62.882	48.867
D. DEBITI	0	0
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	7.840.086	8.983.420
- esigibili entro l'esercizio	1.333.732	1.128.436
- esigibili oltre l'esercizio	6.506.355	7.854.984
5. Debiti verso altri finanziatori	0	0
- esigibili entro l'esercizio	0	0
- 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	1.100.144	660.529
- esigibili entro l'esercizio	1.100.144	660.529
- 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	154.872	0
- esigibili entro l'esercizio	154.872	0
- esigibili oltre l'esercizio	0	0
10. Debiti verso imprese collegate	0	0
- 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	16.206	173.406
- esigibili entro l'esercizio	16.206	173.406
- esigibili oltre l'esercizio	0	0
13. Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	12.280	18.399
- esigibili entro l'esercizio	12.280	18.399
- esigibili oltre l'esercizio	0	0
14. Altri debiti	916.176	544.090
- esigibili entro l'esercizio	704.030	331.344
- esigibili oltre l'esercizio	212.146	212.746
TOTALE DEBITI	11.753.033	10.737.564
E. RATEI E RISCOINTI PASSIVI	0	0
1. Ratei e Risconti Passivi	385.147	63.048
TOTALE RATEI E RISCOINTI PASSIVI	385.147	63.048
<b>TOTALE</b>	<b>40.426.752</b>	<b>39.948.570</b>

## Conto economico

	31 dicembre 2025	31 dicembre 2024
<b>A. VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	0	0
1. Ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.866.604	2.789.236
2. Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	26.098	1.462.488
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	790.079	234.165
a) contributi in conto esercizio	0	0
b) altri	790.079	234.165
<b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>4.682.781</b>	<b>4.699.460</b>
<b>B. COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	0	0
6. Per materie prime sussidiarie di consumo e di merci	1.004.767	1.808.848
7. Per servizi	1.691.734	1.281.939
8. Per godimento beni terzi	156.714	169.738
9. Per il personale	391.967	353.346
a) salari e stipendi	280.983	249.410
b) oneri sociali	79.534	74.126
c) trattamento di fine rapporto	21.888	17.907
e) altri costi	9.563	11.904
10. Ammortamenti e svalutazioni	957.291	801.700
a) Ammortamento immobilizzazioni immateriali	509.029	379.682
b) Ammortamento immobilizzazioni materiali	448.261	422.019
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	0	0
12. Accantonamenti per rischi	0	0
13. Altri accantonamenti	0	0
14. Oneri diversi di gestione	1.060.909	460.473
<b>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	<b>5.263.381</b>	<b>4.876.044</b>
<b>DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)</b>	<b>(580.600)</b>	<b>(176.584)</b>
<b>C. PROVENTI ED ONERI FINANZIARI</b>	0	0
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	73.794	979.332
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	6.000	12.481
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni	0	0
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante	55.701	949.697
d) proventi diversi dai precedenti	12.093	17.154
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	12.093	17.154
17. Interessi ed altri oneri finanziari	(593.987)	(550.882)

	31 dicembre 2025	31 dicembre 2024
a) verso imprese controllate	0	0
b) verso imprese collegate	0	0
c) verso imprese controllanti	0	0
d) verso altre imprese	(593.987)	(550.882)
17 bis. Utili e perdite su cambi	0	(10.935)
<b>TOTALE PROVENTI ED ONERI FINANZIARI</b>	<b>(393.994)</b>	<b>417.514</b>
D. RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	0	0
18. Rivalutazioni	0	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	1.500
a) di partecipazioni	0	1.500
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
<b>TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</b>	<b>0</b>	<b>(1.500)</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+C+D)</b>	<b>(974.595)</b>	<b>239.430</b>
20. Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate	9.321	(148.610)
- Imposte correnti	(24.833)	(57.788)
- Imposte relative a esercizi precedenti	0	0
- Imposte differite e anticipate	34.154	(90.822)
- Proventi da consolidato fiscale	0	0
<b>21. UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</b>	<b>(965.273)</b>	<b>90.820</b>

## Rendiconto finanziario

La Società ha redatto il Rendiconto finanziario al 31 dicembre 2025

	31 dicembre 2025	31 dicembre 2024
<b>A. Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio del Gruppo	(965.273)	90.820
Imposte sul reddito	(9.321)	148.610
Interessi passivi/(interessi attivi)	520.192	(428.449)
(Dividendi)	(126.198)	0
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	0	0
<b>1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione</b>	<b>(580.600)</b>	<b>(189.019)</b>
<i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>		
Accantonamenti/(proventizzazioni) fondi	12.267	(108.729)
Ammortamenti delle immobilizzazioni	957.291	801.700
Svalutazioni/(rivalutazioni) per perdite durevoli di valore	0	1.500
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetaria	0	0
Altre rettifiche per elementi non monetari	0	0
<b>Totale rettifiche elementi non monetari</b>	<b>969.558</b>	<b>694.471</b>

	31 dicembre 2025	31 dicembre 2024
<b>2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn</b>	<b>388.957</b>	<b>505.452</b>
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>		
Decremento/(incremento) delle rimanenze nette	(933.448)	(1.594.854)
Decremento/(incremento) dei crediti commerciali verso clienti netti terzi	(721.042)	630.446
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori terzi	416.623	(369.420)
Altre variazioni del capitale circolante netto	(365.862)	2.440.521
<b>Totale rettifiche variazioni del capitale circolante netto</b>	<b>(1.603.729)</b>	<b>1.106.692</b>
<b>3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn</b>	<b>(1.214.772)</b>	<b>1.612.144</b>
<i>Altre rettifiche</i>		
Interessi incassati/(pagati)	(520.192)	428.449
Imposte sul reddito (pagate)/incassate	9.321	(148.610)
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	0	0
<b>Totale rettifiche flusso finanziario</b>	<b>(510.871)</b>	<b>279.839</b>
<b>Flusso finanziario della gestione operativa (A)</b>	<b>(1.725.643)</b>	<b>1.891.984</b>
<b>B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>		
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(391.235)	(259.809)
Disinvestimenti	0	0
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(966.467)	(1.743.464)
Disinvestimenti	0	0
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	60.000	0
Disinvestimenti o rimborsi	(1.056.758)	(4.550.466)
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti o rimborsi	1.188.337	(811.537)
Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide	0	0
Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide	0	0
<b>Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)</b>	<b>(1.166.124)</b>	<b>(7.365.275)</b>
<b>C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(1.143.334)	5.040.809
Accensione finanziamenti	0	0
(Rimborso) finanziamenti	(6.792)	(65.000)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	(0)	1.771.861
(Rimborso di capitale)	0	0
Altri incrementi (decrementi) di capitale	1.310.000	0
Variazione crediti verso soci	1.366.953	0
Cessione (acquisto) di azioni proprie	0	0
Dividendi (e acconti su dividendi) pagati	0	0
<b>Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)</b>	<b>1.526.827</b>	<b>6.747.670</b>
<b>D. Flussi finanziari derivanti da operazioni straordinarie (fusione/scissione)</b>		
Flussi finanziari derivanti da operazione di fusione	0	0
Flussi finanziari connessi all'operazione di scissione	0	0

	31 dicembre 2025	31 dicembre 2024
<b>Flusso finanziario da operazioni straordinarie (D)</b>	0	0
<b>Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C ± D)</b>	(1.364.940)	1.274.379
<b>Disponibilità liquide all'inizio del periodo</b>	<b>1.422.091</b>	<b>147.713</b>
<b>Disponibilità liquide alla fine del periodo</b>	<b>57.152</b>	<b>1.422.091</b>

# Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2025

## Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia una perdita d'esercizio pari a euro (965.273), dovuta alla fase di startup della Società e ad alcuni eventi eccezionali e non ricorrenti che hanno penalizzato il risultato d'esercizio.

## Attività svolte

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

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

## Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

Si rimanda a quanto già commentato nella relazione sulla gestione.

## Fatti di rilievo verificatisi oltre la chiusura dell'esercizio

Si rimanda a quanto già commentato nella relazione sulla gestione.

## Criteri di formazione

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

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

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

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

## Principi di redazione

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

In particolare, la valutazione delle voci è stata effettuata secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività e tenendo conto della funzione economica di ciascuno degli elementi dell'attivo e del passivo (art. 2423 bis, c. 1, n. 1 c.c.);

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.
- **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.;

Il bilancio d'esercizio, così come la presente nota integrativa, sono stati redatti in unità di Euro.

### Correzione di errori

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

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

### Problematiche di comparabilità e di adattamento

Per ogni voce dello Stato Patrimoniale, del Conto Economico e del Rendiconto Finanziario sono indicati i corrispondenti valori al 31 dicembre 2024.

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

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

## Criteri di valutazione applicati

### Immobilizzazioni Immateriali

Sono iscritte al costo storico di acquisizione ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi e imputati direttamente alle singole voci.

I costi di impianto e ampliamento e di sviluppo con utilità pluriennale sono stati iscritti nell'attivo con il consenso del Collegio sindacale. I costi di impianto e ampliamento sono ammortizzati entro un periodo non superiore a cinque anni. I costi di sviluppo sono ammortizzati sistematicamente secondo la loro vita utile: nei casi eccezionali in cui non è possibile stimarne attendibilmente la vita utile, essi sono ammortizzati entro un periodo non superiore a cinque anni.

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

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

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

Qualora, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata. Se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario rettificato dei soli ammortamenti.

### Immobilizzazioni Materiali

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

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

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio che abbiamo ritenuto ben rappresentato dalle seguenti aliquote, non modificate rispetto all'esercizio precedente e ridotte alla metà nell'esercizio di entrata in funzione del bene:

Classe	% Ammortamento
Fabbricati	3%
Impianti e macchinari	15-20%
Attrezzature	20%
Altri beni	12-20%

Qualora, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata. Se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario rettificato dei soli ammortamenti.

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

La permuta di un bene con un altro, se nella sostanza realizza un'operazione di acquisto e vendita, è rilevata in base al presumibile valore di mercato attribuibile al bene ricevuto alla data di acquisizione. Il valore di mercato del bene ricevuto misura la plusvalenza o minusvalenza realizzata rispetto al valore netto contabile del bene dato in permuta. Nel caso in cui un'immobilizzazione materiale sia acquisita dando a parziale pagamento un'altra immobilizzazione materiale, quindi un'immobilizzazione non di analogo valore e caratteristiche, questa è valutata al suo presumibile valore di mercato salvo tener conto degli eventuali conguagli in denaro ai quali si dovrà fare riferimento ai fini della determinazione della plusvalenza o minusvalenza realizzata.

Le immobilizzazioni materiali che la società decide di destinare alla vendita sono classificate in un'apposita voce dell'attivo circolante. T

### **Svalutazioni per perdite di valore delle immobilizzazioni materiali e immateriali**

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

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

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

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

## Titoli

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

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

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

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

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

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

## Partecipazioni

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

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

## Rimanenze

Le rimanenze vengono valutate al minore tra:

- il costo di acquisto, compresi i costi accessori di diretta imputazione, esclusi gli oneri finanziari,

ovvero di produzione, compresi tutti i costi direttamente imputabili e una quota ragionevolmente imputabile degli altri costi di produzione, compresi gli oneri di finanziamento della fabbricazione, esclusi i costi amministrativi e commerciali;

- il valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato ossia il valore normale del bene alla chiusura dell'esercizio, che corrisponde:
- al "valore netto di realizzo" per le merci, prodotti finiti e prodotti in corso di lavorazione (prezzo di vendita al netto dei costi di completamento e delle spese dirette di vendita: provvigioni, imballaggio, trasporto, ecc.).

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

## Crediti

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

I crediti originariamente incassabili entro l'anno e successivamente trasformati in crediti a lungo termine sono stati evidenziati nello stato patrimoniale tra le immobilizzazioni finanziarie.

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

## Ratei e risconti

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

## Patrimonio netto

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

I versamenti effettuati dai soci che non prevedono un obbligo di restituzione sono iscritti in pertinente

voce di patrimonio netto mentre i finanziamenti ricevuti dai soci che prevedono un obbligo di restituzione sono iscritti tra i debiti.

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

### **Azioni proprie**

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

### **Fondi rischi e oneri**

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

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

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

### **Fondo TFR**

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

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

### **Debiti**

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

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

I debiti tributari accolgono le passività per imposte certe e determinate, nonché le ritenute operate quale sostituto, e non ancora versate alla data del bilancio, e, ove la compensazione è ammessa, sono iscritti

al netto di acconti, ritenute d'acconto e crediti d'imposta.

## Ricavi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni**

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

### **Costi**

Sono esposti in bilancio secondo i principi della prudenza e della competenza, con rilevazione dei relativi ratei e risconti. I costi e gli oneri sono iscritti al netto dei resi, degli sconti, abbuoni e premi nonché delle imposte direttamente connesse con la vendita dei prodotti e la prestazione dei servizi.

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

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

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

### **Proventi e oneri finanziari**

Nella classe C del Conto economico sono stati rilevati tutti i componenti positivi e negativi del risultato economico d' esercizio connessi con l'attività finanziaria dell'impresa, caratterizzata dalle operazioni che

generano proventi, oneri, plusvalenze e minusvalenze da cessione, relativi a titoli, partecipazioni, conti bancari, crediti iscritti nelle immobilizzazioni e finanziamenti di qualsiasi natura attivi e passivi, e utili e perdite su cambi. I proventi e oneri di natura finanziaria sono stati iscritti in base alla competenza economico-temporale. Poiché la Società ha aggiornato i debiti e crediti, la sottovoce C.16 d) "altri proventi finanziari diversi dai precedenti" ne comprende gli effetti.

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

## **Imposte sul reddito**

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

- gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti;
- l'ammontare delle imposte differite o pagate anticipatamente in relazione a differenze temporanee sorte o annullate nell'esercizio;

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

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

## **Altre informazioni**

### **Bilancio consolidato**

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

Tuttavia la società, al fine di offrire una rappresentazione più completa della dimensione economica e patrimoniale delle attività sviluppate, ha deciso di redigerlo su base volontaria, a beneficio degli stakeholders.

## **Nota integrativa, attivo**

### **Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti**

Al 31 dicembre 2025 la voce ammonta a euro 0 (euro 1.430.000 al 31 dicembre 2024) ascrivibile all'importo sottoscritto e non versato dell'aumento di capitale riservato occorso nell'esercizio precedente, sulla base

della delibera dell'assemblea straordinaria degli azionisti dell'11 novembre 2024. In particolare, l'assemblea ha deliberato di attribuire al Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'articolo 2443 del Codice Civile, *inter alia*, la facoltà di aumentare il capitale sociale a pagamento, in una o più tranches e anche in via scindibile, entro il 10 novembre 2029, per un importo massimo di euro 10.800.000, comprensivo di sovrapprezzo e con emissione di un numero di azioni ordinarie con godimento regolare pari a massimo 5.600.000 azioni ordinarie.

## Immobilizzazioni

Le immobilizzazioni ammontano ad euro 33.407.026 (euro 31.694.112 al 31 dicembre 2024), e sono così composte:

- **Immobilizzazioni immateriali** per euro 1.026.307 (euro 1.132.990 al 31 dicembre 2024)
- **Immobilizzazioni materiali** per euro 25.818.190 (euro 25.055.351 al 31 dicembre 2024)
- **Immobilizzazioni finanziarie** per euro 6.562.529 (euro 5.505.771 al 31 dicembre 2024), di cui euro Partecipazioni, per euro 2.570.655 (euro 1.707.676 al 31 dicembre 2024) e crediti, per euro 3.991.875 (euro 3.798.095 al 31 dicembre 2024)

## Movimenti delle immobilizzazioni

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

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
<b>Valore di inizio esercizio</b>				
Costo	7.363.627	26.755.254	5.627.271	<b>39.746.152</b>
Fondo ammortamento	-4.082.788	-1.699.903	0	<b>-5.782.691</b>
Svalutazioni	-2.147.849	0	-121.500	<b>-2.269.349</b>
<b>Valore di bilancio</b>	<b>1.132.991</b>	<b>25.055.351</b>	<b>5.505.771</b>	<b>31.694.112</b>
<b>Variazioni nell'esercizio</b>				
Incrementi per acquisizioni	391.235	1.161.824	1.694.508	<b>3.247.567</b>
Decrementi per alienazioni e dismissioni	0	-12.605	-637.750	<b>-650.355</b>
Ammortamento dell'esercizio	-509.029	-448.261	0	<b>-957.291</b>
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	0	<b>0</b>
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	0	<b>0</b>
Riclassifiche	0	0	0	<b>0</b>
Altre variazioni	11.109	61.882	0	<b>72.991</b>
Totale variazioni	-106.685	762.840	1.056.758	<b>1.712.912</b>
<b>Valore di fine esercizio</b>				
Costo	7.754.862	27.904.473	6.684.029	<b>42.343.364</b>
Fondo ammortamento	-4.580.708	-2.086.282	0	<b>-6.666.990</b>

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Svalutazioni	-2.147.849	0	-121.500	<b>-2.269.349</b>
<b>Valore di bilancio</b>	<b>1.026.307</b>	<b>25.818.190</b>	<b>6.562.529</b>	<b>33.407.025</b>

## Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali ammontano a euro 1.026.307 (euro 1.132.990 al 31 dicembre 2024), con un decremento di euro 106.684 ascrivibile all'effetto congiunto: (i) dell'ammortamento del periodo (euro 509.029); (ii) della capitalizzazione dei costi relativi alla quotazione in borsa (euro 635.659).

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

	Costi di impianto e di ampliamento	Costi di sviluppo	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Avviamento	Immobilizzazioni in corso	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
<b>Valore di inizio esercizio</b>								
Costo	110.969	0	6.000	97.072	6.645.255	273.677	273.677	<b>7.363.627</b>
Fondo ammortamento	-84.735	0	-6.000	-46.064	-3.814.153	0	-131.836	<b>-4.082.788</b>
Svalutazioni	0	0	0	0	-2147.849	0	0	<b>-2.147.849</b>
<b>Valore di bilancio</b>	<b>26.233</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>51.008</b>	<b>683.254</b>	<b>273.677</b>	<b>98.819</b>	<b>1.132.991</b>
<b>Variazioni nell'esercizio</b>								
Incrementi per acquisizioni	361.982	0	3.600	0	0	24.444	1.209	<b>391.235</b>
Decrementi per alienazioni e dismissioni	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
Ammortamento dell'esercizio	-146.039	0	0	-13.821	-332.263	0	-16.907	<b>-509.029</b>
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
Riclassifiche	273.677	0	0	0	0	-273.677	0	<b>0</b>
Altre variazioni	0	0	0	4.568	0	0	6.541	<b>11.109</b>
<b>Totale variazioni</b>	<b>489.620</b>	<b>0</b>	<b>3.600</b>	<b>-9.253</b>	<b>-332.263</b>	<b>-249.233</b>	<b>-9.157</b>	<b>-106.685</b>
<b>Valore di fine esercizio</b>								
Costo	746.628	0	9.600	97.072	6.645.255	24.444	231.864	<b>7.754.862</b>

	Costi di impianto e di ampliamento	Costi di sviluppo	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione e delle opere dell'ingegnere	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Avviamento	Immobilizzazioni in corso	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Fondo ammortamento	-230.774	0	-6.000	-55.317	-4.146.415	0	-142.202	<b>-4.580.708</b>
Svalutazioni	0	0	0	0	-2.147.849	0	0	<b>-2.147.849</b>
<b>Valore di bilancio</b>	<b>515.854</b>	<b>0</b>	<b>3.600</b>	<b>41.755</b>	<b>350.991</b>	<b>24.444</b>	<b>89.662</b>	<b>1.026.305</b>

Il decremento della voce immobilizzazioni in corso ed acconti è ascrivibile alla riclassifica alla voce "Costi di impianto e di ampliamento" dei costi sostenuti per l'ammissione alla quotazione occorsa nel mese di gennaio 2025.

### Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali ammontano a euro 25.818.190 (euro 25.055.351 al 31 dicembre 2024) con un incremento di euro 762.839 rispetto al precedente esercizio.

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

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
<b>Valore di inizio esercizio</b>						
Costo	26.406.267	58.116	35.841	255.030	0	<b>26.755.254</b>
Fondo ammortamento	-1.464.204	-37.602	-7.887	-190.210	0	<b>-1.699.903</b>
Svalutazioni	0	0	0	0	0	<b>0</b>
<b>Valore di bilancio</b>	<b>24.942.063</b>	<b>20.514</b>	<b>27.953</b>	<b>64.820</b>	<b>-</b>	<b>25.055.351</b>
<b>Variazioni nell'esercizio</b>						
Incrementi per acquisizioni	1.079.735	0	1.562	3.627	0	<b>1.161.824</b>
Decrementi per alienazioni e dismissioni	0	-12.605	0	0	76.900	<b>-12.605</b>
Ammortamento dell'esercizio	-423.540	-5.169	-6.555	-12.998	0	<b>-448.261</b>
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	0	0	0	<b>0</b>
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	0	0	0	<b>0</b>
Riclassifiche	0	0	0	0	0	<b>0</b>
Altre variazioni	49.488	10.236	645	1.513	0	<b>61.882</b>
<b>Totale variazioni</b>	<b>705.683</b>	<b>-7.538</b>	<b>-4.348</b>	<b>-7.858</b>	<b>76.900</b>	<b>762.840</b>

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
<b>Valore di fine esercizio</b>						
Costo	27.486.002	45.511	37.403	258.657	76.900	<b>27.904.473</b>
Fondo ammortamento	-1.838.255	-32.535	-13.797	-201.695	0	<b>-2.086.282</b>
Svalutazioni	0	0	0	0	0	<b>0</b>
<b>Valore di bilancio</b>	<b>25.647.747</b>	<b>12.976</b>	<b>23.605</b>	<b>56.962</b>	<b>76.900</b>	<b>25.818.190</b>

L'incremento della voce "Terreni e fabbricati" è ascrivibile all'acquisto di terreni e fabbricati per l'attività di *developer* della società, soprattutto in località Marta (VT).

### Operazioni di locazione finanziaria

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

- contratto di leasing n. IF1056711 del 30.07.2007 di Unicredit Leasing Spa acquisito con conferimento del 30.06.2021 dalla società Health Biosciences Spa. Durata del contratto di leasing mesi 216. Bene utilizzato Immobile in Formello Via di Santa Cornelia; costo del bene in euro 558.168;
- Contratti di leasing acquisiti a seguito fusione del 12.12.2023 della società Health Property Spa: contratto di leasing: Hypo n. 32569 del 10/10/2006 scadenza: 21/02/2031. bene utilizzato Immobile Vicenza Via Zamenhof; costo del bene in euro 451.212;
- contratto di leasing Credit Agricole n. 01506391/003 del 05/08/2010 scadenza 05/11/2030. bene utilizzato Immobile Formello Via Di Santa Cornelia; costo del bene in euro 336.300;
- contratto di leasing IngBank-Reno Lease n. 119557 del 01/02/2010 scadenza 01/05/2029. bene utilizzato Immobile Bologna Via Della Barca; costo del bene in euro 480.000.
- contratto di leasing BCC Leasing n. 3088060014 del 04/08/2008 scadenza 01/10/2027. Importo bene 143.229€.

Di seguito si riportano gli effetti che si sarebbero prodotti sul Patrimonio Netto e sul Conto Economico rilevando le operazioni di leasing con il metodo finanziario rispetto al criterio patrimoniale .

	31-dic-25	31-dic-24
<b>RIEPILOGO EFFETTO PATRIMONIALE</b>		
<b>Attività</b>		
<b>a) Contratti in corso</b>		
<b>Beni in leasing finanziario alla fine dell'esercizio precedente, al netto degli ammortamenti complessivi alla fine dell'esercizio precedente</b>	<b>263.334</b>	<b>367.960</b>
+ Beni acquistati in leasing finanziario nel corso dell'esercizio	-	-

	31-dic-25	31-dic-24
- Beni in leasing finanziario riscattati nel corso dell'esercizio	-	-
- Quote di ammortamento di competenza dell'esercizio	-104.626	-104.626
+/- Rettifiche/riprese di valore su beni in leasing finanziario	-	-
<b>Beni in leasing finanziario al termine dell'esercizio, al netto degli ammortamenti complessivi</b>	<b>158.708</b>	<b>263.334</b>
<b>b) Beni riscattati</b>		
Maggior valore complessivo dei beni riscattati, determinato secondo la metodologia finanziaria, rispetto al loro valore netto contabile alla fine dell'esercizio	-	-
<b>c) Storno del Risconto attivo su max canone</b>	<b>-40.411</b>	<b>-50.947</b>
<b>Passività</b>		
<b>d) Debiti</b>		
Debiti impliciti per operazioni di leasing finanziario alla fine dell'esercizio precedente:	<b>682.670</b>	<b>780.768</b>
+ Debiti impliciti sorti nell'esercizio	-	-
- Rimborso delle quote capitale e riscatti nel corso dell'esercizio	-103.224	-98.098
<b>Debiti impliciti per operazioni di leasing finanziario al termine dell'esercizio, di cui:</b>	<b>579.446</b>	<b>682.670</b>
- scadenti entro l'esercizio successivo	196.643	103.224
- scadenti oltre l'esercizio successivo	382.803	579.446
<b>e) Effetto sul Patrimonio Netto all'inizio dell'esercizio</b>	<b>334.748</b>	<b>337.601</b>
<b>f) Effetto complessivo lordo alla fine dell'esercizio (a+b+c-d)</b>	<b>-461.149</b>	<b>-470.284</b>
<b>g) Effetto fiscale</b>	<b>132.903</b>	<b>135.536</b>
<b>h) Effetto sul Patrimonio Netto alla fine dell'esercizio (f-g)</b>	<b>-328.246</b>	<b>-334.748</b>

	31-dic-25	31-dic-24
<b>RIEPILOGO EFFETTO ECONOMICO</b>		
Storno di canoni su operazioni di leasing finanziario	<b>145.613</b>	<b>145.613</b>
<b>Rilevazione degli oneri finanziari su operazioni di leasing finanziario</b>	<b>-31.852</b>	<b>-36.979</b>
<b>Rilevazione delle quote di ammortamento:</b>		
§ su contratti in essere	-104.626	-104.626
§ su beni riscattati	-	-
- rettifiche/riprese di valore su beni in leasing finanziario	-	-
<b>Effetto sul risultato prima delle Imposte</b>	<b>9.134</b>	<b>4.008</b>
Rilevazione dell'effetto fiscale	-2.633	-1.155
<b>Effetto sul risultato d'esercizio delle rilevazioni delle operazioni di leasing con il metodo finanziario</b>	<b>6.502</b>	<b>2.853</b>

### Immobilizzazioni finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie ammontano a euro 6.562.529 (euro 5.505.771 al 31 dicembre 2024) con un incremento di euro 1.056.758 rispetto al precedente esercizio.

La voce è così composta:

- **Partecipazioni**, per euro 2.570.655 (euro 1.707.676 al 31 dicembre 2024)
- **Crediti**, per euro 3.991.875 (euro 3.798.095 al 31 dicembre 2024)

## Partecipazioni

La voce partecipazioni, pari a euro 2.570.655 al 31 dicembre 2025 è costituita da:

- **Partecipazioni in imprese controllate**, per euro 2.512.656 (euro 1.063.426 al 31 dicembre 2024)
- **Partecipazioni in imprese collegate**, per euro 625 (euro 80.000 al 31 dicembre 2024)
- **Partecipazioni in altre imprese**, per euro 57.373 (euro 564.250 al 31 dicembre 2024)

Nella seguente tabella è indicata la movimentazione del periodo

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in imprese collegate	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Costo	1.063.426	200.000	565.750	1.829.176
Fondo ammortamento	0	0	0	0
Svalutazioni	0	-120.000	-1.500	-121.500
<b>Valore di bilancio</b>	<b>1.063.426</b>	<b>80.000</b>	<b>564.250</b>	<b>1.707.676</b>
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	1.476.730	625	23.373	1.500.728
Decrementi per alienazioni e dismissioni	-27.500	-80.000	-530.250	-637.750
Ammortamento dell'esercizio	0	0	0	0
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	0	0
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	0	0
Riclassifiche	0	0	0	0
Altre variazioni	0	0	0	0
Totale variazioni	1.449.230	-79.375	-506.877	862.978
<b>Valore di fine esercizio</b>				
Costo	2.512.656	120.625	58.873	2.692.154
Fondo ammortamento	0	0	0	0
Svalutazioni	0	-120.000	-1.500	-121.500
<b>Valore di bilancio</b>	<b>2.512.656</b>	<b>625</b>	<b>57.373</b>	<b>2.570.655</b>

## Partecipazioni in imprese controllate

La voce partecipazioni in imprese controllate, pari a euro 2.512.656 (euro 1.063.426 al 31 dicembre 2024), accoglie il valore delle partecipazioni nelle quali la società esercita il controllo.

L'incremento dell'esercizio è ascrivibile principalmente all'acquisto del 100% della partecipazione in Lo.Da.

Immobiliare.

Nelle tabelle seguenti si riportano:

- i saldi di apertura e chiusura delle partecipazioni detenute dalla Società, nonché le relative variazioni intervenute nell'esercizio;
- il dettaglio delle partecipazioni con indicazione, tra le altre informazioni, delle percentuali di possesso e del relativo valore di carico al 31 dicembre 2025.

	31 dicembre 2024				Variazione del periodo				31 dicembre 2025			
	%	Costo	Rettifiche valore cumulate	Saldo netto	Incrementi	Decrementi	Rettifiche di valore	Altre Variazioni	%	Costo	Rettifiche valore cumulate	Saldo netto
Motus Srl	50,00	5.000	0	5.000	30.000	0	0	0	100,00	35.000	0	35.000
Rebirth Canarie	99,98	277.970	0	277.970	0	0	0	0	99,98	277.970	0	277.970
MONTE CAMINETTO SRL (Rebirth Invest)	50,00	27.500	0	27.500	0	-27.500	0	0	0,00	0	0	0
Lo.Da. Immobiliare	0,00	0	0	0	1.326.980	0	0	0	100,00	1.326.980	0	1.326.980
Rebirth Hospitality	0	0	0	0	119.750	0	0	0	100	119.750	0	119.750
UMCI	60	752.956	0	752.956	0	0	0	0	60	752.956	0	752.956
<b>Partecipazioni in Imprese controllate</b>		<b>1.063.426</b>	<b>(2.252.571)</b>	<b>0</b>	<b>1.476.730</b>	<b>-27.500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>2.512.656</b>	<b>0</b>	<b>2.512.656</b>
Stemway b.ltd	0,00	80.000	0	80.000	0	-80.000	0	0	0,00	0	0	0
Returbo Srl	0,00	0	0	0	625	0	0	0	0,00	625	0	625
Acqua Pradis srl	0,00	120.000	-120.000	0	0	0	0	0	0,00	120.000	-120.000	0
<b>Partecipazioni in Imprese collegate</b>		<b>200.000</b>	<b>-120.000</b>	<b>80.000</b>	<b>625</b>	<b>-80.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>120.625</b>	<b>-120.000</b>	<b>625</b>
Health Italia spa	0,00	400.250	0	400.250	0	-400.250	0	0	0,00	0	0	0
Idrotermos Srl	2,50	24.000	0	24.000	0	0	0	0	2,50	24.000	0	24.000
Arc4italy srl	0,00	10.000	0	10.000	0	0	0	0	0,00	10.000	0	10.000
Be Health Spa	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0	0	0
Imanager	2,39	130.000	0	130.000	0	-130.000	0	0	2,39	0	0	0
Rebirth Foundation IS		0	0	0	6.867	0	0	0		6.867	0	6.867
I.C.A. 2016 srl (globaland)	0,00	1.500	-1.500	0	0	0	0	0	0,00	1.500	-1.500	0
Basis Srl		0	0	0	16.506	0	0	0		16.506	0	16.506
<b>Partecipazioni in altre Imprese</b>		<b>565.750</b>	<b>-1.500</b>	<b>564.250</b>	<b>23.373</b>	<b>-530.250</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>58.873</b>	<b>-1.500</b>	<b>57.373</b>

	Città, se in Italia Stato, se estero	Codice fiscale per imprese italiane	Capitale Sociale in euro	Patrimonio netto in euro	Risultato in euro	Quota posseduta In %	Quota posseduta in euro	Valore in bilancio
<b>Motus Srl</b>	FORMELLO (RM)	15936461001	10.000	63.977	24.968	100%	5.000	35.000
<b>Rebirth Canarie</b>	SPAGNA	0	278.000	179.833	-20.942	100%	277.944	277.970
<b>Lo.Da. Immobiliare</b>	ROMA (RM)	03933130134	58.744	251.171	29.168	100%	58.744	1.326.980
<b>Rebirth Hospitality</b>	FORMELLO (RM)	17977521008	100.000	-24.456	-124.456	100%	100.000	119.750
<b>UMCI</b>	ROMA (RM)	04096100963	58.744	308.444	-42.050	60%	35.246	752.956
<b>Totale</b>								<b>2.512.656</b>

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

### Partecipazioni in imprese collegate

La voce partecipazioni in imprese collegate, pari a euro 625 (euro 80.000 al 31 dicembre 2024), accoglie il valore delle partecipazioni detenute nelle società Acqua Pradis Srl e Returbo Srl. La variazione è ascrivibile alla cessione della partecipazione detenuta in Stemway b ltd occorsa nell'esercizio.

### Partecipazioni in altre imprese

La voce partecipazioni in altre imprese, pari a euro 57.373 (euro 564.250 al 31 dicembre 2024) si riferisce:

- Quanto ad euro 24.000 alla partecipazione nella società Idrotermos Srl della quale alla data del 31 dicembre 2025 la società detiene una quota pari al 2,5% del capitale sociale.
- Quanto ad euro 10.000 alla partecipazione nella società Arc4italy Srl della quale alla data del 31 dicembre 2025 la società detiene una quota pari al 1,78% del capitale sociale.
- Quanto ad euro 6.867 alla partecipazione in Rebirth Foundation Impresa Sociale
- Quanto ad euro 16.506 alla partecipazione in Basis Srl della quale alla data del 31 dicembre 2025 la società detiene una quota pari al 1,38% del capitale sociale.

### Crediti

La voce, pari a euro 3.991.875 al 31 dicembre 2025 (euro 3.798.095 al 31 dicembre 2024), accoglie i crediti di natura finanziaria, come di seguito evidenziato:

- **Crediti verso la partecipata Rebirth Canarie**, per euro 2.832.579
- **Crediti verso la partecipata UMCI**, per euro 34.318
- **Crediti verso la partecipata Lo.Da. Immobiliare**, per euro 382.600
- **Crediti verso la partecipata Rebirth Hospitality**, per euro 257.504
- **Crediti verso PFH**, per euro 377.500
- **Crediti verso Be Health**, per euro 56.744
- **Crediti verso Health Italia**, per euro 35.001
- **i depositi cauzionali attivi per immobili in locazione** situati in Italia, per euro 15.628

### Attivo circolante

L'attivo circolante, pari a euro 6.994.501 (euro 6.812.839 al 31 dicembre 2024), accoglie:

- **Rimanenze**, per euro 4.469.544 (euro 3.286.095 al 31 dicembre 2024),
- **Crediti**, per euro 2.461.504 (euro 910.014 al 31 dicembre 2024),
- **Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni**, per euro 6.302 (euro 1.194.638 al 31 dicembre 2024)
- **Disponibilità liquide**, per euro 57.152 (euro 1.422.091 al 31 dicembre 2024)

## Rimanenze

La voce, pari a euro 4.469.544 (euro 3.286.095 al 31 dicembre 2024) accoglie il valore delle rimanenze finali dei lavori di costruzione sui terreni iniziati negli esercizi precedenti e proseguiti nell'esercizio corrente.

La voce è così composta

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati</b>	3.128.010	26.098	3.154.108
<b>Lavori in corso su ordinazione</b>	0	0	0
<b>Acconti</b>	158.085	1.157.351	1.315.436
<b>Totale rimanenze</b>	<b>3.286.095</b>	<b>1.183.448</b>	<b>4.469.544</b>

La variazione dell'esercizio, pari a euro 1.183.448, è ascrivibile a:

- Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati
- Acconti

## Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati

Progetto	31/12/2024	Incrementi	Decrementi	31/12/2025
Baccanello - Castore	0	0	0	0
PRATICELLO	374.528	1.010.258	0	1.384.786
SALUGGIA - VELLO D'ORO	195.935	788.067	0	984.002
RIMANENZE VIA DELL'ENTE	7.434	0	7.434	0
BADESI	777.000	8.320	0	785.320
MONFALCONE	1.773.113	0	1.773.113	0
	<b>3.128.010</b>	<b>1.806.645</b>	<b>1.780.548</b>	<b>3.154.108</b>

- Il decremento relativo al progetto Monfalcone pari a euro 1.773.113 è relativo alla cessione di un immobile attualmente adibito a Studio Televisivo a Milano (Via Monfalcone)
- Il decremento per l'iniziativa di via dell'Ente, per il quale si è provveduto alla cessione del progetto

- L'incremento per le iniziative Praticello e Saluggia (comparti di ville sul territorio romano) i cui progetti sono stati già depositati, e che saranno conclusi nel 2026

Per quanto riguarda il terreno cosiddetto Badesi, l'iniziativa sarà programmata nell'ambito di quelle che sono le priorità e le opportunità già presenti in portafoglio, rispetto alle risorse disponibili.

## Acconti

Di seguito si riporta il dettaglio della voce acconti, suddiviso per iniziativa immobiliare.

	31/12/2024	Incrementi	Decrementi	31/12/2025
COMUNE DI MARTA	15.000	41.950	0	56.950
CAPANNONE 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	14.068	-14.068	5.900	5.900
<b>Totale</b>	<b>158.085</b>	<b>1.152.268</b>	<b>5.082</b>	<b>1.315.436</b>

## Crediti iscritti nell'attivo circolante

La voce, pari a euro 2.461.504 (euro 910.014 al 31 dicembre 2024) è così composta:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Crediti verso clienti</b>	191.101	369.113	560.214
<b>Crediti verso imprese controllate</b>	0	233	233
<b>Crediti verso imprese collegate</b>	13.690	(3.200)	10.490
<b>Crediti tributari</b>	1.123	618.309	619.432
<b>Attività per imposte anticipate</b>	0	34.154	34.154
<b>Crediti verso altri iscritti</b>	704.100	532.881	1.236.981
<b>Totale</b>	<b>910.014</b>	<b>1.551.490</b>	<b>2.461.504</b>

- **Crediti verso clienti** sono rappresentati dai saldi attivi aperti nei confronti degli stessi per fatture emesse per euro 560.214 e per fatture da emettere per euro 0. L'importo più rilevante, sorto nell'esercizio, è relativo alla dismissione dell'immobile del progetto Monfalcone, pari a Euro 384.002.
- **Crediti verso controllate** ammontano ad euro 233 al 31 dicembre 2025, e sono vantati verso Rebirth Hospitality.
- **Crediti verso imprese collegate** ammontano ad euro 10.490 e sono rappresentati dai crediti verso Aqua Pradis per l'intero importo.

- **Crediti tributari** ammontano ad euro 619.432 sono rappresentati da crediti d'imposta per la quotazione (euro 317.830) e credito IVA (euro 287.455).
- **Crediti verso altri entro l'esercizio** sono rappresentati principalmente da crediti verso Basis Spa (per euro 370.000) e da note credito da ricevere per euro 349.611
- **Crediti verso altri oltre l'esercizio** sono rappresentati da crediti verso BE HEALTH SPA (per euro 160.000) e da depositi cauzionali.

I crediti sono esigibili entro i 12 mesi

Di seguito si riporta la ripartizione dei crediti al 31 dicembre 2025 per area geografica

Area geografica	Italia	Canarie	Estero UE	Inghilterra	Totale
<b>Crediti verso clienti</b>	560.214	0	0	0	560.214
<b>Crediti verso controllate</b>	233	0	0	0	233
<b>Crediti verso collegate</b>	10.490	0	0	0	10.490
<b>Crediti tributari iscritti</b>	619.432	0	0	0	619.432
<b>Attività per imposte anticipate</b>	34.154	0	0	0	34.154
<b>Crediti verso altri</b>	1.233.781	0	0	3.200	1.236.981
<b>Totale</b>	<b>2.458.304</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.200</b>	<b>2.461.504</b>

### Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Le attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni al 31 dicembre 2025 ammontano ad euro 6.302 (euro 1.194.638 al 31 dicembre 2024) e sono così composti.

Emittente	ISIN	31 dicembre 2025	31 dicembre 2024
MC SpA	IT0003955009	3.026	3.026
HALCYON AGRICULTURE CORPORATION LTD	SG2F48989824	3.276	3.276
Health Italia	IT0005585861	0	0
Teva Pharma Fin	XS1211044075	0	142.068
Bank of Ireland Group plc	IE00BD1RP616	0	148.152
Citigroup Social Bond	XS2110112971	0	152.129
Mediobanca EMTN programme	IT0005625337	0	153.985
ROLLS-ROYCE	XS2244322082	0	154.683
ESM TF	EU000A1U9894	0	195.993
Volkswagen Fin Serv	XS2152062209	0	149.522
Volkswagen Fin Serv	XS2343822842	0	91.805
		<b>6.302</b>	<b>1.194.638</b>

Il decremento dei titoli acquistati rappresenta l'espressione della gestione della finanza disponibile a breve termine, impiegata nelle iniziative immobiliari della società.

## Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide comprese nell'attivo circolante al 31 dicembre 2025 sono pari a euro 57.152 (euro 1.422.091 al 31 dicembre 2024).

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Depositi bancari e postali</b>	1.420.613	-1.364.325	56.288
<b>Denaro e altri valori in cassa</b>	1.478	-615	864
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>1.422.091</b>	<b>-1.364.940</b>	<b>57.152</b>

Le disponibilità liquide registrano un decremento, rispetto al precedente esercizio, pari a euro (1.364.940), in virtù della fase di investimento e sviluppo di progetti strategici e nel rafforzamento della struttura, a supporto della crescita futura.

## Ratei e risconti attivi

Al 31 dicembre 2025 la voce ammonta a euro 25.224, con un incremento di euro 13.605 rispetto al precedente esercizio. La voce accoglie costi sostenuti e pagati nel 2025 ma di competenza dell'esercizio 2026. Si precisa che non sono presenti ratei e risconti attivi con durata superiore ai 5 anni.

## Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

### Patrimonio netto

Il patrimonio netto al 31 dicembre 2025 ammonta a euro 28.225.690 (euro 29.099.091 al 31 dicembre 2024), con un decremento di euro 873.400 ascrivibile all'effetto congiunto: (i) all'aumento di capitale sociale sottoscritto e del risultato del periodo, come meglio descritto nel paragrafo "Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio"; (ii) delle perdite occorse nell'esercizio.

## Variazioni nelle voci di patrimonio netto

### Esercizio precedente

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Incrementi	Decrementi	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Capitale</b>	17.309.750	-	5.477.129	0	0	22.786.879
<b>Riserva da sovrapprezzo delle azioni</b>	3.974.642	-	3.746.677	0	0	7.721.319
<b>Altre riserve</b>	992.019	0	0	0	0	992.019
<b>Utili (perdite) portati a nuovo</b>	-368.966	-1.941.393	0	0	0	-2.310.359
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	-1.941.393	1.941.393	-	0	90.820	90.820

Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	-236.311	-	0	54.724	0	-181.587
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>19.729.740</b>	<b>0</b>	<b>9.223.806</b>	<b>54.724</b>	<b>90.820</b>	<b>29.099.091</b>

## Esercizio corrente

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Incrementi	Decrementi	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Capitale</b>	22.786.879	-	247.826	0	0	23.034.705
<b>Riserva da sovrapprezzo delle azioni</b>	7.721.319	-	322.174	0	0	8.043.493
<b>Riserva Legale</b>	0	4.541	0	0	0	4.541
<b>Altre riserve</b>	992.019	0	0	0	0	992.019
<b>Utili (perdite) portati a nuovo</b>	-2.310.359	86.279	0	0	0	-2.224.080
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	90.820	-90.820	-	0	-965.273	-965.273
<b>Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio</b>	-181.587	-	0	-478.127	0	-659.714
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>29.099.091</b>	<b>0</b>	<b>570.000</b>	<b>-478.127</b>	<b>-965.273</b>	<b>28.225.690</b>

La variazione è ascrivibile all'effetto congiunto:

- **Dell'aumento di capitale sociale e della riserva sovrapprezzo azioni**, per complessivi euro 570.000, come meglio evidenziato nei paragrafi precedenti.
- **Del decremento per l'acquisto di azioni proprie**, occorso a seguito della distribuzione di utili in natura (tramite azioni Rebirth) deliberata da Health Italia.
- **Della perdita dell'esercizio**, per euro -965.273.

## Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Le riserve del patrimonio netto possono essere utilizzate per diverse operazioni a seconda dei loro vincoli e della loro natura. La nozione di distribuibili della riserva può non coincidere con quella di disponibilità. La disponibilità riguarda la possibilità di utilizzazione della riserva (ad esempio per aumenti gratuiti di capitale), la distribuibilità riguarda invece la possibilità di erogazione ai soci (ad esempio sotto forma di dividendo) di somme prelevabili in tutto o in parte dalla relativa riserva. Pertanto, disponibilità e distribuibilità possono coesistere o meno.

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

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

distribuibilità.

	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota distribuibile
<b>Capitale</b>	23.034.705	B	-
<b>Riserva da sovrapprezzo delle azioni</b>	8.043.493	A, B, C, D	3.441.093
<b>Riserva legale</b>	4.541		0
<b>Altre riserve</b>	992.019	A, B, C, D	922.489
<b>Utili portati a nuovo</b>	-2.224.080	A, B, C, D	-2.224.080
<b>Risultato del periodo</b>	-965.273		-965.273
<b>Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio</b>	-659.714	A, B, C, D	-659.714
<b>Totale</b>	<b>28.225.690</b>		<b>514.514</b>

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

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

### Riserve negativa per acquisto di azioni proprie

Alla data del 31 dicembre 2025 sono detenute 159.640 azioni proprie per un valore di euro 659.714, con un incremento di euro 478.127 rispetto al precedente esercizio dell'esercizio.

Le azioni proprie sono state acquisite:

- Negli esercizi precedenti, a seguito dell'operazione straordinaria di riduzione del capitale sociale della società Be Health Spa deliberata dall'assemblea straordinaria dei soci di Be Health S.p.A. del 13 giugno 2023
- Nell'esercizio corrente, a seguito della distribuzione di azioni in natura da parte della Società Health Italia SpA.

### Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato al 31 dicembre 2025 ammonta a euro 62.882 (euro 48.867 al 31 dicembre 2024).

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
<b>Valore di inizio esercizio</b>	48.867
<b>Accantonamento nell'esercizio</b>	21.888
<b>Utilizzi nell'esercizio</b>	-7.873
<b>Valore di fine esercizio</b>	<b>62.882</b>

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

## Debiti

I debiti al 31 dicembre 2025 ammontano a euro 11.753.033 (euro 10.737.564 al 31 dicembre 2024) con un incremento di euro 1.015.469 rispetto al precedente esercizio.

La voce è così composta:

- **Obbligazioni** per euro 0 (euro 6.792 al 31 dicembre 2024),
- **Debiti verso soci per finanziamenti** per euro 1.486.106 (euro 119.153 al 31 dicembre 2024),
- **Debiti verso banche** per euro 7.840.086 (euro 8.983.420 al 31 dicembre 2024),
- **Acconti** per euro 227.161 (euro 231.774 al 31 dicembre 2024),
- **Debiti verso fornitori** per euro 1.100.144 (euro 660.529 al 31 dicembre 2024),
- **Debiti verso imprese controllate** per euro 154.872 (euro 0 al 31 dicembre 2024),
- **Debiti tributari** per euro 16.206 (euro 173.406 al 31 dicembre 2024),
- **Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale**, per euro 12.280 (euro 18.399 al 31 dicembre 2024),
- **Altri debiti** per euro 916.176 (euro 544.090 al 31 dicembre 2024),

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Obbligazioni	6.792	(6.792)	0	0	0
Debiti verso soci per finanziamenti	119.153	1.366.953	1.486.106	1.486.106	0
Debiti verso banche	8.983.420	(1.143.334)	7.840.086	1.333.732	6.506.355
Acconti	231.774	(4.613)	227.161	227.161	0
Debiti verso fornitori	660.529	439.615	1.100.144	1.100.144	0
Debiti verso imprese collegate	0	0	0	0	0
Debiti verso imprese controllate	0	154.872	154.872	154.872	0
Debiti tributari	173.406	(157.200)	16.206	16.206	0
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	18.399	(6.120)	12.280	12.280	0
Altri debiti	544.090	372.087	916.176	704.030	212.146
<b>Totale debiti</b>	<b>10.737.564</b>	<b>1.015.469</b>	<b>11.753.033</b>	<b>5.034.532</b>	<b>6.718.501</b>

## Obbligazioni

La voce "obbligazioni", pari ad euro 0 al 31 dicembre 2025, si riferisce ad un prestito obbligazionario emesso dalla società incorporata Health Property nel corso dell'esercizio 2015 per l'importo massimo di euro 1.000.000, sottoscritto nel corso del 2016 per complessivi euro 635.000 e completamente rimborsato. Si trattava di obbligazioni convertibili il cui rendimento è pari al 5% annuo.

### Debiti verso soci per finanziamenti

La voce "debiti verso soci per finanziamenti" ammonta ad euro 1.486.106 (euro 119.153 al 31 dicembre 2024) è rappresentata da finanziamenti infruttiferi ricevuti principalmente: (i) da Alessandro Noschese, per euro 116.000, (ii) dalla società Asmara Srl, per euro 220.000; (iii) dalla società SoulMovie, per euro 64.000 (iv) dal socio Sorgiva Holding SpA per la restante parte.

### Debito verso banche

Il saldo del debito verso banche al 31 dicembre 2025 ammonta a euro 7.840.086 (euro 8.983.420 al 31 dicembre 2024). La voce è così composta:

- **a breve termine**, per euro 1.333.732 - euro 1.128.436 al 31 dicembre 2024,
- **a lungo termine**, per euro 6.506.355 - euro 7.854.984 al 31 dicembre 2024

La voce accoglie mutui passivi per 7.526.618,66 e debiti per linee di credito per il residuo (conto corrente e carte di credito), ed esprime l'effettivo debito per capitale, interessi ed oneri accessori maturati ed esigibili.

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

BANCA - ISTITUTO DI CREDITO	STIPULA REBIRTH	IMPORTO ORIGINARIO	RESIDUO 31/12/2025	TASSO	PRE - AMMORTAMENTO	GARANZIE	SCADENZA
BANCO DESIO 381181	2024	550.000	103.868	4,00%	NO	Ipoteca - Reale	10/10/2027
BANCO DESIO 381182	2024	41.385	12.778	3,00%	NO	Ipoteca - Reale	10/05/2028
BANCO DESIO 335544	2022	73.212	36.918	3,70%	NO	Ipoteca - Reale	10/05/2029
CREDIT AGRICOLE 0116296100000	2024	63.000	35.080	2,75%	NO	Ipoteca - Reale	31/07/2033
CREDIT AGRICOLE 0050571411010	2024	815.473	170.186	1,30%	NO	Ipoteca - Reale	21/12/2027
MONTE DEI PASCHI - 454	2024	250.000	30.098	6,65%	NO	Ipoteca - Reale	01/01/2029
MONTE DEI PASCHI - 320	2024	86.100	59.798	3,83%	NO	Ipoteca - Reale	31/07/2040
MONTE DEI PASCHI - 327	2024	90.100	62.576	3,83%	NO	Ipoteca - Reale	31/07/2040
MONTE DEI PASCHI - 328	2024	110.400	76.674	3,83%	NO	Ipoteca - Reale	31/07/2040
MONTE DEI PASCHI - 330	2024	109.300	75.911	3,83%	NO	Ipoteca - Reale	31/07/2040
MONTE DEI PASCHI - 319	2024	37.000	25.698	3,83%	NO	Ipoteca - Reale	31/07/2040
MONTE DEI PASCHI DI SIENA-623	2022	900.000	421.809	5,81%	NO	Ipoteca - Reale	01/01/2031
MONTE DEI PASCHI DI SIENA-973	2022	400.000	193.701	4,67%	NO	Ipoteca - Reale	01/07/2031
BANCA MACERATA-302	2024	53.000	7.689	1,70%	NO	Ipoteca - Reale	31/07/2027
BANCA MACERATA-374	2024	48.100	6.978	1,70%	NO	Ipoteca - Reale	31/07/2027
BANCA MACERATA-379	2024	51.500	7.471	1,70%	NO	Ipoteca - Reale	31/07/2027
BANCA MACERATA-322	2024	67.800	9.836	1,70%	NO	Ipoteca - Reale	31/07/2027
BANCA MACERATA-378	2024	63.200	9.169	1,70%	NO	Ipoteca - Reale	31/07/2027
BANCA MACERATA-375	2024	52.600	7.631	1,70%	NO	Ipoteca - Reale	31/07/2027
BANCA MACERATA-382	2024	47.900	6.949	1,70%	NO	Ipoteca - Reale	31/07/2027
BANCA MACERATA-270	2024	82.000	10.816	1,70%	NO	Ipoteca - Reale	31/07/2027
BANCA MACERATA-282	2024	63.100	8.323	1,70%	NO	Ipoteca - Reale	31/07/2027

BANCA – ISTITUTO DI CREDITO	STIPULA REBIRTH	IMPORTO ORIGINARIO	RESIDUO 31/12/2025	TASSO	PRE - AMMORTAMENTO	GARANZIE	SCADENZA
BANCA MACERATA-274	2024	62.100	1.511	1,70%	NO	Ipoteca - Reale	31/03/2026
BANCA MACERATA-279	2021	47.600	1.158	1,70%	NO	Ipoteca - Reale	31/03/2026
BANCA MACERATA-286	2021	55.900	1.360	1,70%	NO	Ipoteca - Reale	31/03/2026
BANCA MACERATA-307	2021	50.400	6.648	1,70%	NO	Ipoteca - Reale	31/07/2027
BANCA DEL FUCINO SPA	2021	450.838	349.736	4,50%	NO	Ipoteca - Reale	28/02/2035
BANCA DEL FUCINO SPA	2021	73.635	56.940	4,00%	NO	Ipoteca - Reale	18/03/2035
BANCA CIVIDALE DEL FRIULI	2022	560.000	196.881	3,75%	NO	Ipoteca - Reale	31/01/2029
BANCA INTESA SAN PAOLO	2022	650.000	428.135	3,40%	NO	Ipoteca - Reale	31/01/2035
BANCA INTESA SAN PAOLO	2025	650.000	390.000	2,40%	NO	Ipoteca - Reale	29/12/2034
BANCA PROGETTO SPA	2023	3.700.000	3.506.073	9,94%	12 mesi	Medicredito	30/06/2032
BANCA PROGETTO SPA	2023	1.400.000	1.208.223	9,94%	NO	Medicredito	30/06/2032

## Acconti

La voce "Acconti", pari a euro 227.161 al 31 dicembre 2025 (euro 231.774 al 31 dicembre 2024), accoglie i depositi cauzionali su immobili di proprietà oggetto di locazione e le caparre ricevute.

## Debiti verso fornitori

La voce "Debiti verso fornitori", pari a euro 1.100.144 al 31 dicembre 2025 (euro 660.529 al 31 dicembre 2024), è iscritta al netto degli sconti commerciali; gli sconti cassa sono invece rilevati al momento del pagamento. La voce è comprensiva del debito per fatture da ricevere per euro 718.897.

## Debiti tributari

La voce debiti tributari comprende principalmente:

- debiti per ritenute di lavoro autonomo in qualità di sostituto d'imposta, per euro 9.199
- debiti per ritenute da lavoro dipendente, per euro 6.105

## Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale

La voce "Debiti verso istituti di previdenza sociale", pari a euro 12.280 al 31 dicembre 2025 (euro 18.399 al 31 dicembre 2024), comprende principalmente il debito verso INPS maturato sui compensi del mese di dicembre 2025 per euro 11.840.

## Altri debiti

La voce altri debiti, pari a euro 916.176 al 31 dicembre 2025 (euro 544.090 al 31 dicembre 2024), comprende: (i) debiti per depositi cauzionali derivanti dai contratti di locazione attivi, per euro 212.146; (ii) debiti verso i venditori degli immobili per il mancato accollo dei finanziamenti in essere (euro 330.378); (iii) debito verso i precedenti soci per l'acquisto della totalità delle partecipazioni in Lo.Da. Immobiliare Srl.

## Ratei e risconti passivi

Al 31 dicembre 2025 la voce ammonta a euro 385.147, con un incremento di euro 322.099 rispetto all'esercizio precedente ascrivibile a quote di canoni d'affitto incassate anticipatamente nel precedente esercizio.

La voce accoglie ricavi conseguiti e incassati nel 2025 ma di competenza dell'esercizio 2026 e costi di competenza 2025 per i quali non si è ancora avuta la manifestazione finanziaria.

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

## Nota integrativa, conto economico

### Valore della produzione

Il valore della produzione ammonta a euro 4.682.781, con un decremento di euro 16.679 rispetto all'esercizio precedente, ed è così dettagliata.

Descrizione	31 dicembre 2025	31 dicembre 2024	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	3.866.604	2.789.236	1.077.368
Variazioni rimanenze prodotti	26.098	1.462.488	-1.436.390
Incrementi immobilizzazioni per lavori interni	0	213.571	-213.571
Altri ricavi e proventi	790.079	234.165	555.914
<b>Totale</b>	<b>4.682.781</b>	<b>4.699.460</b>	<b>-16.679</b>

### Ricavi vendite e prestazioni

La voce "Ricavi delle vendite e prestazioni" pari a euro 3.866.604 (euro 2.789.236 al 31 dicembre 2023) è così composto:

Categoria di attività	31 dicembre 2025	31 dicembre 2024
<b>Vendite immobili</b>	1.970.000	1.212.579
<b>Affitti</b>	1.817.482	1.526.579
<b>Altre</b>	79.122	50.077
<b>Totale</b>	<b>3.866.604</b>	<b>2.789.236</b>

I ricavi sono tutti localizzati in Italia.

I ricavi per vendite immobili sono principalmente ascrivibili all'immobile di Monfalcone.

### Variazioni rimanenze prodotti

La voce "Variazioni delle rimanenze di semilavorati e prodotti finiti", risultato della differenza tra i valori delle rimanenze iniziali e finali di prodotti finiti e semilavorati, presenta un saldo pari euro 26.098. Per maggiori dettagli sulla movimentazione occorsa si rimanda al commento della voce "Rimanenze" dello Stato Patrimoniale Attivo.

### Altri ricavi e proventi

Gli "altri ricavi e proventi" pari a euro 790.079 si riferiscono principalmente alla rilevazione di sopravvenienze attive, derivanti da indennizzi straordinari, per euro 726.548 euro, ed al contributo per

l'ammissione alla quotazione, del valore totale di 317.830 euro, rilevato per la sola quota di competenza dell'esercizio del per 63.531 euro.

### Costi della produzione

I costi della produzione sono pari a euro 5.263.381 (euro 4.876.044 per il precedente esercizio), con un incremento di euro 387.337 rispetto al precedente esercizio.

Descrizione	31 dicembre 2025	31 dicembre 2024	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	1.004.767	1.808.848	(804.081)
Servizi	1.691.734	1.281.939	409.795
Godimento di beni di terzi	156.714	169.738	(13.023)
Salari e stipendi	280.983	249.410	31.573
Oneri sociali	79.534	74.126	5.408
Trattamento di fine rapporto	21.888	17.907	3.980
Altri costi del personale	9.563	11.904	(2.341)
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	509.029	379.682	129.348
Ammortamento immobilizzazioni materiali	448.261	422.019	26.243
Oneri diversi di gestione	1.060.909	460.473	600.436
<b>Totale</b>	<b>5.263.381</b>	<b>4.876.044</b>	<b>387.337</b>

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

La voce dei costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci, pari a euro 1.004.767 (euro 1.808.848 nello scorso esercizio), accoglie prevalentemente i costi relativi al cantiere Praticello per euro 952.680, gli acquisti di minuteria e beni di valore inferiore ad euro 516,46, da utilizzare nei cantieri e per la manutenzione degli immobili.

### Costi per servizi

I costi per servizi, pari a euro 1.691.734 (euro 1.281.939 nell'esercizio precedente), sono così composti

Descrizione	31 dicembre 2025	31 dicembre 2024	Variazione
Per cantieri	795.860	526.299	269.561
Consulenze	289.963	330.664	-40.701
Utenze	162.133	106.777	55.356
Condominio	127.071	89.750	37.322
Manutenzione	74.060	70.707	3.353
Viaggi	17.349	5.091	12.258

Descrizione	31 dicembre 2025	31 dicembre 2024	Variazione
Assicurazioni	12.850	7.541	5.309
Amministratori	58.091	33.280	24.811
Commissioni bancarie	26.965	61.869	-34.904
Collegio Sindacale	17.900	17.187	713
Altre	109.493	32.776	76.717
<b>Totale</b>	<b>1.691.734</b>	<b>1.281.939</b>	<b>409.795</b>

### Costi per godimento beni di terzi

I costi per godimento beni di terzi, pari a euro 156.714 (euro 169.738 nel corso dell'esercizio precedente), comprendono i costi per locazioni finanziarie pari a euro 135.881 e canoni di noleggio per 20.833. Per ulteriori dettagli sui *leasing* si rinvia al paragrafo "Operazioni di locazione finanziaria".

### Costi per il personale

I costi per il personale ammontano a euro 391.967 (euro 353.346 al 31 dicembre 2024, con un incremento di euro 123.127 rispetto al precedente esercizio). La voce comprende l'intera spesa per il personale dipendente ivi compresi i miglioramenti di merito, passaggi di categoria, scatti di contingenza, costo delle ferie non godute e accantonamenti di legge e contratti collettivi. Per maggiori dettagli circa la composizione della forza lavoro si rinvia al paragrafo "Dati sull'occupazione".

### Ammortamento delle immobilizzazioni

La voce Ammortamenti e svalutazioni ammonta a euro 957.291 (euro 801.700 al 31 dicembre 2024, con un incremento di euro 155.590 rispetto al precedente esercizio), ed accoglie:

- **Ammortamento immobilizzazioni immateriali**, per euro 509.029
- **Ammortamento immobilizzazioni materiali**, per euro 448.261

L'incremento è ascrivibile all'aumento del patrimonio immobiliare della Società.

### Oneri diversi di gestione

La voce, pari a euro 1.060.909 (euro 460.473 per l'esercizio precedente) comprende prevalentemente:

- **Minusvalenze su immobilizzazioni**, per euro 755.000
- **Sopravvenienze passive** per euro 105.044 (euro 73.281 nel precedente esercizio),
- **IVA non recuperabile**, per euro 118.995 (euro 131.741 nel precedente esercizio),

- **Altre imposte e tasse**, per euro 53.743 (euro 122.568 nel precedente esercizio),

### Proventi ed oneri finanziari

I proventi ed oneri finanziari presentano al 31 dicembre 2025 un saldo netto di euro -393.994 (euro 417.514 al 31 dicembre 2024) con una variazione di euro -811.509.

La voce è così composta:

Descrizione	31 dicembre 2025	31 dicembre 2024	Variazioni
Proventi da partecipazione da altre imprese	126.198	0	126.198
Altri proventi finanziari	73.794	979.332	(905.538)
(Interessi e altri oneri finanziari)	(593.987)	(550.882)	-43.104
<b>Totale</b>	<b>-393.994</b>	<b>-393.994</b>	<b>-811.509</b>

I proventi da partecipazione (euro 126.198 al 31 dicembre 2025) sono relativi a dividendi ricevuti dalla società Health Italia S.p.A. erogati in azioni Rebirth S.p.A..

La voce altri proventi finanziari (euro 73.794 al 31 dicembre 2025) accoglie prevalentemente plusvalenze relative alla cessione di titoli iscritti nel circolante

La voce Interessi e altri oneri finanziari (euro 593.987 al 31 dicembre 2025) accoglie prevalentemente interessi sui mutui per euro 574.072e minusvalenze su cessione titoli per euro 1.728.

### Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

La voce rettifiche di valore di attività e passività finanziarie al 31 dicembre 2025 ammonta a euro 0 (euro 1.500 al 31 dicembre 2024) e, per l'esercizio precedente, accoglieva la svalutazione della partecipazione detenuta nella società. I.C.A. 2016 SRL.

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

Le imposte sul reddito ammontano ad euro 9.321 (euro -148.610 al 31 dicembre 2025).

Le imposte del periodo sono relative:

- IRES dell'esercizio, per euro 0
- IRAP dell'esercizio, per euro 24.833
- Allo stanziamento di imposte anticipate per perdite fiscali, per euro 34.154

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

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

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	-974.595	
Onere fiscale teorico (%)	24	
<b>Differenze che non si riverteranno negli esercizi successivi</b>		
costi immobili civili	531.434	
ammortamento avviamento	332.263	
costi autovetture	12.063	
interessi indeducibili	530	
sopravvenienze passive	105.044	
altri costi indeducibili	30.095	
multe e ammende	4.461	
spese di rappresentanza	2.315	
valore immobili non locati	36.175	
spese telefoniche	6.638	
dividendi	-119.888	
deduzione manutenzione immobili civili	-43.387	
deduzione costo IRAP	-11.749	
<b>Differenze che si riverteranno negli esercizi successivi</b>		
interessi passivi (ROL)	137.881	
perdite illimitate	-32.275	
eccedenza ACE	-17.005	
<b>Imponibile fiscali</b>	<b>0</b>	
<b>Imposte correnti sul reddito dell'esercizio</b>		<b>0</b>

## Determinazione dell'imponibile IRAP

Descrizione	Valore	Imposte
Differenza tra valore e costi della produzione	-188.633	
<b>Costi e Ricavi non rilevanti ai fini IRAP</b>		
costi immobili civili	439.303	
multe e ammende	4.461	
IMU	37.470	
costi co.co.pro. e coll. occasionali	71.981	
costi indeducibili	30.095	
ammortamento avviamento	332.263	
sopravvenienze passive	105.044	
interessi su leasing	32.436	
Valore immobili non locati	36.175	
deduzione manutenzione immobili civili	-43.387	
- INAIL (IS1)	-314	
- deduzione costo personale indeterminato (IS7)	-341.677	
<b>Imponibile IRAP</b>	<b>515.214</b>	
<b>IRAP corrente per l'esercizio</b>		<b>24.833</b>

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

### Fiscalità differita / anticipata

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

	31/12/2025 Ammontare delle differenze temporanee IRES	31/12/2025 Effetto fiscale IRES	31/12/2025 Ammontare delle differenze temporanee IRAP	31/12/2025 Effetto fiscale IRAP	31/12/2025 Ammontare delle perdite fiscali non iscritte in bilancio
<b>Imposte differite (anticipate) nette</b>					
Eccedenze di ROL	142.310	34.154			
Perdite fiscali riportabili a nuovo					
- dell'esercizio					
- di esercizi precedenti					24.170
<b>Totale</b>					

### Nota integrativa, altre informazioni

#### Dati sull'occupazione

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

Categoria	31/12/2025	31/12/2024
Dirigenti	0,33	0,25
Quadri	1,29	1,00
Impiegati	6,98	3,92
Operai		1,68
Collaboratori		1,27
<b>Totale</b>	<b>8,60</b>	<b>8,12</b>

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

Nel corso dell'esercizio sono stati corrisposti:

- **Compensi agli Amministratori**, per euro 30.645
- **Emolumenti per l'attività di Sindaco**, per euro 17.900
- **Compensi alla società di revisione**, per euro 23.149.

## Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Con particolare riferimento a quanto richiesto dall'art. 2427 c.c., si segnala di aver posto in essere nel corso dell'esercizio 2025 le seguenti operazioni con parti correlate:

	31 dicembre 2025		31 dicembre 2024	
	Costi	Ricavi	Costi	Ricavi
Sorgiva Holding	250			
	Crediti	Debiti	Crediti	Debiti
	40.787	1.062.500	40.482	
Massimiliano Alfieri	Costi	Ricavi	Costi	Ricavi
	Crediti	Debiti	Crediti	Debiti
	8.443	627	11.443	3.763
Silvia Fiorini	Costi	Ricavi	Costi	Ricavi
	Crediti	Debiti	Crediti	Debiti
		3.756		3.756
Motus Srl	Costi	Ricavi	Costi	Ricavi
	474.243		617.669	
	Crediti	Debiti	Crediti	Debiti
	157.368	471.295	567	
Martina Alfieri	Costi	Ricavi	Costi	Ricavi
		12.600		2.234
	Crediti	Debiti	Crediti	Debiti
1.186	183		183	
Rebirth Canarie SL	Costi	Ricavi	Costi	Ricavi
	Crediti	Debiti	Crediti	Debiti
	2.832.579		2.776.499	
Rebirth Hospitality Srl	Costi	Ricavi	Costi	Ricavi
		1.790		
	Crediti	Debiti	Crediti	Debiti
257.737				
LODA Immobiliare Srl	Costi	Ricavi	Costi	Ricavi
	Crediti	Debiti	Crediti	Debiti
	382.600			
UMCI Srl	Costi	Ricavi	Costi	Ricavi
	Crediti	Debiti	Crediti	Debiti
	34.318			

### Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

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

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

La società non ha strumenti finanziari derivati.

### Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Si propone all'assemblea di rinviare a nuovo il risultato d'esercizio, pari a euro (965.273).

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

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

**Presidente del Consiglio di amministrazione**

**Dott. Flavio Tanzilli**

### Dichiarazione di conformità del bilancio

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