

# DOTSTAY SPA

## Bilancio di esercizio al 31-12-2023

| Dati anagrafici   |   |
|---|---|
| <b>Sede in</b>  | Via BENIGNO CRESPI 57 MILANO<br>20159 MI Italia |
| <b>Codice Fiscale</b>   | 08369730968                                     |
| <b>Numero Rea</b>   | MI 2020889                                      |
| <b>P.I.</b>   | 08369730968                                     |
| <b>Capitale Sociale Euro</b>  | 61.520 i.v.                                     |
| <b>Forma giuridica</b>  | SOCIETA' PER AZIONI                             |
| <b>Settore di attività prevalente (ATECO)</b>                             | 731102  |
| <b>Società in liquidazione</b>  | no  |
| <b>Società con socio unico</b>  | no  |
| <b>Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento</b> | no  |

# Stato patrimoniale

|   | 31-12-2023       | 31-12-2022       |
|---|------------------|------------------|
| <b>Stato patrimoniale</b>   |                  |                  |
| <b>Attivo</b>   |                  |                  |
| A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti                |                  |                  |
| Parte da richiamare   | 0                | 1.816.829        |
| <b>Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)</b> | <b>0</b>         | <b>1.816.829</b> |
| B) Immobilizzazioni   |                  |                  |
| I - Immobilizzazioni immateriali                                  |                  |                  |
| 1) costi di impianto e di ampliamento                             | 474.662          | 593.572          |
| 2) costi di sviluppo  | 77.637           | 126.987          |
| 7) altre  | 77.346           | 49.256           |
| <b>Totale immobilizzazioni immateriali</b>                        | <b>629.645</b>   | <b>769.815</b>   |
| II - Immobilizzazioni materiali                                   |                  |                  |
| 4) altri beni   | 34.512           | 17.828           |
| <b>Totale immobilizzazioni materiali</b>                          | <b>34.512</b>    | <b>17.828</b>    |
| III - Immobilizzazioni finanziarie                                |                  |                  |
| 1) partecipazioni in  |                  |                  |
| a) imprese controllate  | 10.000           | 10.000           |
| <b>Totale partecipazioni</b>                                      | <b>10.000</b>    | <b>10.000</b>    |
| 2) crediti  |                  |                  |
| d-bis) verso altri  |                  |                  |
| esigibili oltre l'esercizio successivo                            | 244.150          | 71.710           |
| <b>Totale crediti verso altri</b>                                 | <b>244.150</b>   | <b>71.710</b>    |
| <b>Totale crediti</b>   | <b>244.150</b>   | <b>71.710</b>    |
| <b>Totale immobilizzazioni finanziarie</b>                        | <b>254.150</b>   | <b>81.710</b>    |
| <b>Totale immobilizzazioni (B)</b>                                | <b>918.307</b>   | <b>869.353</b>   |
| C) Attivo circolante  |                  |                  |
| II - Crediti  |                  |                  |
| 1) verso clienti  |                  |                  |
| esigibili entro l'esercizio successivo                            | 19.433           | 4.854            |
| <b>Totale crediti verso clienti</b>                               | <b>19.433</b>    | <b>4.854</b>     |
| 5-bis) crediti tributari  |                  |                  |
| esigibili entro l'esercizio successivo                            | 81.420           | 322.787          |
| esigibili oltre l'esercizio successivo                            | 3.885            | 7.771            |
| <b>Totale crediti tributari</b>                                   | <b>85.305</b>    | <b>330.558</b>   |
| 5-quater) verso altri   |                  |                  |
| esigibili entro l'esercizio successivo                            | 5.546            | 271.200          |
| <b>Totale crediti verso altri</b>                                 | <b>5.546</b>     | <b>271.200</b>   |
| <b>Totale crediti</b>   | <b>110.284</b>   | <b>606.612</b>   |
| IV - Disponibilità liquide  |                  |                  |
| 1) depositi bancari e postali                                     | 697.341          | 253.148          |
| 3) danaro e valori in cassa                                       | 847              | 268              |
| <b>Totale disponibilità liquide</b>                               | <b>698.188</b>   | <b>253.416</b>   |
| <b>Totale attivo circolante (C)</b>                               | <b>808.472</b>   | <b>860.028</b>   |
| D) Ratei e risconti   | 67.517           | 18.809           |
| <b>Totale attivo</b>  | <b>1.794.296</b> | <b>3.565.019</b> |
| <b>Passivo</b>  |                  |                  |
| A) Patrimonio netto   |                  |                  |

|   |             |           |
|---|-------------|-----------|
| I - Capitale  | 61.520      | 61.460    |
| II - Riserva da soprapprezzo delle azioni                         | 2.048.958   | 3.148.219 |
| VI - Altre riserve, distintamente indicate                        |             |           |
| Versamenti in conto futuro aumento di capitale                    | -           | 0         |
| Varie altre riserve   | 107.071     | 107.069   |
| Totale altre riserve  | 107.071     | 107.069   |
| VIII - Utili (perdite) portati a nuovo                            | 0           | (805.473) |
| IX - Utile (perdita) dell'esercizio                               | (1.236.497) | (306.148) |
| Totale patrimonio netto   | 981.052     | 2.205.127 |
| B) Fondi per rischi e oneri                                       |             |           |
| 4) altri  | 2.500       | 6.013     |
| Totale fondi per rischi ed oneri                                  | 2.500       | 6.013     |
| C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato             | 1.354       | 2.145     |
| D) Debiti   |             |           |
| 4) debiti verso banche  |             |           |
| esigibili entro l'esercizio successivo                            | 56.748      | 51.222    |
| esigibili oltre l'esercizio successivo                            | 46.941      | 103.688   |
| Totale debiti verso banche  | 103.689     | 154.910   |
| 6) acconti  |             |           |
| esigibili entro l'esercizio successivo                            | 510         | 1.227     |
| Totale acconti  | 510         | 1.227     |
| 7) debiti verso fornitori   |             |           |
| esigibili entro l'esercizio successivo                            | 65.812      | 510.008   |
| Totale debiti verso fornitori                                     | 65.812      | 510.008   |
| 12) debiti tributari  |             |           |
| esigibili entro l'esercizio successivo                            | 49.578      | 125.803   |
| esigibili oltre l'esercizio successivo                            | 71.180      | 132.410   |
| Totale debiti tributari   | 120.758     | 258.213   |
| 13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale    |             |           |
| esigibili entro l'esercizio successivo                            | 6.462       | 9.446     |
| Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale | 6.462       | 9.446     |
| 14) altri debiti  |             |           |
| esigibili entro l'esercizio successivo                            | 23.083      | 5.488     |
| esigibili oltre l'esercizio successivo                            | 210.980     | 100.624   |
| Totale altri debiti   | 234.063     | 106.112   |
| Totale debiti   | 531.294     | 1.039.916 |
| E) Ratei e risconti   | 278.096     | 311.818   |
| Totale passivo  | 1.794.296   | 3.565.019 |

## Conto economico

|  | 31-12-2023  | 31-12-2022 |
|--|-------------|------------|
| <b>Conto economico</b>                                       |             |            |
| A) Valore della produzione                                   |             |            |
| 1) ricavi delle vendite e delle prestazioni                  | 622.982     | 295.448    |
| 4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni         | -           | 27.390     |
| 5) altri ricavi e proventi                                   |             |            |
| contributi in conto esercizio                                | 61.752      | 2.818      |
| altri  | 64.266      | 7.751      |
| Totale altri ricavi e proventi                               | 126.018     | 10.569     |
| Totale valore della produzione                               | 749.000     | 333.407    |
| B) Costi della produzione                                    |             |            |
| 6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci     | 8.231       | 4.334      |
| 7) per servizi   | 612.292     | 204.412    |
| 8) per godimento di beni di terzi                            | 767.475     | 202.281    |
| 9) per il personale  |             |            |
| a) salari e stipendi   | 92.574      | 41.285     |
| b) oneri sociali   | 27.749      | 5.957      |
| c) trattamento di fine rapporto                              | 5.376       | 2.538      |
| Totale costi per il personale                                | 125.699     | 49.780     |
| 10) ammortamenti e svalutazioni                              |             |            |
| a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali           | 195.505     | 73.227     |
| b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali             | 5.603       | 3.648      |
| Totale ammortamenti e svalutazioni                           | 201.108     | 76.875     |
| 14) oneri diversi di gestione                                | 252.034     | 93.949     |
| Totale costi della produzione                                | 1.966.839   | 631.631    |
| Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)       | (1.217.839) | (298.224)  |
| C) Proventi e oneri finanziari                               |             |            |
| 17) interessi e altri oneri finanziari                       |             |            |
| altri  | 18.658      | 7.924      |
| Totale interessi e altri oneri finanziari                    | 18.658      | 7.924      |
| Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis) | (18.658)    | (7.924)    |
| Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)            | (1.236.497) | (306.148)  |
| 21) Utile (perdita) dell'esercizio                           | (1.236.497) | (306.148)  |

## Rendiconto finanziario, metodo indiretto

|   | 31-12-2023  | 31-12-2022 |
|---|-------------|------------|
| <b>Rendiconto finanziario, metodo indiretto</b>   |             |            |
| <b>A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</b>                                    |             |            |
| Utile (perdita) dell'esercizio  | (1.236.497) | (306.148)  |
| Interessi passivi/(attivi)  | 18.658      | 7.924      |
| 1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione | (1.217.839) | (298.224)  |
| Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto                |             |            |
| Ammortamenti delle immobilizzazioni   | 201.108     | 76.875     |
| Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari  | 5.376       | 2.538      |
| Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto         | 206.484     | 79.413     |
| 2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto  | (1.011.355) | (218.811)  |
| Variazioni del capitale circolante netto  |             |            |
| Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti   | (14.579)    | 366        |
| Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori  | (444.196)   | 492.859    |
| Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi   | (48.708)    | (18.809)   |
| Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi  | (33.722)    | 311.818    |
| Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto   | 496.807     | (529.740)  |
| Totale variazioni del capitale circolante netto   | (44.398)    | 256.494    |
| 3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto  | (1.055.753) | 37.683     |
| Altre rettifiche  |             |            |
| Interessi incassati/(pagati)  | (18.658)    | (7.924)    |
| (Imposte sul reddito pagate)  | 895         | 2.285      |
| (Utilizzo dei fondi)  | (3.513)     | (25.439)   |
| Altri incassi/(pagamenti)   | (6.167)     | (393)      |
| Totale altre rettifiche   | (27.443)    | (31.471)   |
| Flusso finanziario dell'attività operativa (A)  | (1.083.196) | 6.212      |
| <b>B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>  |             |            |
| Immobilizzazioni materiali  |             |            |
| (Investimenti)  | (22.287)    | (6.223)    |
| Immobilizzazioni immateriali  |             |            |
| (Investimenti)  | (55.335)    | (655.726)  |
| Immobilizzazioni finanziarie  |             |            |
| (Investimenti)  | (172.440)   | (59.500)   |
| Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)  | (250.062)   | (721.449)  |
| <b>C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>  |             |            |
| Mezzi di terzi  |             |            |
| Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche   | 5.526       | 14.432     |
| (Rimborso finanziamenti)  | (56.747)    | (51.223)   |
| Mezzi propri  |             |            |
| Aumento di capitale a pagamento   | 1.829.251   | 669.424    |
| Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)   | 1.778.030   | 632.633    |
| Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)   | 444.772     | (82.604)   |
| Disponibilità liquide a inizio esercizio  |             |            |
| Depositi bancari e postali  | 253.148     | 336.002    |
| Danaro e valori in cassa  | 268         | 18         |
| Totale disponibilità liquide a inizio esercizio   | 253.416     | 336.020    |

---

|   |         |         |
|---|---------|---------|
| Disponibilità liquide a fine esercizio        |         |         |
| Depositi bancari e postali                    | 697.341 | 253.148 |
| Danaro e valori in cassa                      | 847     | 268     |
| Totale disponibilità liquide a fine esercizio | 698.188 | 253.416 |

# Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2023

## Nota integrativa, parte iniziale

### Introduzione

Il bilancio dell'esercizio chiuso il 31/12/2023, di cui la presente Nota integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 2423, c.1, C.C., è stato predisposto in ipotesi di funzionamento e di continuità aziendale e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute. E' redatto nel rispetto del principio della chiarezza e con l'obiettivo di rappresentare in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio.

Qualora gli effetti derivanti dagli obblighi di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa siano irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta essi potranno non essere osservati ed il loro mancato rispetto verrà evidenziato nel prosieguo della presente nota integrativa.

La citazione delle norme fiscali è riferita alle disposizioni del Testo unico delle imposte sui redditi (TUIR) DPR 917 /1986 e successive modificazioni e integrazioni.

Per effetto degli arrotondamenti degli importi all'unità di euro, può accadere che in taluni prospetti, contenenti dati di dettaglio, la somma dei dettagli differisca dall'importo esposto nella riga di totale.

La presente Nota integrativa è redatta nel rispetto dei vincoli posti dalla tassonomia XBRL attualmente in vigore.

Con l'ammissione alle negoziazioni sull'EGM, segmento professionale, avvenuta a fine 2022, la spinta alla crescita è stata forte, con investimenti sia in ambito immobiliare, con la locazione diretta di un sempre maggiore numero di immobili, che tecnologico, con diverse implementazioni sulla piattaforma.

Dotstay ha deciso di cogliere due grandi opportunità che il mercato immobiliare offre in questo momento: in primis l'aumento dei tassi di interesse e l'inflazione, che hanno ridotto marcatamente le compravendite immobiliari a favore delle locazioni. Poi lo spostamento di immobili dalla locazione short-term a quella di medio-lungo termine. La società ha approfittato dell'occasione per incrementare gli immobili in locazione diretta, rispetto a quelli in gestione immobiliare. Al 31 dicembre 2023 gli immobili totali sono 72, di cui ben 56 immobili in locazione diretta, 16 in gestione immobiliare.

Consapevole della sfida iniziale, visto il maggior impegno di spesa che implica la locazione diretta, la strategia della società porterà ad una crescita dei ricavi nel medio-lungo termine e soprattutto al rafforzamento dell'asset immobiliare.

In ambito tech, nel 2023 la società ha completamente rinnovato la sua piattaforma online, lanciato sul mercato nuovi prodotti e definito un nuovo pricing; l'analisi dei dati relativi alla risposta del mercato a queste grandi novità ci consentirà già nel corso del 2024 di adottare strumenti e strategie per migliorare le performances digitali, sul terreno più fertile di un solido portfolio immobiliare.

Il 2023 è stato pertanto, come da previsioni, l'anno dell'investimento aziendale sia strutturale che organizzativo. E' stato dato forte impulso all'asset immobiliare ed è stata riorganizzata la struttura digitale della società.

Il bilancio chiuso al 31 dicembre 2023, come quello dell'esercizio precedente, presenta una significativa perdita pari a Euro 1.163.679.

Gli amministratori, al fine di addivenire ad un riequilibrio economico della gestione operativa già per l'esercizio 2024, hanno studiato e messo in atto specifiche azioni correttive finalizzate, da un lato ad incrementare i ricavi, dall'altro a ridurre i costi fissi. Alla data attuale, le misure adottate hanno già cominciato ad espletarne gli effetti, ed infatti il risultato economico dei primi due mesi del 2024 mostra già dei segnali di miglioramento.

Alla luce di quanto sopra, gli Amministratori hanno redatto il presente bilancio nel presupposto di continuità aziendale pur consapevoli delle incertezze oggettive che gravano sull'esito finale delle azioni evidenziate, alla luce anche del contesto di mercato.

In sede di approvazione del presente bilancio sono state compiute le necessarie valutazioni circa la sussistenza del presupposto della continuità aziendale tenendo conto, a tal fine, di tutte le informazioni disponibili relativamente al prevedibile futuro.

## Principi di redazione

### Principi generali di redazione del bilancio

Ai sensi dell'art. 2423, c. 2, C.C. il presente bilancio rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società e il risultato economico dell'esercizio.

Nella redazione del bilancio d'esercizio sono stati osservati i seguenti postulati generali:

- la valutazione delle voci è stata fatta secondo **prudenza**. A tal fine sono stati indicati esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio, mentre i rischi e le perdite di competenza dell'esercizio sono stati rilevati anche se conosciuti dopo la chiusura di questo; inoltre gli elementi eterogenei componenti le singole voci sono stati valutati separatamente;
- la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della **sostanza** dell'operazione o del contratto; in altri termini si è accertata la correttezza dell'iscrizione o della cancellazione di elementi patrimoniali ed economici sulla base del confronto tra i principi contabili ed i diritti e le obbligazioni desunte dai termini contrattuali delle transazioni;
- si è tenuto conto dei proventi e degli oneri di **competenza** dell'esercizio, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento. Si evidenzia come i costi siano correlati ai ricavi dell'esercizio;
- la valutazione delle componenti del bilancio è stata effettuata nel rispetto del principio della "**costanza nei criteri di valutazione**", vale a dire che i criteri di valutazione utilizzati non sono stati modificati rispetto a quelli adottati nell'esercizio precedente, salvo le eventuali deroghe necessarie alla rappresentazione veritiera e corretta dei dati aziendali;
- la **rilevanza** dei singoli elementi che compongono le voci di bilancio è stata giudicata nel contesto complessivo del bilancio tenendo conto degli elementi sia qualitativi che quantitativi;
- si è tenuto conto della **comparabilità** nel tempo delle voci di bilancio; pertanto, per ogni voce dello Stato patrimoniale e del Conto economico è stato indicato l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente, salvo i casi eccezionali di incomparabilità o inadattabilità di una o più voci;
- il processo di formazione del bilancio è stato condotto nel rispetto della **neutralità** del redattore.

La struttura dello Stato patrimoniale e del Conto economico è la seguente:

- lo Stato patrimoniale ed il Conto economico riflettono le disposizioni degli articoli 2423-ter, 2424 e 2425 del C.C.;
- l'iscrizione delle voci di Stato patrimoniale e Conto economico è stata fatta secondo i principi degli artt. 2424-bis e 2425-bis del C.C. .

Il Rendiconto finanziario è stato redatto in conformità all'art. 2425-ter del C.C. e nel rispetto di quanto disciplinato nel principio contabile OIC 10 "Rendiconto finanziario".

La Nota integrativa, redatta in conformità agli artt. 2427 e 2427-bis del C.C. e alle altre norme del Codice Civile diverse dalle precedenti, nonché in conformità a specifiche norme di legge diverse dalle suddette, contiene, inoltre, 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.

In relazione a quanto prescritto dall'art. 2423-ter c.6 del C.C., si precisa che NON sono state effettuate compensazioni ammesse dalla legge, né compensazioni previste dagli OIC.

#### *Incertezza significativa relativa alla continuità aziendale*

Ai sensi e per gli effetti di quanto indicato al punto 6) del terzo comma dell'art. 2428 del Codice civile, si segnala che dai risultati dei primi mesi dell'esercizio in corso si ravvisano segnali di prospettive di crescita positiva rispetto all'andamento registrato durante l'esercizio dello scorso anno, come peraltro confermato dall'aumento dei volumi di fatturato.

Con l'ammissione alle negoziazioni sull'EGM, segmento professionale, avvenuta a fine 2022, la spinta alla crescita è stata forte, con investimenti sia in ambito immobiliare, con la locazione diretta di un sempre maggiore numero di immobili, che tecnologico, con diverse implementazioni sulla piattaforma.

Dotstay ha deciso di cogliere due grandi opportunità che il mercato immobiliare ha offerto: in primis l'aumento dei tassi di interesse e l'inflazione, che hanno ridotto marcatamente le compravendite immobiliari a favore delle locazioni. Poi lo spostamento di immobili dalla locazione short-term a quella di medio-lungo termine. La società ha pertanto investito molto nell'acquisizione di immobili in locazione diretta, a discapito dell'acquisizione di immobili in gestione immobiliare. Al 31 dicembre 2023 gli immobili totali sono 72, di cui ben 56 immobili in locazione diretta, registrando una crescita dell'asset immobiliare di lungo periodo del 180%.

In ambito tech, nel 2023 la società ha completamente rinnovato la sua piattaforma online, lanciato sul mercato nuovi prodotti e definito un nuovo pricing; l'analisi dei dati relativi alla risposta del mercato a queste grandi novità consentirà già nel corso del 2024 di adottare strumenti e strategie per migliorare le performances digitali, sul terreno più fertile di un solido portfolio immobiliare.

Per effetto di tale programma di investimento avviato nel 2023 a seguito della quotazione in Borsa, il bilancio chiuso al 31 dicembre 2023 presenta una significativa perdita ed una conseguente diluizione del Patrimonio netto.

Al fine di addivenire ad un riequilibrio economico della gestione operativa già nel corso dell'esercizio 2024, gli amministratori hanno studiato e messo in atto, già a partire da gennaio 2024, specifiche azioni correttive finalizzate, da un lato a perseguire una crescita più moderata dell'asset immobiliare e dall'altro ad incrementare il fatturato dei servizi connessi, a semplificare la struttura e ridurre i costi fissi, apportando ulteriori miglioramenti in termini di efficienza e di flessibilità operativa.

Nel corso del 2024, il Gruppo continuerà ad adottare una strategia di crescita sostenibile e organica, in accordo con le attività previste nel piano strategico

In ogni caso il piano biennale presentato e approvato in Consiglio di Amministrazione è stato assoggettato a un importante stress test, riducendo al massimo l'aspettativa del fatturato e basandosi per la maggior parte su contratti già in essere.

Gli Amministratori hanno redatto il presente bilancio nel presupposto di continuità aziendale, pur consapevoli delle incertezze oggettive che, anche alla luce dell'attuale contesto di mercato, gravano sull'esito finale delle azioni evidenziate, rendendo per altro complesso elaborare previsioni economiche o stime prospettiche affidabili di medio termine.

A titolo esemplificativo, senza compromettere l'efficienza aziendale in virtù di una riorganizzazione del modello operativo, sono stati ridotti i costi fissi inerenti le risorse umane, la sede operativa dell'attività, i contratti professionali e parte del compenso del Board.

Alla data attuale, le misure adottate hanno già iniziato a produrre gli effetti desiderati ed infatti il risultato economico del primo trimestre 2024 mostra già segnali di netto miglioramento rispetto al medesimo periodo dell'esercizio precedente.

Il Gruppo attuerà la propria strategia commerciale per cogliere le importanti opportunità presenti nel mercato immobiliare, con particolare attenzione alla compravendita mediante la controllata DS REAL ESTATE S.r.l., oltre allo sviluppo nel settore digitale dopo un 2023 di set up lanciando nuovi prodotti e finalizzando nuovi accordi "BtoB". Tale strategia sarà pertanto orientata al consolidamento dei volumi generati delle locazioni dirette e alla crescita dei fatturati commerciali, con l'obiettivo di raggiungere un valore di EBITDA del core business in deciso miglioramento rispetto al risultato 2023.

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

Si dà atto che nel presente bilancio non si sono verificati casi eccezionali che comportino il ricorso alla deroga di cui al quinto comma dell'art. 2423.

## **Correzione di errori rilevanti**

Si dà evidenza che nel corso dell'esercizio oggetto del presente bilancio non sono stati riscontrati errori rilevanti.

## **Criteri di valutazione applicati**

I criteri di valutazione adottati sono quelli previsti specificamente nell'art. 2426 e nelle altre norme del C.C.. Per la valutazione di casi specifici non espressamente regolati dalle norme sopra richiamate si è fatto ricorso ai principi contabili nazionali predisposti dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC).

## **Altre informazioni**

### **Conversioni in valuta estera**

Nel corso dell'esercizio le operazioni in valuta estera sono state convertite al tasso di cambio a pronti alla data di effettuazione dell'operazione. In particolare le poste non monetarie (immobilizzazioni materiali, immateriali, rimanenze, lavori in corso su ordinazione valutati con il criterio della commessa completata, partecipazioni immobilizzate e dell'attivo circolante ed altri titoli, anticipi, risconti attivi e passivi) sono iscritte nello Stato patrimoniale al tasso di cambio al momento del loro acquisto, e cioè al loro costo di iscrizione iniziale.

## Nota integrativa, attivo

Nella presente sezione della Nota integrativa si fornisce, secondo l'articolazione dettata dalla tassonomia XBRL e nel rispetto delle disposizioni dell'articolo 2427 C.C., il commento alle voci che, nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2023, compongono l'Attivo di Stato patrimoniale.

### Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

I crediti verso soci per versamenti ancora dovuti risultano iscritti nella sezione dell'attivo di Stato patrimoniale, sotto la lettera A., per complessivi euro 0 e riguardano la parte del capitale sociale che è stata sottoscritta dai soci, ma che i soci stessi non hanno ancora provveduto a versare.

La parte di crediti già richiamata dagli amministratori ammonta ad euro 0. Tale indicazione evidenzia che questi crediti sono già stati chiesti ai soci e costituiscono dunque un credito a breve scadenza.

|  | Valore di inizio esercizio | Variazioni nell'esercizio | Valore di fine esercizio |
|--|----------------------------|---------------------------|--------------------------|
| Crediti per versamenti dovuti non richiamati | 1.816.829                  | (1.816.829)               | 0                        |
| <b>Totale crediti per versamenti dovuti</b>  | <b>1.816.829</b>           | <b>(1.816.829)</b>        | <b>0</b>                 |

Nessuna variazione è intervenuta nel corso dell'esercizio.

## Immobilizzazioni

### Immobilizzazioni immateriali

#### CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

Le immobilizzazioni immateriali comprendono:

- oneri pluriennali (costi di impianto e di ampliamento; costi di sviluppo).

Esse risultano iscritte al costo di acquisto o di produzione, comprensivo dei relativi oneri accessori. Tali immobilizzazioni sono esposte in bilancio alla voce B.I. dell'attivo dello Stato patrimoniale e ammontano, al netto dei fondi, a euro 629.645.

I **beni immateriali**, ossia quei beni non monetari che di norma rappresentano diritti giuridicamente tutelati, sono iscritti nell'attivo patrimoniale in quanto:

- risultano individualmente identificabili (ossia scorporati dalla società e trasferibili) o derivano da diritti contrattuali o da altri diritti legali;
- il loro costo è stimabile con sufficiente attendibilità;
- la società acquisisce il potere di usufruire dei benefici economici futuri derivanti dal bene stesso e può limitarne l'accesso da parte di terzi.

Gli **oneri pluriennali** sono stati iscritti nell'attivo dello stato patrimoniale, con il consenso, ove esistente, del Collegio sindacale, in quanto risulta dimostrata la loro utilità futura, esiste una correlazione oggettiva con i relativi benefici futuri di cui godrà la società ed è stimabile con ragionevole certezza la loro recuperabilità, tenendo in debito conto il principio della prudenza. Se in esercizi successivi a quello di capitalizzazione venisse meno detta condizione, si provvederà a svalutare l'immobilizzazione.

#### **Contributi pubblici commisurati al costo delle immobilizzazioni immateriali**

Per la realizzazione dell'iniziativa (o del progetto) che riguarda l'immobilizzazione immateriale la società:

- costi di sviluppo (R&S) - innovazione tecnologica 4.0, la società ha ricevuto contributi pubblici per € 11.656, nell'anno 2022, contabilizzati, in ossequio al principio contabile 24, con il metodo indiretto. La quota di competenza dell'anno 2023 è pari ad Euro 2.330;

- costi per quotazione (QUOTAZIONE PMI), la società ha ricevuto contributi pubblici, nell'anno 2022, per € 297.274, contabilizzati in ossquio al principio contabile 24, con il metodo indiretto. La quota di competenza dell'anno 2023 è pari ad Euro 59.422.

### **Ammortamento**

L'ammortamento delle immobilizzazioni immateriali è stato effettuato con sistematicità e in ogni esercizio, in relazione alla residua possibilità di utilizzazione economica futura di ogni singolo bene o costo. Il costo delle immobilizzazioni in oggetto, infatti, è stato ammortizzato sulla base di un "piano" che si ritiene assicuri una corretta ripartizione dello stesso nel periodo di vita economica utile del bene cui si riferisce, periodo che, per i costi pluriennali, non è superiore a cinque anni. Il piano di ammortamento verrà eventualmente riadeguato solo qualora venisse accertata una vita economica utile residua diversa da quella originariamente stimata.

Il piano di ammortamento applicato, "a quote costanti", non si discosta da quello utilizzato per gli esercizi precedenti.

### **Costi di impianto e di ampliamento**

La voce accoglie oneri sostenuti in modo non ricorrente dalla società in precisi e caratteristici momenti della vita dell'impresa, quali la fase pre-operativa o quella di accrescimento della capacità operativa esistente.

La patrimonializzazione discende da una verifica specifica circa la futura utilità di ogni componente di costo.

La voce è comprensiva dei costi sostenuti per il processo di quotazione delle PMI in Borsa per € 594.549 poichè il sostenimento di tali spese ha avuto lo scopo di espandere l'attività aziendale in direzioni alternative e nuove rispetto a quelle tradizionali.

I costi d'impianto e ampliamento risultano iscritti nell'attivo dello Stato patrimoniale, con il consenso del Collegio Sindacale, alla voce B.I.1, per euro 474.662 e sono ammortizzati in quote costanti

### **Costi di sviluppo**

I costi di sviluppo rilevati nella voce B.I.2 dello Stato patrimoniale, per euro 77.637 comprendono costi relativi ad un progetto di Ricerca & Sviluppo attinente alla produzione di processi, sistemi o servizi, nuovi o sostanzialmente migliorati.

I costi di sviluppo sono stati capitalizzati in quanto:

- sono relativi ad un prodotto o processo chiaramente definito, sono identificabili e misurabili, ossia, hanno diretta inerenza al prodotto, al processo o al progetto per la cui realizzazione essi sono stati sostenuti;
- sono riferiti ad un progetto tecnicamente fattibile, per il quale la società possiede le necessarie risorse;
- sono recuperabili, ovvero la società si attende dalla realizzazione del progetto ricavi sufficienti a coprire i costi sostenuti.

I costi di sviluppo sono ammortizzati in quote costanti secondo la loro vita utile, che corrisponde a n.5 anni.

### **Altre Immobilizzazioni Immateriali**

I costi iscritti in questa voce residuale, classificata nell'attivo di Stato patrimoniale alla voce B.I.7 per euro 77.346, sono ritenuti produttivi di benefici per la società lungo un arco temporale di più esercizi e sono caratterizzati da una chiara evidenza di recuperabilità nel futuro. Essi riguardano:

- i costi per la realizzazione interna di un sito web per euro 50.936;
- i costi per migliorie e spese incrementative su beni di terzi per euro 26.410.

### **Costi per migliorie e spese incrementative su beni di terzi**

I costi sostenuti per migliorie e spese incrementative su beni di terzi sono iscritti nella voce in commento in quanto non separabili dai beni stessi.

L'ammortamento è effettuato nel periodo minore tra quello di utilità futura delle spese sostenute e quello residuo della locazione, tenuto conto dell'eventuale periodo di rinnovo.

Le altre immobilizzazioni immateriali sono iscritte nell'attivo dello Stato patrimoniale per euro 77.346 sulla base del costo sostenuto.

### **Oneri accessori su finanziamenti**

Le "Altre immobilizzazioni immateriali" iscritte in bilancio comprendono gli oneri accessori su finanziamenti in quanto la società si è avvalsa della facoltà di usufruire della norma transitoria disposta dal D.lgs. 139/2015, per effetto della quale i costi accessori su finanziamenti relativi ad operazioni effettuate anteriormente alla data di

apertura dell'esercizio di prima applicazione del D. Lgs. 139/2015 possono continuare a essere contabilizzate secondo le disposizioni previgenti anziché essere iscritti nei risconti attivi in applicazione del criterio di valutazione dei debiti al costo ammortizzato introdotto dal predetto Decreto. Per una corretta informazione ai fini della predisposizione del presente documento, si ritengono irrilevanti gli effetti della sua applicazione.

Si ricorda inoltre che, secondo quanto previsto dall'art. 2426 del C.C., c. 1, n. 5, quarto periodo, fino a quando l'ammortamento degli oneri pluriennali ivi indicati non è completato, possono essere distribuiti utili solo se residuano riserve disponibili sufficienti a coprire l'ammontare dei costi non ammortizzati. Sulla base dei dati patrimoniali esposti nel presente bilancio la società non è soggetta a detta limitazione..

## Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

### B I - IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

|                     |          |
|---------------------|----------|
| Saldo al 31/12/2023 | 629.645  |
| Saldo al 31/12/2022 | 769.815  |
| Variazioni          | -140.170 |

Nel prospetto che segue sono evidenziate le movimentazioni delle immobilizzazioni immateriali iscritte nella voce B.I dell'attivo.

|                                   | Costi di impianto e di ampliamento | Costi di sviluppo | Altre immobilizzazioni immateriali | Totale immobilizzazioni immateriali |
|-----------------------------------|------------------------------------|-------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Valore di inizio esercizio</b> |                                    |                   |                                    |                                     |
| Costo                             | 594.874                            | 198.137           | 61.569                             | 854.580                             |
| Ammortamenti (Fondo ammortamento) | 1.302                              | 71.150            | 12.313                             | 84.765                              |
| Svalutazioni                      | -                                  | 0                 | -                                  | 0                                   |
| Valore di bilancio                | 593.572                            | 126.987           | 49.256                             | 769.815                             |
| <b>Variazioni nell'esercizio</b>  |                                    |                   |                                    |                                     |
| Incrementi per acquisizioni       | -                                  | -                 | 55.335                             | 55.335                              |
| Ammortamento dell'esercizio       | 118.910                            | 49.351            | 27.245                             | 195.506                             |
| Altre variazioni                  | -                                  | 1                 | -                                  | 1                                   |
| Totale variazioni                 | (118.910)                          | (49.350)          | 28.090                             | (140.170)                           |
| <b>Valore di fine esercizio</b>   |                                    |                   |                                    |                                     |
| Costo                             | 594.874                            | 198.137           | 116.904                            | 909.915                             |
| Ammortamenti (Fondo ammortamento) | 120.212                            | 120.500           | 39.558                             | 280.270                             |
| Svalutazioni                      | -                                  | 0                 | -                                  | 0                                   |
| Valore di bilancio                | 474.662                            | 77.637            | 77.346                             | 629.645                             |

## Immobilizzazioni materiali

### CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte nell'attivo dello Stato patrimoniale alla sotto-classe B.II al costo di acquisto o di produzione maggiorato dei relativi oneri accessori direttamente imputabili, per complessivi euro 34.512, rispecchiando la seguente classificazione:

- 1) terreni e fabbricati;
- 2) impianti e macchinario;
- 3) attrezzature industriali e commerciali;
- 4) altri beni;
- 5) immobilizzazioni in corso e acconti.

Il costo di produzione delle immobilizzazioni costruite in economia ed il costo incrementativo dei cespiti ammortizzabili comprende tutti i costi direttamente imputabili ad essi; il valore è stato definito sommando il costo dei materiali, della mano d'opera diretta e di quella parte di spese di produzione direttamente imputabili al cespite.

I costi "incrementativi" sono stati eventualmente computati sul costo di acquisto solo in presenza di un reale e "misurabile" aumento della produttività, della vita utile dei beni o di un tangibile miglioramento della qualità dei prodotti o dei servizi ottenuti, ovvero, infine, di un incremento della sicurezza di utilizzo dei beni. Ogni altro costo afferente i beni in oggetto è stato invece integralmente imputato al Conto economico.

### Processo di ammortamento delle immobilizzazioni materiali

L'ammortamento è stato effettuato con sistematicità e in ogni esercizio, in relazione alla residua possibilità di utilizzazione di ogni singolo bene.

Il costo delle immobilizzazioni, fatta eccezione per i terreni e le aree fabbricabili o edificate, è stato ammortizzato in ogni esercizio sulla base di un piano, di natura tecnico-economica, che si ritiene assicuri una corretta ripartizione dello stesso negli esercizi di durata della vita economica utile dei beni cui si riferisce.

Il metodo di ammortamento applicato per l'esercizio chiuso al 31/12/2023 non si discosta da quello utilizzato per gli ammortamenti degli esercizi precedenti. Il piano di ammortamento verrebbe eventualmente riadeguato solo qualora venisse accertata una vita economica utile residua diversa da quella originariamente stimata. In particolare, oltre alle considerazioni sulla durata fisica dei beni, si è tenuto e si terrà conto anche di tutti gli altri fattori che influiscono sulla durata di utilizzo "economico" quali, per esempio, l'obsolescenza tecnica, l'intensità d'uso, la politica delle manutenzioni, ecc.

I coefficienti di ammortamento non hanno subito modifiche rispetto all'esercizio precedente.

Si precisa che l'ammortamento è stato calcolato anche sui cespiti temporaneamente non utilizzati.

Per le immobilizzazioni materiali acquisite nel corso dell'esercizio si è ritenuto opportuno e adeguato ridurre alla metà i coefficienti di ammortamento.

### Svalutazioni e ripristini

Ad ogni data di riferimento del bilancio, la società valuta se esiste un indicatore che un'immobilizzazione materiale possa aver subito una riduzione di valore.

Se tale indicatore sussiste, la società procede alla stima del valore recuperabile dell'immobilizzazione ed effettua una svalutazione nel caso in cui quest'ultimo sia inferiore al corrispondente valore netto contabile.

Se esiste un'indicazione che un'attività possa aver subito una perdita durevole di valore, ciò potrebbe rendere opportuno rivederne la vita utile residua, il criterio di ammortamento o il valore residuo e rettificarli conformemente, a prescindere dal fatto che la perdita venga poi effettivamente rilevata.

L'eventuale svalutazione per perdite durevoli di valore è ripristinata qualora siano venuti meno i motivi che l'avevano giustificata. Il ripristino di valore si effettua nei limiti del valore che l'attività avrebbe avuto ove la rettifica di valore non avesse mai avuto luogo.

### Movimenti delle immobilizzazioni materiali

#### B II - IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

|                     |        |
|---------------------|--------|
| Saldo al 31/12/2023 | 34.512 |
| Saldo al 31/12/2022 | 17.828 |
| Variazioni          | 16.684 |

Nel prospetto che segue sono evidenziate le movimentazioni delle immobilizzazioni materiali iscritte nella voce B. II dell'attivo.

|                                   | Altre immobilizzazioni materiali | Totale Immobilizzazioni materiali |
|-----------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Valore di inizio esercizio</b> |                                  |                                   |
| Costo                             | 27.336                           | 27.336                            |
| Ammortamenti (Fondo ammortamento) | 9.508                            | 9.508                             |
| Valore di bilancio                | 17.828                           | 17.828                            |
| <b>Variazioni nell'esercizio</b>  |                                  |                                   |
| Incrementi per acquisizioni       | 22.287                           | 22.287                            |
| Ammortamento dell'esercizio       | 5.603                            | 5.603                             |
| Totale variazioni                 | 16.684                           | 16.684                            |
| <b>Valore di fine esercizio</b>   |                                  |                                   |
| Costo                             | 49.623                           | 49.623                            |

|  | Altre immobilizzazioni materiali | Totale Immobilizzazioni materiali |
|--|----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b> | 15.111                           | 15.111                            |
| <b>Valore di bilancio</b>                | 34.512                           | 34.512                            |

### Operazioni di locazione finanziaria

La società non ha in essere, alla data di chiusura dell'esercizio in commento, alcuna operazione di locazione finanziaria, pertanto non è necessario procedere alla predisposizione del prospetto valori ex- art. 20472 n.22 c.c..

### Immobilizzazioni finanziarie

#### **B III - IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE**

Nello Stato patrimoniale del bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2023, le immobilizzazioni finanziarie sono iscritte ai seguenti valori:

|                     |         |
|---------------------|---------|
| Saldo al 31/12/2023 | 254.150 |
| Saldo al 31/12/2022 | 81.710  |
| Variazioni          | 172.440 |

Esse risultano composte da partecipazioni in DS REAL ESATE SRL per Euro 10.000 e crediti immobilizzati (depositi cauzionali su appartamenti in locazione) per Euro 244.150.

#### **CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO**

##### **Partecipazioni**

Le partecipazioni immobilizzate sono iscritte nella voce B.III.1 dell'Attivo, per euro 10.000, al costo di acquisto o di sottoscrizione, comprensivo dei costi accessori, ossia quei costi direttamente imputabili all'operazione, quali, ad esempio, i costi di intermediazione bancaria e finanziaria, le commissioni, le spese e le imposte. Possono comprendere costi di consulenza corrisposti a professionisti per la predisposizione di contratti e di studi di fattibilità e/o di convenienza all'acquisto.

Nel caso di incremento della partecipazione per aumento di capitale a pagamento sottoscritto dalla partecipante, il valore di costo a cui è iscritta in bilancio la partecipazione immobilizzata è aumentato dell'importo corrispondente all'importo sottoscritto.

Ai sensi di quanto consentito dall'art. 2426 c. 1 n .4) C.C., le partecipazioni sociali relative alla società DS REAL ESTATE SRL, controllata ai sensi dell'art. 2359 del predetto codice, sono state valutate per la prima volta, alla data di acquisizione, secondo il metodo del "patrimonio netto".

Per quanto riguarda l'elenco delle Società controllate e collegate e il confronto tra il valore di iscrizione in bilancio e la corrispondente frazione del patrimonio netto risultante dall'ultimo bilancio approvato della Società controllata, si rimanda a quanto riportato nel prosieguo della presente Nota integrativa alle sezioni dedicate alle informazioni sulle partecipazioni in imprese controllate e collegate.

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

Nel prospetto che segue sono evidenziate le movimentazioni delle immobilizzazioni finanziarie iscritte nella sottoclasse B.III dell'attivo alle voci 1) Partecipazioni.

Si precisa che non si è proceduto, nell'esercizio in commento e negli esercizi precedenti, ad alcuna rivalutazione delle immobilizzazioni finanziarie.

##### **Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati**

Nel seguente prospetto della tassonomia XBRL sono indicati, distintamente per ciascuna voce, i totali dei crediti immobilizzati nonché l'eventuale ammontare scadente oltre i cinque anni. Nella determinazione della scadenza si è tenuto conto delle condizioni contrattuali e, ove del caso, della situazione di fatto.

|  | Valore di inizio esercizio | Variazioni nell'esercizio | Valore di fine esercizio | Quota scadente oltre l'esercizio |
|--|----------------------------|---------------------------|--------------------------|----------------------------------|
| <b>Crediti immobilizzati verso altri</b> | 71.710                     | 172.440                   | 244.150                  | 244.150                          |
| <b>Totale crediti immobilizzati</b>      | 71.710                     | 172.440                   | 244.150                  | 244.150                          |

Come si evince dal prospetto, non esistono crediti immobilizzati di durata residua superiore a cinque anni. Sulla base delle indicazioni fornite dall'OIC 15, di seguito si riporta la natura dei debitori e la composizione della voce B.III.2.d-bis) "crediti verso altri", iscritta nell'attivo di Stato patrimoniale per complessivi euro 244.150.

### Importi esigibili oltre 12 mesi

| Descrizione                                  | Importo |
|--|---------|
| CREDITI PER DEPOSITI CAUZIONALI SU LOCAZIONI | 244.150 |

Alla chiusura dell'esercizio, il valore dei crediti valutati al costo ammortizzato è pari al valore attuale dei flussi finanziari futuri scontati al tasso di interesse effettivo. Per una corretta informazione ai fini della predisposizione del presente documento, si ritengono irrilevanti gli effetti della sua applicazione.

### Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate

In ossequio al disposto dell'art. 2427 c. 1 n. 5 C.C., sono di seguito forniti i dettagli relativi al valore di iscrizione e alle eventuali variazioni intervenute in ordine alle partecipazioni possedute in imprese controllate, sulla base della situazione alla data dell'ultimo bilancio ad oggi approvato.

| Denominazione      | Città, se in Italia, o Stato estero | Codice fiscale (per imprese italiane) | Capitale in euro | Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro | Patrimonio netto in euro | Quota posseduta in euro | Quota posseduta in % | Valore a bilancio o corrispondente credito |
|--------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|------------------|--|--------------------------|-------------------------|----------------------|--|
| DS REAL ESTATE SRL | MILANO                              | 12379680965                           | 10.000           | 54.539                                   | 64.539                   | 10.000                  | 100,00%              | 10.000                                     |

Tutte le partecipazioni in società controllate sono possedute direttamente.

### Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese collegate

La società non detiene partecipazioni in imprese collegate.

### Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

In relazione a quanto disposto dall'ultima parte del n. 6 c. 1 dell'art. 2427 C.C., in riferimento all'indicazione della ripartizione per aree geografiche dei crediti, si precisa che tutti i crediti immobilizzati presenti in bilancio sono riferibili a soggetti residenti in Italia.

| Area geografica | Crediti immobilizzati verso altri | Totale crediti immobilizzati |
|-----------------|-----------------------------------|------------------------------|
| ITALIA          | 244.150                           | 244.150                      |
| <b>Totale</b>   | 244.150                           | 244.150                      |

### Crediti immobilizzati relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

Non esistono, alla data di chiusura dell'esercizio, operazioni che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine.

### Valore delle immobilizzazioni finanziarie

In ossequio al disposto dell'art. 2427-bis c. 1, n. 2 C.C., si segnala che non sono presenti nel patrimonio immobilizzazioni finanziarie iscritte ad un valore superiore al loro fair value.

## Attivo circolante

### Voce C – Variazioni dell'Attivo Circolante

L'Attivo circolante raggruppa, sotto la lettera "C", le seguenti sottoclassi della sezione "Attivo" dello Stato patrimoniale:

- Sottoclasse I - Rimanenze;
- Sottoclasse Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita;
- Sottoclasse II - Crediti;
- Sottoclasse III - Attività Finanziarie che non costituiscono Immobilizzazioni;
- Sottoclasse IV - Disponibilità Liquide

L'ammontare dell'Attivo circolante al 31/12/2023 è pari a euro 808.472. Rispetto al passato esercizio, ha subito una variazione in diminuzione pari a euro -51.556.

Di seguito sono forniti, secondo lo schema dettato dalla tassonomia XBRL, i dettagli (criteri di valutazione, movimentazione, ecc.) relativi a ciascuna di dette sottoclassi e delle voci che le compongono.

### Crediti iscritti nell'attivo circolante

#### **CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO**

Nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2023, la sottoclasse dell'Attivo C.II Crediti accoglie le seguenti voci:

- 1) verso clienti
- 5-bis) crediti tributari
- 5-quater) verso altri

La classificazione dei crediti nell'Attivo circolante è effettuata secondo il criterio di destinazione degli stessi rispetto all'attività ordinaria di gestione.

L'art. 2426 c. 1 n. 8) C.C. dispone che i crediti siano rilevati in bilancio con il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale e del valore di presumibile realizzo.

Il costo ammortizzato è il valore a cui l'attività è stata valutata al momento della rilevazione iniziale al netto dei rimborsi di capitale, aumentato o diminuito dall'ammortamento cumulato utilizzando il criterio dell'interesse effettivo su qualsiasi differenza tra il valore iniziale e quello a scadenza e dedotta qualsiasi riduzione di valore o di irrecuperabilità.

Inoltre, per tener conto del fattore temporale, occorre "attualizzare" i crediti che, al momento della rilevazione iniziale, non sono produttivi di interessi.

#### **Crediti commerciali**

Si precisa che la società non ha proceduto alla valutazione dei crediti commerciali al costo ammortizzato, né all'attualizzazione degli stessi in quanto tutti i crediti commerciali rilevati hanno scadenza inferiore a 12 mesi.

Pertanto i crediti commerciali, di cui alla voce C.II.1), sono stati iscritti in bilancio al valore presumibile di realizzazione, che corrisponde alla differenza tra il valore nominale e il fondo svalutazione crediti costituito nel corso degli esercizi precedenti, del tutto adeguato ad ipotetiche insolvenze ed incrementato della quota accantonata nell'esercizio.

#### **Credito d'imposta ricerca sviluppo, innovazione 4.0 e design**

Nella voce C.II 5-bis dell'attivo di Stato patrimoniale, tra i crediti tributari, risulta imputato l'ammontare del credito d'imposta per gli investimenti in attività di ricerca e sviluppo, in transizione ecologica, in innovazione tecnologica 4.0 e in altre attività innovative (design e ideazione estetica), di cui all'art. 1, commi 198-209 della L. 160/2019, modificata e integrata dall'art. 1, c. 1064, lett. a)-h) della L. 178/2020, nonché prorogata dall'art. 1 c. 45 della L.234 /2021.

Tale credito d'imposta, iscritto per euro 7.770, riguarda il Piano Transizione 4.0 in linea Innovazione Tecnologica

## 4.0

Il credito d'imposta iscritto verrà utilizzato:

- in compensazione mediante il modello F24, ai sensi dell'art. 17 del D.Lgs. 241/97;
- in tre quote annuali di pari importo;
- a decorrere dal periodo d'imposta successivo a quello in corso;
- subordinatamente all'avvenuto adempimento degli obblighi di certificazione previsti.

**Crediti v/altri**

I "Crediti verso altri" iscritti in bilancio sono esposti al valore nominale, che coincide con il presumibile valore di realizzazione.

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

**Voce CII - Variazioni dei Crediti**

L'importo totale dei Crediti è collocato nella sezione "attivo" dello Stato patrimoniale alla sottoclasse "C.II" per un importo complessivo di euro 110.284.

Il prospetto che segue fornisce il dettaglio delle variazioni intervenute nel corso dell'esercizio oggetto del presente bilancio nelle singole voci che compongono i crediti iscritti nell'attivo circolante.

|  | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio | Quota scadente entro l'esercizio | Quota scadente oltre l'esercizio |
|--|----------------------------|---------------------------|--------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante</b> | 4.854                      | 14.579                    | 19.433                   | 19.433                           | -                                |
| <b>Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante</b>     | 330.558                    | (245.253)                 | 85.305                   | 81.420                           | 3.885                            |
| <b>Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante</b>   | 271.200                    | (265.654)                 | 5.546                    | 5.546                            | -                                |
| <b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>        | 606.612                    | (496.328)                 | 110.284                  | 106.399                          | 3.885                            |

Non esistono crediti iscritti nell'Attivo Circolante aventi durata residua superiore a cinque anni.

**Natura e composizione Crediti v/altri**

Sulla base delle indicazioni fornite dall'OIC 15, di seguito si riporta la natura dei debitori e la composizione della voce C.II.5-quater) "crediti verso altri", iscritta nell'attivo di Stato patrimoniale per complessivi euro 5.546.

**Importi esigibili entro 12 mesi**

| Descrizione         | Importo |
|---------------------|---------|
| acconti a fornitori | 5.546   |

**Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica**

In relazione a quanto disposto dall'ultima parte del n. 6 dell'art. 2427 C.C., in riferimento all'indicazione della ripartizione per aree geografiche dei crediti, si precisa che tutti i crediti dell'attivo circolante presenti in bilancio sono riferibili a soggetti residenti in Italia.

| Area geografica  | italia  | Totale  |
|--|---------|---------|
| <b>Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante</b> | 19.433  | 19.433  |
| <b>Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante</b>     | 85.305  | 85.305  |
| <b>Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante</b>   | 5.546   | 5.546   |
| <b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>        | 110.284 | 110.284 |

Crediti iscritti nell'attivo circolante relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

### Operazioni di compravendita con obbligo di retrocessione (art. 2427 n. 6-ter C. C.)

Non esistono, alla data di chiusura dell'esercizio, operazioni che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine.

### Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Alla data di chiusura dell'esercizio, la società non detiene alcuna tipologia di attività finanziarie non immobilizzate. Nel bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31/12/2023 **non sono presenti** strumenti finanziari derivati attivi, né sono stati scorporati dai contratti aziendali strumenti finanziari aventi i requisiti di derivati.

### Disponibilità liquide

#### CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

Le disponibilità liquide, esposte nella sezione "attivo" dello Stato patrimoniale alla sottoclasse "C.IV per euro 698.188, corrispondono alle giacenze sui conti correnti intrattenuti presso le banche e alle liquidità esistenti nelle casse sociali alla chiusura dell'esercizio e sono state valutate al valore nominale.

Il prospetto che segue espone il dettaglio dei movimenti delle singole voci che compongono le Disponibilità liquide.

|                                     | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio |
|-------------------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------|
| Depositi bancari e postali          | 253.148                    | 444.193                   | 697.341                  |
| Denaro e altri valori in cassa      | 268                        | 579                       | 847                      |
| <b>Totale disponibilità liquide</b> | <b>253.416</b>             | <b>444.772</b>            | <b>698.188</b>           |

### Ratei e risconti attivi

#### CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

Nella classe D. "Ratei e risconti", esposta nella sezione "attivo" dello Stato patrimoniale sono iscritti proventi di competenza dell'esercizio esigibili in esercizi successivi e costi sostenuti entro la chiusura dell'esercizio, ma di competenza di esercizi successivi. In particolare sono state iscritte solo quote di costi e proventi comuni a due o più esercizi, l'entità delle quali varia in ragione del tempo.

I ratei ed i risconti attivi iscritti nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2023 ammontano a euro 67.517.

Rispetto al passato esercizio si riscontrano le variazioni esposte nel seguente prospetto.

|                                       | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio |
|---------------------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------|
| Ratei attivi                          | 3                          | 1.024                     | 1.027                    |
| Risconti attivi                       | 18.806                     | 47.684                    | 66.490                   |
| <b>Totale ratei e risconti attivi</b> | <b>18.809</b>              | <b>48.708</b>             | <b>67.517</b>            |

Le variazioni intervenute sono relative a normali fatti di gestione.

#### Composizione della voce Ratei e risconti attivi (art. 2427 c. 1 n. 7 C.C.)

La composizione delle voci "Ratei e risconti attivi" risulta essere la seguente:

| <b>Risconti attivi</b>                                  | <b>31/12/2023</b> | <b>31/12/2022</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Risconti attivi su sviluppo informatico                 | 19.320            | 0                 |
| Risconti attivi su spese interessi passivi indeducibili | 11.950            | 14.346            |
| Risconti attivi su affitti passivi                      | 24.700            | 1.100             |

|  |               |               |
|--|---------------|---------------|
| Risconti attivi su interessi passivi su debiti vs/erario | 697           | 889           |
| Risconti attivi su sanzioni                              | 1.500         | 1.908         |
| Risconti attivi su spese condominiali immobili di terzi  | 3.685         | 250           |
| Risconti attivi su spese canoni utilizzo software        | 451           | 313           |
| Risconti attivi su consulenze                            | 4.187         | 0             |
| <b>Totale</b>  | <b>66.490</b> | <b>18.806</b> |

| <b>Ratei attivi</b>    | <b>31/12/2023</b> | <b>31/12/2022</b> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Ratei attivi su utenze | 1027              | 3                 |
| <b>Totale</b>          | <b>1.027</b>      | <b>3</b>          |

## Oneri finanziari capitalizzati

### Oneri finanziari capitalizzati

Nel corso dell'esercizio non sono stati imputati oneri finanziari a valori iscritti nell'attivo dello Stato patrimoniale.

## Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Nella presente sezione della Nota integrativa si fornisce, secondo l'articolazione dettata dalla tassonomia XBRL e nel rispetto delle disposizioni dell'articolo 2427 C.C., il commento alle voci che, nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2023, compongono il Patrimonio netto e il Passivo di Stato patrimoniale.

### Patrimonio netto

Il **patrimonio netto** è la differenza tra le attività e le passività di bilancio. Le voci del patrimonio netto sono iscritte nel passivo dello Stato patrimoniale alla classe A "Patrimonio netto" con la seguente classificazione:

- I – Capitale
- II – Riserva da soprapprezzo delle azioni
- III – Riserve di rivalutazione
- IV – Riserva legale
- V – Riserve statutarie
- VI – Altre riserve, distintamente indicate
- VII – Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi
- VIII – Utili (perdite) portati a nuovo
- IX – Utile (perdita) dell'esercizio
- Perdita ripianata
- X – Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio

### Variazioni nelle voci di patrimonio netto

#### Voce A – Variazioni del Patrimonio Netto

Il patrimonio netto ammonta a euro 981.052 ed evidenzia una variazione in diminuzione di euro -1.224.075. Di seguito si evidenziano le variazioni intervenute nella consistenza delle voci del patrimonio netto, come richiesto dall'art. 2427 c.1 n. 4 C.C. , nonché la composizione della voce "Varie Altre riserve".

|  | Valore di inizio esercizio | Destinazione del risultato dell'esercizio precedente | Altre variazioni | Risultato d'esercizio | Valore di fine esercizio |
|--|----------------------------|--|------------------|-----------------------|--------------------------|
|  |                            | Altre destinazioni                                   | Incrementi       |                       |                          |
| Capitale                                       | 61.460                     | -  | 60               |                       | 61.520                   |
| Riserva da soprapprezzo delle azioni           | 3.148.219                  | (1.111.621)  | 12.360           |                       | 2.048.958                |
| Altre riserve                                  |                            |  |                  |                       |                          |
| Versamenti in conto futuro aumento di capitale | 0                          | -  | -                |                       | -                        |
| Varie altre riserve                            | 107.069                    | -  | 2                |                       | 107.071                  |
| Totale altre riserve                           | 107.069                    | -  | 2                |                       | 107.071                  |
| Utili (perdite) portati a nuovo                | (805.473)                  | 805.473  | -                |                       | 0                        |
| Utile (perdita) dell'esercizio                 | (306.148)                  | 306.148  | -                | (1.236.497)           | (1.236.497)              |
| <b>Totale patrimonio netto</b>                 | <b>2.205.127</b>           | <b>-</b>   | <b>12.422</b>    | <b>(1.236.497)</b>    | <b>981.052</b>           |

### Dettaglio delle varie altre riserve

| Descrizione                      | Importo        |
|----------------------------------|----------------|
| RISERVA SOSPENSIONE AMMORTAMENTI | 107.071        |
| <b>Totale</b>                    | <b>107.071</b> |

### 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 distribuibilità 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/l prospetto seguente.

|   | Importo   | Origine / natura   | Possibilità di utilizzazione |
|---|-----------|--------------------|------------------------------|
| <b>Capitale</b>                             | 61.520    | VERSAMENTO         |                              |
| <b>Riserva da soprapprezzo delle azioni</b> | 2.048.958 | VERSAMENTO         | A-B                          |
| <b>Altre riserve</b>                        |           |                    |                              |
| <b>Varie altre riserve</b>                  | 107.071   | SOSP. AMMORTAMENTI |                              |
| <b>Totale altre riserve</b>                 | 107.071   | SOSP. AMMORTAMENTI |                              |
| <b>Utili portati a nuovo</b>                | 0         |                    |                              |
| <b>Totale</b>                               | 2.217.549 |                    |                              |

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

Ai sensi dell'art. 2431 C.C., la riserva da soprapprezzo azioni (quote) può essere distribuita solo a condizione che la riserva legale abbia raggiunto il limite stabilito dall'art. 2430 C.C..

### Variazioni della riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi

#### **Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi**

Non sono in corso operazioni aventi ad oggetto strumenti derivati con finalità di copertura di flussi finanziari, pertanto non è presente nel patrimonio aziendale alcuna Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi.

#### **Sospensione ammortamenti 2023 - riflessi sul risultato d'esercizio**

La società non si è avvalsa della facoltà di sospendere le quote di ammortamento da imputare a Conto economico per l'esercizio 2023, a norma dell'art. 60, commi da 7-bis a 7-quinquies del D.L. 104/2020 conv. dalla Legge n. 126/2020, estesa al 2023 dall'art. 3, c. 8, D.L. 198/2022, conv. dalla L.14/2023.

## **Fondi per rischi e oneri**

#### **Fondi per rischi ed oneri**

I "Fondi per rischi e oneri", esposti nella classe B della sezione "Passivo" dello Stato patrimoniale, accolgono, nel rispetto dei principi della competenza economica e della prudenza, gli accantonamenti effettuati allo scopo di coprire perdite o debiti di natura determinata e di esistenza certa o probabile, il cui ammontare o la cui data di sopravvenienza sono tuttavia indeterminati.

L'entità dell'accantonamento è misurata con riguardo alla stima dei costi alla data del bilancio, ivi incluse le spese legali, determinate in modo non aleatorio ed arbitrario, necessarie per fronteggiare la sottostante passività certa o probabile.

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.

Nel rispetto del criterio di classificazione dei costi "per natura", gli accantonamenti per rischi ed oneri relativi all'**attività caratteristica e accessoria** sono iscritti fra le voci della classe B del Conto economico diverse dalle voci B.12 e B.13, in particolare è stato iscritto l'accantonamento al fondo rischi, per Euro 2.500 per controversie legali a fronte del contenzioni in corso con la società SPAX SRL, ai fini di recuperare il deposito cauzionale a suo tempo versato, per la locazione degli uffici.

Nel bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31/12/2023 non sono presenti strumenti finanziari derivati passivi, né sono stati scorporati dai contratti aziendali strumenti finanziari aventi i requisiti di derivati passivi. Nel prospetto che segue è fornito il dettaglio dei movimenti intervenuti nel corso dell'esercizio oggetto del presente bilancio nelle poste della voce Fondi per rischi e oneri.

|                                      | Altri fondi | Totale fondi per rischi e oneri |
|--------------------------------------|-------------|---------------------------------|
| <b>Valore di inizio esercizio</b>    | 6.013       | 6.013                           |
| <b>Variazioni nell'esercizio</b>     |             |                                 |
| <b>Accantonamento nell'esercizio</b> | 2.500       | 2.500                           |
| <b>Utilizzo nell'esercizio</b>       | 6.013       | 6.013                           |
| <b>Totale variazioni</b>             | (3.513)     | (3.513)                         |
| <b>Valore di fine esercizio</b>      | 2.500       | 2.500                           |

## Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

### Trattamento fine rapporto

Il trattamento di fine rapporto rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità alla legge e al contratto di lavoro vigente, ai sensi dell'art. 2120 C.C..

Costituisce onere retributivo certo iscritto in ciascun esercizio con il criterio della competenza economica.

Ai sensi della L. 27 dicembre 2006, n. 296 (Legge Finanziaria 2007):

- le quote di TFR maturate fino al 31 dicembre 2006 sono rimaste in azienda;
- le quote di TFR maturate a partire dal 1° gennaio 2007, a scelta del dipendente, sono state destinate a forme di previdenza complementare o sono state mantenute in azienda, la quale provvede periodicamente a trasferire le quote di TFR al Fondo di Tesoreria, gestito dall'INPS, ovvero ai fondi di previdenza complementare a cui i lavoratori hanno aderito.

Si evidenziano:

- nella classe C del passivo le quote mantenute in azienda, al netto dell'imposta sostitutiva sulla rivalutazione del T.F.R., per euro 1.354;
- nelle voci D.13/D.14 del passivo i debiti relativi alle quote non ancora versate al 31/12/2023 per euro 360. Le quote versate ai suddetti fondi non sono state rivalutate in quanto la rivalutazione è a carico dei Fondi di previdenza (o al Fondo di Tesoreria INPS).

Il relativo accantonamento è effettuato nel Conto economico alla sotto-voce B.9 c) per euro 5.376

Pertanto, la passività per trattamento fine rapporto 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.

L'ammontare di TFR relativo a rapporti di lavoro cessati, il cui pagamento è già scaduto o scadrà ad una data determinata dell'esercizio successivo, sono stati rilevati nella voce D.14, tra i debiti del Passivo per euro ....

Nel prospetto che segue è fornito il dettaglio dei movimenti intervenuti nel Trattamento di fine rapporto nel corso dell'esercizio oggetto del presente bilancio.

|                                      | Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato |
|--------------------------------------|--|
| <b>Valore di inizio esercizio</b>    | 2.145  |
| <b>Variazioni nell'esercizio</b>     |  |
| <b>Accantonamento nell'esercizio</b> | 5.374  |
| <b>Utilizzo nell'esercizio</b>       | 6.165  |
| <b>Totale variazioni</b>             | (791)  |
| <b>Valore di fine esercizio</b>      | 1.354  |

Negli utilizzi sono esposti gli importi della passività per TFR trasferiti al Fondo di tesoreria INPS, ai Fondi di previdenza complementare e ai dipendenti a seguito di anticipazioni e/o dimissioni.

## Debiti

### CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

L'art. 2426 c. 1 n. 8 C.C., prescrive che i debiti siano rilevati in bilancio con il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale.

Il criterio del costo ammortizzato allinea, in una logica finanziaria, il valore iniziale della passività al suo valore di pagamento a scadenza.

Ciò vuol dire che, in sede di rilevazione iniziale, vengono rilevate insieme al debito anche le altre componenti riferibili alla transazione (onorari, commissioni, tasse, ecc.).

In merito all'applicazione del criterio del costo ammortizzato, per una corretta informazione ai fini della predisposizione del presente documento, si ritengono irrilevanti gli effetti della sua applicazione.

#### Debiti di natura finanziaria

In particolare, in bilancio sono stati iscritti i seguenti debiti di natura finanziaria:

- alla voce D 4) debiti verso banche per euro 103.689

#### In particolare, in bilancio sono stati iscritti i seguenti debiti di natura finanziaria:

- alla voce D 4) debiti verso banche per euro 56.748

aventi scadenza inferiore a 12 mesi.

Si precisa che la società non ha proceduto alla valutazione di detti debiti al costo ammortizzato né all'attualizzazione degli stessi in quanto hanno scadenza inferiore a 12 mesi; sono pertanto stati valutati al loro valore nominale.

#### Debiti commerciali

La valutazione dei debiti commerciali, iscritti nel Passivo alla voce D.7 per euro 65.112, è stata effettuata al valore nominale.

Si precisa che la società non ha proceduto alla valutazione dei debiti commerciali al costo ammortizzato né all'attualizzazione degli stessi, in quanto tutti i debiti commerciali rilevati hanno scadenza inferiore a 12 mesi.

#### Debiti tributari

I debiti tributari per imposte correnti sono iscritti in base a una realistica stima del reddito imponibile (IRES) e del valore della produzione netta (IRAP) in conformità alle disposizioni in vigore, tenendo conto delle eventuali agevolazioni vigenti e degli eventuali crediti d'imposta in quanto spettanti. Se le imposte da corrispondere sono inferiori ai crediti d'imposta, agli acconti versati e alle ritenute subite, la differenza rappresenta un credito ed è iscritta nell'attivo dello Stato patrimoniale nella voce C.II.5-bis "Crediti tributari".

#### Altri debiti

Gli Altri debiti, iscritti alla voce D.14 del passivo, sono evidenziati al valore nominale. Di seguito si riporta la composizione di tale voce alla data di chiusura dell'esercizio oggetto del presente bilancio:

| Descrizione                             | Importo |
|---|---------|
| DEBITI PER UTILIZZO CARTE DI CREDITO    | 4.920   |
| DEBITI VS/ DIPENDENTI E AMMINISTRATORI  | 18.163  |
| DEBITI PER DEPOSITI CAUZIONALI RICEVUTI | 210.980 |

### Variazioni e scadenza dei debiti

L'importo totale dei debiti è collocato nella sezione "passivo" dello Stato patrimoniale alla classe "D" per un importo complessivo di euro 531.294.

Il prospetto che segue fornisce il dettaglio delle variazioni intervenute nel corso dell'esercizio oggetto del presente bilancio nelle singole voci che compongono la classe Debiti.

|   | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio | Quota scadente entro l'esercizio | Quota scadente oltre l'esercizio |
|---|----------------------------|---------------------------|--------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Debiti verso banche</b>  | 154.910                    | (51.221)                  | 103.689                  | 56.748                           | 46.941                           |
| <b>Acconti</b>  | 1.227                      | (717)                     | 510                      | 510                              | -                                |
| <b>Debiti verso fornitori</b>                                     | 510.008                    | (444.196)                 | 65.812                   | 65.812                           | -                                |
| <b>Debiti tributari</b>   | 258.213                    | (137.455)                 | 120.758                  | 49.578                           | 71.180                           |
| <b>Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b> | 9.446                      | (2.984)                   | 6.462                    | 6.462                            | -                                |
| <b>Altri debiti</b>   | 106.112                    | 127.951                   | 234.063                  | 23.083                           | 210.980                          |
| <b>Totale debiti</b>  | 1.039.916                  | (508.622)                 | 531.294                  | 202.193                          | 329.101                          |

In ossequio al disposto dell'art. 2427 c. 1 n. 6 C.C., si evidenzia che non esistono debiti di durata residua superiore a cinque anni.

### Suddivisione dei debiti per area geografica

In relazione a quanto disposto dall'ultima parte del n. 6 c. 1 dell'art. 2427 C.C., in riferimento all'indicazione della ripartizione per aree geografiche dei debiti, si precisa che tutti i debiti presenti in bilancio sono riferibili a soggetti residenti in Italia.

| Area geografica   | ITALIA  | Totale  |
|---|---------|---------|
| <b>Debiti verso banche</b>  | 103.689 | 103.689 |
| <b>Acconti</b>  | 510     | 510     |
| <b>Debiti verso fornitori</b>                                     | 65.812  | 65.812  |
| <b>Debiti tributari</b>   | 120.758 | 120.758 |
| <b>Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b> | 6.462   | 6.462   |
| <b>Altri debiti</b>   | 234.063 | 234.063 |
| <b>Debiti</b>   | 531.294 | 531.294 |

### Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

In relazione a quanto disposto dall'ultima parte del c. 1 n. 6 dell'art. 2427 C.C., si segnala che non esistono debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali.

### Debiti relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

Non esistono, alla data di chiusura dell'esercizio, operazioni che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine.

### Finanziamenti effettuati da soci della società

#### **Finanziamenti effettuati dai soci alla società (Art. 2427 c. 1 n. 19-bis C.C.)**

La società non ha raccolto alcun tipo di finanziamento presso i propri soci.

#### **Rinuncia del socio al rimborso**

La società non ha raccolto alcun tipo di finanziamento presso i propri azionisti.

## Ratei e risconti passivi

### CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

Nella classe E."Ratei e risconti" sono iscritti costi di competenza dell'esercizio esigibili in esercizi successivi e proventi percepiti entro la chiusura dell'esercizio, ma di competenza di esercizi successivi.

In particolare sono state iscritte solo quote di costi e proventi comuni a due o più esercizi, l'entità delle quali varia in ragione del tempo.

I ratei ed i risconti passivi iscritti nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2023 ammontano a euro 278.096.

Rispetto al passato esercizio si riscontrano le variazioni espone nel prospetto che segue.

|  | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio |
|--|----------------------------|---------------------------|--------------------------|
| <b>Ratei passivi</b>                   | 2.066                      | (793)                     | 1.273                    |
| <b>Risconti passivi</b>                | 309.752                    | (32.929)                  | 276.823                  |
| <b>Totale ratei e risconti passivi</b> | 311.818                    | (33.722)                  | 278.096                  |

La variazione intervenuta è relativa a normali fatti di gestione.

### Composizione della voce Ratei e risconti passivi (art. 2427 c. 1 n. 7 C.C.)

La composizione della voce "Ratei e risconti passivi" è analizzata mediante i seguenti prospetti:

| <b>Risconti passivi</b>                                       | <b>31/12/2023</b> | <b>31/12/2022</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Risconti passivi su CONTRIBUTO IN C/ESERCIZIO QUOTAZIONE      | 237.364           | 296.786           |
| Risconti passivi su CONTRIBUTO IN C/ESERCIZIO INNOVAZIONE 4.0 | 6.996             | 9.326             |
| Risconti passivi su CANONI DI LOCAZIONE                       | 32.463            | 3.640             |
| <b>Totale</b>   | <b>276.823</b>    | <b>309.752</b>    |

  

| <b>Ratei passivi</b>    | <b>31/12/2023</b> | <b>31/12/2022</b> |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Ratei passivi su utenze | 1273              | 2066              |
| <b>Totale</b>           | <b>1.273</b>      | <b>2.066</b>      |

## Nota integrativa, conto economico

### Introduzione

Nella presente sezione della Nota integrativa si fornisce, secondo l'articolazione dettata dalla tassonomia XBRL e nel rispetto delle disposizioni dell'articolo 2427 C.C., il commento alle voci che, nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2023, compongono il Conto economico.

In linea con l'OIC 12, si è mantenuta la distinzione tra attività caratteristica ed accessoria, non espressamente prevista dal Codice Civile, per permettere, esclusivamente dal lato dei ricavi, di distinguere i componenti che devono essere classificati nella voce A.1) "Ricavi derivanti dalla vendita di beni e prestazioni di servizi" da quelli della voce A.5) "Altri ricavi e proventi".

In particolare, nella voce A.1) sono iscritti i ricavi derivanti dall'attività caratteristica o tipica, mentre nella voce A.5) sono iscritti quei ricavi che, non rientrando nell'attività caratteristica o finanziaria, sono stati considerati come aventi natura accessoria.

Diversamente, dal lato dei costi tale distinzione non può essere attuata in quanto il criterio classificatorio del Conto economico normativamente previsto è quello per natura.

## Valore della produzione

### Ricavi delle vendite e delle prestazioni

I ricavi di vendita dei prodotti e delle merci o di prestazione dei servizi relativi alla gestione caratteristica sono stati indicati al netto dei resi, degli sconti di natura commerciale, di abbuoni e premi, nonché delle imposte direttamente connesse con la vendita dei prodotti e la prestazione dei servizi e ammontano a euro 622.982.

I ricavi non finanziari, riguardanti l'attività accessoria sono stati iscritti alla voce A.5) ed ammontano ad euro 126.018.

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

In relazione a quanto richiesto dall'art. 2427 c. 1 n. 10 C.C., si ritiene non significativo ripartire i ricavi per categorie di attività in quanto la società svolge essenzialmente una sola attività.

Come richiesto dall'art. 2427 c. 1 n. 10 C.C., la ripartizione dei ricavi per categorie di attività è evidenziata nel seguente prospetto.

### Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Con riguardo alla ripartizione per aree geografiche dei ricavi delle vendite e delle prestazioni, di cui all'art. 2427 c. 1 n. 10 C.C., si precisa che tutti i ricavi rilevati nella classe A del Conto economico sono riferibili a soggetti residenti o domiciliati in Italia.

Come richiesto dall'art. 2427 c. 1 n. 10 C.C., la ripartizione dei ricavi per aree geografiche di destinazione è esposta nel prospetto seguente.

| Area geografica | Valore esercizio corrente |
|-----------------|---------------------------|
| ITALIA          | 622.982                   |
| <b>Totale</b>   | <b>622.982</b>            |

L'ammontare complessivo dei contributi in conto esercizio indicati alla voce A.5) di Conto economico risulta pari ad euro 61.752 e comprende:

- il contributo oggetto del credito d'imposta per quotazione per euro 59.422;
- il contributo innovazione tecnologica 4.0 per euro 2.330.

Fra i contributi in c/esercizio iscritti nella voce A.5) è ricompreso l'ammontare del contributo oggetto del credito d'imposta per gli investimenti in attività di ricerca e sviluppo, transizione ecologica, innovazione tecnologica 4.0 e

altre attività innovative, (design e ideazione estetica), di cui all'art. 1, commi 198-209 della L. 160/2019, modificata e integrata dall'art. 1, c. 1064, lett. a)-h) della L. 178/2020, nonché prorogata dall'art. 1 c. 45 della L. 234/2021.

Tale credito d'imposta è iscritto per Euro 7.770.

Nel rispetto del criterio di correlazione tra i costi e i ricavi e poiché le spese sostenute, oggetto dell'agevolazione, sono state imputate a Conto economico, in contropartita del suddetto credito d'imposta è stato contabilizzato tra iricavi

un contributo in conto esercizio per l'importo di Euro 2.330. Il provento correlato al credito d'imposta in esame non concorre alla formazione del reddito ai fini delle imposte

sui redditi e del valore della produzione ai fini IRAP e non rileva ai fini del rapporto di cui all'art. 109 c.5 del TUIR.

## Costi della produzione

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 pro rata non recuperabile è stata contabilizzata separatamente alla voce B.14. 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.

Nel complesso, i costi della produzione di competenza dell'esercizio chiuso al 31/12/2023, al netto dei resi, degli sconti di natura commerciale e degli abbuoni, ammontano a euro 1.966.839.

## 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.

### Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Gli interessi e altri oneri finanziari sono iscritti alla voce C.17 di Conto economico sulla base di quanto maturato nell'esercizio al netto dei relativi risconti.

|                     | Interessi e altri oneri finanziari |
|---------------------|------------------------------------|
| Debiti verso banche | 3.995                              |
| Altri               | 14.663                             |
| <b>Totale</b>       | <b>18.658</b>                      |

## Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

La società non ha proceduto ad alcuna svalutazione o rivalutazione o ripristino di valore di attività e passività finanziarie.

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

Le attività derivanti da imposte anticipate non sono state rilevate in quanto non sono presenti, nell'esercizio in corso, differenze temporanee deducibili.

### **Determinazione imposte a carico dell'esercizio**

Sulla base del c.d. "principio di derivazione rafforzata" di cui all'art. 83, comma 1, del T.U.I.R., che dà rilevanza fiscale alla rappresentazione contabile dei componenti reddituali e patrimoniali in base al criterio della prevalenza della sostanza sulla forma previsto dai principi contabili nazionali, la società ha applicato alcune disposizioni previste per i soggetti IAS-adopter, meglio individuate dal D.M. 3 agosto 2017 (di seguito D.M.).

In particolare, nella determinazione delle imposte a carico dell'esercizio stanziate in bilancio:

- si sono disapplicate le regole contenute nell'art. 109, commi 1 e 2, del T.U.I.R.; in questo modo l'individuazione della competenza fiscale dei componenti reddituali è stata integralmente affidata alle regole contabili correttamente applicate, inoltre la certezza nell'esistenza e la determinabilità oggettiva dei relativi importi sono stati riscontrati sulla base dei criteri fissati dai principi contabili adottati dall'impresa, fatte salve le disposizioni del D.M. che evitano la deduzione generalizzata di costi ancora incerti o comunque stimati;
- i criteri contabili adottati non hanno generato doppie deduzioni o doppie imposizioni;
- ai fini IRAP, i componenti imputati direttamente a patrimonio netto hanno rilevato alla stregua di quelli iscritti a Conto economico ed aventi medesima natura;
- la deducibilità fiscale degli accantonamenti iscritti in bilancio ai sensi del principio contabile OIC 31, laddove, ancorché classificati in voci ordinarie di costo, sono stati trattati in osservanza del disposto di cui all'art. 107, commi da 1 a 3, del T.U.I.R.;
- il concetto di strumentalità dell'immobile, da cui dipende la deducibilità degli ammortamenti stanziati in bilancio, è rimasto ancorato alle disposizioni dell'art. 43 del T.U.I.R.;

I debiti per IRES e IRAP dell'esercizio, iscritti alla voce D.12 del passivo di Stato patrimoniale, sono indicati in misura corrispondente ai rispettivi importi rilevati nella voce 20 di Conto economico, relativamente all'esercizio chiuso al 31/12/2023, tenuto conto della dichiarazione dei redditi e della dichiarazione IRAP che la società dovrà presentare entro il termine stabilito dalle norme vigenti.

### **Determinazione imposte a carico dell'esercizio**

Il debito per IRAP, iscritto alla voce D.12 del passivo di Stato patrimoniale, è stato indicato in misura corrispondente al rispettivo ammontare rilevato nella voce 20 di Conto economico, relativamente all'esercizio chiuso al 31/12/2023, tenuto conto della dichiarazione IRAP che la società dovrà presentare.

Nessun costo per IRES è stato stanziato per il reddito prodotto nell'esercizio in quanto la società ha determinato un imponibile fiscale negativo che ha azzerato completamente l'imponibile.

## Nota integrativa, rendiconto finanziario

Il rendiconto permette di valutare:

- a. le disponibilità liquide prodotte/assorbite dall'attività operativa e le modalità di impiego/copertura;
- b. la capacità della società di affrontare gli impegni finanziari a breve termine;
- c. la capacità della società di autofinanziarsi.

I flussi finanziari presentati nel rendiconto finanziario derivano dall'attività operativa, dall'attività di investimento e dall'attività di finanziamento. La somma algebrica dei suddetti flussi finanziari rappresenta l'incremento o il decremento delle disponibilità liquide avvenuto nel corso dell'esercizio.

I flussi finanziari dall'attività operativa comprendono i flussi che derivano dall'acquisizione, produzione e distribuzione di beni e dalla fornitura di servizi e gli altri flussi non ricompresi nell'attività di investimento e di finanziamento.

Il flusso finanziario derivante dall'attività operativa è determinato con il metodo indiretto, mediante il quale l'utile (o la perdita) dell'esercizio, l'utile (o la perdita) prima delle imposte, è rettificato per tenere conto di tutte quelle variazioni, (ammortamenti di immobilizzazioni, accantonamenti ai fondi rischi e oneri, accantonamenti per trattamento di fine rapporto, svalutazioni per perdite durevoli di valore, variazioni di rimanenze, variazioni di crediti verso clienti e di debiti verso fornitori, variazioni di ratei e risconti attivi/passivi, plusvalenze o minusvalenze derivanti dalla cessione di attività), che hanno lo scopo di trasformare i componenti positivi e negativi di reddito in incassi e pagamenti (cioè in variazioni di disponibilità liquide).

I flussi finanziari dell'**attività di investimento** comprendono i flussi che derivano dall'acquisto e dalla vendita delle immobilizzazioni materiali, immateriali e finanziarie e delle attività finanziarie non immobilizzate. Sono stati quindi rappresentati distintamente i principali incassi o pagamenti derivanti dall'attività di investimento, distinguendoli a seconda delle diverse classi di immobilizzazioni (immateriali, materiali e finanziarie).

## **Nota integrativa, altre informazioni**

Con riferimento all'esercizio chiuso al 31/12/2023, nella presente sezione della Nota integrativa si forniscono, secondo l'articolazione dettata dalla tassonomia XBRL e nel rispetto delle disposizioni dell'art. 2427 C.C. nonché di altre disposizioni di legge, le seguenti informazioni:

- Dati sull'occupazione
- Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto
- Compensi revisore legale o società di revisione
- Categorie di azioni emesse dalla società
- Titoli emessi dalla società
- Informazioni sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società
- Informazioni sulle operazioni con parti correlate
- Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio (ivi inclusi eventuali effetti significativi delle variazioni nei cambi valutari verificatesi successivamente alla chiusura dell'esercizio art. 2427 c.1 6-bis C.C.)
- Imprese che redigono il bilancio consolidato dell'insieme più grande/piccolo di imprese di cui si fa parte in quanto impresa controllata
- Informazioni relative agli strumenti derivati ex art. 2427-bis C.C.
- Prospetto riepilogativo del bilancio della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento
- Informazioni relative alle cooperative
- Informazioni relative a start-up, anche a vocazione sociale, e PMI innovative
- Informazioni ex art. 1, comma 125, della legge 4 agosto 2017 n. 124
- Proposta di destinazione degli utili o copertura delle perdite

Inoltre, si precisa che nel commento finale alla presente sezione della Nota integrativa sono state fornite le ulteriori seguenti informazioni:

- Prospetto e informazioni sulle rivalutazioni
- Riserve e fondi da sottoporre a tassazione se distribuiti

## **Dati sull'occupazione**

### **Numero medio dei dipendenti ripartito per categorie (art. 2427 c. 1 n. 15 C.C.)**

Il numero medio dei dipendenti, ripartito per categoria, è evidenziato nel seguente prospetto:

|                          | Numero medio |
|--------------------------|--------------|
| Impiegati                | 3            |
| <b>Totale Dipendenti</b> | <b>3</b>     |

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

### **Ammontare complessivo dei compensi, delle anticipazioni e dei crediti concessi ad amministratori e sindaci e degli impegni assunti per loro conto (art. 2427 c. 1 n. 16 C.C.)**

I compensi spettanti, le anticipazioni e i crediti concessi agli Amministratori e ai Sindaci nel corso dell'esercizio in commento, nonché gli impegni assunti per loro conto per effetto di garanzie di qualsiasi tipo prestate, risultano dal seguente prospetto:

|                 | Amministratori | Sindaci |
|-----------------|----------------|---------|
| <b>Compensi</b> | 155.812        | 28.000  |

I compensi spettanti agli amministratori sono stati attribuiti sulla base dell'apposita delibera di assemblea dei soci. In data 31/10/2022, in sede di assemblea straordinaria, è stato nominato il Collegio Sindacale e ad esso sono stati attribuiti i seguenti compensi annuali:

- al Presidente Euro 12.000 lordi
- ad ogni Sindaco Effettivo Euro 8.000 lordi

## Compensi al revisore legale o società di revisione

### Corrispettivi spettanti per revisione legale, altri servizi di verifica, consulenza fiscale e servizi diversi (art. 2427 c. 1 n. 16-bis C.C.)

I corrispettivi corrisposti al revisore legale/alla società di revisione per i servizi forniti di cui all'art. 2427 n. 16-bis C. C. risultano dal seguente prospetto:

|  | Valore        |
|--|---------------|
| Revisione legale dei conti annuali   | 12.000        |
| Altri servizi diversi dalla revisione contabile                                      | 6.000         |
| <b>Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione</b> | <b>18.000</b> |

## Categorie di azioni emesse dalla società

### Numero e valore nominale di ciascuna categoria di azioni della società e delle nuove azioni sottoscritte (art. 2427 c. 1 n. 17 C.C.)

#### NO emissione – Solo azioni ordinarie

Il capitale sociale, pari a euro 61.520, è rappresentato da numero 3.076.000 azioni ordinarie di nominali euro 0,50 cadauna. Si precisa che al 31/12/2023 non sono presenti azioni di categorie diverse da quelle ordinarie e che nel corso dell'esercizio non sono state emesse nuove azioni da offrire in opzione agli azionisti né da collocare sul mercato.

#### Emissione azioni ordinarie

Nel corso dell'esercizio è stato deliberato un aumento di capitale di euro 60 mediante l'emissione di numero 3.000 nuove azioni ordinarie del valore nominale di euro 0,50 cadauna, pertanto al 31/12/2023 il capitale sociale ammonta a complessivi euro 61.520 ed è rappresentato da numero azioni ordinarie.

## Titoli emessi dalla società

|          | Numero | Diritti attribuiti |
|----------|--------|--------------------|
| Warrants | 12.000 | 0,1                |

## Informazioni sulle operazioni con parti correlate

### Operazioni realizzate con parti correlate (art. 2427 c. 1 n. 22-bis C.C.)

Ai fini di quanto previsto dalle vigenti disposizioni, si segnala che nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2023 non sono state effettuate operazioni atipiche e/o inusuali che per significatività e/o rilevanza possano dare luogo a dubbi in ordine alla salvaguardia del patrimonio aziendale ed alla tutela degli azionisti/soci di minoranza, né con parti correlate né con soggetti diversi dalle parti correlate.

## Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

### **Natura e obiettivo economico di accordi non risultanti dallo stato patrimoniale (art. 2427 c. 1 n. 22-ter C.C.)**

Non sussistono accordi non risultanti dallo Stato patrimoniale dotati dei requisiti di cui al n. 22-ter dell'art. 2427 C. C.

## **Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio**

### **Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio (art. 2427 c. 1 n. 22-quater C.C.)**

Successivamente alla chiusura dell'esercizio non si sono rilevati fatti di rilievo tali da essere oggetto di illustrazione nella presente nota integrativa.

### **Eventuali effetti significativi delle variazioni nei cambi valutari verificatesi successivamente alla chiusura dell'esercizio (art. 2427 c. 1 n. 6-bis C.C.)**

Successivamente alla chiusura dell'esercizio non si sono rilevate variazioni nei cambi valutari tali da ingenerare effetti significativi sulle attività e passività in valuta.

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

### **Proposta di copertura della perdita di esercizio**

Sulla base di quanto esposto si propone di **riportare a nuovo** la **perdita di esercizio**, ammontante a complessivi euro 1.236.497.

### **Evoluzione prevedibile della gestione**

Col finire nel 2023 e gli inizi 2024, la società ha iniziato a porre le basi per una crescita organica, basandosi principalmente su tre fattori:

- Acquisizione degli immobili in locazione diretta più qualitativa e con ritmo più lento: il marcato aumento dei prezzi delle locazioni, già dal finire del 2023, ha influito sulla domanda, rendendola meno elastica. Ciò ha determinato l'avvio dell'anno con un numero residuo di 12 unità immobiliari sfitte in locazione diretta, in corso graduale di locazione, con conseguente impatto sui risultati previsti.
- Avvio dell'ottimizzazione dei costi fissi senza inficiare sulle performance aziendali.
- Lancio di nuove business units, quali il servizio Concierge di Dotstay e la compravendita immobiliare, mediante la controllata DS, con nuove strumentazioni e con l'inserimento di risorse qualificate dedicate.

Alla luce di quanto sopra, è pertanto del tutto ragionevole prevedere che il 2024 sarà l'anno in cui inizierà la riduzione della forbice tra ricavi e costi strutturali. Il fatturato continuerà a crescere. Il portafoglio immobiliare si amplierà con nuovi immobili in locazione diretta ma, per strategia è più probabile che nel 2025 si arriverà al Break Even e a generare profitto.

Si segnala inoltre che è in fase di elaborazione un piano industriale 2024/2025, che sarà sottoposto al Consiglio di Amministrazione e al Collegio Sindacale, per supportare e convalidare la continuità aziendale