

DOTSTAY S.P.A.

Bilancio consolidato al 31 dicembre 2025
Relazione della società di Revisione Indipendente
ai sensi dell'articolo 14 del D.Lgs. 39/2010

Relazione della società di revisione indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

Agli Azionisti di
Dotstay S.p.A.

Relazione sulla revisione contabile del bilancio consolidato

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato del Gruppo Dotstay (il Gruppo), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2025, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo al 31 dicembre 2025, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto al Gruppo in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Richiamo di informativa

Senza modificare il nostro giudizio, ai fini di una migliore informativa, richiamiamo l'attenzione su quanto descritto al paragrafo "Continuità aziendale" della Nota Integrativa, cui si rimanda, relativamente all'utilizzo del presupposto della continuità aziendale adottato dagli Amministratori di Dotstay S.p.A. nella redazione del bilancio Consolidato.

Altri aspetti

Il bilancio del Gruppo Dotstay per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 è stato sottoposto a revisione contabile da parte di un altro revisore che, in data 08 aprile 2025, ha espresso un giudizio senza rilievi su tale bilancio.

Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale per il bilancio consolidato

Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli Amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio consolidato, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia.

Gli Amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio consolidato a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della capogruppo Dotstay S.p.A. o per l'interruzione dell'attività o non abbia alternative realistiche a tali scelte.

Il Collegio Sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria del Gruppo.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio consolidato nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche degli utilizzatori prese sulla base del bilancio consolidato.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio consolidato, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno del Gruppo;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa;

- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che il Gruppo cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio consolidato nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio consolidato rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettere e), e-bis) ed e-ter), del D.Lgs. 39/2010

Gli Amministratori della Dotstay S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione del Gruppo Dotstay al 31 dicembre 2025, inclusa la sua coerenza con il relativo bilancio consolidato e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di:

- esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio consolidato;
- esprimere un giudizio sulla conformità alle norme di legge della relazione sulla gestione;
- rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi nella relazione sulla gestione.


A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio consolidato del Gruppo Dotstay al 31 dicembre 2025.

Inoltre, a nostro giudizio, la relazione sulla gestione è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e-ter), del D.Lgs. 39/2010, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Milano, 09 giugno 2026

Audirevi S.p.A.


Anna Baldini
Socio

DOTSTAY S.P.A.			
Sede in: VIA BENIGNO CRESPI, 57 - 20159 - MILANO (MI)			
Codice fiscale:	08369730968	Partita IVA:	08369730968
Capitale sociale:	Euro 81.180,28	Capitale versato:	Euro 81.180,28
Registro imprese di:	MILANO	N. iscrizione reg. imprese:	08369730968
N. Iscrizione R.E.A.:	2020889		

Bilancio al 31/12/2025

	al 31/12/2025	al 31/12/2024
STATO PATRIMONIALE ATTIVO		
A) CREDITI VSOCI PER VERSAM.DOVUTI		
1) - Quota non richiamata	-	-
2) - Quota richiamata	-	-
TOTALE CREDITI VSOCI PER VERSAM.DOVUTI	-	-
B) IMMOBILIZZAZIONI (Sep.Ind.Loc.Fin.)		
I) Immobilizzazioni immateriali		
1) Costi di impianto e ampliamento	455.691,00	589.345,00
2) Costi di sviluppo	7.207,00	35.398,00
3) Diritti di brevetto e opere di inge	-	-
4) Concessioni, licenze,marchi	-	-
5) Avviamento	-	-
6) Immobil. immater.in corso e acconti	-	-
7) Altre	129.306,00	145.861,00
8) Differenza di consolidamento	-	-
TOTALE Immobilizzazioni immateriali	592.204,00	770.604,00
II) Immobilizzazioni materiali		
1) Terreni e fabbricati	-	-
2) Impianti e macchinario	-	-
3) Attrezzature industr. e commerciali	-	-
4) Altri beni	23.728,00	27.596,00
5) Immobil. mater. in corso e acconti	-	-
TOTALE Immobilizzazioni materiali	23.728,00	27.596,00
III) Immobilizzazioni finanziarie		
1) Partecipazioni		
a) Partecip. in imprese controllate	-	-
b) Partecip. in imprese collegate	-	-
c) Partecip. in imprese controllanti	-	-
d) Partecip. imp. sott.cont. controll	-	-
d-Bis) Partecip. altre imprese	-	-

TOTALE Partecipazioni	-	-
2) Crediti		
a) Cred. verso imprese controllate		
-entro l'esercizio	-	-
-oltre l'esercizio	-	-
TOTALE Cred. verso imprese controllate	-	-
b) Cred. verso imprese collegate		
-entro l'esercizio	-	-
-oltre l'esercizio	-	-
TOTALE Cred. verso imprese collegate	-	-
c) Cred. verso imprese controllanti		
-entro l'esercizio	-	-
-oltre l'esercizio	-	-
TOTALE Cred. verso imprese controllanti	-	-
d) Cred. verso imp. sott. cont. contro		
-entro l'esercizio	-	-
-oltre l'esercizio	-	-
TOTALE Cred. verso imp. sott. cont. contro	-	-
d-Bis) Cred. verso altri		
- entro l'esercizio	-	-
- oltre l'esercizio	324.037,00	251.093,00
TOTALE d-Bis) Cred. verso altri	324.037,00	251.093,00
TOTALE Crediti	324.037,00	251.093,00
3) Altri titoli	-	-
4) Strum. fin. derivati attivi	-	-
TOTALE Immobilizzazioni finanziarie	324.037,00	251.093,00
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (Sep.Ind.Loc.Fin.)	939.969,00	1.049.293,00

C) ATTIVO CIRCOLANTE

I) Rimanenze

- 1) Materie prime, suss. e di consumo
- 2) Prod. in corso lav. e semilavorati
- 3) Lavori in corso su ordinazione
- 4) Prodotti finiti e merci
- 5) Acconti
- Immob. mat. destinate alla vendita

TOTALE Rimanenze

II) Crediti

- 1) Cred. verso clienti
- entro l'esercizio
- oltre l'esercizio

TOTALE Cred. verso clienti

- 2) Cred. verso imprese controllate

-entro l'esercizio	-	-
-oltre l'esercizio	-	-
TOTALE Cred. verso imprese controllate	-	-
3) Cred. verso imprese collegate		
-entro l'esercizio	-	-
-oltre l'esercizio	-	-
TOTALE Cred. verso imprese collegate	-	-
4) Cred. verso imprese controllanti		
-entro l'esercizio	-	-
-oltre l'esercizio	-	-
TOTALE Cred. verso imprese controllanti	-	-
5) Crediti v/imp sott. cont. controlla		
-entro l'esercizio	-	-
-oltre l'esercizio	-	-
TOTALE Crediti v/imp sott. cont. controlla	-	-
5 - Bis) Crediti tributari		
-entro l'esercizio	10.153,00	18.452,00
-oltre l'esercizio	-	-
TOTALE 5 - Bis) Crediti tributari	10.153,00	18.452,00
5 - Ter) Imposte anticipate	-	-
5- Quater) Cred. verso altri		
-entro l'esercizio	61.944,00	138,00
- oltre l'esercizio	-	-
TOTALE 5- Quater) Cred. verso altri	61.944,00	138,00
TOTALE Crediti	81.342,00	39.627,00
III) Attivita' finanz.non costit. Immob.		
1) Partecipaz. in imprese controllate	-	-
2) Partecipaz. in imprese collegate	-	-
3) Partecipaz. in imprese controllanti	-	-
3-Bis) part. imp. sott. cont. contr	-	-
4) Altre partecipazioni	-	-
5) Strum. fin. derivati attivi	-	-
6) Altri titoli	-	-
Att. fin. gest. tesoreria	-	-
TOTALE Attivita' finanz.non costit. Immob.	-	-
IV) Disponibilita' liquide		
1) Depositi bancari e postali	385.730,00	1.108.520,00
2) Assegni	-	-
3) Denaro e valori in cassa	2.406,00	906,00
TOTALE Disponibilita' liquide	388.136,00	1.109.426,00
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	469.478,00	1.149.053,00
D) RATEI E RISCONTI		
1) - Disaggio su prestiti	-	-

2) - Risconti attivi	52.511,00	71.986,00
3) - Ratei attivi	6.890,00	4.261,00
TOTALE RATEI E RISCONTI	59.401,00	76.247,00
TOTALE ATTIVO	1.468.848,00	2.274.593,00

STATO PATRIMONIALE PASSIVO**A) PATRIMONIO NETTO**

I) Capitale	81.180,00	74.377,00
II) Riserva da sovrapprezzo delle azioni	3.897.529,00	3.193.220,00
III) Riserve di rivalutazione	-	-
IV) Riserva legale	-	-
V) Riserve statutarie	-	-
VI) Altre riserve		
1) - Riserva straordinaria	-	-
2) - Versamenti in c/capitale	-	-
3) - Versamenti in c/cop. perdite	-	-
4) - Ris. da conv.Euro	-	-
5) - Altre riserve	77.504,00	234.424,00
6) - Ris. non distr.ex art.2423 c.c.	-	-
7) - Ris. non distr.ex art.2426 c.c.4	-	-
8) - Ris. non distr.ex art.2426 c.c.5	-	-
9) - Ris. da condono fiscale	-	-
10) - Ris.per ammort.,rett. e acc.fisc.	-	-
11) - Ris. per plusval. e sopr. accant.	-	-
12) - Ris. per acqu. azioni proprie	-	-
13) - Riserva per rinn. Imp. e macch.	-	-
14) - Riserva ammortamento anticipato	-	-
15) -Ris. azioni societa' controllante	-	-
16) - Vers. in c/ futuro aum. capitale	-	-
17) - Riserva da riduzione di capitale	-	-
18) - Riserva avanzo di fusione	-	-
19) - Riserva contributi in c/capitale	-	-
20) - Riserva per utili su cambi	-	-
21) - Ris. da condono L.19/12/73 n. 823	-	-
22) - Ris. condono L.07/08/1982 n.516	-	-
23) - Ris. condono L. 30/12/1991 n.413	-	-
24) Differenze da arrotondamento	-	-
25) Ris. conv. da consolidamento estero	-	-
26) Riserva di consolidamento	-	-
27) Versamenti in c/aumento capitale	-	-
28) Riserva contributi in c/capitale	-	-
29) Riserva da cong. utili in corso	-	-
30) Ris. da rivl delle partecipazioni	-	-
31) Altre riserve pers.1	-	-

32) Altre riserve pers. 2	-	-
TOTALE Altre riserve	77.504,00	234.424,00
VII) Riserva per op. di cop. flussi fin.	-	-
VIII) Utili (perdite) portati a nuovo		
a) Utili portati a nuovo	-2.031.887,00	-1.236.497,00
b) Perdite portate a nuovo	-	-
TOTALE Utili (perdite) portati a nuovo	-2.031.887,00	-1.236.497,00
IX) Utile (perdita) dell'esercizio		
a) Utile dell'esercizio	-	-
b) Perdita dell'esercizio	-1.353.858,00	-853.505,00
Perdita ripianata nell'esercizio	-	-
TOTALE Utile (perdita) dell'esercizio	-1.353.858,00	-853.505,00
X) Ris. neg. per azioni in portafoglio	-	-
Patrimonio netto di terzi		
Capitale e riserve di terzi	-	-
Utile di terzi	-	-
Perdita di terzi	-	-
TOTALE Patrimonio netto di terzi	-	-
TOTALE PATRIMONIO NETTO	670.468,00	1.412.019,00
B) FONDI PER RISCHI ED ONERI		
1) Tratt.di quiescenza e obbl. simili	-	-
2) Imposte (anche differite)		
a) - Imposte	-	-
b) - Imposte differite	-	-
TOTALE Imposte (anche differite)	-	-
3) Strum. fin. derivati passivi	-	-
Fondo cons. per rischi e oneri	-	-
Altri	14.167,00	4.667,00
TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI	14.167,00	4.667,00
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO	12.957,00	4.988,00
D) DEBITI		
1) Obbligazioni		
-entro l'esercizio	-	-
-oltre l'esercizio	-	-
TOTALE Obbligazioni	-	-
2) Obbligazioni convertibili		
-entro l'esercizio	-	-
-oltre l'esercizio	-	-
TOTALE Obbligazioni convertibili	-	-
3) Debiti v\soci per finanziamenti		
-entro l'esercizio	-	-
-oltre l'esercizio	-	-

TOTALE Debiti v\soci per finanziamenti	-	-
4) Debiti v\banche		
-entro l'esercizio	6.938,00	38.279,00
-oltre l'esercizio	-	6.938,00
TOTALE Debiti v\banche	6.938,00	45.217,00
5) Debiti v\altri finanziatori		
-entro l'esercizio	-	-
-oltre l'esercizio	-	-
TOTALE Debiti v\altri finanziatori	-	-
6) Acconti		
-entro l'esercizio	510,00	5.496,00
-oltre l'esercizio	-	-
TOTALE Acconti	510,00	5.496,00
7) Debiti v\ fornitori		
-entro l'esercizio	78.921,00	88.943,00
-oltre l'esercizio	-	-
TOTALE Debiti v\ fornitori	78.921,00	88.943,00
8) Debiti rappres.da titoli di credito		
-entro l'esercizio	-	-
-oltre l'esercizio	-	-
TOTALE Debiti rappres.da titoli di credito	-	-
9) Debiti v\ impr. controllate		
-entro l'esercizio	-	-
-oltre l'esercizio	-	-
TOTALE Debiti v\ impr. controllate	-	-
10) Debiti v\impr. collegate		
-entro l'esercizio	-	-
-oltre l'esercizio	-	-
TOTALE Debiti v\impr. collegate	-	-
11) Debiti v\ impr. controllanti		
-entro l'esercizio	-	-
-oltre l'esercizio	-	-
TOTALE Debiti v\ impr. controllanti	-	-
11-Bis) Deb. imp. sott. cont contro		
- entro l'esercizio	-	-
- oltre l'esercizio	-	-
12) Debiti tributari		
-entro l'esercizio	50.788,00	59.958,00
-oltre l'esercizio	6.779,00	41.982,00
TOTALE Debiti tributari	57.567,00	101.940,00
13) Debiti v\ist. prev. e sicurez.soc.		
-entro l'esercizio	9.021,00	16.128,00
-oltre l'esercizio	-	-

TOTALE Debiti vist. prev. e sicurez.soc.	9.021,00	16.128,00
14) Altri debiti		
-entro l'esercizio	27.006,00	4.203,00
-oltre l'esercizio	333.104,00	280.027,00
TOTALE Altri debiti	360.110,00	284.230,00
TOTALE 11-Bis) Deb. imp. sott. cont contro	-	-
TOTALE DEBITI	513.067,00	541.954,00
E) RATEI E RISCONTI		
1) - Aggi su prestiti	-	-
2) - Risconti passivi	221.338,00	235.246,00
3) - Ratei passivi	36.851,00	75.719,00
TOTALE RATEI E RISCONTI	258.189,00	310.965,00
TOTALE PASSIVO	1.468.848,00	2.274.593,00
CONTO ECONOMICO		
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1) Ricavi delle vend. e prestazioni		
a) Ricavi delle vend. e prestazioni	1.442.991,00	1.239.188,00
b) Sconti, resi e abbuoni passivi	-	-
TOTALE Ricavi delle vend. e prestazioni	1.442.991,00	1.239.188,00
2) Variazioni riman. prodot. corso lav		
a) Rimanenze iniziali prod. sem. e fin	-	-
b) Rimanenze finali prod. sem. e fin	-	-
TOTALE Variazioni riman. prodot. corso lav	-	-
3) Variazioni lav. in corso su ord.		
a) Rimanenze iniziali lavori in corso	-	-
b) Rimanenze finali lavori in corso	-	-
TOTALE Variazioni lav. in corso su ord.	-	-
4) Incrementi immobil. per lav. int.	-	-
5) Altri ricavi e proventi		
a) - Vari	2.804,00	183.373,00
b) - Contributi c/esercizio	61.785,00	61.791,00
TOTALE Altri ricavi e proventi	64.589,00	245.164,00
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	1.507.580,00	1.484.352,00
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
6) Per materie prime, sussidiarie, di	14.543,00	9.037,00
7) Per servizi	766.310,00	601.913,00
8) Per godimendo di beni di terzi	1.291.260,00	1.133.602,00
9) Costi per il personale		
a) Salari e stipendi	177.783,00	113.310,00
b) Oneri sociali	51.525,00	34.592,00

c) Trattamento di fine rapporto	11.854,00	6.996,00
d) Trattamento di quiescenza e simili	-	-
e) Altri costi	-	7.646,00
TOTALE Costi per il personale	241.162,00	162.544,00
10) Ammortamento e svalutazioni		
a) Ammort.to immob. immateriali	294.644,00	233.558,00
b) Ammort.to immob. materiali	9.434,00	7.516,00
c) Altre svalutazioni di immobilizzaz.	-	-
d) Svalut. crediti attivo circ. e liqu	-	-
TOTALE Ammortamento e svalutazioni	304.078,00	241.074,00
11) Variaz. rim. mater.prime		
a) Rim. in. mat. prime, suss, merci	-	-
b) Rim. fin. mat. prime, suss. merci	-	-
TOTALE Variaz. rim. mater.prime	-	-
12) Accantonamenti per rischi	9.500,00	2.167,00
13) Altri accantonamenti	-	-
14) Oneri diversi di gestione	223.428,00	175.033,00
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	2.850.281,00	2.325.370,00
Differenza tra Valore e Costi prod.	-1.342.701,00	-841.018,00

C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI

15) Proventi da partecipazioni		
- Proventi partec.controllate	-	-
- Proventi da partec.collegate	-	-
- Proventi da partec.controllanti	-	-
- Proventi da part. imp sott. cont.	-	-
- Proventi da partec. in altre impr	-	-
TOTALE Proventi da partecipazioni	-	-
16) Altri proventi finanziari		
a) Proventi da crediti da Immobilizz.		
- Proventi da controllate	-	-
- Proventi da collegate	-	-
- Proventi da controllanti	-	-
- Altri proventi	-	-
- Proventi imp sott. al cont. contr	-	-
TOTALE Proventi da crediti da Immobilizz.	-	-
b) Proventi da tit. immob.non partec.	-	-
c) Proventi da tit.att.circ.no partec.	-	-
d) Proventi diversi		
- Proventi diversi da controllate	-	-
- Proventi diversi da collegate	-	-
- Proventi diversi da controllanti	-	-
- Proventi diversi	-	-

- Proventi da imp sott. contr	-	-
TOTALE Proventi diversi	-	-
TOTALE Altri proventi finanziari	-	-
17) Interessi e oneri finanziari		
- Inter. e oner.fin.\controllate	-	111,00
- Inter. e oner.fin.\collegate	-	-
z Inter. e oneri fin.\controllanti	-	-
- Inter. e oner.fin. diversi		
1) Interessi passivi e oneri vs banche	-	-
2) Int.ssi passivi su prest. obbligaz.	-	-
3) Altri interessi passivi e oneri fin	6.707,00	8.899,00
TOTALE - Inter. e oner.fin. diversi	6.707,00	8.899,00
Inter. oneri fin imp sott. controll	-	-
TOTALE Interessi e oneri finanziari	6.707,00	9.010,00
17 Bis) Utili e perdite su cambi		
17 Bis-a) Utili su cambi	-	-
17 Bis-b) Perdite su cambi	-	-
TOTALE 17 Bis) Utili e perdite su cambi	-	-
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	-6.707,00	-9.010,00
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATT.FINANZ.		
18) Rivalutazioni		
a) Di partecipazioni		
1) con il metodo del patrimonio netto	-	-
2) altre	-	-
TOTALE Di partecipazioni	-	-
b) Rival.di immob.fin.no partec.	-	-
c) Rival. di titoli att.circ.no partec	-	-
d) Rival. di strum. fin. derivati	-	-
Rival. att. fin. gest. tesoreria	-	-
TOTALE Rivalutazioni	-	-
19) Svalutazioni		
a) Di partecipazioni		
1) con il metodo del patrimonio netto	-	-
2) altre	-	-
TOTALE Di partecipazioni	-	-
b) Svalut. immob.fin.no partec.	-	-
c) Svalut. titoli att.circ.no partac.	-	-
d) Svalut. di strum. fin. derivati	-	-
Svalut. di att. fin gest. tesoreria	-	-
TOTALE Svalutazioni	-	-
TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATT.FINANZ.	-	-

Risultato prima delle imposte	-1.349.408,00	-850.028,00
20) IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO		
a) - Imposte correnti	4.450,00	3.477,00
b) - Imposte differite	-	-
c) - Imposte anticipate	-	-
d) Proventi (Oneri) da trasparenza		
1) Proventi da regime di trasparenza	-	-
2) Oneri da regime di trasparenza	-	-
TOTALE Proventi (Oneri) da trasparenza	-	-
e) -Imposte esercizi precedenti	-	-
TOTALE IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO	4.450,00	3.477,00
21) Utile (perdite) dell'esercizio	-1.353.858,00	-853.505,00
1) Utile (Perdita) di pertin. di terzi	-	-
E 212) Utile (Perdita) del gruppo	-1.353.858,00	-853.505,00

CONTI D'ORDINE

.) CONTI D'ORDINE E DI GARANZIA

- Depositanti titoli in garanzia	-	-
- Depositanti mat.li presso l'impr.	-	-
- Depositanti titoli a cauzione	-	-
- Creditori per fideiussioni	-	-
- Cedenti im.ti e macch. in leasing	-	-
- Cedenti autoveicoli in leasing	-	-
- Titoli di propr.in garan. c\terzi	-	-
- Materiali in deposito c\o terzi	-	-
- Titoli c\o terzi in amm. e cust.	-	-
- Fideiussioni a favore di terzi	-	-
- Beni di terzi presso l'impresa		
Merci in conto lavorazione	-	-
Beni presso l'impresa dep. com.	-	-
Beni presso l'impresa in pegno o c.	-	-
Altri beni di terzi presso l'impres	-	-
TOTALE - Beni di terzi presso l'impresa	-	-
- Impegni assunti dall'impresa		
Merce da ricevere	-	-
Merce da consegnare	-	-
Altri impegni assunti dall'impresa	-	-
TOTALE - Impegni assunti dall'impresa	-	-
- Rischi assunti dall'impresa		
Fideiussioni		

A imprese controllate	-	-
A imprese collegate	-	-
A imprese controllanti	-	-
A imp. controllate da controllanti	-	-
5) Ad altre imprese	-	-
TOTALE Fideiussioni	-	-
Avalli		
A imprese controllate	-	-
A imprese collegate	-	-
A imprese controllanti	-	-
A imp. controllate da controllanti	-	-
Ad altre imprese	-	-
TOTALE Avalli	-	-
Altre garanzie personali		
A imprese controllate	-	-
A imprese collegate	-	-
A imprese controllanti	-	-
A imp. controllate da controllanti	-	-
Ad altre imprese	-	-
TOTALE Altre garanzie personali	-	-
Garanzie reali		
A imprese controllate	-	-
A imprese collegate	-	-
A imprese controllanti	-	-
A imp. controllate da controllanti	-	-
Ad altre imprese	-	-
TOTALE Garanzie reali	-	-
Altri rischi		
Crediti scontati o ceduti prosolv.	-	-
Altri rischi	-	-
TOTALE Altri rischi	-	-
TOTALE - Rischi assunti dall'impresa	-	-
- Altri conti d'ordine	-	-
TOTALE CONTI D'ORDINE E DI GARANZIA	-	-



ADAMO
ALESSANDRO
09.06.2026
09:38:37
GMT+02:00

DOTSTAY S.P.A.		
Partita IVA: 08369730968		
Codice fiscale: 08369730968		
VIA BENIGNO CRESPI, 57 - 20159 - MILANO - MI		
RENDICONTO FINANZIARIO 2025		
Flussi finanziari della gestione reddituale		
	31/12/2025	31/12/2024
Utile (perdita) dell'esercizio	-1.353.858,00	-853.505,00
Imposte sul reddito	4.450,00	3.477,00
Interessi passivi/(interessi attivi)	6.707,00	8.788,00
(Dividendi)	0,00	0,00
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	0,00	0,00
Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	-1.342.701,00	-841.240,00
Accantonamenti ai fondi	21.354,00	9.163,00
Ammortamenti delle immobilizzazioni	304.078,00	241.074,00
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0,00	0,00
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie		
Altre rettifiche per elementi non monetari	0,00	0,00
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	325.432,00	250.237,00
Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	-1.017.269,00	-591.003,00
Decremento/(incremento) delle rimanenze	0,00	0,00
Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti (incluso intercompany)	11.792,00	-1.221,00
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori (incluso intercompany)	-10.022,00	23.131,00
Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi	16.846,00	-8.522,00
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	-52.776,00	32.869,00
Altre variazioni del capitale circolante netto	-34.093,00	99.007,00
Variazioni del capitale circolante netto	-68.253,00	145.264,00
Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	-1.085.522,00	-445.739,00
Interessi incassati/(pagati)	-6.707,00	-8.788,00
(Imposte sul reddito pagate)	-4.450,00	-3.477,00
Dividendi incassati	0,00	0,00
(Utilizzo dei fondi)	-3.885,00	-3.849,00
Altri incassi/(pagamenti)		
Altre rettifiche	-15.042,00	-16.114,00
Flusso finanziario della gestione reddituale (A)	-1.100.564,00	-461.853,00
Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
(Investimenti)	-5.566,00	-600,00
Prezzo di realizzo disinvestimenti	0,00	0,00
Immobilizzazioni materiali	-5.566,00	-600,00
(Investimenti)	-116.244,00	-373.169,00
Prezzo di realizzo disinvestimenti	0,00	0,00
Immobilizzazioni immateriali	-116.244,00	-373.169,00
(Investimenti)	-72.944,00	-6.943,00
Prezzo di realizzo disinvestimenti	0,00	0,00
Immobilizzazioni finanziarie	-72.944,00	-6.943,00
(Investimenti)	0,00	0,00
Prezzo di realizzo disinvestimenti	0,00	0,00
Attività finanziarie non immobilizzate	0,00	0,00
Acquisizione o cessione di controllate o rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide	0,00	0,00
Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide		
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	-194.754,00	-380.712,00

DOTSTAY S.P.A.		
Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Incremento (decremento) debiti a breve verso banche	-31.341,00	-18.469,00
Accensione finanziamenti	0,00	0,00
Rimborso finanziamenti	-6.938,00	-40.003,00
Mezzi di terzi	-38.279,00	-58.472,00
Variazione Capitale Sociale (incassi e rimborsi) (Rimborsi di capitale)	612.307,00	1.157.116,00
Cessione (acquisto) di azioni proprie		
Dividendi (e acconti su dividendi) pagati		
Mezzi propri	612.307,00	1.157.116,00
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	574.028,00	1.098.644,00
Disponibilità liquide iniziali anno	1.109.426,00	853.347,00
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	-721.290,00	256.079,00
Disponibilità liquide finali anno	388.136,00	1.109.426,00
	OK	OK

Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	1.108.520,00	852.395,00
Assegni	0,00	0,00
Danaro e valori in cassa	906,00	952,00
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	1.109.426,00	853.347,00
Di cui non liberamente utilizzabili		
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	385.730,00	1.108.520,00
Assegni	0,00	0,00
Danaro e valori in cassa	2.406,00	906,00
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	388.136,00	1.109.426,00
Di cui non liberamente utilizzabili		

ADAMO
ALESSANDRO
09.06.2026
09:42:23
GMT+02:00



DOTSTAY S.P.A.			
Sede in: VIA BENIGNO CRESPI, 57 - 20159 - MILANO (MI)			
Codice fiscale:	08369730968	Partita IVA:	08369730968
Capitale sociale:	Euro 81.180,28	Capitale versato:	Euro 81.180,28
Registro imprese di:	MILANO	N. iscrizione reg. imprese:	08369730968
N. Iscrizione R.E.A.:	2020889		

Nota integrativa

Nota integrativa al bilancio consolidato

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO CONSOLIDATO AL 31/12/2025 (In unità di Euro)

Introduzione

Il bilancio consolidato chiuso il 31/12/2025, 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.

La società nel corso del 2025, come comunicato nella semestrale, ha finalizzato il percorso indirizzato al recupero di ulteriori risorse entro la fine dell'esercizio.

Tale attività ha portato alla delibera di aumento di capitale in data 27/11/2025 per Euro 300.000.

Alla data del 31.12.2025 è stato sottoscritto per un importo di Euro 199.998 di cui Euro 2.222,2 a capitale ed Euro 197.775,8 a riserva sovrapprezzo.

L'esercizio 2025 si chiude con una perdita consolidata pari a Euro 1.353.858, rispetto alla perdita di Euro 853.505 registrata nell'esercizio precedente, con un peggioramento complessivo pari a Euro 500.353.

Tale risultato deve essere letto tenendo conto della particolare fase attraversata dalla Società nel corso dell'esercizio. Il 2025 è stato infatti caratterizzato da un rilevante rafforzamento della struttura operativa, organizzativa e commerciale, nonché da investimenti funzionali allo sviluppo del modello di business, all'ampliamento del portafoglio immobiliare gestito e al consolidamento della piattaforma societaria.

Ai fini di una più corretta lettura dell'andamento economico, è opportuno distinguere il risultato complessivo dell'esercizio dall'andamento della gestione caratteristica, intesa quale gestione ordinaria al netto degli altri ricavi e proventi, degli eventuali proventi da partecipazioni e degli ammortamenti e svalutazioni. Nel conto economico consolidato 2025 e nel relativo comparativo 2024 non risultano iscritti proventi da partecipazioni.

I ricavi delle vendite e delle prestazioni aumentano da Euro 1.239.188 nel 2024 a Euro 1.442.991 nel 2025, con un incremento pari a Euro 203.803, corrispondente a circa il 16,4%. Tale dinamica conferma la crescita dell'attività caratteristica e l'ampliamento della base dei ricavi generati dalla gestione ordinaria.

Parallelamente, i costi caratteristici ante ammortamenti, determinati considerando i costi della produzione al netto degli ammortamenti e svalutazioni, aumentano da circa Euro 2.082.129 nel 2024 a circa Euro 2.536.703 nel 2025, con un incremento pari a circa Euro 454.574. Ne deriva un peggioramento della gestione caratteristica ante ammortamenti e accantamenti, che passa da circa Euro -842.941 nel 2024 a circa Euro -1.093.712 nel 2025.

Il peggioramento della gestione caratteristica, pari a Euro 250.771, deve tuttavia essere interpretato in modo distinto rispetto al peggioramento del risultato complessivo dell'esercizio. Quest'ultimo risulta infatti influenzato anche da componenti non direttamente riferibili alla gestione caratteristica, tra cui la riduzione degli altri ricavi e proventi, passati da Euro 245.164 nel 2024 a Euro 64.589 nel 2025, nonché l'incremento degli ammortamenti e svalutazioni e accontamenti, passati da Euro 243.241 a Euro 313.578.

Un ulteriore elemento di lettura è rappresentato dall'evoluzione del portafoglio immobiliare. Nel corso del 2025 gli immobili in locazione diretta sono passati da 53 a 70 unità, con una crescita superiore al 30%. Tale dato assume particolare rilievo se confrontato con l'esercizio 2024, nel quale si era invece registrata una riduzione del portafoglio in locazione diretta, passato da 56 a 53 unità.

E' inoltre opportuno evidenziare che nel corso del 2025 il mercato delle locazioni a Milano ha attraversato una fase anomala di flessione. L'offerta di immobili è cresciuta

oltre la domanda, con conseguente pressione al ribasso sui canoni di affitto. I prezzi delle sublocazioni, assunti come riferimento nel 2023 e nel 2024, sono cambiati repentinamente, rendendo necessario intervenire più volte sul pricing degli immobili gestiti dalla Società.

Tale dinamica ha determinato un allungamento dei tempi di vacancy tra una locazione e la successiva, con impatto negativo sul risultato dell'esercizio. La contrazione dei canoni ha inoltre comportato una riduzione del markup, rendendo necessario un deciso intervento strutturale sul modello operativo.

Alla luce di queste premesse l'esercizio 2025 deve quindi essere interpretato positivamente come un anno di semina, investimento e costruzione. La Società ha sostenuto costi rilevanti per rafforzare la propria capacità operativa, ampliare e consolidare il portafoglio immobiliare, strutturare le funzioni interne, sostenere lo sviluppo commerciale e predisporre le basi per una crescita più ordinata e sostenibile negli esercizi successivi.

Tale fase ha comportato un incremento dei costi superiore alla crescita dei ricavi caratteristici nel breve periodo, ma ha consentito alla Società di dotarsi di una struttura più adeguata alla dimensione prospettica dell'attività e di avvicinarsi alla massa critica necessaria per il raggiungimento dell'equilibrio economico.

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 E CRITERI GENERALI DI FORMAZIONE DEL BILANCIO

Il bilancio consolidato è stato elaborato in conformità alle norme di Legge vigenti interpretate ed integrate dai corretti principi contabili enunciati dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e degli esperti contabili e dell'Organismo Italiano di Contabilità. In particolare, per quanto riguarda gli schemi del bilancio, sono state applicate le disposizioni previste dal D.L. n. 127 del 9 aprile 1991, così come modificato dal D.Lgs. n. 6 del 17 gennaio 2003.

Il presente bilancio si compone dello stato patrimoniale e del conto economico consolidati e della nota integrativa. La nota integrativa ha la funzione di fornire l'illustrazione, l'analisi ed in taluni casi un'integrazione dei dati del bilancio consolidato e contiene le informazioni richieste dall'art. 38 del D.L. n° 127/91. Inoltre, vengono fornite tutte le informazioni supplementari ritenute necessarie per dare una rappresentazione veritiera e corretta, anche se non richieste da una specifica disposizione di legge.

Il bilancio consolidato è stato redatto sulla base dei bilanci relativi alle singole società incluse nel consolidamento, riclassificati al fine di uniformarli agli schemi previsti dagli artt. 2424 e 2424 bis e 2425 c.c. e rettificati per stornare poste di natura fiscale e per uniformarli ai principi contabili, omogenei nell'ambito del Gruppo.

Oltre agli allegati previsti dalla legge, vengono presentati prospetti di raccordo tra il risultato netto e il patrimonio netto della consolidante e i rispettivi valori risultanti dal bilancio consolidato.

Il bilancio consolidato presenta ai fini comparativi i valori relativi all'esercizio precedente.

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 del Gruppo e il risultato economico dell'esercizio.

Nella redazione del bilancio consolidato 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 del Gruppo;
- 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.

Continuità aziendale

Ai sensi dell'art. 2423-bis, c.1, n.1, C.C., la valutazione delle voci di bilancio è stata effettuata nella prospettiva della continuazione dell'attività.

Le attività messe in opera dagli amministratori nell'anno 2025 hanno portato i loro frutti. Il fatturato è cresciuto ed è incrementato il portafoglio immobiliare, tale risultato è positivo in termini di percorso aziendale, ma si è realizzato in un contesto di mercato sfavorevole

In risposta a tali eventi, la Società ha avviato un piano di azioni correttive drastiche e mirate. In particolare, sono stati rinegoziati molti canoni di locazione con i proprietari degli immobili, con l'obiettivo di riportare stabilizzare il markup ed è stata avviata una spending review su tutte le spese correnti

L'obiettivo prioritario è il consolidamento dell'asset immobiliare e il progressivo avvicinamento al break-even point. Una volta raggiunto tale traguardo, sarà possibile riavviare in modo più strutturato gli investimenti in ambito digitale e B2B, facendo leva su una base immobiliare più stabile, efficiente e coerente con gli obiettivi dimensionali della Società.

Alla data di predisposizione del bilancio, sulla base delle prime evidenze gestionali dell'esercizio 2026, la Società sta già registrando segnali concreti di inversione di tendenza. Il percorso intrapreso evidenzia una forte azione di razionalizzazione dei costi, una progressiva crescita dei ricavi caratteristici e l'avvio di nuove direttrici di

sviluppo, tra cui la generazione di ricavi derivanti da operazioni di compravendita immobiliare.

Inoltre, la Società ha avviato iniziative volte a migliorare l'efficienza del portafoglio in locazione diretta, con particolare attenzione alla riduzione dei periodi di vacancy e all'ottimizzazione dei cosiddetti "vuoti per pieno". Tale obiettivo viene perseguito anche attraverso collaborazioni integrate con operatori specializzati nel settore delle locazioni brevi, al fine di massimizzare il rendimento degli immobili gestiti, migliorare la rotazione dei ricavi e ridurre l'impatto economico dei periodi non locati.

Le azioni già intraprese nel corso del 2026 confermano che il percorso verso il break-even operativo è avviato in maniera decisa. La Società ritiene che gli investimenti effettuati nel 2025 stiano iniziando a produrre i relativi benefici, contribuendo a una maggiore efficienza gestionale e a un progressivo miglioramento della marginalità.

Per sostenere tale percorso e abbreviarne i tempi di realizzazione, sarà tuttavia necessario assicurare alla Società un adeguato approvvigionamento di risorse finanziarie, funzionale sia al completamento delle attività di razionalizzazione sia al supporto delle nuove linee di crescita. Tali risorse consentirebbero di accelerare il processo di riequilibrio economico, rafforzare la struttura patrimoniale e consolidare il posizionamento della Società nel mercato di riferimento.

Alla luce delle suddette verifiche, l'Organo amministrativo non ha riscontrato incertezze circa la sussistenza del presupposto della continuità aziendale in quanto la società, attraverso la propria attività gestionale, appare in grado di:

- a. soddisfare le aspettative dei soci, conferenti di capitale, e dei prestatori di lavoro;
- b. mantenere l'equilibrio finanziario della gestione, inteso come l'attitudine dell'azienda a preservare i prevedibili flussi di entrate finanziarie con caratteristiche quantitative e temporali idonee a fronteggiare i deflussi di mezzi finanziari, necessari per l'acquisizione di fattori di produzione, secondo le modalità indicate nei programmi di gestione.

In definitiva, gli Amministratori hanno maturato una ragionevole aspettativa che la società potrà continuare la sua esistenza operativa in un futuro prevedibile, mantenendo altresì la capacità di costituire un complesso economico funzionante destinato alla produzione di reddito.

Pertanto, si ritiene appropriato il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31/12/2025.

Da ultimo, si segnala che, al fine di intercettare tempestivamente eventuali segnali di crisi, la Governance della società si è impegnata a perfezionare un sistema ispirato ai criteri di eccellenza nella gestione dell'assetto societario, tra i quali si ricorda l'armonizzazione del sistema dei controlli in essere con il dettato normativo relativo al D.lgs. 14/2019 "Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza". Il Gruppo ha pertanto continuato, anche nel corso dell'esercizio in commento, ad implementare e perfezionare i propri assetti organizzativi, amministrativi e contabili, che hanno altresì permesso di

implementare, affiancando all'analisi storica dei risultati l'esame dei piani futuri, un modello di gestione aziendale che consente di valutare anticipatamente gli effetti economici, patrimoniali e finanziari delle scelte gestionali in un'ottica di salvaguardia del patrimonio aziendale.

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.

Cambiamenti di principi contabili

Disciplina transitoria

Con riferimento alle modifiche al Codice Civile introdotte dal D. lgs. n. 139/2015 che hanno comportato il cambiamento dei criteri di valutazione di talune poste e in relazione alla conseguente disciplina transitoria, si precisa che le voci che non hanno ancora esaurito i loro effetti in bilancio saranno commentate nelle sezioni ad esse dedicate della presente Nota integrativa, dando evidenza dei rispettivi criteri di valutazione adottati.

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 31/12/2025, compongono l'Attivo di Stato patrimoniale.

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);
- costi ricerca e sviluppo;
- altre immobilizzazioni immateriali (sviluppo siti web, oneri pluriennali su fabbricati di terzi).

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 ammortamento, a euro 592.204.

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.

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 Euro 236.842 poiché il sostenimento di tali spese ha avuto lo scopo di espandere l'attività aziendale in direzioni alternative e nuove rispetto a quelle tradizionali. Tali costi sono stati totalmente capitalizzati. 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 455.691 sono ammortizzati in quote costanti.

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 455.691 sono ammortizzati in quote costanti.

Costi di sviluppo

I costi di sviluppo rilevati nella voce B.I.2 dello Stato patrimoniale, per euro 7.207 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 129.306 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 115.108;
- i costi per migliorie e spese incrementative su beni di terzi per Euro 14.197.

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 129.306, sulla base del costo sostenuto.

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 31/12/2025	592.204
Saldo al 31/12/2024	770.604
Variazioni	-178.400

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

Analisi dei movimenti delle immobilizzazioni immateriali

	Costi di impianto e di ampliamento	Costi di sviluppo	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio				
Costo	589.345	35.398	145.861	770.604
Valore di bilancio	589.345	35.398	145.861	770.604
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	78.993		37.250	116.243
Ammortamento	-212.647	-28.191	-53.805	-294.643

dell'esercizio				
Altre variazioni				
Totale variazioni	-133.654	-28.191	-16.555	-178.400
Valore di fine esercizio				
Costo	455.691	7.207	129.306	592.204
Valore di bilancio	455.691	7.207	129.306	592.204

Immobilizzazioni materiali

CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte nell'attivo dello Stato patrimoniale alla sottoclasse B.II al costo di acquisto o di produzione maggiorato dei relativi oneri accessori direttamente imputabili, per complessivi Euro 23.728, 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.

Gli ammodernamenti e le migliorie che prolungano la vita economica delle immobilizzazioni sono capitalizzati a incremento delle immobilizzazioni cui ineriscono. I costi di manutenzione e riparazione aventi natura ordinaria sono addebitati integralmente a Conto Economico.

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 31/12/2025 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 31/12/2025 23.728

Saldo al 31/12/2024 27.596

Variazioni -3.868

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

	Saldo al 31/12/2024		Variazioni		Ammortamenti dell'esercizio		Saldo al 31/12/2025	
Terreni e fabbricati		0		0		0		0
Impianti e macchinari		0		0		0		0
Attrezzature ind. e commerc.		0		0		0		0
Altri beni		27.596		5.565		9.433		23.728
Imm. mat. in corso e acconti		0		0		0		0
Totale		27.596		5.568		9.433		23.728
	Costo Storico	Incrementi	Totale	Fondo	Svalutazioni	Altro		Saldo al

	immobilizzazioni					ammortamenti		31/12/2025
Terreni e Fabbricati	0	0	0	0	0	0	0	0
Impianti e macchinari	0	0	0	0	0	0	0	0
Attrezzature ind. e Commerc.	0	0	0	0	0	0	0	0
Altri beni	51.211	4.295	55.506	31.778	0	0	0	23.728
Imm. in corso e acconti	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale	51.211	4.295	55.506	31.778	0	0	0	23.728

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 ai sensi dell'art. 2427 , punto .22) del Codice Civile

Immobilizzazioni finanziarie

B III - IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Nello Stato patrimoniale del bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2024, le immobilizzazioni finanziarie sono iscritte ai seguenti valori:

Saldo al 31/12/2025	324.037
Saldo al 31/12/2024	251.093
Variazioni	6.943

Esse risultano composte crediti immobilizzati (depositi cauzionali su appartamenti in locazione) per Euro 324.037.

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.

Analisi delle variazioni e della scadenza delle immobilizzazioni finanziarie: crediti

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti immobilizzati verso altri	251.093	72.944	324.037	324.037
Totale crediti immobilizzati	251.093	72.944	324.037	324.037

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 324.037.

Importi esigibili oltre 12 mesi

Descrizione	Importo
CREDITI PER DEPOSITI CAUZIONALI SU LOCAZIONI	324.037

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 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.

Dettagli sui crediti immobilizzati suddivisi per area geografica

	Area geografica	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
	ITALIA	324.037	324.037
Totale		324.037	324.037

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 31/12/2025 è pari a Euro 469.478. Rispetto al passato esercizio, ha subito una variazione in diminuzione pari a Euro 679.575.

Saldo al 31/12/2025	469.478
Saldo al 31/12/2024	1.149.053
Variazioni	-679.575

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 31/12/2025, 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.

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 81.342.

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.

Analisi delle variazioni e della scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	21.037	-11.792	9.245	9.245
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante				
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	18.452	-8.299	10.152	10.153
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	138	61.806	61.944	61.944
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	39.627	41.715	81.342	81.342

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 61.944.

Importi esigibili entro 12 mesi

Descrizione	Importo
acconti a fornitori	61.844
crediti diversi	100

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.

Dettagli sui crediti iscritti nell'attivo circolante suddivisi per area geografica

	Area geografica	Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	Crediti verso controllate iscritti nell'attivo circolante	Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	Totale crediti iscritti nell'attivo circolante
	ITALIA	9.245		10.153	61.944	81.342
Totale		9.245		10.153	61.944	81.342

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.

Nel bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31/12/2025 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 388.136 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.

Analisi delle variazioni delle disponibilità liquide

	Depositi bancari e postali	Denaro e altri valori in cassa	Totale disponibilità liquide
Valore di inizio esercizio	1.108.520	906	1.109.426
Variazione nell'esercizio	-722.790	1.500	-721.290
Valore di fine esercizio	385.730	2.406	388.136

La movimentazione delle disponibilità liquide nel corso dell'esercizio è analiticamente dettagliata, come previsto dall'OIC 10, nel prospetto di rendiconto finanziario.

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 31/12/2025 ammontano a Euro 59.401.

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

Analisi delle variazioni dei ratei e risconti attivi

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	4.261	2.629	6.890
Risconti attivi	71.986	-19.475	52.511
Totale ratei e risconti attivi	76.247	-16.846	59.401

Le variazioni intervenute sono relative a normali fatti di gestione.

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 31/12/2025, 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 670.468 ed evidenzia una variazione in diminuzione di Euro 741.551, la differenza di consolidamento per Euro 69.238 è stata contabilizzata tra le altre riserve.

La variazione è determinata dalla delibera di aumento di capitale del 20/11/2024, del 27/11/2025 e del 26/05/2025 che ha comportato un incremento del capitale sociale e dalla compensazione della perdita del 2024

Alla data del 31.12.2025 si è concluso il processo di sottoscrizione che ha portato ad un incremento del capitale sociale di Euro 6.803, e della riserva di sovrapprezzo di Euro 605.603.

Riserva indisponibile.

In relazione all'evoluzione della situazione economica conseguente alla pandemia da Covid-19, la società si è avvalsa della facoltà prevista dall'art. 60, commi da 7-bis a 7-quinquies del D.L. 104/2020, estesa per l'esercizio 2021 dall'art. 3. c. 5-quinquiesdecies del D.L. 228/2021, conv. dalla L. 15/2022, di derogare alle disposizioni dell'art. 2426, c.1, n.2 C.C., con riguardo alla sospensione dello stanziamento a bilancio delle quote di ammortamento del costo delle immobilizzazioni materiali e/o immateriali.

L'utilizzo di detta facoltà fa sorgere l'obbligo di destinare ad una riserva indisponibile per sospensione degli ammortamenti per l'esercizio 2021, di cui all'art. 60, c. 7-ter della L.126/2020, mediante utilizzo della riserva di sovrapprezzo azioni per Euro 56.913,00.

Esercizio 2022

L'art. 3. c. 5-quinquiesdecies del D.L. 228/2021, convertito dalla L. 15/2022 ha esteso la possibilità prevista dall'art. 60, commi da 7-bis a 7-quinquies del D.L. 104/2020, in deroga all'art. 2426, primo comma, n. 2, C.C., di sospendere per l'anno 2021 il processo di ammortamento in risposta agli effetti economici negativi prodotti dall'evento pandemico Covid-19.

Poiché la società si è avvalsa della suddetta facoltà di sospendere nella misura del 100% le quote di ammortamento dell'anno 2021, ha destinato a una riserva indisponibile utili di ammontare corrispondente alla quota di ammortamento non effettuata in applicazione dell'art. 60 c. 7-ter del D.L. 104/2020.

Tale riserva indisponibile risulta iscritta per Euro 107.071,00.

La liberazione della riserva avviene al termine del periodo di ammortamento, in quanto lo stesso è stato prolungato di un anno.

Poichè si sono esauriti gli esercizi in cui sarebbero state ammortizzate (considerando i due anni di sospensione) nel presente bilancio sono state ridotte le riserve di cui sopra per un importo pari ad Euro 98.806.

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".

Analisi delle variazioni nelle voci di patrimonio netto

Patrimonio netto - Variazioni

	Saldo al 31/12/2024	Variazioni	Saldo al 31/12/2025
I Capitale	74.377	6.803	81.180
II Riserva da sovrapp. azione	3.193.220	704.309	3.897.529
III Riserve di rivalutazione	0	0	0
IV Riserva legale	0	0	0
V Riserve statutarie	0	0	0
VI Altre riserve	234.424	-156.920	77.504
VII Riserva per operazioni flussi finanziari	0	0	0
VIII Utili (perdite) a nuovo	-1.236.497	-795.390	-2.031.887
IX Utile dell'esercizio	0	0	0
IX Perdita dell'esercizio	-853.505	-500.353	-1.353.858
Totale	1.412.019	-741.551	670.468

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
RISERVA SOSPENSIONE AMMORTAMENTI	8.265
Totale	8.265

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.

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle voci di patrimonio netto

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	81.180	VERSAMENTO		
Riserva da soprapprezzo	3.897.529	VERSAMENTO	A, B	3.897.529

delle azioni			
Altre riserve			
Varie altre riserve	77.504		
Totale altre riserve	77.504	DIFFERENZA DA CONSOLIDAMENTO SOSPENSIONE AMMORTAMENTI	
Utili portati a nuovo	-2.031.887		
Totale	670.468		3.897.529

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 sopraprezzo azioni (quote) può essere distribuita solo a condizione che la riserva legale abbia raggiunto il limite stabilito dall'art. 2430 C.C..

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 14.167 per controversie legali a fronte del contenzioni in corso con la società SPAX SRL, (12.000) ai fini di recuperare il deposito cauzionale a suo tempo versato, per la locazione degli uffici, e Irina Andreyan (2.167).

Nel bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31/12/2025 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.

Analisi delle variazioni dei fondi per rischi e oneri

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	4.667	4.667
Variazioni nell'esercizio	9.500	9.500
Accantonamento nell'esercizio	9.500	9.500
Totale variazioni	9.500	9.500
Valore di fine esercizio	14.167	14.167

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 12.957.
- 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 7.969.

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, vengono rilevati nella voce D.14, tra i debiti del Passivo.

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

Analisi delle variazioni del trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	
Valore di inizio esercizio		4.988
Variazioni nell'esercizio		
Accantonamento nell'esercizio		7.969
Utilizzo nell'esercizio		
Totale variazioni		7.969
Valore di fine esercizio		12.957

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:

1. alla voce D 4) debiti verso banche per Euro 6.938.

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

2. alla voce D 4) debiti verso banche per Euro 6.938, 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 78.921 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
	24.957
DEBITI VS/ DIPENDENTI E AMMINISTRATORI	
DEBITI PER DEPOSITI CAUZIONALI RICEVUTI	333.104
DEBITI VS CLIENTI ITALIA/ESTERO	2.049

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 513.067.

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.

Analisi delle variazioni e della scadenza dei debiti

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso banche	45.217	-38.279	6.938	6.938	
Acconti	5.496	-4.986	510	510	
Debiti verso fornitori	88.943	-10.022	78.921	78.921	
Debiti tributari	101.940	-44.373	57.567	50.788	6.779
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	16.128	-7.107	9.021	9.021	
Altri debiti	284.230	75.880	360.110	27.006	333.104
Totale debiti	541.954	-28.887	513.067	173.184	339.883

Passivita' - Debiti - Composizione temporale

	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Obbligazioni	0	0	0	0
Obbligazioni convertibili	0	0	0	0
Debiti v/soci per finanziamenti	0	0	0	0
Debiti v/banche	6.938	0	0	6.938
Debiti v/altri finanziatori	0	0	0	0
Acconti da clienti	510	0	0	510
Debiti v/fornitori	78.921	0	0	78.921
Debiti da titoli di credito	0	0	0	0
Debiti v/controllate	0	0	0	0
Debiti v/collegate	0	0	0	0
Debiti v/controllanti	0	0	0	0
Debiti tributari	50.788	6.779	0	57.567
Debiti v/istituti prev.	9.021	0	0	9.021
Altri debiti	27.006	333.104	0	360.110
Totale	173.184	339.883	0	513.067

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.

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.

Dettagli sui debiti suddivisi per area geografica

	Area geografica	Debiti verso banche	Acconti	Debiti verso fornitori	Debiti tributari	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	Altri debiti	Debiti
Totale	ITALIA	6.938	510	78.921	57.567	9.021	360.110	513.067
		6.938	510	78.921	57.567	9.021	360.110	513.067

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 la presenza di una garanzia consortile su finanziamento Unicredit "Covid" di Euro 25.000 con scadenza maggio 2026.

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**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 31/12/2025 ammontano a Euro 258.189.

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

Analisi delle variazioni dei ratei e risconti passivi

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	75.719	-38.868	36.851
Risconti passivi	235.246	-13.908	221.338
Totale ratei e risconti passivi	310.965	-52.776	258.189

La variazione intervenuta è relativa a normali fatti di gestione.

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 31/12/2025, 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.

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 1.442.991.

I ricavi non finanziari, riguardanti l'attività accessoria sono stati iscritti alla voce A.5) ed ammontano ad Euro 64.589.

Il nuovo principio contabile OIC 34, applicabile dal 1° gennaio 2024, non ha avuto impatti significativi sul bilancio della società.

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.

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.

Dettagli sui ricavi delle vendite e delle prestazioni suddivisi per area geografica

	Area geografica	Valore esercizio corrente
Totale	ITALIA	1.442.991 1.442.991

L'ammontare complessivo dei contributi in conto esercizio indicati alla voce A.5) di Conto economico risulta pari ad Euro 61.785 e comprende:

- il contributo oggetto del credito d'imposta per quotazione per euro 59.455;
- 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.

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 i ricavi 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 31/12/2025, al netto dei resi, degli sconti di natura commerciale e degli abbuoni, ammontano a Euro 2.850.281.

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.

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Interessi e altri oneri finanziari	
Verso banche	
Altri	6.707
Totale	6.707

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 31/12/2025, 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 pari ad Euro 819 nonché il debito IRES pari ad Euro 3.631, iscritti alla voce D.12 del passivo di Stato patrimoniale, sono stati indicati in misura corrispondente al rispettivo ammontare rilevato nella voce 20 di Conto economico, relativamente all'esercizio chiuso al 31/12/2025, tenuto conto della dichiarazione IRAP e UNICO 2026 che la società dovrà presentare.

Nota integrativa, rendiconto finanziario

Il rendiconto permette di valutare:

- le disponibilità liquide prodotte/assorbite dall'attività operativa e le modalità di impiego/copertura;
- la capacità della società di affrontare gli impegni finanziari a breve termine;
- 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 31/12/2025, 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 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.);
- Proposta di destinazione degli utili o copertura delle perdite.

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 di dipendenti ripartiti per categoria

	Impiegati	Totale Dipendenti
Numero medio	6	6

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:

Ammontare dei compensi, delle anticipazioni e dei crediti concessi ad amministratori e sindaci e degli impegni assunti per loro conto

	Amministratori	Sindaci
Compensi	202.435	28.000

I compensi spettanti agli amministratori sono stati attribuiti sulla base dell'apposita delibera di assemblea dei soci. In data 23.04.2025, 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:

Ammontare dei corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione

	Revisione legale dei conti annuali	Altri servizi diversi dalla revisione contabile	Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione
Valore	37.059	1.285	38.344

Il valore dei compensi per la revisione risulta così suddiviso:

Descrizione	Importo
Compenso BDO	22.759
Compenso AUDIREVI	14.300

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.)

Il capitale sociale, pari a Euro 81.180, è rappresentato da numero 4.059.014 azioni di cui 3.510.357, ordinarie e 548.657 a voto plurimo, di nominali Euro 0,02 cadauna.

Emissione azioni ordinarie

Nel corso dell'esercizio è stato deliberato dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 27 novembre 2025 ed eseguito dal Consiglio di Amministrazione in data 27 novembre 2025, un aumento di capitale per massimi Euro 300.000, comprensivi di sovrapprezzo, mediante emissione di massime n. 166.666 nuove azioni.

Ad esito dell'Aumento di Capitale sono state sottoscritte n. 111.110 azioni ordinarie di nuova emissione, per un controvalore complessivo di Euro 199.998

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 31/12/2025 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.

ADAMO
ALESSANDRO
09.06.2026
09:41:52
GMT+02:00



Relazione sulla
Gestione al
bilancio
consolidato
chiuso al

31/12/2025

Redatta ai sensi dell'art. 2428 del Codice Civile

Esercizio dal 01/01/2025
al 31/12/2025

Sede in Via BENIGNO CRESPI 57, 20159 MILANO MI

Capitale sociale Euro 81.180

interamente versato

Cod. Fiscale 08369730968

Iscritta al Registro delle Imprese di CAMERA DI COMM. METROPOLITANA DI MILANO-
MONZA BRIANZA-LODI **nr.** 08369730968

Nr. R.E.A. 2020889

INDICE degli Argomenti

- Introduzione
- ANALISI DELLA SITUAZIONE DELLA SOCIETA', DELL'ANDAMENTO E DEL RISULTATO DELLA GESTIONE
 - Mercati in cui l'impresa opera
 - Caratteristiche della società in generale
 - Indicatori di risultato
 - Indicatori finanziari di risultato
 - Indicatori reddituali
 - Indicatori economici
 - Indicatori finanziari
 - Indicatori di solidità
 - Indicatori di solvibilità (o liquidità)
 - Indicatori non finanziari di risultato
 - Informazioni sui principali rischi ed incertezze
 - Rischi non finanziari
 - Rischi finanziari
 - Politiche di risposta e di riduzione dei rischi
 - Informazioni relative alle relazioni con l'ambiente
 - Informazioni relative alle relazioni con il personale
- RICERCA E SVILUPPO
- Attività di direzione e coordinamento
- AZIONI PROPRIE E DEL GRUPPO
- OPERAZIONI SU AZIONI PROPRIE E DEL GRUPPO
- FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO
- EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE
- SEDI SECONDARIE
- RISULTATO DELL'ESERCIZIO

Signori azionisti,

il bilancio che viene sottoposto alla Vostra approvazione è la più chiara dimostrazione della situazione in cui si trova la Vostra società. Sulla base delle risultanze in esso contenute, possiamo esprimere parere *favorevole* per i risultati raggiunti nel corso dell'ultimo esercizio, chiuso al 31/12/2025, che hanno portato una Perdita di Euro 1.353.858.

Si evidenzia che il bilancio chiuso al 31/12/2025 è stato redatto con riferimento alle norme del codice civile in vigore dal 1° gennaio 2004, (D.Lgs. 17 gennaio 2003 n. 6 e successive modificazioni e integrazioni), nonché nel rispetto delle norme fiscali innovate dalla riforma fiscale, entrata in vigore dal 1° gennaio 2004 e introdotta dal D.Lgs. 12 dicembre 2003 n. 344 e successive modificazioni e integrazioni.

Tale Relazione è stata predisposta ai sensi dell'art. 2428 del Codice Civile, così come modificato dal D.lgs. 32/2007 e successive modificazioni. Si ricorda che le modifiche operate dal predetto Decreto Legislativo sono state introdotte allo scopo di recepire, nel nostro ordinamento, il principio in base al quale l'organo amministrativo, a completamento delle proprie valutazioni relative alla continuità aziendale ed alla prevedibile evoluzione della gestione aziendale, è tenuto a fornire, altresì, un'analisi dei principali rischi e delle incertezze che gravano sul Gruppo.

ANALISI DELLA SITUAZIONE DEL GRUPPO, DELL'ANDAMENTO E DEL RISULTATO DELLA GESTIONE

Mercati in cui il Gruppo opera

Come di consueto, prima di procedere all'illustrazione dei punti previsti dall'art. 2428 del codice civile, riteniamo opportuno illustrare la situazione macroeconomica del mercato in cui opera la società.

Gamma dei prodotti e dei servizi offerti

Dotstay S.p.A. è specializzata in gestione immobiliare e servizi associati. Il fatturato per attività è ripartito come segue:

- locazione immobiliare. Il gruppo offre anche servizi immobiliari ai proprietari (servizi di gestione e locazione di immobili, ricerca e selezione di inquilini, ecc.) e sviluppa un'attività di intermediazione immobiliare;
- servizi di rilocazione: attività svolta attraverso una piattaforma digitale che consente ai clienti (famiglie, lavoratori, studenti, ecc.) di cercare e selezionare alloggi (case, appartamenti, monolocali, ecc.) corrispondenti a determinati criteri, fornendo loro un assistente personale preposto alla consulenza e alla visita guidata delle soluzioni abitative selezionate.

Ds real estate è una società che si occupa di intermediazione immobiliare, gestendo sia l'intermediazione su immobili già locati da Dotstay Spa e da sub-locare, che immobili di terzi.

Caratteristiche del Gruppo in generale

Descrizione contesto e risultati

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.

L'esercizio 2025 si chiude con una perdita consolidata pari a Euro 1.353.858, rispetto alla perdita di Euro 853.505 registrata nell'esercizio precedente, con un peggioramento complessivo pari a Euro 500.353.

Tale risultato deve essere letto tenendo conto della particolare fase attraversata dalla Società nel corso dell'esercizio. Il 2025 è stato infatti caratterizzato da un rilevante rafforzamento della struttura operativa, organizzativa e commerciale, nonché da investimenti funzionali allo sviluppo del modello di business, all'ampliamento del portafoglio immobiliare gestito e al consolidamento della piattaforma societaria.

Ai fini di una più corretta lettura dell'andamento economico, è opportuno distinguere il risultato complessivo dell'esercizio dall'andamento della gestione caratteristica, intesa quale gestione ordinaria al netto degli altri ricavi e proventi, degli eventuali proventi da partecipazioni e degli ammortamenti e svalutazioni. Nel conto economico consolidato 2025 e nel relativo comparativo 2024 non risultano iscritti proventi da partecipazioni.

I ricavi delle vendite e delle prestazioni aumentano da Euro 1.239.188 nel 2024 a Euro 1.442.991 nel 2025, con un incremento pari a Euro 203.803, corrispondente a circa il 16,4%. Tale dinamica conferma la crescita dell'attività caratteristica e l'ampliamento della base dei ricavi generati dalla gestione ordinaria.

Parallelamente, i costi caratteristici ante ammortamenti, determinati considerando i costi della produzione al netto degli ammortamenti e svalutazioni, aumentano da circa Euro 2.082.129 nel 2024 a circa Euro 2.536.703 nel 2025, con un incremento pari a circa Euro 454.574. Ne deriva un peggioramento della gestione caratteristica ante ammortamenti e accantonamenti, che passa da circa Euro -842.941 nel 2024 a circa Euro -1.093.712 nel 2025.

Il peggioramento della gestione caratteristica, pari a Euro 250.771, deve tuttavia essere interpretato in modo distinto rispetto al peggioramento del risultato complessivo dell'esercizio. Quest'ultimo risulta infatti influenzato anche da componenti non direttamente riferibili alla gestione caratteristica, tra cui la riduzione degli altri ricavi e proventi, passati da Euro 245.164 nel 2024 a Euro 64.589 nel 2025, nonché l'incremento degli ammortamenti e svalutazioni e accantonamenti, passati da Euro 243.241 a Euro 313.578.

Un ulteriore elemento di lettura è rappresentato dall'evoluzione del portafoglio immobiliare. Nel corso del 2025 gli immobili in locazione diretta sono passati da 53 a 70 unità, con una crescita superiore al 30%. Tale dato assume particolare rilievo se confrontato con l'esercizio 2024, nel quale si era invece registrata una riduzione del portafoglio in locazione diretta, passato da 56 a 53 unità.

Relazione sulla Gestione

E' inoltre opportuno evidenziare che nel corso del 2025 il mercato delle locazioni a Milano ha attraversato una fase anomala di flessione. L'offerta di immobili è cresciuta oltre la domanda, con conseguente pressione al ribasso sui canoni di affitto. I prezzi delle sublocazioni, assunti come riferimento nel 2023 e nel 2024, sono cambiati repentinamente, rendendo necessario intervenire più volte sul pricing degli immobili gestiti dalla Società.

Tale dinamica ha determinato un allungamento dei tempi di vacancy tra una locazione e la successiva, con impatto negativo sul risultato dell'esercizio. La contrazione dei canoni ha inoltre comportato una riduzione del markup, rendendo necessario un deciso intervento strutturale sul modello operativo.

Alla luce di queste premesse l'esercizio 2025 deve quindi essere interpretato positivamente come un anno di semina, investimento e costruzione. La Società ha sostenuto costi rilevanti per rafforzare la propria capacità operativa, ampliare e consolidare il portafoglio immobiliare, strutturare le funzioni interne, sostenere lo sviluppo commerciale e predisporre le basi per una crescita più ordinata e sostenibile negli esercizi successivi.

Tale fase ha comportato un incremento dei costi superiore alla crescita dei ricavi caratteristici nel breve periodo, ma ha consentito alla Società di dotarsi di una struttura più adeguata alla dimensione prospettica dell'attività e di avvicinarsi alla massa critica necessaria per il raggiungimento dell'equilibrio economico.

Situazione generale del Gruppo

Il patrimonio netto, dato dalla somma del capitale sociale e delle riserve accantonate negli scorsi periodi, è pari a Euro 670.468.

La struttura del capitale investito mostra una parte significativa composta da attivo circolante, dato che i valori immediatamente liquidi (cassa e banche) ammontano a Euro 388.136.

A ciò si deve aggiungere la presenza di crediti nei confronti della clientela per un totale di Euro 9.245.

Dal lato delle fonti di finanziamento si può evidenziare che il bilancio presenta un importo delle passività a breve termine pari a Euro 173.184 rappresentate principalmente da esposizione nei confronti dei fornitori per Euro 78.921, debiti per acconti per Euro 510, tributari per Euro 50.788, debiti verso istituti di previdenza per Euro 9.021 altri debiti per Euro 27.006 e delle banche per Euro 6.938.

Il capitale circolante netto, dato dalla differenza tra l'attivo circolante e il passivo a breve, risulta pari a Euro 296.294 ed evidenzia un equilibrio tra impieghi a breve termine e debiti a breve termine.

Il totale dall'attivo circolante è pari a Euro 469.478. Se confrontiamo tale valore con il passivo a breve notiamo la buona struttura patrimoniale della società.

Infatti, gli impegni a breve termine sono interamente coperti da denaro in cassa e da crediti a breve termine verso i clienti.

A garanzia di tale solidità viene in aiuto la bassissima percentuale di insolvenze e di ritardi nell'incasso dei crediti nei confronti dei clienti che si è storicamente manifestata nella nostra società.

Relazione sulla Gestione

Il fatturato complessivo ammonta a Euro 1.507.580 evidenziando rispetto al precedente esercizio una variazione ricavi di Euro 23.228 pari al +1,57%

I costi di produzione, sostenuti per Euro 2.850.281 possono essere ripartiti nei vari settori come segue:

- Costi per materie prime: Euro 14.543
- Costi per servizi: Euro 766.310
- Costi per godimento beni di terzi: Euro 1.291.260
- Costi del personale: Euro 304.077
- Ammortamenti: Euro 241.074
- Oneri diversi di gestione: Euro 223.428
- Accantonamenti: Euro 9.500

Indicatori di risultato

Gli indicatori di risultato consentono di comprendere la situazione, l'andamento ed il risultato di gestione della società in epigrafe.

Gli indicatori di risultato presi in esame saranno:

- indicatori finanziari di risultato;
- indicatori non finanziari di risultato.

Questi, saranno misure quantitative che riflettono i fattori critici di successo della società (*o del gruppo*) e misurano i progressi relativi ad uno o più obiettivi.

Le analisi devono prendere in esame l'esercizio oggetto della relazione ed almeno il precedente.

In caso di eventi straordinari che non rendono confrontabili tra di loro i diversi bilanci gli amministratori devono provvedere, per quanto possibile, a riclassificare i bilanci presi in considerazione e devono evidenziare le voci che comunque non sono confrontabili.

Indicatori finanziari di risultato

Con il termine indicatori finanziari di risultato si definiscono gli indicatori di prestazione che vengono "costruiti" a partire dalle informazioni contenute nel bilancio e possono essere suddivisi in:

- indicatori reddituali;
- indicatori economici;
- indicatori finanziari;
- indicatori di solidità;
- indicatori di solvibilità (o liquidità).

Gli indicatori finanziari hanno la caratteristica di essere sufficientemente standardizzati: la definizione di grandezze come l'utile o il risultato operativo, infatti, è basata su norme, proprio per la valenza esterna che hanno i documenti di bilancio alla base del loro calcolo.

Infine, occorre chiarire che la dottrina usualmente suddivide gli indicatori in margini (valori assoluti) e quozienti (valori relativi) ma, spesso, entrambe le tipologie di indicatori vengono comunemente definiti come "indici"; per facilità di comprensione, pertanto, anche in questo documento si farà riferimento ai termini utilizzati nel linguaggio comune.

Indicatori reddituali

Relazione sulla Gestione

Nella tabella che segue si riepilogano gli indicatori desumibili dalla contabilità generale che sono in grado di arricchire l’informativa già contenuta nei prospetti di bilancio. L’analisi dello sviluppo di tali indicatori evidenzia il trend dei principali veicoli di produzione del reddito della società.

Descrizione indice	31/12/2025	31/12/2024
Fatturato	1.442.991	1.239.188
Valore della produzione	1.507.580	1.484.352
Risultato prima delle imposte	-1.349.408	-850.028

Di seguito vengono riportati i seguenti margini intermedi di reddito.

Descrizione indice	31/12/2025	31/12/2024
Margine operativo lordo (MOL)	-1.029.123	-599.944
Risultato operativo	-1.342.701	-841.018

Indicatori economici

Nella tabella che segue si riepilogano alcuni dei principali indicatori economici utilizzati per misurare le prestazioni economiche: *(riportare anche quelli relativi allo specifico settore in cui opera la società o il gruppo, se esistono)*

Descrizione indice	31/12/2025	31/12/2024
ROE netto - (Return on Equity)	-201,93%	-60,45%
ROI - (Return on Investment)	-91,41%	-36,97%
ROS - (Return on Sales)	-93,05%	-67,87%

Commento agli indici sopra riportati:

Gli indicatori di redditività dell’esercizio 2025 riflettono il risultato economico negativo conseguito dalla Società e si attestano, pertanto, su valori non ancora soddisfacenti. ROE, ROI e ROS evidenziano una redditività negativa, coerente con una fase gestionale caratterizzata da investimenti, ampliamento della struttura operativa e consolidamento del portafoglio immobiliare in locazione diretta.

Tali indici devono essere letti considerando la natura dell’esercizio 2025, che ha rappresentato un anno di rafforzamento e di costruzione delle condizioni necessarie per il raggiungimento della massa critica operativa. Il peggioramento degli indicatori non esprime quindi esclusivamente un deterioramento della gestione, ma riflette anche gli effetti economici di una fase di investimento, nonché l’impatto di condizioni di mercato sfavorevoli nel comparto delle locazioni.

La Società ha già avviato interventi correttivi volti al miglioramento della marginalità, tra cui la razionalizzazione dei costi, la rinegoziazione di taluni canoni di locazione passiva,

Relazione sulla Gestione

l'ottimizzazione dei periodi di vacancy e lo sviluppo di nuove fonti di ricavo. Tali azioni sono finalizzate al progressivo riequilibrio economico e al raggiungimento del break-even operativo.

ROE netto - (Return on Equity)

L'indicatore di sintesi della redditività di un'impresa è il ROE ed è definito dal rapporto tra:

$$\frac{\text{Risultato netto dell'esercizio}}{\text{Patrimonio netto medio del periodo}}$$

Rappresenta la remunerazione percentuale del capitale di pertinenza degli azionisti (capitale proprio). E' un indicatore della redditività complessiva dell'impresa, risultante dall'insieme delle gestioni operativa, finanziaria, straordinaria e tributaria.

ROI - (Return on Investment)

Il ROI è definito dal rapporto tra:

$$\frac{\text{Risultato operativo}}{\text{Totale investimenti operativi medi del periodo}}$$

Rappresenta l'indicatore della redditività della gestione operativa: misura la capacità dell'azienda di generare profitti nell'attività di trasformazione degli input in output.

ROS - (Return on Sales)

Il ROS è definito dal rapporto tra:

$$\frac{\text{Risultato operativo}}{\text{Fatturato}}$$

E' l'indicatore più utilizzato per analizzare la gestione operativa dell'entità o del settore e rappresenta l'incidenza percentuale del risultato operativo sul fatturato (o eventualmente sul valore della produzione). In sostanza indica l'incidenza dei principali fattori produttivi (materiali, personale, ammortamenti, altri costi) sul fatturato.

Indicatori finanziari

Laddove la società risulti capitalizzata adeguatamente e dimostri di essere in grado di mantenere un equilibrio finanziario nel medio-lungo termine, non è necessario fornire ulteriori indicazioni in merito alla situazione finanziaria della società.

Per verificare la capacità della società di far fronte ai propri impegni, è necessario esaminare la solidità finanziaria della stessa. A tal fine, è opportuno rileggere lo Stato Patrimoniale civilistico secondo una logica di tipo "finanziaria". Di seguito viene riportato lo schema di Stato Patrimoniale finanziario:

STATO PATRIMONIALE FINANZIARIO

Imm. immateriali	592.204	Capitale sociale	81.180
Imm. materiali	23.728	Riserve	589.288

Relazione sulla Gestione

Imm. finanziarie	324.037		
Attivo fisso	939.969	Mezzi propri	670.468
Risconti Attivi	52.511		
Liquidità differite	88.232		
Liquidità immediate	388.163		
Attivo corrente	528.879	Passività consolidate	367.007
		Passività correnti	431.373
Capitale investito	1.468.848	Capitale di finanziamento	1.468.848

Indicatori di solidità

L'analisi di solidità patrimoniale ha lo scopo di studiare la capacità della società di mantenere l'equilibrio finanziario nel medio-lungo termine.

Tale capacità dipende da:

- modalità di finanziamento degli impieghi a medio-lungo termine;
- composizione delle fonti di finanziamento.

Con riferimento al primo aspetto, considerando che il tempo di recupero degli impieghi deve essere correlato "logicamente" al tempo di recupero delle fonti, gli indicatori ritenuti utili ad evidenziare tale correlazione sono i seguenti:

Descrizione indice	31/12/2025	31/12/2024
Margine primario di struttura	269.501	362.726
Quoziente primario di struttura	0,71	1,35
Margine secondario di struttura	97.506	701.328
Quoziente secondario di struttura	1,10	1,67

Il Margine primario di struttura è un indicatore di correlazione che si calcola con la differenza tra:

$$\text{Mezzi propri} - \text{Attivo fisso}$$

Il Quoziente primario di struttura si calcola con il rapporto di correlazione tra:

$$\frac{\text{Mezzi propri}}{\text{Attivo fisso}}$$

Il Margine secondario di struttura è un indicatore di correlazione che si calcola con la differenza tra:

$$(\text{Mezzi propri} + \text{Passività consolidate}) - \text{Attivo fisso}$$

Il Quoziente secondario di struttura si calcola con il rapporto di correlazione tra:

$$\frac{\text{Mezzi propri} + \text{Passività consolidate}}{\text{Attivo fisso}}$$

Relazione sulla Gestione

Attivo fisso

Con riferimento al secondo aspetto, vale a dire la composizione delle fonti di finanziamento, gli indicatori utili sono i seguenti:

Descrizione indice	31/12/2025	31/12/2024
Quoziente di indebitamento complessivo	1,19	0,61
Quoziente di indebitamento finanziario	0,64	0,37

Il Quoziente di indebitamento complessivo si calcola con il rapporto di correlazione tra:

$$\frac{\text{Passività consolidate} + \text{Passività correnti}}{\text{Mezzi propri}}$$

Il Quoziente di indebitamento finanziario si calcola con il rapporto di correlazione tra:

$$\frac{\text{Passività di finanziamento}}{\text{Mezzi propri}}$$

Indicatori di solvibilità (o liquidità)

Scopo dell'analisi di liquidità è quello di studiare la capacità della società di mantenere l'equilibrio finanziario nel breve, cioè di fronteggiare le uscite attese nel breve termine (passività correnti) con la liquidità esistente (liquidità immediate) e le entrate attese per il breve periodo (liquidità differite).

Considerando che il tempo di recupero degli impieghi deve essere correlato "logicamente" al tempo di recupero delle fonti, gli indicatori ritenuti utili ad evidenziare tale correlazione sono i seguenti:

Descrizione indice	31/12/2025	31/12/2024
Margine di disponibilità	97.506	701.328
Quoziente di disponibilità	1,23	2,34
Margine di tesoreria	44.995	629.342
Quoziente di tesoreria	0,90	2,12

Il Margine di disponibilità è un indicatore di correlazione che si calcola con la differenza tra:

$$\text{Attivo corrente} - \text{Passività correnti}$$

Il Quoziente di disponibilità si calcola con il rapporto di correlazione tra:

$$\frac{\text{Attivo corrente}}{\text{Passività correnti}}$$

Il Margine di tesoreria è un indicatore di correlazione che si calcola con la differenza tra:

(Liquidità differite + Liquidità immediate) – Passività correnti

Il **Quoziente di tesoreria** si calcola con il rapporto di correlazione tra:

(Liquidità differite + Liquidità immediate)
Passività correnti

Posizione Finanziaria Netta

Stato patrimoniale	31/12/2025	31/12/2024
Immobilizzazioni Immateriali	592.204,00	770.604,00
Immobilizzazioni Materiali	23.728,00	27.596,00
Immobilizzazioni Finanziarie	324.037,00	251.093,00
Attivo Immobilizzato	939.969,00	1.049.293,00
Crediti verso clienti	9.245,00	21.037,00
Debiti verso fornitori	- 78.921,00	- 81.661,00
Crediti e debiti tributari	- 40.635,00	- 41.506,00
Altri crediti	61.944,00	- 5.358,00
Altri debiti	- 369.641,00	- 300.358,00
Ratei e Risconti netti	- 198.788,00	- 242.000,00
CCN	- 616.796,00	- 649.846,00
TFR + Fondo rischi	- 27.124,00	- 9.655,00
CIN	296.049,00	389.792,00
PFN (Cassa)	- 374.419,00	- 1.022.226,84
Debiti verso banche	6.938,00	45.217,00
Debiti tributari pregressi	6.779,00	41.982,16
Disponibilità liquide	388.136,00	1.109.426,00
Crediti verso azionisti		
PN	670.468,00	1.412.019,00
Fonti di finanziamento	296.049,00	389.792,00

Informazioni sui principali rischi ed incertezze

In questa parte della presente relazione, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 2428 del codice civile, i sottoscritti intendono rendere conto dei rischi, intendendo per tali quegli eventi atti a produrre effetti negativi in ordine al perseguimento degli obiettivi aziendali, e che quindi ostacolano la creazione di valore.

I rischi presi in esame sono analizzati distinguendo quelli finanziari da quelli non finanziari e ciò che li divide in base alla fonte di provenienza del rischio stesso. I rischi così classificati saranno ricondotti in due macro-categorie: rischi di fonte interna e rischi di fonte esterna, a seconda che siano insiti nelle caratteristiche e nell'articolazione dei processi interni di gestione aziendale ovvero derivino da circostanze esterne rispetto alla realtà aziendale.

Rischi non finanziari

Per quanto concerne la fonte interna non si ravvedono rischi che possano produrre effetti negativi in ordine al proseguimento degli obiettivi aziendali.

Fra i rischi di fonte esterna si segnalano:

- mercato;
si intende la possibilità che variazioni inattese di fattori di mercato (volume, prezzo, tassi di interesse, tassi di cambio, ecc.) determinino un effetto negativo sui risultati dell'azienda;
- eventi catastrofici;
riguarda l'eventualità che l'entità, in seguito al verificarsi di eventi catastrofici, incorra in gravi ritardi o perdite significative per ripristinare la normale operatività o non sia in grado di continuare l'attività;
- concorrenza;
attiene alla possibilità che nuovi concorrenti entrino nel mercato o che i principali concorrenti, intraprendendo determinate azioni, possano erodere quote di mercato all'impresa;
- contesto politico-sociale;
si riferisce all'impatto dell'instabilità politica, sociale e delle dinamiche congiunturale dei Paesi in cui opera l'entità (rischio Paese).

Rischi finanziari

Ai sensi dell'art. 2428 del codice civile, punto 6-bis, si attesta che nella scelta delle operazioni di finanziamento e di investimento il Gruppo ha adottato criteri di prudenza e di rischio limitato e che non sono state poste in essere operazioni di tipo speculativo.

La società, inoltre, non ha emesso strumenti finanziari e non ha fatto ricorso a strumenti finanziari derivati.

Politiche di risposta e di riduzione dei rischi

Per la tutela dei rischi di natura esterna il Gruppo si è attivato mediante sottoscrizione di polizze assicurative per eventi di terzi, e per quanto concerne altri fattori di natura commerciale come concorrenza e mercato, la riduzione del rischio sta nel poter attuare strategia di acquisizione e di vendita elastiche e dinamiche in grado di variare, rallentare e incrementarsi e riorganizzarsi in brevissimo tempo.

Informazioni relative alle relazioni con l'ambiente

Il codice civile richiede che l'analisi della situazione e dell'andamento della gestione, oltre ad essere coerente con l'entità e la complessità degli affari della società, contenga anche *"nella misura necessaria alla comprensione della situazione della società e dell'andamento e del risultato della gestione, gli indicatori di risultato finanziari e, se del caso, quelli non finanziari pertinenti all'attività specifica della società, comprese le informazioni attinenti all'ambiente e al personale"*.

Come si evince dalla norma sopra riportata, il codice civile impone agli amministratori di valutare se le ulteriori informazioni sull'ambiente possano o meno contribuire alla comprensione della situazione della società.

L'organo amministrativo, alla luce delle sopra esposte premesse, ritiene di poter omettere le informazioni di cui trattasi in quanto non sono, al momento, significative e, pertanto, non si

Relazione sulla Gestione

ritiene possano contribuire alla comprensione della situazione della società e del risultato della gestione. Dette informazioni saranno rese ogni qualvolta esisteranno concreti, tangibili e significativi impatti ambientali, tali da generare potenziali conseguenze patrimoniali e reddituali per il gruppo.

NUMERO E VALORE NOMINALE DELLE AZIONI PROPRIE E DELLE AZIONI O QUOTE DI SOCIETA' CONTROLLANTI POSSEDUTE ANCHE INDIRETTAMENTE E ACQUISTATE E/O ALIENATE NEL CORSO DELL'ESERCIZIO
Artt. 2435-bis co. 7 e 2428, nn. 3, 4 codice civile

Si precisa che:

- la società non possiede azioni proprie, neppure indirettamente;
- la società non possiede, direttamente o indirettamente, azioni o quote di società controllanti;
- nel corso dell'esercizio, la società non ha posto in essere acquisti o alienazioni di azioni proprie e azioni o quote di società controllanti anche per il tramite di società fiduciaria o interposta persona.

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Nel periodo che va dalla data di chiusura del bilancio ad oggi, non si segnalano fatti di rilievo che possano influire in modo rilevante sull'andamento aziendale.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Col finire nel 2025 e gli inizi 2026, il Gruppo ha continuato il percorso per una crescita organica, supportata anche dall'aumento di capitale, basandosi principalmente su quattro fattori:

- Acquisizione degli immobili in locazione diretta più qualitativa.
- Avvio dell'ottimizzazione dei costi fissi senza inficiare sulle performance aziendali.
- Integrazione della divisione locazioni brevi per ridurre periodi vacancy
- Consolidamento delle nuove business units, quali le compravendite immobiliari gestite dalla controllata

SEDI SECONDARIE

La nostra società, oltre alla sede legale, opera con una serie di sedi secondarie. Il dettaglio è contenuto nel seguente elenco:

Milano – Via Moscova 40

Luogo e data
MILANO, 21/05/2026

PER IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
Il presidente BRUGNARA SIMONE

ADAMO
ALESSANDRO
09.06.2026
09:42:55
GMT+02:00

