

DOTSTAY S.P.A.

Bilancio d'esercizio 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 d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio di Dotstay S.p.A. (la Società) 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 d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società 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 d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società 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 nella redazione del bilancio di esercizio.

Altri aspetti

Il bilancio di Dotstay S.p.A. 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 d'esercizio

Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio 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 della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, 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 d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società 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 della Società.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio 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 d'esercizio.

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 d'esercizio, 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 della Società;
- 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 della Società 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 la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;

- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio 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 della Dotstay S.p.A. al 31 dicembre 2025, inclusa la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio 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 d'esercizio;
- esprimere un giudizio sulla conformità alle norme di legge della relazione sulla gestione;
- rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi nella relazione sulla gestione.

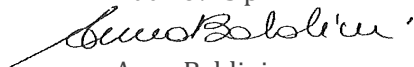
A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Dotstay S.p.A. al 31 dicembre 2025.

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

Numero REA: MI 2020889

Partita IVA: 08369730968

Capitale sociale: Euro 81.180 i.v.

Forma giuridica: SOCIETA' PER AZIONI

Settore attività prevalente (ATECO): 682009

Società in liquidazione: No

Società con socio unico: No

Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento: No

Appartenenza a un gruppo: Si

Denominazione società capogruppo: Dotstay S.p.A.

Paese capogruppo: ITALIA

Bilancio al 31/12/2025

Gli importi presenti sono espressi in Euro

Stato patrimoniale

	al 31/12/2025	al 31/12/2024
Stato patrimoniale		
Attivo		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
Parte richiamata	-	-
Parte da richiamare	-	-
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	-	-
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) costi di impianto e di ampliamento	455.017	588.222
2) costi di sviluppo	7.207	35.398
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	-	-
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	-	-
5) avviamento	-	-
6) immobilizzazioni in corso e acconti	-	-
7) altre	129.306	145.861
Totale immobilizzazioni immateriali	591.530	769.481
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	-	-
2) impianti e macchinario	-	-
3) attrezzature industriali e commerciali	-	-
4) altri beni	21.523	27.596
5) immobilizzazioni in corso e acconti	-	-
Totale immobilizzazioni materiali	21.523	27.596
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	10.000	10.000
b) imprese collegate	-	-
c) imprese controllanti	-	-
d) imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-
d-bis) altre imprese	-	-
Totale partecipazioni	10.000	10.000
2) crediti		
a) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso imprese controllate	-	-
b) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso imprese collegate	-	-
c) verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso controllanti	-	-
d) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-
d-bis) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	324.037	251.093
Totale crediti verso altri	324.037	251.093
Totale crediti	324.037	251.093
3) altri titoli	-	-
4) strumenti finanziari derivati attivi	-	-
Totale immobilizzazioni finanziarie	334.037	261.093
Totale immobilizzazioni (B)	947.090	1.058.170
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	-	-
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	-	-
3) lavori in corso su ordinazione	-	-
4) prodotti finiti e merci	-	-
5) acconti	-	-
Totale rimanenze	-	-
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita	-	-
II - Crediti		

1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	10.425	21.037
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso clienti	10.425	21.037
2) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	16.620	6.604
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso imprese controllate	16.620	6.604
3) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso imprese collegate	-	-
4) verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso controllanti	-	-
5) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	3.886
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti tributari	-	3.886
5-ter) imposte anticipate	-	-
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	61.944	138
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso altri	61.944	138
Totale crediti	88.989	31.665
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
1) partecipazioni in imprese controllate	-	-
2) partecipazioni in imprese collegate	-	-
3) partecipazioni in imprese controllanti	-	-
3-bis) partecipazioni in imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-
4) altre partecipazioni	-	-
5) strumenti finanziari derivati attivi	-	-
6) altri titoli	-	-
attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria	-	-
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	-	-
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	272.179	1.027.226
2) assegni	-	-
3) danaro e valori in cassa	801	801
Totale disponibilità liquide	272.980	1.028.027
Totale attivo circolante (C)	361.969	1.059.692
D) Ratei e risconti	59.161	76.247
Totale attivo	1.368.220	2.194.109
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	81.180	74.377
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	3.897.529	3.193.220
III - Riserve di rivalutazione	-	-
IV - Riserva legale	-	-
V - Riserve statutarie	-	-
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	-	-
Riserva da deroghe ex articolo 2423 codice civile	-	-
Riserva azioni (quote) della società controllante	-	-
Riserva da rivalutazione delle partecipazioni	-	-
Versamenti in conto aumento di capitale	-	-
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	-	-
Versamenti in conto capitale	-	-
Versamenti a copertura perdite	-	-
Riserva da riduzione capitale sociale	-	-
Riserva avanzo di fusione	-	-
Riserva per utili su cambi non realizzati	-	-
Riserva da conguaglio utili in corso	-	-
Varie altre riserve	8.266	107.070
Totale altre riserve	8.266	107.070
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	-	-
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	-2.031.887	-1.236.497
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	-1.358.629	-795.391
Perdita ripianata nell'esercizio	-	-

X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	-	-
Totale patrimonio netto	596.459	1.342.779
B) Fondi per rischi e oneri		
1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili	-	-
2) per imposte, anche differite	-	-
3) strumenti finanziari derivati passivi	-	-
4) altri	14.167	4.667
Totale fondi per rischi ed oneri	14.167	4.667
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	7.910	2.377
D) Debiti		
1) obbligazioni		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale obbligazioni	-	-
2) obbligazioni convertibili		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale obbligazioni convertibili	-	-
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso soci per finanziamenti	-	-
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	6.938	38.279
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	6.938
Totale debiti verso banche	6.938	45.217
5) debiti verso altri finanziatori		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso altri finanziatori	-	-
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	510	5.496
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale acconti	510	5.496
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	72.554	87.520
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso fornitori	72.554	87.520
8) debiti rappresentati da titoli di credito		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti rappresentati da titoli di credito	-	-
9) debiti verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso imprese controllate	-	-
10) debiti verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso imprese collegate	-	-
11) debiti verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso controllanti	-	-
11-bis) debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	40.954	54.897
esigibili oltre l'esercizio successivo	6.779	41.982
Totale debiti tributari	47.733	96.879
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	7.840	15.064
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	7.840	15.064
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	22.816	3.118
esigibili oltre l'esercizio successivo	333.104	280.027
Totale altri debiti	355.920	283.145
Totale debiti	491.495	533.321
E) Ratei e risconti	258.189	310.965
Totale passivo	1.368.220	2.194.109

Conto economico

	al 31/12/2025	al 31/12/2024
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.326.328	1.137.910
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-	-
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	-	-
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	-	-
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	61.785	61.791
altri	2.798	180.119
Totale altri ricavi e proventi	64.583	241.910
Totale valore della produzione	1.390.911	1.379.820
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	14.300	8.753
7) per servizi	712.906	558.639
8) per godimento di beni di terzi	1.290.869	1.133.602
9) per il personale		
a) salari e stipendi	141.604	79.486
b) oneri sociali	40.540	24.225
c) trattamento di fine rapporto	9.408	4.869
d) trattamento di quiescenza e simili	-	-
e) altri costi	-	7.309
Totale costi per il personale	191.552	115.889
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	294.195	233.333
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	7.344	7.516
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	-
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	-	-
Totale ammortamenti e svalutazioni	301.539	240.849
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-	-
12) accantonamenti per rischi	9.500	2.167
13) altri accantonamenti	-	-
14) oneri diversi di gestione	222.322	171.820
Totale costi della produzione	2.742.988	2.231.719
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	-1.352.077	-851.899
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
da imprese controllate	-	-
da imprese collegate	-	65.000
da imprese controllanti	-	-
da imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-
altri	-	-
Totale proventi da partecipazioni	-	65.000
16) altri proventi finanziari		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
da imprese controllate	-	-
da imprese collegate	-	-
da imprese controllanti	-	-
da imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-
altri	-	-
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	-	-
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	-	-
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	-
d) proventi diversi dai precedenti		
da imprese controllate	-	-
da imprese collegate	-	-
da imprese controllanti	-	-
da imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-
altri	-	-
Totale proventi diversi dai precedenti	-	-
Totale altri proventi finanziari	-	-
17) interessi e altri oneri finanziari		
verso imprese controllate	-	111
verso imprese collegate	-	-
verso imprese controllanti	-	-
verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-
altri	6.552	8.381
Totale interessi e altri oneri finanziari	6.552	8.492
17-bis) utili e perdite su cambi	-	-

Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	-6.552	56.508
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
18) rivalutazioni		
a) di partecipazioni	-	-
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	-	-
c) di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	-
d) di strumenti finanziari derivati	-	-
di attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria	-	-
Totale rivalutazioni	-	-
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	-	-
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	-	-
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	-
d) di strumenti finanziari derivati	-	-
di attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria	-	-
Totale svalutazioni	-	-
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	-	-
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	-1.358.629	-795.391
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	-	-
imposte relative a esercizi precedenti	-	-
imposte differite e anticipate	-	-
proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale	-	-
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	-	-
21) Utile (perdita) dell'esercizio	-1.358.629	-795.391

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	Esercizio corrente	Esercizio precedente
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	-1.358.629	-795.391
Interessi passivi/(attivi)	6.552	8.492
(Dividendi)		-65.000
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	-1.352.077	-851.899
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	18.908	4.869
Ammortamenti delle immobilizzazioni	301.539	240.849
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	320.447	245.718
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	-1.031.630	-606.181
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	596	-8.208
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	-14.965	21.708
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	17.086	-8.730
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	-52.776	32.869
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	-46.501	125.618
Totale variazioni del capitale circolante netto	-96.560	163.257
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	-1.128.190	-442.924
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	-6.552	-8.492
Dividendi incassati		65.000
(Utilizzo dei fondi)	-3.875	-1.679
Totale altre rettifiche	-10.427	54.829
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	-1.138.617	-388.095
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	-1.271	-600
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	-116.244	-373.169
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	-72.944	-6.943
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	-190.459	-380.712
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	-31.341	-18.469
(Rimborso finanziamenti)	-6.938	-40.003
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento (Dividendi e acconti su dividendi pagati)	612.308	1.157.119
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	574.029	1.098.646
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	-755.047	329.839
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	1.027.226	697.341
Danaro e valori in cassa	801	847
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	1.028.027	698.188
Disponibilità liquide a fine esercizio		

Depositi bancari e postali	272.179	1.027.226
Danaro e valori in cassa	801	801
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	272.980	1.028.027

Nota integrativa al bilancio chiuso al 31/12/2025

Nota integrativa, parte iniziale

Introduzione

Il bilancio dell'esercizio 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.

L'esercizio 2025 si chiude con una perdita pari a Euro 1.358.629, rispetto alla perdita di Euro 795.391 registrata nell'esercizio precedente, con un peggioramento complessivo pari a Euro 563.238.

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, dei proventi da dividendi su partecipazioni e degli ammortamenti e svalutazioni.

I ricavi delle vendite e delle prestazioni aumentano da Euro 1.137.910 nel 2024 a Euro 1.326.328 nel 2025, con un incremento pari a Euro 188.418, corrispondente a circa il 16,6%. 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 aumentano da circa Euro 1.988.703 nel 2024 a circa Euro 2.431.949 nel 2025, con un incremento pari a circa Euro 443.246. Ne deriva un peggioramento della gestione caratteristica ante ammortamenti, che passa da circa Euro -850.793 nel 2024 a circa Euro -1.105.621 nel 2025.

Il peggioramento della gestione caratteristica, pari a circa Euro 254.828, 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 241.910 nel 2024 a Euro 64.583 nel 2025, il venir meno dei dividendi da partecipazioni, pari a Euro 65.000 nel 2024 e assenti nel 2025, nonché l'incremento degli ammortamenti e svalutazioni, passati da Euro 240.849 a Euro 301.539.

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. Ulteriori dettagli vengono forniti nel proseguo della nota integrativa.

Principi di redazione

Principi generali di redazione del bilancio

Ai sensi dell'art. 2423, c. 2, C.C. il presente bilancio rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società e il risultato economico dell'esercizio. Nella redazione del bilancio d'esercizio sono stati osservati i seguenti postulati generali:

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

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

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

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

La Nota integrativa, redatta in conformità agli artt. 2427 e 2427-bis del C.C. e alle altre norme del Codice Civile diverse dalle precedenti, nonché in conformità a specifiche norme di legge diverse dalle suddette, contiene, inoltre, tutte le informazioni complementari ritenute necessarie per fornire la rappresentazione veritiera e corretta della situazione economica, finanziaria e patrimoniale, anche se non richieste da specifiche disposizioni di legge.

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

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 aumentato sensibilmente il portafoglio immobiliare.

Nel corso dell'esercizio sono stati portati a termine con successo due aumenti di capitale, rafforzando la struttura patrimoniale della società e dotandola delle provviste necessarie per sostenere il piano industriale..

Nel piano è prevista un'acquisizione immobiliare ponderata e qualitativa riducendo al minimo lo stress della liquidità, ed è confermata l'ottimizzazione delle spese della gestione caratteristica e l'assenza di investimenti straordinari, fino a quando non si raggiungerà il break even e comunque in ogni caso non nei prossimi dodici mesi.

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". La Società 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.

Evoluzione prevedibile della gestione

La società ha continuato il percorso per una crescita organica, supportata anche dall'aumento di capitale, basandosi principalmente su tre fattori:

- Acquisizione degli immobili in locazione diretta più qualitativa.
- Ottimizzazione dei costi fissi senza inficiare sulle performance aziendali.
- Consolidamento delle nuove business units, quali il servizio Concierge di Dotstay e accordi di relocation B2B.

Alla luce di quanto sopra, è pertanto del tutto ragionevole prevedere che anche il 2026 convaliderà il business model, confermando l'andamento positivo iniziato nel 2025.

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

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

Correzione di errori rilevanti

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

Criteri di valutazione applicati

I criteri di valutazione adottati sono quelli previsti specificamente nell'art. 2426 e nelle altre norme del C.C..

Per la valutazione di casi specifici non espressamente regolati dalle norme sopra richiamate si è fatto ricorso ai principi contabili nazionali predisposti dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC).

Altre informazioni

Conversioni in valuta estera

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

Nota integrativa, attivo

Nella presente sezione della Nota integrativa si fornisce, secondo l'articolazione dettata dalla tassonomia XBRL e nel rispetto delle disposizioni dell'articolo 2427 C.C., il commento alle voci che, nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2025, 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 591.530.

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 455.017 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 14.198..

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 129.606, 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 591.530
 Saldo al 31/12/2024 769.481
 Variazioni -177.951

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	588.222	35.398	145.861	769.481
Valore di bilancio	588.222	35.398	145.861	769.481
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	78.993		37.250	116.243
Ammortamento dell'esercizio	212.198	28.191	53.805	294.194
Totale variazioni	-133.205	-28.191	-16.555	-177.951
Valore di fine esercizio				
Costo	455.017	7.207	129.306	591.530
Valore di bilancio	455.017	7.207	129.306	591.530

Immobilizzazioni materiali**CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO**

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte nell'attivo dello Stato patrimoniale alla sotto-classe B.II al costo di acquisto o di produzione maggiorato dei relativi oneri accessori direttamente imputabili, per complessivi euro 21.523, 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 21.523

Saldo al 31/12/2024 27.596

Variazioni -6.073

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	1.271	7.344	21.523
Imm. mat. in corso e acconti	0	0	0	0
Totale	27.596	1.271	7.344	21.523

	Costo Storico	Rivalutazioni	Totale immobilizzazioni	Fondo ammortamento	Svalutazioni	Altro	Saldo al 31/12/2025
Terreni e Fabbricati	0	0	0	0	0	0	0
Impianti e macchinari	0	0	0	0	0	0	0
Attrezzature ind. e Commerc.	0	0	0	0	0	0	0
Altri beni	51.211	0	51.211	29.688	0	0	21.523
Imm. in corso e acconti	0	0	0	0	0	0	0
Totale	51.211	0	51.211	29.688	0	0	21.523

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 n.22 c.c..

Immobilizzazioni finanziarie

B III - IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Nello Stato patrimoniale del bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2025, le immobilizzazioni finanziarie sono iscritte ai seguenti valori:

Saldo al 31/12/2024	334.037
Saldo al 31/12/2023	261.093
Variazioni	72.944

Esse risultano composte da partecipazioni in DS REAL ESTATE SRL per Euro 10.000 e crediti immobilizzati (depositi cauzionali su appartamenti in locazione) per Euro 324.037.

CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

Partecipazioni

Le partecipazioni immobilizzate sono iscritte nella voce B.III.1 dell'Attivo, per euro 10.000, al costo di acquisto o di sottoscrizione, comprensivo dei costi accessori, ossia quei costi direttamente imputabili all'operazione, quali, ad esempio, i costi di intermediazione bancaria e finanziaria, le

commissioni, le spese e le imposte. Possono comprendere costi di consulenza corrisposti a professionisti per la predisposizione di contratti e di studi di fattibilità e/o di convenienza all'acquisto.

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

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

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

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

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

Analisi dei movimenti di partecipazioni, altri titoli, strumenti finanziari derivati attivi immobilizzati

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in imprese collegate	Partecipazioni in imprese controllanti	Partecipazioni in imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni	Altri titoli	Strumenti finanziari derivati attivi
Valore di inizio esercizio								
Costo	0	0	0	0	0	0	0	0
Rivalutazioni	0	0	0	0	0	0	0	0
Svalutazioni	0	0	0	0	0	0	0	0
Valore di bilancio	10.000					10.000		
Variazioni nell'esercizio								
Incrementi per acquisizioni	0	0	0	0	0	0	0	0
Riclassifiche (del valore di bilancio)	0	0	0	0	0	0	0	0
Decrementi per alienazioni (del valore di bilancio)	0	0	0	0	0	0	0	0
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	0	0	0	0	0	0
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	0	0	0	0	0	0
Altre variazioni	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale variazioni	0	0	0	0	0	0	0	0
Valore di fine esercizio								
Costo	0	0	0	0	0	0	0	0
Rivalutazioni	0	0	0	0	0	0	0	0

Svalutazioni	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Valore di bilancio	10.000						10.000		

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

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

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

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 controllate

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

Dettagli sulle partecipazioni in imprese controllate possedute direttamente o per tramite di società fiduciaria o per interposta persona

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato	Codice fiscale (per imprese)	Capitale in euro	Utile (Perdita) ultimo	Quota posseduta in	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o
---------------	------------------------------	------------------------------	------------------	------------------------	--------------------	----------------------	---------------------

		estero	italiane)		esercizio in euro	euro		corrispondente credito
	DS REALE ESTATEE SRL	MILANO	12379680965	10.000	4.771	10.000	100,00	10.000
Totale								10.000

Tutte le partecipazioni in società controllate sono possedute direttamente.

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese collegate

La società non detiene partecipazioni in imprese collegate.

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

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

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 361.969. Rispetto al passato esercizio, ha subito una variazione in diminuzione pari a Euro 697.723.

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
- 2) crediti verso imprese collegate
- 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 88.989.

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	-10.612	10.425	10.425
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante	6.604	10.016	16.620	16.620
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	3.886	-3.886		
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	138	61.806	61.944	61.944
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	31.665	57.324	88.989	88.989

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

Natura e composizione Crediti v/altri

Sulla base delle indicazioni fornite dall'OIC 15, di seguito si riporta la natura dei debitori e la composizione della voce C.II.5-quater) "crediti verso altri", iscritta nell'attivo di Stato patrimoniale per complessivi euro 61.944.

Importi esigibili entro 12 mesi

Descrizione	Importo
acconti a fornitori	15.692
fornitori.italia/estero	46.252

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 verso altri iscritti nell'attivo circolante	Totale crediti iscritti nell'attivo circolante
ITALIA	10.425	16.620	61.944	88.989
Totale	10.425	16.620	61.944	88.989

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 272.980, 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	1.027.226	801	1.028.027
Variazione nell'esercizio	-755.047		-755.047
Valore di fine esercizio	272.179	801	272.980

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 59.161.

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	-19.715	52.271
Totale ratei e risconti attivi	76.247	-17.086	59.161

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 596.459 ed evidenzia una variazione in diminuzione di euro 746.320 rispetto al precedente esercizio.

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

L'assemblea del 26 giugno 2025, in considerazione della capienza residua della delega attribuita dalla Assemblea straordinaria della società in data 31/10/2022, che, alla data della assemblea in oggetto ammonta ad euro 5.015.806,80 comprensivi di sovrapprezzo, ha deliberato di aumentare a pagamento e in via scindibile, il capitale sociale per massimi euro 500.000 comprensivi di sovrapprezzo, mediante emissione di numero 277.777 azioni ordinarie da offrire in sottoscrizione determinando il prezzo di emissione delle azioni rivenienti dall'aumento di capitale in euro 1,80 per azione di cui euro 0,02 imputato a capitale ed euro 1,78 a titolo di sovrapprezzo

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.

Poiché 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

	Valore di inizio esercizio	Incrementi	Decrementi	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	74.377	6.803			81.180
Riserva da sovrapprezzo delle	3.193.220	704.309			3.897.529

azioni					
Varie altre riserve	107.070				8.266
Totale altre riserve	107.070		-98.804		8.266
Utili (perdite) portati a nuovo	-1.236.497	-795.391			-2.031.887
Utile (perdita) dell'esercizio	-795.391		795.391	-1.358.629	-1.358.629
Totale patrimonio netto	1.342.779	-84.279	696.587	-1.358.629	596.459

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 delle azioni	3.897.529	VERSAMENTO	A, B	3.897.529
Altre riserve				
Varie altre riserve	8.266			
Totale altre riserve	8.266	SOSPENSIONE AMMORTAMENTI		
Utili portati a nuovo	-3.390.516			
Totale	596.459			3.897.529

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

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 con Irina Andreasyan (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		
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 7.910.
1. 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 9.408.

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	2.377
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	9.408
Utilizzo nell'esercizio	3.875
Totale variazioni	5.533
Valore di fine esercizio	7.910

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:

2. alla voce D 4) debiti verso banche per euro 6.938.

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

- 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 72.554 è stata effettuata al valore nominale.

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

Debiti tributari

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

Altri debiti

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

Descrizione	Importo
DEBITI VS/ DIPENDENTI E AMMINISTRATORI	20.767
DEBITI PER DEPOSITI CAUZIONALI RICEVUTI	333.104
ALTRI DEBITI (CLIENTI ITALIA E 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 491.495.

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	87.520	-14.966	72.554	72.554	
Debiti tributari	96.879	-49.146	47.733	40.954	6.779
Debiti verso istituti di previdenza e di	15.064	-7.224	7.840	7.840	

sicurezza sociale						
Altri debiti	283.145	72.775	355.920	22.816	333.104	
Totale debiti	533.321	-41.826	491.495	151.612	339.883	

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

Suddivisione dei debiti per area geografica

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

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
	ITALIA	6.938	510	72.554	47.733	7.840	355.920	491.495
Totale		6.938	510	72.554	47.733	7.840	355.920	491.495

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.

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

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.

Valore della produzione**Ricavi delle vendite e delle prestazioni**

I ricavi di vendita dei prodotti e delle merci o di prestazione dei servizi relativi alla gestione caratteristica sono stati indicati al netto dei resi, degli sconti di natura commerciale, di abbuoni e premi, nonché delle imposte direttamente connesse con la vendita dei prodotti e la prestazione dei servizi e ammontano a euro 1.326.328.

I ricavi non finanziari, riguardanti l'attività accessoria sono stati iscritti alla voce A.5) ed ammontano ad euro 64.583.

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	1.326.328 1.326.328

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.

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.

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 2.742.988.

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
Altri		6.552
Totale		6.552

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 stanziato 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, iscritto alla voce D.12 del passivo di Stato patrimoniale, è stato indicato in misura corrispondente al rispettivo ammontare rilevato nella voce 20 di Conto economico, relativamente all'esercizio chiuso al 31/12/2025, tenuto conto della dichiarazione IRAP che la società dovrà presentare.

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

Nota integrativa, rendiconto finanziario

Il rendiconto permette di valutare:

- le disponibilità liquide prodotte/assorbite dall'attività operativa e le modalità di impiego/copertura;
- 3. la capacità della società di affrontare gli impegni finanziari a breve termine;
- 4. 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	5	5

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.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Proposta di copertura della perdita di esercizio

Sulla base di quanto esposto si propone di riportare a nuovo la perdita di esercizio, ammontante a complessivi euro 1.358.629.

Nota integrativa, parte finale

Con le premesse di cui sopra e precisando che il presente bilancio è stato redatto con la massima chiarezza possibile per poter rappresentare in maniera veritiera e corretta, giusto il disposto dell'articolo 2423 del Codice Civile, la situazione patrimoniale e finanziaria della Vostra Società, nonché il risultato economico dell'esercizio, Si propone di approvare il Bilancio di esercizio, così come composto.

Il sottoscritto ADAMO ALESSANDRO, in qualità di Amministratore delegato della società dichiara di aver redatto il presente bilancio.

Milano, li 21/05/2026

in fede
ADAMO ALESSANDRO,

Dichiarazione di conformità del bilancio

Il sottoscritto ADAMO ALESSANDRO, consapevole delle responsabilità penali previste ex art. 76 del DPR 445/2000 in caso di falsa o mendace dichiarazione resa ai sensi dell'art. 47 del medesimo decreto, che il presente documento è conforme all'originale depositato presso la società.



ADAMO
ALESSANDRO
09.06.2026
09:43:37
GMT+02:00

Relazione sulla
Gestione al
bilancio
d'esercizio
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 SOCIETÀ', 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
- RAPPORTI CON IMPRESE DEL GRUPPO
- 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 1.358.629.

La presente relazione riguarda l'analisi della gestione avuto riguardo ai dettami di cui all'art. 2428 del codice civile come modificato dall'art. 1 del D.Lgs. 2 febbraio 2007, n. 32, ed ha la funzione di offrire una panoramica sulla situazione della società e sull'andamento della gestione dell'esercizio, il tutto con particolare riguardo ai costi, ai ricavi ed agli investimenti.

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.

La presente Relazione sulla Gestione è riferita al bilancio chiuso alla data del 31 dicembre 2025 della società Dotstay S.p.A.

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 DELLA SOCIETÀ', DELL'ANDAMENTO E DEL RISULTATO DELLA GESTIONE

Mercati in cui l'impresa 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 rilocalazione: 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.

Caratteristiche della società 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.

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 2.220,20 a capitale ed Euro 197.777,80 a riserva sovrapprezzo.

L'esercizio 2025 si chiude con una perdita pari a Euro 1.358.629, rispetto alla perdita di Euro 795.391 registrata nell'esercizio precedente, con un peggioramento complessivo pari a Euro 563.238.

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, dei proventi da dividendi su partecipazioni e degli ammortamenti e svalutazioni.

I ricavi delle vendite e delle prestazioni aumentano da Euro 1.137.910 nel 2024 a Euro 1.326.328 nel 2025, con un incremento pari a Euro 188.418, corrispondente a circa il 16,6%. 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 aumentano da circa Euro 1.988.703 nel 2024 a circa Euro 2.431.949 nel 2025, con un incremento pari a circa Euro 443,246. Ne deriva un peggioramento della gestione caratteristica ante ammortamenti, che passa da circa Euro -850.793 nel 2024 a circa Euro -1.105.621 nel 2025.

Il peggioramento della gestione caratteristica, pari a circa Euro 254.828, 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 241.910 nel 2024 a Euro 64.583 nel 2025, il venir meno dei dividendi da partecipazioni,

Relazione sulla Gestione

pari a Euro 65.000 nel 2024 e assenti nel 2025, nonché l'incremento degli ammortamenti e svalutazioni, passati da Euro 240.849 a Euro 301.539.

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.

Situazione generale della società

Il patrimonio netto, dato dalla somma del capitale sociale e delle riserve accantonate negli scorsi periodi, è pari a Euro 596.459.

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 361.969.

A ciò si deve aggiungere la presenza di crediti nei confronti della clientela per un totale di Euro 10.425: la maggior parte di tale somma è considerata esigibile nell'arco di un esercizio. Dal lato delle fonti di finanziamento si può evidenziare che il bilancio presenta un importo delle passività a breve termine pari a Euro 151.612, rappresentate principalmente da esposizione nei confronti dei fornitori per Euro 73.064 da debiti tributari per Euro 40.954, debiti previdenziali per Euro 7.840, altri debiti a breve per Euro 22.816 e debiti verso banche per Euro 6.938

Relazione sulla Gestione

Il capitale circolante netto, dato dalla differenza tra l'attivo circolante e il passivo a breve, risulta pari a Euro 210.357 ed evidenzia un equilibrio tra impieghi a breve termine e debiti a breve termine.

Il totale dall'attivo circolante è pari a Euro 361.969. Se confrontiamo tale valore con il passivo a breve notiamo che gli impieghi a breve termine sono interamente coperti.

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.

Informativa sulle operazioni di sospensione del pagamento delle rate dei finanziamenti a medio/lungo termine ai sensi della L. 3/8/2009 n.102 (Avviso comune – moratoria dei debiti)

Il fatturato complessivo ammonta a Euro 1.326.328 evidenziando rispetto al precedente esercizio una variazione ricavi di Euro 188.418 pari al +16.56%

I costi di produzione, sostenuti per Euro 2.742.988 possono essere ripartiti nei vari settori come segue:

- Costi per materie prime: Euro 14.300
- Costi per servizi: Euro 712.906
- Costi per godimento beni di terzi: Euro 1.290.868
- Costi del personale: Euro 191.552
- Ammortamenti: Euro 301.539
- Accantonamenti per rischi: 9.500
- Oneri diversi di gestione: Euro 222.322

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.

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).

Relazione sulla Gestione

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.

Indicatori reddituali

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	1.326.328	1.137.910
Valore della produzione	1.390.911	1.379.820
Risultato prima delle imposte	-1.358.629	-795.391

Di seguito vengono riportati i seguenti margini intermedi di reddito.

Descrizione indice	31/12/2025	31/12/2024
Margine operativo lordo (MOL)	-1.041.038	-611.050
Risultato operativo	-1.352.077	-851.899

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)	-227,78%	-59,23%
ROI - (Return on Investment)	-98,82%	-38,83%
ROS - (Return on Sales)	-101,94%	74,86%

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

 Relazione sulla Gestione

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, 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	591.530	Capitale sociale	81.180
Imm. materiali	21.523	Riserve	515.278
Imm. finanziarie	334.037		
Attivo fisso	947.090	Mezzi propri	596.458
Risconti attivi	52.271		
Liquidità differite	95.879		
Liquidità immediate	272.980		
Attivo corrente	421.130	Passività consolidate	361.960
	MEZZI		
		Passività correnti	409.802
Capitale investito	1.368.220	Capitale di finanziamento	1.368.220

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	350.632	284.609
Quoziente primario di struttura	0,63	1,27
Margine secondario di struttura	11.328	620.600
Quoziente secondario di struttura	1,01	1,59

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

Mezzi propri – Attivo fisso

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

Mezzi propri
Attivo fisso

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

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

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

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

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	1,30	0,63
Quoziente di indebitamento finanziario	0,69	0,39

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

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

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	11.329	620.582
Quoziente di disponibilità	1,03	2,20
Margine di tesoreria	-40.943	548.614
Quoziente di tesoreria	0,66	1,99

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

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

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

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

Relazione sulla Gestione

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

$$(\text{Liquidità differite} + \text{Liquidità immediate}) - \text{Passività correnti}$$

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

$$\frac{(\text{Liquidità differite} + \text{Liquidità immediate})}{\text{Passività correnti}}$$

Posizione Finanziaria Netta

Stato patrimoniale	31/12/2025	31/12/2024
Immobilizzazioni Immateriali	591.530,00	769.481,00
Immobilizzazioni Materiali	21.523,00	27.596,00
Immobilizzazioni Finanziarie	334.037,00	261.093,00
Attivo Immobilizzato	947.090,00	1.058.170,00
Crediti verso clienti	10.425,00	21.037,00
Debiti verso fornitori	- 73.064,00	- 87.520,00
Crediti e debiti tributari	- 40.954,00	- 51.011,00
Altri crediti	78.563,00	6.742,00
Altri debiti	- 363.760,00	- 303.705,00
Ratei e Risconti netti	- 199.028,00	- 234.718,00
CCN	- 587.818,00	- 649.175,00
TFR + Fondo rischi	- 22.077,00	- 7.044,00
CIN	337.195,00	401.951,00
PFN (Cassa)	- 259.263,00	- 940.828,00
Debiti verso banche	6.938,00	45.217,00
Debiti tributari pregressi	6.779,00	41.982,00
Disponibilità liquide	272.980,00	1.028.027,00
Crediti verso azionisti		
PN	596.458,00	1.342.779,00
Fonti di finanziamento	337.195,00	401.951,00

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

Fra i rischi di fonte interna 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 la società 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

Politiche di risposta e di riduzione dei rischi

Per la tutela dei rischi di natura esterna la società si è attivata 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.

Relazione sulla Gestione

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 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 la società (o 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, la società ha continuato il percorso per una crescita organica, supportata anche dall'aumento di capitale, basandosi principalmente su tre fattori:

- Acquisizione degli immobili in locazione diretta più qualitativa.
- Ottimizzazione dei costi fissi ivi incluso il costo del personale dipendente, senza inficiare sulle performance aziendali.
- Integrazione della divisione locazioni brevi per ridurre periodi vacancy

Alla luce di quanto sopra, è pertanto del tutto ragionevole prevedere per il 2026 vi sarà un sensibile miglioramento del risultato finale rispetto al 2025.

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

Relazione sulla Gestione

Luogo e data
MILANO, 21/05/2026

PER IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
Il presidente BRUGNARA SIMONE

ADAMO
ALESSANDRO
09.06.2026
09:40:11
GMT+02:00

