

DOTSTAY S.P.A.

**Relazione della società di revisione sulla
revisione contabile limitata del bilancio consolidato
semestrale al 30 giugno 2026**

Relazione di revisione contabile limitata sul bilancio consolidato semestrale al 30 giugno 2026

prot. n. 0042 2026-2027 - MI

Al Consiglio di Amministrazione della
Dotstay S.p.A.

Relazione di revisione contabile limitata sul bilancio consolidato semestrale

Introduzione

Abbiamo svolto la revisione contabile limitata del bilancio consolidato semestrale, costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal rendiconto finanziario e dalla relativa nota integrativa della Dotstay S.p.A. e della sua controllata (il "Gruppo Dotstay") al 30 giugno 2026. Gli Amministratori della Dotstay S.p.A. sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato semestrale in conformità al principio contabile OIC 30. È nostra la responsabilità di esprimere una conclusione sul bilancio consolidato semestrale al 30 giugno 2026 sulla base della revisione contabile limitata svolta.

Portata della revisione contabile limitata

Il nostro lavoro è stato svolto in conformità all'International Standard on Review Engagements 2410, "Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity". La revisione contabile limitata del bilancio consolidato semestrale consiste nell'effettuare colloqui, prevalentemente con il personale della società responsabile degli aspetti finanziari e contabili, analisi di bilancio ed altre procedure di revisione contabile limitata.

La portata di una revisione contabile limitata è sostanzialmente inferiore rispetto a quella di una revisione contabile completa svolta in conformità agli International Standards on Auditing (ISA Italia) e, conseguentemente, non ci consente di avere la sicurezza di essere venuti a conoscenza di tutti i fatti significativi che potrebbero essere identificati con lo svolgimento di una revisione contabile completa. Pertanto, non esprimiamo un giudizio sul bilancio consolidato semestrale al 30 giugno 2026.

Conclusioni

Sulla base della revisione contabile limitata svolta, non sono pervenuti alla nostra attenzione elementi che ci facciano ritenere che il bilancio consolidato semestrale della Dotstay S.p.A. per il periodo di sei mesi chiuso al 30 giugno 2026, non sia stato redatto, in tutti gli aspetti significativi, in conformità al principio contabile OIC 30.

Richiamo di informativa

Senza modificare le nostre conclusioni, ai fini di una migliore informativa, richiamiamo l'attenzione su quanto descritto nella nota integrativa al paragrafo "Continuità aziendale", relativamente all'utilizzo del presupposto della continuità aziendale adottato dagli Amministratori nella redazione del bilancio consolidato semestrale.

Milano, 24 settembre 2026

Audirevi S.p.A.


Anna Baldini
Partner – Revisore Legale

DOTSTAY S.P.A.			
Sede in: VIA BENIGNO CRESPI, 57 - 20159 - MILANO (MI)			
Codice fiscale:	08369730968	Partita IVA:	08369730968
Capitale sociale:	Euro 83.735,82	Capitale versato:	Euro 83.735,82
Registro imprese di:	MILANO	N. iscrizione reg. imprese:	08369730968
N.iscrizione R.E.A.:	2020889		

Bilancio al 30/06/2026

	al 30/06/2026	al 31/12/2025
STATO PATRIMONIALE ATTIVO		
B) Immobilizzazioni, con separata indicazione di quelle concesse in locazione finanziaria:		
I) Immobilizzazioni immateriali:		
1) Costi di impianto e ampliamento	362.281,00	455.691,00
2) Costi di sviluppo	3.604,00	7.207,00
7) Altre	102.403,00	129.306,00
TOTALE Immobilizzazioni immateriali:	468.288,00	592.204,00
II) Immobilizzazioni materiali		
4) Altri beni	19.804,00	23.728,00
TOTALE Immobilizzazioni materiali	19.804,00	23.728,00
III) Immobilizzazioni finanziarie		
2) Crediti		
d-Bis) Cred. verso altri		
- oltre l'esercizio	306.487,00	324.037,00
TOTALE d-Bis) Cred. verso altri	306.487,00	324.037,00
TOTALE Crediti	306.487,00	324.037,00
TOTALE Immobilizzazioni finanziarie	306.487,00	324.037,00
TOTALE Immobilizzazioni, con separata indicazione di quelle concesse in locazione finanziaria:	794.579,00	939.969,00
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
II) Crediti		
1) Cred. verso clienti		
-entro l'esercizio	2.696,00	9.245,00
TOTALE Cred. verso clienti	2.696,00	9.245,00
5 - Bis) Crediti tributari		
-entro l'esercizio	10.224,00	10.153,00
TOTALE 5 - Bis) Crediti tributari	10.224,00	10.153,00
5- Quater) Cred. verso altri		

-entro l'esercizio	7.100,00	61.944,00
- oltre l'esercizio	8.100,00	-
TOTALE 5- Quater) Cred. verso altri	15.200,00	61.944,00
TOTALE Crediti	28.120,00	81.342,00
IV) Disponibilita' liquide		
1) Depositi bancari e postali	291.913,00	385.730,00
3) Denaro e valori in cassa	906,00	2.406,00
TOTALE Disponibilita' liquide	292.819,00	388.136,00
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	320.939,00	469.478,00
D) RATEI E RISCONTI	75.101,00	59.401,00
TOTALE ATTIVO	1.190.619,00	1.468.848,00

STATO PATRIMONIALE PASSIVO

A) Patrimonio netto:		
I) Capitale	83.736,00	81.180,00
II) Riserva da sovrapprezzo delle azioni	4.124.972,00	3.897.529,00
VI) Altre riserve	82.263,00	77.504,00
VIII) Utili (perdite) portati a nuovo	-3.390.516,00	-2.031.887,00
IX) Utile (perdita) dell'esercizio	-588.286,00	-1.353.858,00
TOTALE Patrimonio netto:	312.169,00	670.468,00
B) FONDI PER RISCHI ED ONERI		
Altri	29.167,00	14.167,00
TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI	29.167,00	14.167,00
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO	15.709,00	12.957,00
D) DEBITI		
4) Debiti v\banche		
-entro l'esercizio	-	6.938,00
TOTALE Debiti v\banche	-	6.938,00
6) Acconti		
-entro l'esercizio	10.538,00	510,00
TOTALE Acconti	10.538,00	510,00
7) Debiti v\ fornitori		
-entro l'esercizio	123.495,00	78.921,00
TOTALE Debiti v\ fornitori	123.495,00	78.921,00
12) Debiti tributari		
-entro l'esercizio	159.211,00	50.788,00
-oltre l'esercizio	6.779,00	6.779,00
TOTALE Debiti tributari	165.990,00	57.567,00
13) Debiti v\ist. prev. e sicurez.soc.		
-entro l'esercizio	8.812,00	9.021,00

TOTALE Debiti vlst. prev. e sicurez.soc.	8.812,00	9.021,00
14) Altri debiti		
-entro l'esercizio	26.536,00	27.006,00
-oltre l'esercizio	313.959,00	333.104,00
TOTALE Altri debiti	340.495,00	360.110,00
TOTALE DEBITI	649.330,00	513.067,00
E) RATEI E RISCONTI	184.244,00	258.189,00
TOTALE PASSIVO	1.190.619,00	1.468.848,00

al 30/06/2026

al 30/06/2025

CONTO ECONOMICO

A) Valore della produzione:		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	801.849,00	664.915,00
5) altri ricavi e proventi, con separata indicazione dei contributi in conto esercizio:	32.833,00	32.756,00
TOTALE Valore della produzione:	834.682,00	697.671,00
B) Costi della produzione:		
6) Per materie prime, di sussidiarie, di consumo e di merci	651,00	3.578,00
7) Per servizi	306.287,00	359.838,00
8) Per godimento di beni di terzi	707.181,00	609.015,00
9) per il personale:		
a) Salari e stipendi	80.484,00	69.136,00
b) Oneri sociali	20.579,00	21.809,00
c) Trattamento di fine rapporto	5.455,00	4.546,00
TOTALE per il personale:	106.518,00	95.491,00
10) Ammortamento e svalutazioni:		
a) Ammortamento immobilizzazioni immateriali	123.915,00	112.993,00
b) Ammortamento immobilizzazioni materiali	3.924,00	5.487,00
d) Svalut. crediti attivo circ. e liqu	15.000,00	-
TOTALE Ammortamento e svalutazioni:	142.839,00	118.480,00
14) Oneri diversi di gestione	156.797,00	95.526,00
TOTALE Costi della produzione:	1.420.273,00	1.281.928,00
Differenza tra Valore e Costi della produzione	-585.591,00	-584.257,00
C) Proventi e oneri finanziari:		
17) Interessi e altri oneri finanziari, con separata indicazione di quelli da imprese controllate e collegate e verso controllanti:		
- Inter. e oner.fin. diversi	225,00	5.681,00
TOTALE Interessi e altri oneri finanziari, con separata indicazione di quelli da imprese controllate e collegate e verso controllanti:	225,00	5.681,00

TOTALE Proventi e oneri finanziari:	-225,00	-5.681,00
Risultato prima delle imposte	-585.816,00	-589.938,00
20) IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO, CORRENTI, DIFFERITE E ANTICIPATE		
a) - Imposte correnti	2.249,00	-
e) -Imposte esercizi precedenti	221,00	-
TOTALE IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO, CORRENTI, DIFFERITE E ANTICIPATE	2.470,00	-
21) Utile (perdita) consolidati dell'esercizio	-588.286,00	-589.938,00
E 212) Utile (Perdita) del gruppo	-588.286,00	-589.938,00



ADAMO
ALESSANDRO
23.09.2026
13:44:06
GMT+01:00

DOTSTAY S.P.A.		
Partita IVA: 08369730968		
Codice fiscale: 08369730968		
VIA BENIGNO CRESPI, 57 - 20159 - MILANO - MI		
RENDICONTO FINANZIARIO 2026		
Flussi finanziari della gestione reddituale		
	30/06/2026	31/12/2025
Utile (perdita) dell'esercizio	-588.286,00	-1.353.858,00
Imposte sul reddito	2.470,00	4.450,00
Interessi passivi/interessi attivi	225,00	6.707,00
(Dividendi)	0,00	0,00
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	0,00	0,00
Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	-585.591,00	-1.342.701,00
Accantonamenti ai fondi	20.455,00	21.354,00
Ammortamenti delle immobilizzazioni	127.839,00	304.078,00
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0,00	0,00
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie		0,00
Altre rettifiche per elementi non monetari	0,00	0,00
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	148.294,00	325.432,00
Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	-437.297,00	-1.017.269,00
Decremento/(incremento) delle rimanenze	0,00	0,00
Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti (incluso intercompany)	-8.451,00	11.792,00
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori (incluso intercompany)	44.574,00	-10.022,00
Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi	-15.700,00	16.846,00
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	-73.945,00	-52.776,00
Altre variazioni del capitale circolante netto	145.300,00	-34.093,00
Variazioni del capitale circolante netto	91.778,00	-68.253,00
Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	-345.519,00	-1.085.522,00
Interessi incassati/(pagati)	-225,00	-6.707,00
(Imposte sul reddito pagate)	-2.470,00	-4.450,00
Dividendi incassati	0,00	0,00
(Utilizzo dei fondi)	12.297,00	-3.885,00
Altri incassi/(pagamenti)	-12,00	
Altre rettifiche	9.590,00	-15.042,00
Flusso finanziario della gestione reddituale (A)	-335.929,00	-1.100.564,00
Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
(Investimenti)	0,00	-5.566,00
Prezzo di realizzo disinvestimenti	0,00	0,00
Immobilizzazioni materiali	0,00	-5.566,00
(Investimenti)	0,00	-116.244,00
Prezzo di realizzo disinvestimenti	1,00	0,00
Immobilizzazioni immateriali	1,00	-116.244,00
(Investimenti)	0,00	-72.944,00
Prezzo di realizzo disinvestimenti	17.550,00	0,00
Immobilizzazioni finanziarie	17.550,00	-72.944,00
(Investimenti)	0,00	0,00
Prezzo di realizzo disinvestimenti	0,00	0,00
Attività finanziarie non immobilizzate	0,00	0,00
Acquisizione o cessione di controllate o rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide	0,00	0,00
Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide		
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	17.551,00	-194.754,00

DOTSTAY S.P.A.		
Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Incremento (decremento) debiti a breve verso banche	-6.938,00	-31.341,00
Accensione finanziamenti	0,00	0,00
Rimborso finanziamenti	0,00	-6.938,00
Mezzi di terzi	-6.938,00	-38.279,00
Variazione Capitale Sociale (incassi e rimborsi)	229.999,00	612.307,00
(Rimborsi di capitale)		
Cessione (acquisto) di azioni proprie		
Dividendi (e acconti su dividendi) pagati		0,00
Mezzi propri	229.999,00	612.307,00
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	223.061,00	574.028,00
Disponibilità liquide iniziali anno	388.136,00	1.109.426,00
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	-95.317,00	-721.290,00
Disponibilità liquide finali anno	292.819,00	388.136,00
OK		OK

Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	385.730,00	1.108.520,00
Assegni	0,00	0,00
Danaro e valori in cassa	2.406,00	906,00
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	388.136,00	1.109.426,00
Di cui non liberamente utilizzabili		
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	291.913,00	385.730,00
Assegni	0,00	0,00
Danaro e valori in cassa	906,00	2.406,00
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	292.819,00	388.136,00
Di cui non liberamente utilizzabili		

ADAMO
ALESSANDRO
23.09.2026
13:44:06
GMT+01:00



DOTSTAY S.P.A.			
Sede in: VIA BENIGNO CRESPI, 57 - 20159 - MILANO (MI)			
Codice fiscale:	08369730968	Partita IVA:	08369730968
Capitale sociale:	Euro 83.735,82	Capitale versato:	Euro 83.735,82
Registro imprese di:	MILANO	N. iscrizione reg. imprese:	08369730968
N. Iscrizione R.E.A.:	2020889		

Nota integrativa

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO CONSOLIDATO AL 30/06/2026 (In unità di Euro)

Introduzione

Il bilancio consolidato chiuso il 30/06/2026, di cui la presente Nota integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 2423, c.1, C.C., è stato predisposto in ipotesi di funzionamento e di continuità aziendale e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute. E' redatto nel rispetto del principio della chiarezza e con l'obiettivo di rappresentare in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio.

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

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

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

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

La società nel corso del 2026 ha finalizzato il percorso indirizzato al recupero di ulteriori risorse entro la fine dell'esercizio.

Alla data del 27/05/2026 il Consiglio di Amministrazione – avvalendosi della delega conferita dall'Assemblea dei Soci in data 31 ottobre 2022 ha deliberato di aumentare a pagamento e in via scindibile il capitale sociale, per massimi euro 500.000 comprensivi di sovrapprezzo, da liberarsi in denaro, mediante emissione di n. 277.777 azioni ordinarie da offrire in sottoscrizione con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5 c.c., a investitori professionali.

Alla data del 24 settembre 2026 l'aumento di capitale risulta completato con il collocamento di n. 277.167,00 azioni di nuova emissione rivenienti dall'Aumento di Capitale, per un controvalore complessivo di Euro 498.900,60, comprensivi di sovrapprezzo.

Il risultato al 30 giugno 2026 conferma il positivo andamento del percorso intrapreso dalla Società, finalizzato al consolidamento dei ricavi da locazione, alla progressiva riduzione dei costi e al rilancio dell'attività di compravendita immobiliare della controllata DS Real Estate.

Il fatturato registra un incremento del 20%, passando da Euro 664.915 a Euro 801.849, evidenziando una significativa crescita dei ricavi rispetto al corrispondente periodo dell'esercizio precedente.

La perdita di periodo risulta sostanzialmente in linea con quella dell'anno precedente, mentre l'EBITDA complessivo evidenzia un lieve miglioramento, passando da Euro -465.777 a Euro -442.752.

Tale dato, tuttavia, richiede un'analisi più approfondita. Nella semestrale 2026 sono infatti presenti oneri diversi e accantonamenti straordinari per rischi, non riconducibili alla gestione caratteristica e aventi natura non ricorrente, relativi principalmente agli stanziamenti connessi ai piani tributari dilazionati.

Per una corretta valutazione dell'andamento operativo risulta pertanto fondamentale considerare anche l'EBITDA normalizzato, depurato da tali componenti straordinarie.

Da questa prospettiva emerge con maggiore evidenza il significativo miglioramento della gestione caratteristica: l'EBITDA normalizzato passa infatti da Euro -370.251 a Euro -285.955, con una riduzione della perdita operativa di circa il 23%.

Il dato conferma quindi il progressivo miglioramento dell'efficienza operativa e la validità delle azioni intraprese dalla Società, pur in presenza di componenti straordinarie che continuano a incidere sul risultato economico complessivo.

Il bilancio chiuso al 30 giugno 2026 , presenta una perdita pari a Euro 588.286.

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

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

PRINCIPI E CRITERI GENERALI DI FORMAZIONE DEL BILANCIO

Il bilancio consolidato è stato elaborato in conformità alle norme di Legge vigenti interpretate ed integrate dai corretti principi contabili enunciati dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e degli esperti contabili e dell'Organismo Italiano di Contabilità.

In particolare, per quanto riguarda gli schemi del bilancio, sono state applicate le disposizioni previste dal D.L. n. 127 del 9 aprile 1991, così come modificato dal D.Lgs. n. 6 del 17 gennaio 2003.

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

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

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

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

Principi di redazione

Principi generali di redazione del bilancio

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

Nella redazione del bilancio consolidato sono stati osservati i seguenti postulati generali:

- la valutazione delle voci è stata fatta secondo prudenza. A tal fine sono stati indicati esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio, mentre i rischi e le perdite di competenza dell'esercizio sono stati rilevati anche se conosciuti dopo la chiusura di questo; inoltre, gli elementi eterogenei componenti le singole voci sono stati valutati separatamente;
- la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto; in altri termini si è accertata la correttezza dell'iscrizione o della cancellazione di elementi patrimoniali ed economici sulla base del confronto tra i principi contabili ed i diritti e le obbligazioni desunte dai termini contrattuali delle transazioni;
- si è tenuto conto dei proventi e degli oneri di competenza dell'esercizio, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento. Si evidenzia come i costi siano correlati ai ricavi dell'esercizio;
- la valutazione delle componenti del bilancio è stata effettuata nel rispetto del principio della "costanza nei criteri di valutazione", vale a dire che i criteri di valutazione utilizzati non sono stati modificati rispetto a quelli adottati nell'esercizio precedente, salvo le eventuali deroghe necessarie alla rappresentazione veritiera e corretta dei dati del Gruppo;

- la rilevanza dei singoli elementi che compongono le voci di bilancio è stata giudicata nel contesto complessivo del bilancio tenendo conto degli elementi sia qualitativi che quantitativi;
- si è tenuto conto della comparabilità nel tempo delle voci di bilancio; pertanto, per ogni voce dello Stato patrimoniale e del Conto economico è stato indicato l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente, salvo i casi eccezionali di incomparabilità o inadattabilità di una o più voci;
- il processo di formazione del bilancio è stato condotto nel rispetto della neutralità del redattore.

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

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

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

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

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

Continuità aziendale

Gli Amministratori, ai sensi dell'art. 2423-bis del Codice Civile e dell'OIC 11, hanno valutato la sussistenza del presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio consolidato al 30 giugno 2026.

Alla data del 27/05/2026 il Consiglio di Amministrazione – avvalendosi della delega conferita dall'Assemblea dei Soci in data 31 ottobre 2022 ha deliberato di aumentare a pagamento e in via scindibile il capitale sociale, per massimi euro 500.000 comprensivi di sovrapprezzo, da liberarsi in denaro, mediante emissione di n. 277.777 azioni ordinarie da offrire in sottoscrizione con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5 c.c., a investitori professionali.

Alla data del 24 settembre 2026 l'aumento di capitale risulta completato con il collocamento di n. 277.167,00 azioni di nuova emissione rivenienti dall'Aumento di

Capitale, per un controvalore complessivo di Euro 498.900,60, comprensivi di sovrapprezzo.

Nel primo semestre del 2026, l'andamento economico e gestionale del Gruppo si è mantenuto in linea con le previsioni. I ricavi consolidati hanno raggiunto euro 801.849, registrando una crescita del +20% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (euro 664.915), confermando un trend positivo di espansione del fatturato.

L'EBITDA margin rispetto al semestre precedente chiuso al 30/06/2025, si attesta al +5%, segnando un seppur lieve ma stabile miglioramento della redditività operativa, anche in un contesto di mantenimento della disciplina finanziaria. Tale risultato evidenzia un miglioramento strutturale dell'efficienza gestionale, grazie al contenimento dei costi fissi (al netto delle locazioni che sono aumentate del 16%), a una gestione più attenta delle spese operative e al consolidamento di strategie orientate alla sostenibilità dei flussi finanziari.

La gestione del primo semestre ha proseguito nel percorso tracciato dalle strategie aziendali, puntando su:

- acquisizioni immobiliari selettive e coerenti con gli obiettivi di redditività;
- razionalizzazione dei costi operativi, senza pregiudicare la qualità dei servizi erogati;
- assenza di investimenti straordinari, come previsto dal piano, fino al raggiungimento del break even;
- mantenimento di una struttura patrimoniale solida, anche grazie alle azioni di rafforzamento avviate nel 2025.

Il monitoraggio della performance aziendale resta costante, e il management conferma la propria disponibilità ad attuare tempestivamente eventuali correttivi gestionali volti a salvaguardare la stabilità economica e finanziaria.

Da ultimo, si segnala che, al fine di intercettare tempestivamente eventuali segnali di crisi, la Governance della società si è impegnata a perfezionare un sistema ispirato ai criteri di eccellenza nella gestione dell'assetto societario, tra i quali si ricorda l'armonizzazione del sistema dei controlli in essere con il dettato normativo relativo al D.lgs. 14/2019 "Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza". Il Gruppo ha pertanto continuato, anche nel corso dell'esercizio in commento, ad implementare e perfezionare i propri assetti organizzativi, amministrativi e contabili, che hanno altresì permesso di implementare, affiancando all'analisi storica dei risultati l'esame dei piani futuri, un modello di gestione aziendale che consente di valutare anticipatamente gli effetti economici, patrimoniali e finanziari delle scelte gestionali in un'ottica di salvaguardia del patrimonio aziendale.

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

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

Cambiamenti di principi contabili

Disciplina transitoria

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

Correzione di errori rilevanti

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

Criteri di valutazione applicati

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

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

Altre informazioni

Conversioni in valuta estera

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

NOTA INTEGRATIVA - ATTIVO

Nella presente sezione della Nota integrativa si fornisce, secondo l'articolazione dettata dalla tassonomia XBRL e nel rispetto delle disposizioni dell'articolo 2427 C.C., il commento alle voci che, nel bilancio dell'esercizio chiuso al 30/06/2026, 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 468.288.

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 nel l'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 177.388, poiché il sostenimento di tali spese ha avuto lo scopo di espandere l'attività aziendale in direzioni alternative e nuove rispetto a quelle tradizionali. La voce accoglie, inoltre, i costi per l'aumento di capitale per euro 184.445. 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 362.281, sono ammortizzati in quote costanti.

Costi di sviluppo

I costi di sviluppo rilevati nella voce B.I.2 dello Stato patrimoniale, per euro 3.604, 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 102.403, 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 92.571;
- i costi per migliorie e spese incrementative su beni di terzi per euro 9.832.

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.

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 30/06/2026 468.288

Saldo al 31/12/2025 592.204

Variazioni -123.916

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

Movimenti delle immobilizzazioni

Immobilizzazioni Immateriali - Movimenti

	Saldo al 31/12/2025	Variazioni	Ammortamenti dell'esercizio	Saldo al 30/06/2026
Impianto e ampliamento	455.691	0	93.410	362.281
Sviluppo	7.207	0	3.603	3.604
Diritti di brevetto ind. e op.	0	0	0	0
Concessioni, licenze, marchi	0	0	0	0
Avviamento	0	0	0	0
Immobilizz.ni in corso e acc.	0	0	0	0
Altre	129.306	0	26.903	102.403
Totale	592.204	0	123.916	468.288

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 19.804, rispecchiando la seguente classificazione:

- 1) terreni e fabbricati;
- 2) impianti e macchinari;

- 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 30/06/2026 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 30/06/2026 19.804

Saldo al 31/12/2025 23.728

Variazioni -3.924

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

Immobilizzazioni Materiali - Movimenti

	Saldo al 31/12/2025	Variazioni	Ammortamenti dell'esercizio	Saldo al 30/06/2026
Terreni e fabbricati	0	0	0	0
Impianti e macchinari	0	0	0	0
Attrezzature ind. e commerc.	0	0	0	0
Altri beni	23.728	0	3.924	19.804
Imm. mat. in corso e acconti	0	0	0	0
Totale	23.728	0	3.924	19.804

Operazioni di locazione finanziaria

La società non ha in essere, alla data di chiusura dell'esercizio in commento, alcuna operazione di locazione finanziaria, pertanto non è necessario procedere alla predisposizione del prospetto valori ex- art. 2427 n.22 c.c..

Immobilizzazioni finanziarie

B III - IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Nello Stato patrimoniale del bilancio dell'esercizio chiuso al 30/06/2026, le immobilizzazioni finanziarie sono iscritte ai seguenti valori:

Saldo al 30/06/2026 306.487

Saldo al 31/12/2025 324.037

Variazioni -17.550

Esse risultano composte crediti immobilizzati (depositi cauzionali su appartamenti in locazione) per Euro 306.487.

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.

Immobilizzazioni Finanziarie - Crediti - Variazioni

	Saldo al 31/12/2025	Variazioni	Saldo al 30/06/2026
Imprese controllate	0	0	0
Imprese collegate	0	0	0
Imprese controllanti	0	0	0
Altri	324.037	-17.550	306.487
Totale	324.037	-17.550	306.487

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 306.487.

Importi esigibili oltre 12 mesi

Descrizione	Importo
CREDITI PER DEPOSITI CAUZIONALI SU LOCAZIONI	306.487

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

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese collegate

La società non detiene partecipazioni in imprese collegate.

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

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

Dettagli sui crediti immobilizzati suddivisi per area geografica

	Area geografica	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
	ITALIA	306.487	306.487
Totale		306.487	306.487

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 30/06/2026 è pari a euro 320.939. Rispetto al passato esercizio, ha subito una variazione in diminuzione pari a euro 148.539.

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 30/06/2026, la sottoclasse dell'Attivo C.II Crediti accoglie le seguenti voci:

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

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

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

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

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

Crediti commerciali

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

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

Crediti v/altri

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

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Voce CII - Variazioni dei Crediti

L'importo totale dei Crediti è collocato nella sezione "attivo" dello Stato patrimoniale alla sottoclasse "C.II" per un importo complessivo di euro 28.120.

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

Attivo circolante - Crediti - Variazioni

	Saldo al 31/12/2025	Variazioni	Saldo al 30/06/2026
Clienti	9.245	-6.549	2.696
Imprese controllate	0	0	0
Imprese collegate	0	0	0
Imprese controllanti	0	0	0
Crediti tributari (bis)	10.153	71	10.224
Imposte anticipate (ter)	0	0	0
Altri crediti	61.944	-46.744	15.200
Totale	81.342	-53.222	28.120

Attivo circolante - Crediti - Composizione temporale

	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Clienti	2.696	0	0	2.696
Imprese controllate	0	0	0	0
Imprese collegate	0	0	0	0
Imprese controllanti	0	0	0	0
Crediti tributari (bis)	10.224	0	0	10.224
Imposte anticipate (ter)	0	0	0	0
Crediti verso altri	7.100	8.100	0	15.200
Totale	20.020	8.100	0	28.120

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 15.200.

Importi esigibili entro 12 mesi

Descrizione	Importo
acconti a fornitori	7.100
depositi cauzion.	8.100

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

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

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

Area geografica	Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	Crediti verso controllate iscritti nell'attivo circolante	Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	Totale crediti iscritti nell'attivo circolante
ITALIA	2.696		10.224	15.200	28.120
Totale	2.696		10.224	15.200	28.120

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 30/06/2026 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 292.819 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.

Attivo circolante - Disponibilita' liquide - Variazioni

	Saldo al 31/12/2025	Variazioni	Saldo al 30/06/2026
Depositi bancari	385.730	-93.817	291.913
Assegni	0	0	0
Denaro e valori in cassa	2.406	-1.500	906
Totale	388.136	-95.317	292.819

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 30/06/2026 ammontano a euro 75.101.

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

Attivo circolante - Ratei e risconti attivi - Variazioni

	Saldo al 31/12/2025	Variazioni	Saldo al 30/06/2026
Disaggi su prestiti	0	0	0
Risconti attivi	52.511	18.835	71.346
Ratei attivi	6.890	-3.135	3.755
Totale	59.401	15.700	75.101

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 30/06/2026, 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 312.169, ed evidenzia una variazione in diminuzione di euro 358.299, la differenza di consolidamento per euro 73.999 è stata contabilizzata tra le altre riserve.

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".

Patrimonio netto - Variazioni

	Saldo al 31/12/2025	Variazioni	Saldo al 30/06/2026
I Capitale	81.180	2.556	83.736
II Riserva da sovrapp. azione	3.897.529	227.443	4.124.972
III Riserve di rivalutazione	0	0	0
IV Riserva legale	0	0	0
V Riserve statutarie	0	0	0
VI Altre riserve	77.504	4.759	82.263
VII Riserva per operazioni flussi finanziari	0	0	0
VIII Utili (perdite) a nuovo	-2.031.887	-1.358.629	-3.390.516
IX Utile dell'esercizio	0	0	0
IX Perdita dell'esercizio	-1.353.858	765.572	-588.286
Totale	670.468	-358.299	312.169

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
RISERVA SOSPENSIONE AMMORTAMENTI	8.265
Totale	8.265

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

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

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

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

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione
Capitale	83.736	VERSAMENTO	
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	4.124.972	VERSAMENTO	A-B
Riserva legale			
Altre riserve differenza da consolidamento	73.999	DIFFERENZA DA CONSOLIDAMENTO	
Altre riserve	8.265	SOSP.AMMORTASOSP. AMMORTAMENTI	
Varie altre riserve	82.264		
Totale altre riserve	4.207.236		
Totale	4.290.972		

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

Ai sensi dell'art. 2431 C.C., la riserva da sovrapprezzo 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 29.167 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 il recupero di depositi cauzionali "generici" (15.000) per la locazione degli uffici, e Irina Andreyan (2.167).

Nel bilancio relativo all'esercizio chiuso al 30/06/2026 non sono presenti strumenti finanziari derivati passivi, né sono stati scorporati dai contratti aziendali strumenti finanziari aventi i requisiti di derivati passivi.

Nel prospetto che segue è fornito il dettaglio dei movimenti intervenuti nel corso dell'esercizio oggetto del presente bilancio nelle poste della voce Fondi per rischi e oneri.

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	14.167	14.167
Variazioni nell'esercizio		
Accantonamento nell'esercizio	15.000	15.000
Totale variazioni		
Valore di fine esercizio	29.167	29.167

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 15.709.

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 5.455.

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.

Passività - Trattamento di fine rapporto - Variazioni

	Saldo al 31/12/2025	Utilizzo	Altri utilizzi	Accantonamento dell'esercizio	Saldo al 30/06/2026
T.F.R.	12.957	0	2.703	5.455	15.709
Totale	12.957	0	2.703	5.455	15.709

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 commerciali

La valutazione dei debiti commerciali, iscritti nel Passivo alla voce D.7 per euro 123.495 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
	26.536
DEBITI VS/ DIPENDENTI E AMMINISTRATORI	
DEBITI PER DEPOSITI CAUZIONALI RICEVUTI	313.959

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 649.330.

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

Passività - Debiti - Variazioni

	Saldo al 31/12/2025	Variazioni	Saldo al 30/06/2026
Obbligazioni	0	0	0
Obbligazioni convertibili	0	0	0
Debiti v/soci per finanziamenti	0	0	0
Debiti v/banche	6.938	-6.938	0

Debiti v/altri finanziatori	0	0	0
Acconti da clienti	510	10.028	10.538
Debiti v/fornitori	78.921	44.574	123.495
Debiti da titoli di crediti	0	0	0
Debiti v/controllate	0	0	0
Debiti v/collegate	0	0	0
Debiti v/controllanti	0	0	0
Debiti tributari	57.567	108.423	165.990
Debiti v/ist. previdenziali	9.021	-209	8.812
Altri debiti	360.110	-19.615	340.495
Totale	513.067	136.263	649.330

Passivita' - Debiti - Composizione temporale

	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Obbligazioni	0	0	0	0
Obbligazioni convertibili	0	0	0	0
Debiti v/soci per finanziamenti	0	0	0	0
Debiti v/banche	0	0	0	0
Debiti v/altri finanziatori	0	0	0	0
Acconti da clienti	10.538	0	0	10.538
Debiti v/fornitori	123.495	0	0	123.495
Debiti da titoli di credito	0	0	0	0
Debiti v/controllate	0	0	0	0
Debiti v/collegate	0	0	0	0
Debiti v/controllanti	0	0	0	0
Debiti tributari	159.211	6.779	0	165.990
Debiti v/istituti prev.	8.812	0	0	8.812
Altri debiti	26.536	313.959	0	340.495
Totale	328.592	320.738	0	649.330

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

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

Dettagli sui debiti suddivisi per area geografica

	Area geografica	Debiti verso banche	Acconti	Debiti verso fornitori	Debiti tributari	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	Altri debiti	Debiti
	ITALIA		10.538	123.495	165.990	8.812	340.495	649.330
Totale			10.538	123.495	165.990	8.812	340.495	649.330

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

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

Debiti relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

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

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 30/06/2026 ammontano a euro 184.244.

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

Passivita' - Ratei e risconti passivi - Variazioni

	Saldo al 31/12/2025	Variazioni	Saldo al 30/06/2026
Aggi su prestiti	0	0	0
Risconti passivi	221.338	-37.784	183.554
Ratei passivi	36.851	-36.161	690
Totale	258.189	-73.945	184.244

La variazione intervenuta è relativa a normali fatti di gestione.

Nota integrativa, conto economico

Introduzione

Nella presente sezione della Nota integrativa si fornisce, secondo l'articolazione dettata dalla tassonomia XBRL e nel rispetto delle disposizioni dell'articolo 2427 C.C., il commento alle voci che, nel bilancio dell'esercizio chiuso al 30/06/2026 compongono il Conto economico.

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

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

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

Ricavi delle vendite e delle prestazioni

I ricavi di vendita dei prodotti e delle merci o di prestazione dei servizi relativi alla gestione caratteristica sono stati indicati al netto dei resi, degli sconti di natura commerciale, di abbuoni e premi, nonché delle imposte direttamente connesse con la vendita dei prodotti e la prestazione dei servizi e ammontano a euro 834.682.

I ricavi non finanziari, riguardanti l'attività accessoria sono stati iscritti alla voce A.5) ed ammontano ad euro 32.833.

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
	ITALIA	834.682
Totale		834.682

L'ammontare complessivo dei contributi in conto esercizio indicati alla voce A.5) di Conto economico risulta pari ad euro 30.639 e comprende:

- il contributo per quotazione per euro 30.639;

Conto Economico - Valore della produzione - Variazioni

	Saldo al 30/06/2025	Variazioni	Saldo al 30/06/2026
Ricavi, vendite e prestazione	664.915	136.934	801.849
Variazioni rimanenze prod.	0	0	0
Variaz. lav. in cors. su ord.	0	0	0
Increment. immobil. lav. int.	0	0	0
Altri ricavi e proventi	32.756	77	32.833
Totale	697.671	137.011	834.682

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 30/06/2026, al netto dei resi, degli sconti di natura commerciale e degli abbuoni, ammontano a euro 1.420.273.

Conto Economico - Costi della produzione - Variazioni

	Saldo al 30/06/2025	Variazioni	Saldo al 30/06/2026
Mat. prime, suss. e merci	3.578	-2.927	651
Servizi	359.838	-53.551	306.287
Godimento beni di terzi	609.015	98.166	707.181
Costi del personale	95.491	11.027	106.518
Ammortam. e svalutazione	118.480	24.359	142.839
Variazioni rimanenze mat.prime, suss. etc	0	0	0
Accant. per rischi	0	0	0
Altri accantonamenti	0	0	0
Oneri diversi di gestione	95.526	61.271	156.797
Totale	1.281.928	138.345	1.420.273

Proventi e oneri finanziari

Nella classe C del Conto economico sono stati rilevati tutti i componenti positivi e negativi del risultato economico d'esercizio connessi con l'attività finanziaria dell'impresa, caratterizzata dalle operazioni che generano proventi, oneri, plusvalenze e minusvalenze da cessione, relativi a titoli, partecipazioni, conti bancari, crediti iscritti nelle immobilizzazioni e finanziamenti di qualsiasi natura attivi e passivi, e utili e perdite su cambi.

I proventi e oneri di natura finanziaria sono stati iscritti in base alla competenza economico-temporale.

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

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

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

		Interessi e altri oneri finanziari
Verso banche		
Altri		225
Totale		225

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 stanziati 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 30/06/2026 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

L' IRAP è stata stanziata per euro 535

L'IRES è stata stanziata per euro 1.714

Conto Economico - Imposte sul reddito

	Saldo al 30/06/2025	Variazioni	Saldo al 30/06/2026
Imposte correnti	0	2.249	2.249
Imposte differite	0	0	0
Imposte anticipate	0	0	0
Totale	0	2.249	2.249

Nota integrativa, rendiconto finanziario

Il rendiconto permette di valutare:

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

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

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

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

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

Nota integrativa, altre informazioni

Con riferimento all'esercizio chiuso al 30/06/2026, 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	3	3

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	61.989	15.160

I compensi spettanti agli amministratori sono stati attribuiti sulla base dell'apposita delibera di assemblea dei soci del 23/04/2025.

In data 23/04/2025, 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.

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 83.735,82, è rappresentato da numero 4.186.791 azioni ordinarie

Emissione azioni ordinarie

Nel corso dell'esercizio è stato deliberato ed eseguito dal Consiglio di Amministrazione in data 27 maggio 2026, un aumento di capitale per massimi Euro 500.000, comprensivi di sovrapprezzo, mediante emissione di massime n. 277.777 nuove azioni.

Ad esito dell'Aumento di Capitale sono state sottoscritte n. 277.167 azioni ordinarie di nuova emissione.

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 30/06/2026 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 il 30/06/2026 (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 in aggiunta a quanto già descritto nel paragrafo "Continuità Aziendale".

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

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



ADAMO
ALESSANDRO
23.09.2026
13:44:06
GMT+01:00

Relazione sulla
Gestione al
bilancio
consolidato
chiuso al

30/06/2026

Redatta ai sensi dell'art. 2428 del Codice Civile

Esercizio dal 01/01/2026
al 30/06/2026

Sede in Via BENIGNO CRESPI 57, 20159 MILANO MI

Capitale sociale Euro 83.736

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
- 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

Introduzione

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'esercizio, chiuso al 30/06/2026, che hanno portato una Perdita di Euro 588.286.

Si evidenzia che il bilancio chiuso al 30/06/2026 è stato redatto con riferimento alle norme del codice civile in vigore dal 1° gennaio 2004, (D.Lgs. 17 gennaio 2003 n. 6 e successive modificazioni e integrazioni), nonché nel rispetto delle norme fiscali innovate dalla riforma fiscale, entrata in vigore dal 1° gennaio 2004 e introdotta dal D.Lgs. 12 dicembre 2003 n. 344 e successive modificazioni e integrazioni.

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

ANALISI DELLA SITUAZIONE DEL GRUPPO, DELL'ANDAMENTO E DEL RISULTATO DELLA GESTIONE**Mercati in cui il Gruppo opera**

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

Gamma dei prodotti e dei servizi offerti

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

- locazione immobiliare. Il gruppo offre anche servizi immobiliari ai proprietari (servizi di gestione e locazione di immobili, ricerca e selezione di inquilini, ecc.) e sviluppa un'attività di intermediazione immobiliare;
- servizi di 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.

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

Caratteristiche del Gruppo in generale

Descrizione contesto e risultati

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

Dotstay ha deciso di cogliere due grandi opportunità che il mercato immobiliare offre in questo momento: in primis l'aumento dei tassi di interesse e l'inflazione, che hanno ridotto marcatamente le compravendite immobiliari a favore delle locazioni. Poi lo spostamento di immobili dalla locazione short-term a quella di medio-lungo termine.

L'esercizio si chiude con una perdita consolidata pari a Euro 588.286, rispetto alla perdita di Euro 589.938 registrata nell'esercizio precedente, con un miglioramento complessivo pari a Euro 1.652.

La società nel corso del 2026 ha finalizzato il percorso indirizzato al recupero di ulteriori risorse entro la fine dell'esercizio.

Alla data del 27/05/2026 il Consiglio di Amministrazione – avvalendosi della delega conferita dall'Assemblea dei Soci in data 31 ottobre 2022 ha deliberato di aumentare a pagamento e in via scindibile il capitale sociale, per massimi euro 500.000 comprensivi di sovrapprezzo, da liberarsi in denaro, mediante emissione di n. 277.777 azioni ordinarie da offrire in sottoscrizione con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5 c.c., a investitori professionali.

Alla data del 24 settembre 2026 l'aumento di capitale risulta completato con il collocamento di n. 277.167,00 azioni di nuova emissione rivenienti dall'Aumento di Capitale, per un controvalore complessivo di Euro 498.900,60, comprensivi di sovrapprezzo.

Il risultato al 30 giugno 2026 conferma il positivo andamento del percorso intrapreso dalla Società, finalizzato al consolidamento dei ricavi da locazione, alla progressiva riduzione dei costi e al rilancio dell'attività di compravendita immobiliare della controllata DS Real Estate. Il fatturato registra un incremento del 20%, passando da Euro 664.915 a Euro 801.849, evidenziando una significativa crescita dei ricavi rispetto al corrispondente periodo dell'esercizio precedente.

La perdita di periodo risulta sostanzialmente in linea con quella dell'anno precedente, mentre l'EBITDA complessivo evidenzia un lieve miglioramento, passando da Euro -465.777 a Euro -442.752.

Tale dato, tuttavia, richiede un'analisi più approfondita. Nella semestrale 2026 sono infatti presenti oneri diversi e accantonamenti straordinari per rischi, non riconducibili alla gestione caratteristica e aventi natura non ricorrente, relativi principalmente agli stanziamenti connessi ai piani tributari dilazionati.

Per una corretta valutazione dell'andamento operativo risulta pertanto fondamentale considerare anche l'EBITDA normalizzato, depurato da tali componenti straordinarie.

Da questa prospettiva emerge con maggiore evidenza il significativo miglioramento della gestione caratteristica: l'EBITDA normalizzato passa infatti da Euro -370.251 a Euro -285.955, con una riduzione della perdita operativa di circa il 23%.

Il dato conferma quindi il progressivo miglioramento dell'efficienza operativa e la validità delle azioni intraprese dalla Società, pur in presenza di componenti straordinarie che continuano a incidere sul risultato economico complessivo.

Situazione generale del Gruppo

Il patrimonio netto, dato dalla somma del capitale sociale e delle riserve accantonate negli scorsi periodi, è pari a Euro 312.169.

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 292.819.

A ciò si deve aggiungere la presenza di crediti nei confronti della clientela per un totale di Euro 2.696.

Dal lato delle fonti di finanziamento si può evidenziare che il bilancio presenta un importo delle passività a breve termine pari a Euro 512.836 rappresentate principalmente da esposizione nei confronti dei fornitori per Euro 123.495, debiti per acconti per Euro 10.538, tributari per Euro 159.211, debiti verso istituti di previdenza per Euro 8.812 altri debiti per Euro 26.536.

Il capitale circolante netto, dato dalla differenza tra l'attivo circolante e il passivo a breve, risulta pari a Euro -191.897. Il dato evidenzia un fabbisogno finanziario di breve periodo che va letto congiuntamente alla significativa consistenza delle disponibilità liquide e al rafforzamento patrimoniale realizzato nel semestre mediante l'aumento di capitale.

L'attivo circolante ammonta a Euro 320.939, a fronte di passività a breve termine pari a Euro 512.836. La struttura finanziaria di breve beneficia tuttavia di una rilevante componente di disponibilità liquide, che costituisce un importante presidio per la gestione degli impegni correnti.

La gestione della liquidità, continua pertanto a rappresentare un'area di costante monitoraggio, supportata dalla disponibilità di cassa e da un livello contenuto dei crediti commerciali, coerente con la regolarità degli incassi storicamente registrata dalla Società.

La storica limitata incidenza di insolvenze e ritardi negli incassi contribuisce inoltre a limitare il rischio di credito e favorisce una gestione più prevedibile dei flussi finanziari operativi.

Il fatturato complessivo ammonta a Euro 801.849 evidenziando rispetto al precedente esercizio una variazione ricavi di Euro 136.934 pari al +20,59%

I costi di produzione, sostenuti per Euro 1.420.273 possono essere ripartiti nei vari settori come segue:

- Costi per materie prime: Euro 651
- Costi per servizi: Euro 306.287
- Costi per godimento beni di terzi: Euro 707.181
- Costi del personale: Euro 106.518
- Ammortamenti: Euro 142.839
- Oneri diversi di gestione: Euro 156.797

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;

Relazione sulla Gestione

- indicatori non finanziari di risultato.

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

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

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

Indicatori finanziari di risultato

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

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

Gli indicatori finanziari hanno la caratteristica di essere sufficientemente standardizzati: la definizione di grandezze come l'utile o il risultato operativo, infatti, è basata su norme, proprio per la valenza esterna che hanno i documenti di bilancio alla base del loro calcolo. Infine, occorre chiarire che la dottrina usualmente suddivide gli indicatori in margini (valori assoluti) e quozienti (valori relativi) ma, spesso, entrambe le tipologie di indicatori vengono comunemente definiti come "indici"; per facilità di comprensione, pertanto, anche in questo documento si farà riferimento ai termini utilizzati nel linguaggio comune.

Indicatori reddituali

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	30/06/2026	30/06/2025
Fatturato	801.849	664.915
Valore della produzione	834.682	697.670
Risultato prima delle imposte	-585.816	-589.938

Di seguito vengono riportati i seguenti margini intermedi di reddito.

Descrizione indice	30/06/2026	30/06/2025
Margine operativo lordo (MOL)	-442.752	-465.777
Risultato operativo	-585.591	-584.257

Relazione sulla Gestione

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	30/06/2026	30/06/2025
ROE netto - (Return on Equity)	-188,45%	-63,99%
ROI - (Return on Investment)	-49,18%	-34,32%
ROS - (Return on Sales)	-73,03%	-83,71%

Commento agli indici sopra riportati:

Gli indicatori di redditività risultano ancora negativi, in coerenza con il risultato economico del semestre; la loro lettura deve tuttavia essere integrata con i segnali di miglioramento registrati nella gestione operativa. In particolare, il fatturato cresce del 20,59%, passando da Euro 664.915 a Euro 801.849, confermando il rafforzamento dei volumi di attività del Gruppo.

L'andamento operativo evidenzia inoltre un miglioramento dell'EBITDA normalizzato, che passa da Euro -370.251 a Euro -285.955, con una riduzione della perdita operativa di circa il 23%. Tale dato consente di cogliere più chiaramente i progressi della gestione caratteristica, depurando il risultato dagli effetti di componenti non ricorrenti e accantonamenti straordinari.

Il Gruppo prosegue pertanto nel percorso di riequilibrio economico attraverso la razionalizzazione dei costi, la rinegoziazione di taluni canoni di locazione passiva, la riduzione dei periodi di vacancy e lo sviluppo delle attività a maggiore potenziale di marginalità, con l'obiettivo di consolidare il miglioramento dell'efficienza operativa e avvicinare progressivamente il break-even.

ROE netto - (Return on Equity)

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

Risultato netto dell'esercizio
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:

Risultato operativo
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.

Relazione sulla Gestione

ROS - (Return on Sales)

Il ROS è definito dal rapporto tra:

Risultato operativo
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	468.288	Capitale sociale	83.736
Imm. materiali	19.804	Riserve	228.433
Imm. finanziarie	306.487		
Attivo fisso	794.579	Mezzi propri	312.169
Risconti Attivi	71.346		
Liquidità differite	31.875		
Liquidità immediate	292.819		
Attivo corrente	396.040	Passività consolidate	365.614
		Passività correnti	512.836
Capitale investito	1.190.619	Capitale di finanziamento	1.190.619

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.

Relazione sulla Gestione

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	30/06/2026	31/12/2025
Margine primario di struttura	-482.410	269.501
Quoziente primario di struttura	0,39	0,71
Margine secondario di struttura	-116.796	97.506
Quoziente secondario di struttura	0,85	1,10

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Descrizione indice	30/06/2026	31/12/2025
Quoziente di indebitamento complessivo	2,81	1,19
Quoziente di indebitamento finanziario	1,64	0,64

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

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

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

Passività di finanziamento
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	30/06/2026	31/12/2025
Margine di disponibilità	-116.796	97.506
Quoziente di disponibilità	0,77	1,23
Margine di tesoreria	-188.142	44.995
Quoziente di tesoreria	0,63	0,90

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

Attivo corrente – Passività correnti

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

Attivo corrente
Passività correnti

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

(Liquidità differite + Liquidità immediate) – Passività correnti
--

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

(Liquidità differite + Liquidità immediate)
Passività correnti

Posizione Finanziaria Netta

Stato patrimoniale	30/06/2026	31/12/2025
Immobilizzazioni Immateriali	468.288,00	592.204,00
Immobilizzazioni Materiali	19.804,00	23.728,00
Immobilizzazioni Finanziarie	306.487,00	324.037,00
Attivo Immobilizzato	794.579,00	939.969,00
Crediti verso clienti	2.696,00	9.245,00
Debiti verso fornitori	- 123.495,00	- 78.921,00
Crediti e debiti tributari	- 55.561,00	- 40.635,00
Altri crediti	15.200,00	61.944,00
Altri debiti	- 359.845,00	- 369.641,00
Ratei e Risconti netti	- 109.143,00	- 198.788,00
CCN	- 630.148,00	- 616.796,00
TFR + Fondo rischi	- 44.876,00	- 27.124,00
CIN	119.555,00	296.049,00
PFN (Cassa)	- 192.614,00	- 374.419,00
Debiti verso banche	-	6.938,00
Debiti tributari pregressi	100.205,00	6.779,00
Disponibilità liquide	292.819,00	388.136,00
Crediti verso azionisti		
PN	312.169,00	670.468,00
Fonti di finanziamento	119.555,00	296.049,00

Informazioni sui principali rischi ed incertezze

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

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

Rischi non finanziari

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

Fra i rischi di fonte esterna si segnalano:

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

Rischi finanziari

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

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

Politiche di risposta e di riduzione dei rischi

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

Informazioni relative alle relazioni con l'ambiente

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

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

L'organo amministrativo, alla luce delle sopra esposte premesse, ritiene di poter omettere le informazioni di cui trattasi in quanto non sono, al momento, significative e, pertanto, non si ritiene possano contribuire alla comprensione della situazione della società e del risultato

Relazione sulla Gestione

della gestione. Dette informazioni saranno rese ogni qualvolta esisteranno concreti, tangibili e significativi impatti ambientali, tali da generare potenziali conseguenze patrimoniali e reddituali per il gruppo.

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

Si precisa che:

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

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

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

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Per il prosieguo del 2026 il Gruppo intende consolidare il percorso di crescita e di progressivo riequilibrio economico, facendo leva sul rafforzamento patrimoniale derivante dall'aumento di capitale e sui segnali operativi emersi nel semestre, tra cui la crescita dei ricavi del 20,59%.

Le principali direttrici di sviluppo sono:

- prosecuzione di una politica selettiva di acquisizione e gestione degli immobili in locazione diretta, privilegiando le soluzioni con migliori prospettive di redditività;
- ulteriore ottimizzazione della struttura dei costi, anche attraverso la rinegoziazione dei canoni passivi e il contenimento dei costi fissi, preservando la qualità del servizio;
- utilizzo della divisione locazioni brevi come leva complementare per ridurre i periodi di vacancy e migliorare il tasso di occupazione degli immobili;
- consolidamento delle business unit a maggiore potenziale di crescita, con particolare riferimento alle compravendite immobiliari gestite dalla controllata DS Real Estate e ai servizi immobiliari a valore aggiunto.

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 Tadino Alessandro 17

Luogo e data

MILANO, 24/09/2026

PER IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
Il presidente BRUGNARA SIMONE



ADAMO
ALESSANDRO
23.09.2026
13:44:06
GMT+01:00