



Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di BRESCIA

Registro Imprese - Archivio ufficiale della CCIAA

Dati anagrafici dell'impresa aggiornati alla data di estrazione del documento: 29/06/2026

INFORMAZIONI SOCIETARIE

SVILUPPO TURISTICO LAGO D'ISEO S.P.A.



F95T8V

Il QR Code consente di verificare la corrispondenza tra questo documento e quello archiviato al momento dell'estrazione. Per la verifica utilizzare l'App RI QR Code o visitare il sito ufficiale del Registro Imprese.

DATI ANAGRAFICI

Indirizzo Sede legale	ISEO (BS) VIA COLOMBERA 2 CAP 25049
Domicilio digitale/PEC	sassabanek@legalmail.it
Numero REA	BS - 181062
Codice fiscale e n.iscr. al Registro Imprese	00451610174
Forma giuridica	societa' per azioni

Indice

1 Allegati	3
------------------	---

1 Allegati

Bilancio

Atto

711 - BILANCIO ORDINARIO D'ESERCIZIO
Data chiusura esercizio 31/12/2025
SVILUPPO TURISTICO LAGO D'ISEO S.P.A.

Sommario

**Capitolo 1 - BILANCIO PDF OTTENUTO IN AUTOMATICO
DA XBRL**
Capitolo 2 - VERBALE ASSEMBLEA ORDINARIA
Capitolo 3 - RELAZIONE GESTIONE
Capitolo 4 - RELAZIONE DI CERTIFICAZIONE
Capitolo 5 - RELAZIONE SINDACI

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2025

SVILUPPO TURISTICO LAGO D'ISEO S.P.A.
Codice fiscale: 00451610174

v.2.14.5

SVILUPPO TURISTICO LAGO D'ISEO SPA

SVILUPPO TURISTICO LAGO D'ISEO SPA

Bilancio di esercizio al 31-12-2025

Dati anagrafici	
Sede in	Via COLOMBERA 2 ISEO 25049 BS Italia
Codice Fiscale	00451610174
Numero Rea	BS 181062
P.I.	00451610174
Capitale Sociale Euro	1.616.298 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' PER AZIONI
Settore di attività prevalente (ATECO)	799004
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	si
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento	COMUNE DI ISEO

v.2.14.5

SVILUPPO TURISTICO LAGO D'ISEO SPA

Stato patrimoniale

	31-12-2025	31-12-2024
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) costi di impianto e di ampliamento	30.830	34.104
2) costi di sviluppo	-	900
5) avviamento	42.998	49.392
7) altre	2.701	-
Totale immobilizzazioni immateriali	76.529	84.396
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	3.032.495	5.302.472
2) impianti e macchinario	163.566	394.460
3) attrezzature industriali e commerciali	28.733	18.846
4) altri beni	26.838	53.886
Totale immobilizzazioni materiali	3.251.632	5.769.664
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	660.637	-
d-bis) altre imprese	1.200	1.200
Totale partecipazioni	661.837	1.200
4) strumenti finanziari derivati attivi	36.309	52.941
Totale immobilizzazioni finanziarie	698.146	54.141
Totale immobilizzazioni (B)	4.026.307	5.908.201
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	5.254	6.836
Totale rimanenze	5.254	6.836
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	27.048	54.389
Totale crediti verso clienti	27.048	54.389
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	19.478	28.807
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.630	4.178
Totale crediti tributari	22.108	32.985
5-ter) imposte anticipate	1.848	991
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	50.241
Totale crediti verso altri	-	50.241
Totale crediti	51.004	138.606
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
6) altri titoli	-	70.000
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	-	70.000
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	4.086	6.823
3) danaro e valori in cassa	90	128
Totale disponibilità liquide	4.176	6.951

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2025

SVILUPPO TURISTICO LAGO D'ISEO S.P.A.
Codice fiscale: 00451610174

v.2.14.5

SVILUPPO TURISTICO LAGO D'ISEO SPA

Totale attivo circolante (C)	60.434	222.393
D) Ratei e risconti	33.391	36.015
Totale attivo	4.120.132	6.166.609
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	1.616.298	1.616.298
III - Riserve di rivalutazione	808.441	808.441
IV - Riserva legale	146.192	102.183
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva da deroghe ex articolo 2423 codice civile	15.872	9.603
Varie altre riserve	403.816	403.816
Totale altre riserve	419.688	413.419
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	36.309	52.941
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	33.172	50.278
Totale patrimonio netto	3.060.100	3.043.560
B) Fondi per rischi e oneri		
2) per imposte, anche differite	156.261	156.261
Totale fondi per rischi ed oneri	156.261	156.261
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	16.471	14.900
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	325.123	846.867
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	1.800.750
Totale debiti verso banche	325.123	2.647.617
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	132.286	78.320
Totale debiti verso fornitori	132.286	78.320
9) debiti verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	96.964	-
Totale debiti verso imprese controllate	96.964	-
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	161.913	25.760
esigibili oltre l'esercizio successivo	47.862	-
Totale debiti tributari	209.775	25.760
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	9.292	10.096
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	9.292	10.096
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	113.863	149.808
Totale altri debiti	113.863	149.808
Totale debiti	887.303	2.911.601
E) Ratei e risconti	(3)	40.287
Totale passivo	4.120.132	6.166.609

Conto economico

	31-12-2025	31-12-2024
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.697.660	1.744.873
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	31.101	31.250
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	-	7.786
altri	5.883	511
Totale altri ricavi e proventi	5.883	8.297
Totale valore della produzione	1.734.644	1.784.420
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	44.407	39.244
7) per servizi	761.822	757.020
8) per godimento di beni di terzi	73.720	77.219
9) per il personale		
a) salari e stipendi	308.937	323.557
b) oneri sociali	96.582	99.236
c) trattamento di fine rapporto	20.821	22.117
e) altri costi	1.754	7.558
Totale costi per il personale	428.094	452.468
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	26.239	30.926
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	207.477	204.892
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	-	20.000
Totale ammortamenti e svalutazioni	233.716	255.818
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	1.583	1.329
14) oneri diversi di gestione	57.017	33.642
Totale costi della produzione	1.600.359	1.616.740
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	134.285	167.680
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	1.674	2.394
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	21.247	41.274
Totale proventi diversi dai precedenti	21.247	41.274
Totale altri proventi finanziari	22.921	43.668
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	104.661	143.793
Totale interessi e altri oneri finanziari	104.661	143.793
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(81.740)	(100.125)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	52.545	67.555
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	21.221	18.268
imposte differite e anticipate	(1.848)	(991)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	19.373	17.277
21) Utile (perdita) dell'esercizio	33.172	50.278

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2025	31-12-2024
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	33.172	50.278
Imposte sul reddito	19.373	17.277
Interessi passivi/(attivi)	102.323	141.200
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	-	(100)
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	154.868	208.655
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	20.821	42.117
Ammortamenti delle immobilizzazioni	233.716	235.818
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	21.812	(6.318)
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	276.349	271.617
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	431.217	480.272
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	1.583	1.330
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	27.341	4.724
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	53.966	(35.091)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	2.624	334
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(40.290)	(4.021)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	303.800	(118.534)
Totale variazioni del capitale circolante netto	349.024	(151.258)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	780.241	329.014
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(102.878)	(141.200)
(Imposte sul reddito pagate)	(27.823)	(27.298)
Altri incassi/(pagamenti)	(19.251)	(77.119)
Totale altre rettifiche	(149.952)	(245.617)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	630.289	83.397
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(109.949)	(166.183)
Disinvestimenti	1.142.533	100
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(18.372)	(2.929)
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	660.637	-
Disinvestimenti	16.632	32.125
Attività finanziarie non immobilizzate		
Disinvestimenti	70.000	-
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	1.761.481	(136.887)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(521.744)	110.005
Accensione finanziamenti	-	420.000
(Rimborso finanziamenti)	(1.872.801)	(470.127)

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2025

SVILUPPO TURISTICO LAGO D'ISEO S.P.A.
Codice fiscale: 00451610174

v.2.14.5

SVILUPPO TURISTICO LAGO D'ISEO SPA

Mezzi propri		
(Rimborso di capitale)	0	-
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(2.394.545)	59.878
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(2.775)	6.388
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	6.823	402
Danaro e valori in cassa	128	161
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	6.951	563
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	4.086	6.823
Danaro e valori in cassa	90	128
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	4.176	6.951

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2025

Nota integrativa, parte iniziale

Introduzione

Il bilancio dell'esercizio chiuso il 31/12/2025, di cui la presente Nota integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 2423, c.1, C.C., è stato predisposto in ipotesi di funzionamento e di continuità aziendale e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute. E' redatto nel rispetto del principio della chiarezza e con l'obiettivo di rappresentare in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio.

Nel corso del 2025 la società è stata oggetto di scissione parziale con scorporo in beneficiaria di nuova costituzione. L'atto di scissione è stato sottoscritto in data 30/12/2025 a rogito Notaio Francesco Trapani.

L'atto di scissione è stato iscritto nel registro imprese in data 31/12/2025 e da tale data decorrono gli effetti civilistici, contabili e fiscali della scissione ai sensi dell'art. 2506-quater c.c.

Per un maggior dettaglio di questa operazione si rinvia alla Relazione sulla gestione.

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.

Principi di redazione

Principi generali di redazione del bilancio

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

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

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

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

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

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

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

Per quanto riguarda i ricavi, nella sezione dedicata del presente documento sono illustrate in dettaglio le modalità di rilevazione utilizzate per la redazione del bilancio di esercizio. Si precisa che l'organo amministrativo ha scelto di applicare il principio contabile con il metodo "prospettico", applicandolo quindi esclusivamente ai contratti stipulati a partire dal 1° gennaio 2024.

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.

Ai sensi dell'art. 2423-bis, c.1, n.1, C.C., la valutazione delle voci di bilancio è stata effettuata nella prospettiva della continuazione dell'attività. L'Organo Amministrativo conferma che non sussistono incertezze significative relative alla capacità della Società di perdurare nel funzionamento, anche considerando il contesto macroeconomico e geopolitico attuale.

Infatti, il 2025 è stato caratterizzato da un quadro economico internazionale in fase di stabilizzazione, superati i picchi inflazionistici e le maggiori turbolenze monetarie registrate nel biennio 2022-2024. Sebbene le tensioni geopolitiche (in particolare in Europa orientale e Medio Oriente) persistano, esse sono divenute più prevedibili, consentendo una gestione più mirata dei rischi residui sulle catene di approvvigionamento. Le politiche delle principali banche centrali si sono orientate verso la stabilità, con tassi di interesse che, pur mantenendosi su livelli moderati, offrono una prospettiva di graduale normalizzazione. L'economia nazionale ed europea mostra una crescita del PIL modesta ma costante, sostenuta dagli investimenti legati ai piani di ripresa (es. PNRR) e da un rinnovato impulso nei settori della digitalizzazione e della transizione energetica, creando nuove opportunità di mercato.

In questo scenario, la Società ha dimostrato una notevole capacità di adattamento e una gestione operativa solida. A fronte della stabilizzazione, sebbene parziale, dei costi energetici e di alcune materie prime, la nostra strategia di efficientamento e diversificazione ha permesso di contenere la volatilità dei margini. In termini di performance, i ricavi dell'esercizio hanno confermato la piena tenuta, rafforzando ulteriormente la solidità operativa e finanziaria della società.

Per quanto concerne le prospettive di carattere operativo e la valutazione sulla capacità reddituale futura, l'Organo amministrativo ha verificato la prospettiva di funzionamento dell'azienda servendosi in primis delle previsioni contenute nel budget economico e finanziario annuale, e nel piano industriale relativo ai prossimi tre esercizi. Tali documenti dimostrano la sostenibilità degli investimenti previsti e la capacità di generare flussi di cassa operativi sufficienti a coprire gli impegni finanziari nel periodo di riferimento.

La suddetta verifica è stata poi avvalorata dallo studio e dal monitoraggio continuo dell'andamento storico e prospettico dei principali parametri economici, patrimoniali e finanziari dell'impresa, i quali non evidenziano alcun indicatore di crisi o incertezza.

In tal senso si evidenzia come al 31/12/2025 si è perfezionata l'operazione di scissione del ramo campeggio, già descritta nella relazione sulla gestione, alla quale si rinvia per maggiori dettagli. Tale operazione ha comportato il trasferimento alla newco appositamente costituita degli asset afferenti al ramo, nonché del relativo indebitamento finanziario.

Nel corso del 2026, la Società ha inoltre proceduto alla cessione del 40% delle partecipazioni detenute nella suddetta società, per un corrispettivo pari a 1,3 milioni di euro. Le risorse così ottenute costituiscono un'adeguata fonte di liquidità, destinata al pagamento dei debiti correnti e al finanziamento degli investimenti programmati. Pertanto, la società attraverso la propria attività gestionale, appare in grado di:

- a. soddisfare le aspettative dei soci, conferenti di capitale, e dei prestatori di lavoro;
- b. mantenere un grado soddisfacente di economicità, conservando così l'equilibrio economico della gestione, inteso come capacità stessa dell'impresa di conseguire ricavi superiori ai costi di esercizio, in modo da consentire una congrua remunerazione per il capitale di rischio investito;
- c. mantenere l'equilibrio monetario della gestione, inteso come l'attitudine dell'azienda a preservare i prevedibili flussi di entrate monetarie con caratteristiche quantitative e temporali idonee a fronteggiare i deflussi di mezzi monetari, necessari per l'acquisizione di fattori di produzione, secondo le modalità indicate nei programmi di gestione.

In definitiva, l'Amministratore unico ha maturato una ragionevole aspettativa che la società potrà continuare la sua esistenza operativa in un futuro prevedibile, mantenendo altresì la capacità di costituire un complesso economico funzionante destinato alla produzione di reddito. Pertanto si ritiene appropriato il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31/12/2025.

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

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

A norma dell'art. 2423, quinto comma del Codice Civile, si rileva che si è derogato alla disposizione contenuta nell'art. 2426 comma 1 cc avente per oggetto la svalutazione dei crediti iscritti nell'attivo circolante, come consentito dalla normativa vigente.

Nell'apposito paragrafo della presente Nota integrativa vi è il dettaglio di quanto sopra riportato.

Correzione di errori rilevanti

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

Problematiche di comparabilità e di adattamento

Le voci contenute nel presente bilancio recepiscono l'operazione di scissione parziale con scorporo avente effetto dal 31/12/2025.

Nel presente bilancio pertanto tra le immobilizzazioni finanziarie è iscritta la partecipazione totalitaria nella società beneficiaria della scissione per euro 660.637,00.

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).

Unica eccezione a quanto sopra è la valutazione prevista dall'art. 2426 c. 1 n. 9 cc che impone la valutazione dei titoli iscritti nell'attivo circolante "al valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato" qualora di importo minore del costo.

La società ha derogato alla svalutazione dei titoli iscritti nell'attivo circolante anche per l'anno 2025 come previsto dalla L. 199/2025 denominata "Provvedimento salva titoli" che consente ai soggetti che adottano gli OIC di non iscrivere in bilancio la svalutazione dei titoli iscritti nell'attivo circolante e di conseguenza di mantenere iscritto nel bilancio dell'esercizio corrente lo stesso valore risultante dal bilancio dell'esercizio precedente.

La società, conformemente alla normativa vigente, ha iscritto la differenza tra il valore di mercato alla data del 31 /12/2025 e il valore iscritto a bilancio a tale data, in una riserva indisponibile formata con gli utili accantonati negli esercizi precedenti.

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.

Nota integrativa, attivo

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

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

Le immobilizzazioni immateriali comprendono:

- oneri pluriennali (costi di impianto e di ampliamento; costi di sviluppo);
- avviamento;
- altre immobilizzazioni immateriali.

Esse risultano iscritte al costo di acquisto o di produzione, comprensivo dei relativi oneri accessori. Tali immobilizzazioni sono esposte in bilancio alla voce B.I. dell'attivo dello Stato patrimoniale e ammontano, al netto dei fondi, a euro 76.529.

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

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

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

L'**avviamento** acquisito a titolo oneroso è stato iscritto nell'attivo, con il consenso, ove richiesto, del Collegio Sindacale, nei limiti del costo sostenuto, in quanto, oltre ad avere un valore quantificabile, è costituito all'origine da oneri e costi ad utilità differita nel tempo che garantiscono benefici economici futuri ed il relativo costo risulta recuperabile.

Gli **altri costi pluriennali da ammortizzare** sono stati iscritti nell'attivo, con il consenso, ove richiesto, del Collegio Sindacale, in quanto risulta dimostrata la loro utilità futura. Sussiste 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 tali immobilizzazioni immateriali.

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.

Svalutazioni e ripristini

Ad ogni data di riferimento del bilancio, la società valuta se esiste un indicatore che un'immobilizzazione immateriale 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.

L'esistenza di indicatori di perdita durevole di valore di un'attività rende opportuna la revisione della vita utile residua, del criterio di ammortamento e del valore residuo del bene, con conseguente rettifica se necessario, a prescindere dal fatto che la perdita venga poi effettivamente contabilizzata.

L'eventuale svalutazione per perdite durevoli di valore dei beni immateriali 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.

Per quanto concerne le singole voci, si sottolinea che sono state iscritte nell'attivo dello Stato patrimoniale sulla base di una prudente valutazione della loro utilità poliennale e si forniscono i dettagli che seguono.

Costi d'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.

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 30.830 e sono ammortizzati in quote costanti in n.5 anni.

Avviamento

L'avviamento acquisito a titolo oneroso è stato iscritto nell'attivo di Stato patrimoniale, alla voce B.I.5, nel corso degli esercizi precedenti per l'importo complessivo di euro 42.998 e corrisponde al valore attribuito per l'acquisto dell'attività di ristorazione e di tavola calda.

Altre Immobilizzazioni Immateriali

I costi iscritti in questa voce residuale, classificata nell'attivo di Stato patrimoniale alla voce B.I.7 per euro 2.701, 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.

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

B I - IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Saldo al 31/12/2025	76.529
Saldo al 31/12/2024	84.396
Variazioni	-7.867

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

	Costi di impianto e di ampliamento	Costi di sviluppo	Avviamento	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio					
Costo	63.821	136.485	87.756	70.451	358.513
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	29.717	135.585	38.364	70.451	274.117
Valore di bilancio	34.104	900	49.392	-	84.396
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	15.371	-	-	3.001	18.372
Ammortamento dell'esercizio	18.645	900	6.394	300	26.239
Totale variazioni	(3.274)	(900)	(6.394)	2.701	(7.867)
Valore di fine esercizio					
Costo	79.192	136.485	87.756	3.001	306.434
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	48.362	136.485	44.758	300	229.905
Valore di bilancio	30.830	-	42.998	2.701	76.529

Si precisa che non si è proceduto, nell'esercizio in commento e negli esercizi precedenti, ad alcuna rivalutazione dei beni di proprietà della società.

Misura e motivazioni delle riduzioni di valore applicate alle immobilizzazioni immateriali (art. 2427 c. 1 n. 3-bis C.C.)

Si precisa che in assenza di indicatori di potenziali perdite di valore delle immobilizzazioni immateriali non si è proceduto alla determinazione del loro valore recuperabile.

Pertanto, nessuna delle immobilizzazioni immateriali esistenti in bilancio è stata sottoposta a svalutazione, in quanto nessuna di esse esprime perdite durevoli di valore. Infatti, risulta ragionevole prevedere che i valori contabili netti iscritti nello Stato patrimoniale alla chiusura dell'esercizio potranno essere recuperati tramite l'uso ovvero tramite la vendita dei beni o servizi cui essi si riferiscono.

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 3.251.632, rispecchiando la seguente classificazione:

- 1) terreni e fabbricati;
- 2) impianti e macchinario;
- 3) attrezzature industriali e commerciali;
- 4) altri beni.

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

I costi "incrementativi" sono stati eventualmente computati sul costo di acquisto solo in presenza di un reale e "misurabile" aumento della produttività, della vita utile dei beni o di un tangibile miglioramento della qualità dei prodotti o dei servizi ottenuti, ovvero, infine, di un incremento della sicurezza di utilizzo dei beni.

Processo di ammortamento delle immobilizzazioni materiali

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

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

Il metodo di ammortamento applicato per l'esercizio chiuso al 31/12/2025 non si discosta da quello utilizzato per gli ammortamenti degli esercizi precedenti. Il piano di ammortamento verrebbe eventualmente riadeguato solo qualora venisse accertata una vita economica utile residua diversa da quella originariamente stimata. In particolare, oltre alle considerazioni sulla durata fisica dei beni, si è tenuto e si terrà conto anche di tutti gli altri fattori che influiscono sulla durata di utilizzo "economico" quali, per esempio, l'obsolescenza tecnica, l'intensità d'uso, la politica delle manutenzioni, ecc..

Sulla base della residua possibilità di utilizzazione, i coefficienti adottati nel processo di ammortamento delle immobilizzazioni materiali sono i seguenti:

Descrizione	Coefficienti ammortamento
Terreni e fabbricati	
Terreni e aree edificabili/edificate	Non ammortizzato
Fabbricati industriali e commerciali	1,5%
Costruzioni leggere	10%
Impianti e macchinari	
Impianti Generici	8%
Impianti Specifici	8%
Attrezzature industriali e commerciali	
Attrezzatura varia e minuta	25%
Altri beni	
Mobili e macchine ufficio	10%
	20%

Macchine ufficio elettroniche e computer	25%
Autovetture, motocicli, ciclomotori e simili	12%
Altri beni ammortizzabili	

I coefficienti di ammortamento non hanno subito modifiche rispetto all'esercizio precedente.
Per le immobilizzazioni materiali acquisite nel corso dell'esercizio si è ritenuto opportuno e adeguato ridurre alla metà i coefficienti di ammortamento.

Ammortamento fabbricati

Considerando che il presente bilancio è redatto in conformità ai principi contabili nazionali, si precisa che - secondo il disposto dell'OIC 16 - ai fini dell'ammortamento il valore dei fabbricati è scorporato, anche in base a stime, nel caso in cui il valore dei fabbricati incorpori il valore dei terreni sui quali essi insistono.

Si è quindi proceduto alla separazione dei valori riferibili alle aree di sedime rispetto al valore degli edifici.

Inoltre, in assenza di indicazioni nell'ambito del suddetto principio contabile (che si riferisce genericamente ai casi in cui "il valore dei fabbricati incorpora anche quello dei terreni sui quali insistono"), si precisa che dalla "Guida operativa per la transizione ai principi contabili internazionali (IAS/IFRS)" predisposta dall'OIC, lo scorporo del terreno dal fabbricato deve avvenire nell'ipotesi di fabbricato cielo-terra: nessuno scorporo è necessario se il fabbricato di proprietà consiste in una quota parte del fabbricato (in genere, un appartamento o un ufficio), in quanto, in tal caso, l'impresa non possiede (anche) un terreno sottostante (questo, ovviamente, nell'ipotesi in cui la quota parte costituisce una frazione minore del fabbricato). Come rilevato in dottrina, tale impostazione dovrebbe valere anche per i bilanci redatti secondo le norme del codice civile.

Si evidenzia che le quote di ammortamento calcolate sui fabbricati sono fiscalmente indeducibili (a norma del D.L. 223/2006 conv. L. 248/2006) con riguardo alla parte riferita al costo del terreno sottostante.

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.

L'esistenza di indicatori di perdita durevole di valore di un'attività rende opportuna la revisione della vita utile residua, del criterio di ammortamento e del valore residuo del bene, con conseguente rettifica se necessario, a prescindere dal fatto che la perdita venga poi effettivamente contabilizzata.

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

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

B II - IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Saldo al 31/12/2025	3.251.632
Saldo al 31/12/2024	5.769.664
Variazioni	-2.518.031

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

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio					
Costo	5.890.757	2.371.959	792.747	674.728	9.730.191
Rivalutazioni	1.563.615	-	-	-	1.563.615
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	2.151.900	1.977.499	773.901	620.842	5.524.142
Valore di bilancio	5.302.472	394.460	18.846	53.886	5.769.664
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	86.980	77.319	22.969	0	187.268
Riclassifiche (del valore di bilancio)	0	-	-	-	0

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	3.044.106	1.142.533	-	214.503	4.401.142
Ammortamento dell'esercizio	117.078	66.953	13.082	10.363	207.476
Altre variazioni	804.228	901.273	-	197.818	1.903.319
Totale variazioni	(2.269.976)	(230.894)	9.887	(27.048)	(2.518.031)
Valore di fine esercizio					
Costo	2.933.624	1.306.745	815.716	460.225	5.516.310
Rivalutazioni	1.563.615	-	-	-	1.563.615
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.464.744	1.143.179	786.983	433.387	3.828.293
Valore di bilancio	3.032.495	163.566	28.733	26.838	3.251.632

Rivalutazioni immobilizzazioni materiali

Va evidenziata l'esistenza di "rivalutazioni facoltative" (peraltro consentite per Legge dello Stato) di beni iscritti fra le immobilizzazioni materiali nel complessivo importo di euro 1.563.615. Per un maggior dettaglio circa le suddette rivalutazioni si rimanda a quanto precisato nella sezione "Altre informazioni" al paragrafo "Elenco rivalutazioni effettuate".

Misura e motivazioni delle riduzioni di valore applicate alle immobilizzazioni materiali (art. 2427 c. 1 n. 3-bis C.C.)

Si precisa che in assenza di indicatori di potenziali perdite di valore delle immobilizzazioni materiali non si è proceduto alla determinazione del loro valore recuperabile. Pertanto, nessuna delle immobilizzazioni materiali esistenti in bilancio è stata sottoposta a svalutazione, in quanto nessuna di esse esprime perdite durevoli di valore. Infatti, risulta ragionevole prevedere che i valori contabili netti iscritti nello Stato patrimoniale alla chiusura dell'esercizio potranno essere recuperati tramite l'uso ovvero tramite la vendita dei beni o servizi cui essi si riferiscono.

Operazioni di locazione finanziaria

La società non ha in essere, alla data di chiusura dell'esercizio in commento, alcuna operazione di locazione finanziaria.

Immobilizzazioni finanziarie

B III - IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

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

Saldo al 31/12/2025	698.146
Saldo al 31/12/2024	54.141
Variazioni	644.005

Esse risultano composte da partecipazioni e strumenti finanziari derivati.

CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

Partecipazioni

Le partecipazioni immobilizzate sono iscritte nella voce B.III.1 dell'Attivo, per euro 661.837, al costo di acquisto o di sottoscrizione, comprensivo dei costi accessori, ossia quei costi direttamente imputabili all'operazione, quali, ad esempio, i costi di intermediazione bancaria e finanziaria, le commissioni, le spese e le imposte. Possono comprendere costi di consulenza corrisposti a professionisti per la predisposizione di contratti e di studi di fattibilità e/o di convenienza all'acquisto.

Nello specifico si precisa che l'importo di euro 660.637 è riferito alla partecipazione totalitaria detenuta nella società beneficiaria della scissione parziale con scorporo avente efficacia dal 31/12/2025.

DERIVATI DI COPERTURA DI FLUSSI FINANZIARI

Al 31/12/2025 è stato rilevato in bilancio alla voce B.III.4 dell'Attivo, per euro 36.309, uno strumento finanziario derivato di copertura avente l'obiettivo di stabilizzare i flussi di cassa attesi di un sottostante, come il tasso di interesse variabile pagato periodicamente su un debito finanziario.

Il valore stanziato a bilancio corrisponde al Mark to Market comunicato dall'Istituto di credito.

Si rileva che in contropartita è stata rilevata la riserva di patrimonio netto iscritta nella sottoclasse A.VII "Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi".

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

Nel prospetto che segue sono evidenziate le movimentazioni delle immobilizzazioni finanziarie iscritte nella sottoclasse B.III dell'attivo alle voci 1) Partecipazioni, 3) Altri titoli e 4) Strumenti finanziari derivati attivi.

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni	Strumenti finanziari derivati attivi
Valore di inizio esercizio				
Costo	-	1.200	1.200	52.941
Valore di bilancio	-	1.200	1.200	52.941
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	660.637	-	660.637	-
Altre variazioni	-	-	-	(16.632)
Totale variazioni	660.637	-	660.637	(16.632)
Valore di fine esercizio				
Costo	660.637	1.200	661.837	52.941
Svalutazioni	-	-	-	16.632
Valore di bilancio	660.637	1.200	661.837	36.309

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

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 II - Crediti;
- Sottoclasse III - Attività Finanziarie che non costituiscono Immobilizzazioni;
- Sottoclasse IV - Disponibilità Liquide

L'ammontare dell'Attivo circolante al 31/12/2025 è pari a euro 60.434. Rispetto al passato esercizio, ha subito una variazione in diminuzione pari a euro 161.959.

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.

Rimanenze

CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

Rimanenze di magazzino

Le rimanenze di magazzino sono costituite dai beni destinati alla vendita o che concorrono alla loro produzione nella normale attività della società e sono valutate in bilancio al minore fra il costo di acquisto o di produzione e il valore di realizzazione desumibile dal mercato.

La valutazione delle rimanenze di magazzino al minore fra costo e valore di realizzazione è stata effettuata in costanza di applicazione dei metodi di valutazione.

Ai sensi del c. 1 n. 9 dell'art. 2426 C.C., sono state valutate al costo di acquisto o di produzione, essendo tali valori non superiori al valore di presunto realizzo desumibile dall'andamento del mercato rilevabile alla fine dell'esercizio, le seguenti rimanenze.

Voce CI - Variazioni delle Rimanenze

Le rimanenze di magazzino sono iscritte nella sezione "attivo" dello Stato patrimoniale alla sottoclasse "C.I." per un importo complessivo di 5.254.

Il prospetto che segue espone il dettaglio delle variazioni intervenute nell'esercizio chiuso al 31/12/2025 nelle voci che compongono la sottoclasse Rimanenze.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Materie prime, sussidiarie e di consumo	6.836	(1.582)	5.254
Totale rimanenze	6.836	(1.582)	5.254

Crediti iscritti nell'attivo circolante

CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

Nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2025, la sottoclasse dell'Attivo C.II Crediti accoglie le seguenti voci:

- 1) verso clienti
- 5-bis) crediti tributari
- 5-ter) imposte anticipate

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 "aggiornare" i crediti che, al momento della rilevazione iniziale, non sono produttivi di interessi (o producono interessi secondo un tasso significativamente inferiore a quello di mercato).

Crediti commerciali

Si precisa che la società non ha proceduto alla valutazione dei crediti commerciali al costo ammortizzato, né all'aggiornamento 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 al valore nominale degli stessi.

Credito d'imposta beni strumentali

L'art. 1, cc. 1056 - 1063 della L. n. 178/2020 e ss.mm., così come da ultimo modificato dalla L. 207/2024 (Legge di bilancio 2025), art. 1 commi da 445 a 448, dispongono misure agevolative per gli investimenti in beni

strumentali nuovi, materiali e immateriali, indicati negli allegati A e B annessi alla legge 232/2016, destinati a strutture produttive ubicate nel territorio dello Stato.

L'agevolazione si sostanzia in un credito d'imposta correlato all'entità degli investimenti effettuati.

In relazione all'esercizio oggetto del presente bilancio, la misura del contributo è la seguente:

Tipologia beni	Investimento dal 01.01.2023 al 31.12.2025 (o 30.06.2026 con ordine e acconto pari al 20% entro il 31.12.2025)
Beni materiali strumentali "Industria 4.0" (Allegato A alla L. 232/2016)	<ul style="list-style-type: none">• 20% per investimenti fino a 2,5 milioni• 10% oltre 2,5 e fino a 10 milioni• 5% per investimenti oltre 10 e fino a 20 milioni• 5% per investimenti inclusi nel PNRR diretti alla realizzazione di obiettivi di transizione ecologica tra 10 e 50 milioni di euro (art. 10 del DL 4/2022)
Tipologia beni	Investimento dal 01.01.2024 al 31.12. 2024 (o 30.06.2025 con ordine e acconto pari al 20% entro il 31.12. 2024)
Beni immateriali "Industria 4.0" (Allegato B alla L. 232/2016)	<ul style="list-style-type: none">• aliquota del 15% del costo• tetto massimo costi agevolabili 1 milione

Il credito d'imposta 4.0 relativo agli investimenti 2025 in beni materiali di cui all'All. A è subordinato al raggiungimento del limite delle risorse nazionali di euro 2,2 miliardi.

Sono previste apposite comunicazioni al MIMIT ai fini della fruizione del credito.

Per l'anno di imposta 2025 la società non ha beneficiato di tale credito d'imposta.

Crediti tributari compensati

Ai sensi dell'art. 2423-ter, c. 6 del C.C. la compensazione tra i crediti e debiti tributari (ovvero debiti/crediti contributivi) è avvenuta in virtù di un diritto legale a compensare gli importi rilevati in base alla legislazione vigente.

Attività per imposte anticipate

Nella voce C.II 5-ter dell'attivo di Stato patrimoniale risulta imputato l'ammontare delle cosiddette "imposte prepagate" (imposte differite "attive"), pari a 1.848, sulla base di quanto disposto dal documento n.25 dei Principi Contabili nazionali.

Si tratta delle imposte "correnti" (IRES e IRAP) relative al periodo in commento, connesse a "variazioni temporanee deducibili", il cui riversamento sul reddito imponibile dei prossimi periodi d'imposta risulta ragionevolmente certo sia nell'esistenza, sia nella capienza del reddito imponibile "netto" che è lecito attendersi. In particolar l'Ires anticipata rilevata nel bilancio 2025 è relativa al compenso dell'organo amministrativo di competenza dell'esercizio 2025 ma con pagamento avvenuto dopo il 12 gennaio 2026.

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 51.004.

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	54.389	(27.341)	27.048	27.048	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	32.985	(10.877)	22.108	19.478	2.630
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	991	857	1.848		
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	50.241	(50.241)	-	-	-
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	138.606	(81.003)	51.004	46.526	2.630

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

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 i crediti dell'attivo circolante relativi a soggetti non residenti in Italia sono di importo non significativo, pertanto si omette la prevista suddivisione per aree geografiche.

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.)

In ossequio al principio della prevalenza della sostanza sulla forma, le attività oggetto di contratti di compravendita con obbligo di retrocessione a termine sono state mantenute nello stato patrimoniale del venditore.

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 4.176, corrispondono alle giacenze sui conti correnti intrattenuti presso le banche e alle liquidità esistenti nelle casse sociali alla chiusura dell'esercizio e sono state valutate al valore nominale.

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	6.823	(2.737)	4.086
Denaro e altri valori in cassa	128	(38)	90
Totale disponibilità liquide	6.951	(2.775)	4.176

Ratei e risconti attivi

CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

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

I ratei ed i risconti attivi iscritti nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2025 ammontano a euro 33.391.

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	36.015	(2.624)	33.391
Totale ratei e risconti attivi	36.015	(2.624)	33.391

Le variazioni intervenute sono relative a normali fatti di gestione.

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

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

Risconti attivi	31/12/2025	31/12/2024
Risconti attivi su assicurazioni	9.206	7.489
Risconti attivi su spese di pubblicità		400
Risconti attivi su imposta sostitutiva	739	1.227
Risconti attivi su consulenza	5.109	1.029
Risconti attivi su oneri finanziari	2.896	4.978
Risconti attivi su noleggi		400
Risconti attivi su spese telefoniche	331	662

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2025

SVILUPPO TURISTICO LAGO D'ISEO S.P.A.

Codice fiscale: 00451610174

v.2.14.5

SVILUPPO TURISTICO LAGO D'ISEO SPA

Risconti attivi su spese generali	2.820	1.409
Risconti attivi su canoni demaniali	12.215	17.644
Risconti attivi su licenze	75	777
TOTALE	33.391	36.015

Durata ratei e risconti attivi

Di seguito viene riportata la ripartizione dei ratei e risconti attivi aventi durata entro ed oltre l'esercizio nonché oltre i cinque anni:

Descrizione	Importo entro l'esercizio	Importo oltre l'esercizio	Importo oltre cinque anni
Ratei attivi	0	0	0
Risconti attivi	33.391	0	0

Oneri finanziari capitalizzati

Oneri finanziari capitalizzati

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

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

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

Patrimonio netto

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

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

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Voce A – Variazioni del Patrimonio Netto

Il patrimonio netto ammonta a euro 3.060.100 ed evidenzia una variazione in aumento di euro 16.542. Di seguito si evidenziano le variazioni intervenute nella consistenza delle voci del patrimonio netto, come richiesto dall'art. 2427 c.1 n. 4 C.C., nonché la composizione della voce "Varie Altre riserve".

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi		
Capitale	1.616.298	-	-	-		1.616.298
Riserve di rivalutazione	808.441	-	-	-		808.441
Riserva legale	102.183	-	44.010	-		146.192
Altre riserve						
Riserva da deroghe ex articolo 2423 codice civile	9.603	-	6.269	-		15.872
Varie altre riserve	403.816	-	0	-		403.816
Totale altre riserve	413.419	-	6.269	-		419.688
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	52.941	-	-	16.632		36.309
Utile (perdita) dell'esercizio	50.278	50.278	-	-	33.172	33.172
Totale patrimonio netto	3.043.560	50.278	50.279	16.632	33.172	3.060.100

Poiché la società si è avvalsa della facoltà di sospendere nella misura del 100% le quote di ammortamento dell'anno 2022 per tutte le categorie di cespiti e per gli anni 2020,2021 e 2023 per la sola categoria dei fabbricati, ha destinato a una riserva indisponibile utili di ammontare corrispondente alla quota di ammortamento non effettuata in applicazione dell'art. 60 c. 7-ter del D.L. 104/2020.

Tale riserva indisponibile risulta iscritta per euro 403.816.

La liberazione della riserva avverrà al termine del periodo di ammortamento.

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 nel prospetto seguente.

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
					per copertura perdite	per altre ragioni
Capitale	1.616.298	capitale sociale		1.616.298	-	-
Riserve di rivalutazione	808.441	DL 185 /2008	A-B-C-D-E (1)	808.441	246.250	213.620
Riserva legale	146.192	utili accantonati	A-B-C-D-E (2)	146.192	-	-
Altre riserve						
Riserva da deroghe ex articolo 2423 codice civile	15.872	utili accantonati		15.872	-	-
Varie altre riserve	403.816		B-E (3)	403.817	-	-
Totale altre riserve	419.688			419.689	-	-
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	36.309			36.309	-	-
Totale	3.026.929			3.026.929	246.250	213.620
Residua quota distribuibile				3.026.929		

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

(1) La riserva è stata iscritta ai sensi del DL 185/2008. Può essere utilizzata per aumentare il capitale sociale e/o coprire perdite. Se distribuita ai soci la stessa è tassata in capo alla società ai fini IRES e in capo ai percettori a titolo di dividendo in quanto si tratta di riserva non affrancata.

(2) La riserva legale qualora superi il quinto del capitale sociale può essere liberamente distribuita agli azionisti per la parte eccedente il quinto. La sua distribuzione è tassata in capo al percipiente.

(3) Le riserve indisponibili per ammortamenti sospesi e per deroghe ai criteri di valutazione sono iscritte in ossequio alla normativa vigente. Le stesse sono formate con le riserve di utili prodotti nell'anno in corso ovvero con riserve di utili di esercizi precedenti.

Variazioni della riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi

Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi

Alla data di chiusura del bilancio, la società ha rilevato nello Stato patrimoniale (voce B.III.4) lo strumento di copertura al fair value per euro 36.309 e in contropartita ha iscritto la riserva di patrimonio netto denominata Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi (sottoclasse A.VII).

In tale riserva sono state iscritte solo le variazioni di fair value del derivato.

Si evidenzia che le riserve di patrimonio netto che derivano dalla valutazione al fair value di derivati utilizzati a copertura dei flussi finanziari attesi di un altro strumento finanziario o di un'operazione programmata non sono considerate nel computo del patrimonio netto per le finalità di cui agli artt. 2412, 2433, 2442, 2446 e 2447 C.C. e, se positive, non sono disponibili e non sono utilizzabili a copertura delle perdite.

	Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi
Valore di inizio esercizio	52.941
Variazioni nell'esercizio	
Decremento per variazione di fair value	16.632
Valore di fine esercizio	36.309

Riserva da arrotondamento all'unità di euro

Al solo fine di consentire la quadratura dello Stato patrimoniale, nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2025 è stata iscritta una Riserva da arrotondamento pari a euro 1. Non essendo esplicitamente contemplata dalla tassonomia XBRL relativa allo Stato patrimoniale, detta riserva è stata inserita nella sotto-voce Varie altre riserve.

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.

Fondi per imposte anche differite

Con riferimento ai "Fondi per imposte, anche differite", iscritti nella classe "B.2) del Passivo" per euro 156.261, si precisa che trattasi delle imposte differite "passive" complessivamente gravanti sulle differenze temporanee imponibili tra risultato economico dell'esercizio e imponibile fiscale, determinate con le modalità previste dal principio contabile nazionale n. 25. In proposito, va detto che, trattandosi di imposte differite "passive", si è proceduto a uno stanziamento improntato a un criterio di prudenza, stanziando un ammontare IRAP stimato con un'aliquota del 3,90% e un ammontare IRES stimato secondo un'aliquota del 24%, aliquote previste dalla normativa fiscale vigente alla data di riferimento del presente bilancio.

Nel bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31/12/2025 non sono presenti strumenti finanziari derivati passivi, né sono stati scorporati dai contratti aziendali strumenti finanziari aventi i requisiti di derivati passivi.

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

	Fondo per imposte anche differite	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	156.261	156.261
Variazioni nell'esercizio		
Totale variazioni	0	0
Valore di fine esercizio	156.261	156.261

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:

- a. nella classe C del passivo le quote mantenute in azienda, al netto dell'imposta sostitutiva sulla rivalutazione del T.F.R., per euro 16.471;

- b. nelle voci D.13/D.14 del passivo i debiti relativi alle quote non ancora versate al 31/12/2025. 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 20.821.

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 è rilevato nella voce D.14.

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

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	14.900
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	20.821
Utilizzo nell'esercizio	19.251
Totale variazioni	1.570
Valore di fine esercizio	16.471

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.).

Per l'applicazione del criterio del costo ammortizzato si rende necessario utilizzare il metodo del tasso di interesse effettivo: in sintesi i costi di transazione sono imputati lungo la vita utile dello strumento e l'interesse iscritto nel Conto economico è quello effettivo e non quello nominale derivante dagli accordi negoziali.

Inoltre, per tener conto del fattore temporale, è necessario "attualizzare" i debiti che, al momento della rilevazione iniziale, non sono produttivi di interessi (o producono interessi secondo un tasso nominale significativamente inferiore a quello di mercato).

Debiti di natura finanziaria

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

- alla voce D 4) a per euro 325.123

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

Si precisa che la società non ha proceduto alla valutazione dei debiti di natura finanziaria superiori a 12 mesi al costo ammortizzato in quanto i costi di transazione, le commissioni e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo.

Inoltre non si è effettuata alcuna attualizzazione dei medesimi debiti in quanto il tasso di interesse effettivo non è risultato significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato.

Debiti commerciali

La valutazione dei debiti commerciali, iscritti nel Passivo alla voce D.7, 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".

Debiti tributari compensati

Ai sensi dell'art. 2423-ter, c. 6 del C.C. si evidenziano i debiti tributari compensati nel corso dell'esercizio oggetto del presente bilancio. La compensazione tra i debiti e crediti tributari (ovvero debiti/crediti contributivi) è avvenuta sulla base di un diritto legale a compensare gli importi rilevati in base alla legislazione vigente.

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
Depositi cauzionali	17.250
Dipendenti c/retribuzioni	51.894
Altri debiti	44.719

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 887.303.

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso banche	2.647.617	(2.322.494)	325.123	325.123	-	0
Debiti verso fornitori	78.320	53.966	132.286	132.286	-	-
Debiti verso imprese controllate	-	96.964	96.964	96.964	-	-
Debiti tributari	25.760	184.015	209.775	161.913	47.862	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	10.096	(804)	9.292	9.292	-	-
Altri debiti	149.808	(35.945)	113.863	113.863	-	-
Totale debiti	2.911.601	(2.024.298)	887.303	839.441	47.862	-

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

Suddivisione dei debiti per area geografica

In relazione a quanto disposto dall'ultima parte del n. 6 dell'art. 2427 C.C., in riferimento all'indicazione della ripartizione per aree geografiche dei debiti, si precisa che i debiti relativi a soggetti non residenti in Italia sono di importo non significativo, pertanto si omette la prevista suddivisione per aree geografiche.

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 i debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali sono stati trasferiti alla società beneficiaria della scissione parziale con scorporo. Ne consegue che al 31/12/2025 la vostra società non ha 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 31/12/2025 ammontano a euro -3.

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	40.287	(40.290)	(3)
Totale ratei e risconti passivi	40.287	(40.290)	(3)

La variazione intervenuta è relativa a normali fatti di gestione.

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

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

Ratei passivi	31/12/2025	31/12/2024
Ratei passivi su salari e stipendi	0	31.046
Ratei passivi su oneri sociali	0	9.294
Ratei passivi su Premio INAIL	- 3	- 55
Totale	-3	40.287

Si evidenzia che nel bilancio 2025, come richiesto dalla società di revisione, la quota di costo salari e stipendi e oneri sociali è stata imputata a debito verso i dipendenti e non a ratei passivi come nei precedenti esercizi.

I ratei passivi iscritti a bilancio hanno durata entro l'esercizio.

Nota integrativa, conto economico

Introduzione

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

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

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

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

Valore della produzione

Ricavi delle vendite e delle prestazioni

I ricavi di vendita dei prodotti e delle merci o di prestazione dei servizi relativi alla gestione caratteristica sono stati indicati al netto dei resi, degli sconti, di abbuoni, premi e penalità nonché delle imposte direttamente connesse con la vendita dei prodotti e la prestazione dei servizi e ammontano a euro 1.697.660.

Criteri generali adottati per la rilevazione dei ricavi

La società rileva i ricavi derivanti dalla propria attività caratteristica in conformità al principio contabile OIC 34 - "Ricavi", applicando il principio di competenza economica e garantendo una rappresentazione veritiera e corretta delle operazioni commerciali poste in essere.

Criteri di rilevazione per contratti semplici

A) Vendita di beni

I ricavi derivanti dalla vendita di beni sono stati rilevati quando si sono verificate contemporaneamente le seguenti condizioni:

- **trasferimento sostanziale dei rischi e dei benefici:** la società ha valutato che sia avvenuto l'effettivo passaggio della proprietà sostanziale, tenendo conto delle clausole contrattuali, dell'esperienza storica e verificando che la controparte abbia acquisito la capacità di decidere dell'uso dei beni e di trarne i relativi benefici in via definitiva;
- **determinabilità attendibile dell'ammontare:** il valore dei ricavi è risultato misurabile in modo attendibile sulla base delle pattuizioni contrattuali.

Il momento di rilevazione coincide generalmente con la consegna e accettazione della merce da parte del cliente, momento in cui si perfeziona il trasferimento dei rischi e benefici.

B) Prestazioni di servizi

I ricavi per prestazioni di servizi sono stati rilevati a Conto economico in base allo stato di avanzamento quando sono state soddisfatte entrambe le seguenti condizioni:

- l'accordo contrattuale tra le parti prevedeva che il diritto al corrispettivo maturasse progressivamente con l'esecuzione della prestazione;
- l'ammontare del ricavo di competenza poteva essere misurato attendibilmente.

1. Determinazione del prezzo complessivo del contratto

Il prezzo complessivo di ciascun contratto è stato determinato sulla base delle clausole contrattuali, quando immediatamente riscontrabile dalla documentazione.

Nel determinare il prezzo complessivo:

- gli importi dovuti al cliente assimilabili a sconti sono stati contabilizzati a riduzione del prezzo stesso;

- gli importi dovuti al cliente per prestazioni ricevute, inclusi nel medesimo contratto, sono stati rilevati come costo.

Si evidenzia che la società non ha in essere contratti di vendita con corrispettivi variabili, né ha negoziato contratti simultaneamente con lo stesso cliente aventi le caratteristiche che impongono il raggruppamento degli stessi. Tutti i contratti in essere prevedono termini di pagamento inferiori a 12 mesi o, qualora superiori, gli interessi previsti sono allineati ai tassi di interesse di mercato.

Analizzando i contratti di vendita al fine di stabilire le varie unità elementari di contabilizzazione, si evidenzia che non si è proceduto alla scomposizione in quanto:

- tutte le prestazioni sono state effettuate nell'esercizio in commento
- i beni e i servizi previsti nel contratto sono integrati o interdipendenti tra loro
- le prestazioni previste nel contratto non rientrano nelle attività caratteristiche della società (es. operazioni e concorsi a premio)

3. Allocazione del prezzo complessivo alle singole unità

Il prezzo complessivo del contratto è stato allocato a ciascuna unità elementare di contabilizzazione sulla base del rapporto tra il prezzo di vendita della singola unità e la somma dei prezzi di vendita di tutte le unità elementari incluse nel contratto, al netto degli sconti normalmente praticati dalla società.

4 - Rilevazione dei ricavi

I ricavi sono stati riconosciuti in base alle fasi sopra descritte, assicurando una contabilizzazione coerente con la natura e la tempistica delle prestazioni contrattuali e nel rispetto del principio di competenza economica.

Aspetti Patrimoniali e Informazioni Integrative

Per garantire la corretta applicazione del principio di competenza economica, la società ha provveduto a:

- **risconti passivi:** iscrivere i corrispettivi già fatturati relativi a prestazioni non ancora completamente eseguite (principalmente servizi pluriennali di assistenza, manutenzione o garanzie aggiuntive);
- **ratei attivi:** rilevare i ricavi di competenza dell'esercizio per prestazioni già completate ma non ancora fatturate;
- **fatture da emettere:** evidenziare i ricavi maturati per i quali non è ancora stato emesso il documento fiscale;
- **fondi rischi e oneri:** stanziare gli accantonamenti a fronte di prestazioni future relative a contratti già perfezionati (es. garanzie, assistenze, servizi post-vendita).

I ricavi non finanziari, riguardanti l'attività accessoria sono stati iscritti alla voce A.5) ed ammontano ad euro 5.883.

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

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

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Balneazione	421.265
Campeggio	1.121.893
Fitti attivi	103.377
Rimborsi inquilini	15.261
Rimborsi vari	35.864
Totale	1.697.660

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

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

Area Geografica	Valore esercizio
Italia	1.227.822
UE	469.795

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, abbuoni e premi.

I costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci includono anche i costi accessori di acquisto (trasporti, assicurazioni, carico e scarico, ecc.) qualora il fornitore li abbia inclusi nel prezzo di acquisto delle materie e merci. In caso contrario, sono stati iscritti tra i costi per servizi (voce B.7).

Si precisa che l'IVA non recuperabile è stata incorporata nel costo d'acquisto dei beni. Sono stati imputati alle voci B.6, B.7 e B.8 non solo i costi di importo certo risultanti da fatture ricevute dai fornitori, ma anche quelli di importo stimato non ancora documentato, per i quali sono stati effettuati appositi accertamenti.

Si precisa che, dovendo prevalere il criterio della classificazione dei costi "per natura", gli accantonamenti ai fondi rischi e oneri sono stati iscritti fra le voci dell'attività gestionale a cui si riferisce l'operazione, diverse dalle voci B.12 e B.13.

Nel complesso, i costi della produzione di competenza dell'esercizio chiuso al 31/12/2025, al netto dei resi, degli sconti e degli abbuoni, ammontano a euro 1.600.359.

Costi: effetti crisi materie prime/energia

Si dà evidenza del fatto che per l'esercizio in commento i costi di produzione, con particolare riferimento alle materie prime, ai costi di trasporto e ai costi dell'energia, sono risultati in linea con quelli del precedente esercizio.

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.

In ottemperanza al disposto dell'art. 2427 c. 1 n. 12 C.C., si fornisce il dettaglio, in base alla loro origine, degli interessi ed oneri finanziari iscritti alla voce C.17 di Conto economico.

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	103.997
Altri	664
Totale	104.661

Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

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

Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali

Nel corso dell'esercizio in commento la società ha rilevato nella voce A. 5 del Conto economico, per l'importo di euro 5.718, relativo a una sopravvenienza attiva determinata principalmente per euro 1.972 da un decreto ingiuntivo a favore della società e per euro 2.670 da un nota di credito ricevuta da un fornitore.

Si evidenzia che il suddetto ricavo rappresenta un evento che per entità/incidenza sul risultato dell'esercizio è da considerare eccezionale in quanto non rientra nelle normali previsioni aziendali e di conseguenza non sarà ripetibile negli esercizi successivi.

Nel corso dell'esercizio in commento la società ha rilevato nella voce B 14 del Conto economico, per l'importo di euro 10.471 quale sopravvenienza passiva, determinata principalmente da euro 4.329 quale storno del credito pubblicità non attribuito.

Si evidenzia che il suddetto costo rappresenta una componente da considerare eccezionale in quanto non rientra nelle normali previsioni aziendali e di conseguenza non sarà ripetibile negli esercizi successivi.

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

In questa voce si rilevano i tributi diretti di competenza dell'esercizio in commento.

Imposte dirette

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

- le imposte correnti da liquidare per l'esercizio determinate secondo le aliquote e le norme vigenti,
- l'ammontare delle imposte differite in relazione a differenze temporanee sorte o annullate nell'esercizio o in esercizi precedenti.

Differenze temporanee e rilevazione delle imposte differite attive e passive

Nella considerazione che il bilancio d'esercizio deve essere redatto nel rispetto del principio della competenza economica dei costi e dei ricavi, indipendentemente dal momento in cui avviene la manifestazione finanziaria, si è proceduto alla rilevazione della fiscalità differita in quanto le imposte sul reddito e l'IRAP hanno la natura di oneri sostenuti dall'impresa nella produzione del risultato economico e, di conseguenza, sono assimilabili agli altri costi da contabilizzare, in osservanza dei principi di competenza e di prudenza, nell'esercizio in cui sono stati contabilizzati i costi ed i ricavi cui dette imposte differite si riferiscono.

Ai fini IRES, l'art. 83 del D.P.R. 917/86 prevede che il reddito d'impresa sia determinato apportando al risultato economico relativo all'esercizio le variazioni in aumento ed in diminuzione per adeguare le valutazioni applicate in sede di redazione del bilancio ai diversi criteri di determinazione del reddito complessivo tassato. Tali differenti criteri di determinazione del risultato civilistico da una parte e dell'imponibile fiscale dall'altra, possono generare differenze. Di conseguenza, l'ammontare delle imposte dovute, determinato in sede di dichiarazione dei redditi, può non coincidere con l'ammontare delle imposte sui redditi di competenza dell'esercizio.

Anche la disciplina IRAP contempla casi in cui la determinazione della base imponibile si ottiene apportando ai componenti positivi e negativi di bilancio variazioni in aumento e in diminuzione che hanno natura di differenze temporanee e pertanto richiedono la rilevazione di imposte differite attive o passive.

Nella redazione del presente bilancio si è tenuto conto delle sole differenze temporanee che consistono nella differenza tra le valutazioni civilistiche e fiscali sorte nell'esercizio e che sono destinate ad annullarsi negli esercizi successivi.

In applicazione dei suddetti principi sono state iscritte in bilancio le imposte che, pur essendo di competenza di esercizi futuri, sono dovute con riferimento all'esercizio in corso (imposte anticipate) e quelle che, pur essendo di competenza dell'esercizio, saranno dovute solo in esercizi futuri (imposte differite).

E' opportuno precisare che l'iscrizione della fiscalità differita è avvenuta in conformità a quanto previsto dai principi contabili nazionali e, di conseguenza, nel rispetto del principio della prudenza.

Le attività derivanti da imposte anticipate sono state rilevate in quanto vi è la ragionevole certezza dell'esistenza, negli esercizi in cui si riverteranno le differenze temporanee deducibili che hanno portato all'iscrizione delle imposte anticipate, di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare.

Le imposte differite passive non sono state rilevate in quanto non si sono verificate differenze temporanee imponibili.

La fiscalità differita è stata conteggiata sulla base delle aliquote fiscali che si prevede saranno applicabili in vigore nell'esercizio nel quale le differenze temporanee si riverteranno. Tali aliquote sono quelle previste dalla normativa fiscale in vigore alla data di riferimento del presente bilancio.

Di conseguenza:

- nell'attivo dello Stato patrimoniale, nella sottoclasse "CII - Crediti", alla voce "5 ter - imposte anticipate" si sono iscritti gli importi delle imposte differite attive e sono state riassorbite le imposte anticipate stanziate in esercizi precedenti relative a quelle differenze che si sono annullate nel corso dell'esercizio in commento;
- nel Conto economico alla voce "20 - Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate" sono state stanziate e riassorbite le imposte relative alla fiscalità differita nei seguenti rispettivi importi:

Imposte correnti	21.221
Imposte relative a esercizi precedenti	0

v.2.14.5

SVILUPPO TURISTICO LAGO D'ISEO SPA

Imposte differite: IRES	0
Imposte differite: IRAP	0
Riassorbimento Imposte differite IRES	0
Riassorbimento Imposte differite IRAP	0
Totale imposte differite	0
Imposte anticipate: IRES	1.848
Imposte anticipate: IRAP	0
Riassorbimento Imposte anticipate IRES	0
Riassorbimento Imposte anticipate IRAP	0
Totale imposte anticipate	-1.848
Proventi (oneri) da adesione al regime consolidato fiscale / trasparenza fiscale	0
Totale imposte (20)	19.373

Nel prospetto che segue si evidenziano i valori assunti dal fondo imposte differite e dalle attività per imposte anticipate dell'esercizio corrente raffrontati con quelli dell'esercizio precedente:

Descrizione voce Stato patrimoniale	Esercizio corrente	Esercizio precedente
Fondo imposte differite: IRES	0	0
Fondo imposte differite: IRAP	0	0
Totali	0	0
Attività per imposte anticipate: IRES	1.848	991
Attività per imposte anticipate: IRAP	0	0
Totali	1.848	991

Nei prospetti che seguono sono espone, in modo dettagliato, le differenze temporanee che hanno comportato, nell'esercizio corrente e in quello precedente, la rilevazione delle imposte differite e anticipate, con il dettaglio delle aliquote applicate. A causa della specificità delle norme sull'IRAP in materia di imponibilità e di deducibilità si è proceduto, nella determinazione del carico fiscale sulle differenze temporanee, a effettuare calcoli separati.

Prospetto imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti - Esercizio precedente				
	Ammontare delle differenze temporanee IRES	Effetto fiscale aliquota IRES 24 %	Ammontare delle differenze temporanee IRAP	Effetto fiscale aliquota IRAP 0 %
Differenze temporanee deducibili				
Imposte anticipate				
1. Amm. costi impianto e ampliamento	0	0	0	0
2. Amm. costi di sviluppo	0	0	0	0
3. Amm. beni immateriali	0	0	0	0
4. Amm. avviamento	0	0	0	0
5. Amm. oneri pluriennali	0	0	0	0
6. Amm. fabbricati strumentali	0	0	0	0
7. Amm. impianti e macchinari	0	0	0	0
8. Amm. altri beni materiali	0	0	0	0
9. Leasing fabbricati	0	0	0	0

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

SVILUPPO TURISTICO LAGO D'ISEO S.P.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2025

Codice fiscale: 00451610174

v.2.14.5

SVILUPPO TURISTICO LAGO D'ISEO SPA

10. Leasing impianti e macchinari	0	0	0	0
11. Leasing altri beni materiali	0	0	0	0
12. Svalutazione crediti	0	0	0	0
13. Acc.to per lavori ciclici	0	0	0	0
14. Acc.to spese ripristino e sost.	0	0	0	0
15. Acc.to per operazioni concorsi a premio	0	0	0	0
16. Acc.to per imposte deducibili	0	0	0	0
17. Acc.ti ad altri fondi	0	0	0	0
18. Spese di manutenzione	0	0	0	0
19. Compensi amministratori	4.129	991		
20. Interessi passivi indeducibili	0	0		
21. Imposte non pagate	0	0	0	0
22. Perdite fiscali riportate	0	0		
23. Altri costi indeducibili	0	0	0	0
Totale differenze temporanee	0		0	
Tot. imposte anticipate (A)		991		0
Differenze temporanee tassabili				
Imposte differite				
1. Plusvalenze	0	0		
2. Sopravvenienze art. 88 c2	0	0		
3. Sopravvenienze art. 88 c3 b)	0	0	0	0
4. Altri ricavi	0	0	0	0
5. Ammortamenti sospesi	0	0	0	0
Totale differenze temporanee	0		0	
Tot. imposte differite (B)		0		0
Imposte differite (anticipate) nette (B-A)		-991		0

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES
A) Differenze temporanee	
Totale differenze temporanee deducibili	7.700
Differenze temporanee nette	7.700
B) Effetti fiscali	
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	(1.848)
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	(1.848)

Informativa sulle perdite fiscali

	Esercizio corrente			Esercizio precedente		
	Ammontare	Aliquota fiscale	Imposte anticipate rilevate	Ammontare	Aliquota fiscale	Imposte anticipate rilevate
Perdite fiscali						
dell'esercizio	0			0		
di esercizi precedenti	1.334.729			1.350.709		
Totale perdite fiscali	1.334.729			1.350.709		
Perdite fiscali a nuovo recuperabili con ragionevole certezza	1.334.729	24,00%	0	1.350.709	24,00%	0

Determinazione imposte a carico dell'esercizio

Il debito per IRES e IRAP, iscritto alla voce D.12 del passivo di Stato patrimoniale, è stato indicato in misura corrispondente al rispettivo ammontare rilevato nella voce 20 di Conto economico, relativamente all'esercizio chiuso al 31/12/2025, tenuto conto della dichiarazione REDDITISC e IRAP che la società dovrà presentare. La società aveva aderito alla proposta di concordato preventivo per gli anni 2024-2025 ma è cessata da tale determinazione delle imposte per l'anno di imposta 2025 in quanto è stata oggetto di scissione parziale con scorporo avente effetto dal 31/12/2025.

Nota integrativa, rendiconto finanziario

Il rendiconto permette di valutare:

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

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

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

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

Il flusso finanziario derivante dall'attività operativa è stato determinato con il metodo diretto, evidenziando direttamente i flussi finanziari positivi e negativi lordi derivanti dalle attività incluse nell'attività operativa, in altre parole, il flusso di liquidità è scomposto nelle principali categorie di pagamenti ed incassi lordi.

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).

I flussi finanziari dell'**attività di finanziamento** comprendono i flussi che derivano dall'ottenimento o dalla restituzione di disponibilità liquide sotto forma di capitale di rischio o di capitale di debito, pertanto sono state distintamente rappresentate le principali categorie di incassi o pagamenti derivanti dall'attività di finanziamento, distinguendo i flussi finanziari derivanti dal capitale di rischio e dal capitale di debito.

Nota integrativa, altre informazioni

Con riferimento all'esercizio chiuso al 31/12/2025, nella presente sezione della Nota integrativa si forniscono, secondo l'articolazione dettata dalla tassonomia XBRL e nel rispetto delle disposizioni dell'art. 2427 C.C. nonché di altre disposizioni di legge, le seguenti informazioni:

- Dati sull'occupazione
 - Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto
 - Compensi revisore legale o società di revisione
 - Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo Stato patrimoniale
 - Informazioni sulle operazioni con parti correlate
 - Informazioni sugli accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale
 - Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio (ivi inclusi eventuali effetti significativi delle variazioni nei cambi valutari verificatesi successivamente alla chiusura dell'esercizio art. 2427 c.1 6-bis C.C.)
 - Imprese che redigono il bilancio consolidato dell'insieme più grande/piccolo di imprese di cui si fa parte in quanto impresa controllata
 - Informazioni relative agli strumenti derivati ex art. 2427-bis C.C.
 - Prospetto riepilogativo del bilancio della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento
 - Informazioni ex art. 1, comma 125, della legge 4 agosto 2017 n. 124
 - Proposta di destinazione degli utili o copertura delle perdite
- Inoltre, si precisa che nel commento finale alla presente sezione della Nota integrativa sono state fornite le ulteriori seguenti informazioni:
- Prospetto e informazioni sulle rivalutazioni
 - Riserve e fondi da sottoporre a tassazione se distribuiti

Dati sull'occupazione

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

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

	Numero medio
Dirigenti	0
Impiegati	5
Operai	7
Altri dipendenti	0
Totale Dipendenti	12

Rapporti di collaborazione organizzata dal committente

Nella determinazione del numero dei dipendenti occupati, sono stati compresi anche i rapporti di collaborazione organizzata dal committente, disciplinati dal D.Lgs. n. 81/2015.

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

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

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

	Amministratori	Sindaci
Compensi	6.676	14.800

Il compenso spettante all'amministratore unico è stato attribuito sulla base dell'apposita delibera di assemblea degli azionisti, come pure i compensi spettanti ai sindaci.

Il compenso spettante all'amministratore unico indicato nel precedente prospetto è al netto del rimborso forfettario allo stesso spettante.

Si precisa che nell'esercizio in commento nessuna anticipazione e nessun credito sono stati concessi ad amministratori e a sindaci, come pure non sono state prestate garanzie o assunti impegni nei confronti del medesimo amministratore (e/o sindaci).

Compensi al revisore legale o società di revisione

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

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

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	6.000
Altri servizi diversi dalla revisione contabile	2.000
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	8.000

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Impegni

Gli impegni non risultanti dallo Stato patrimoniale rappresentano obbligazioni assunte dalla società verso terzi con effetti obbligatori certi, ma non ancora eseguiti.

La società ha sottoscritto ancora in esercizi precedenti una fidejussione di euro 219.050 a favore del Consorzio per la gestione dei laghi Iseo, Endine e Moro.

La società ha inoltre ricevuto, negli esercizi precedenti, le seguenti garanzie a suo favore:

- fondo garanzia PE per euro 560.000,
- fondo garanzia PMI Suss. per euro 15.000

Passività potenziali

Le passività potenziali rappresentano passività connesse a situazioni già esistenti alla data di bilancio, ma con esito pendente in quanto si risolveranno in futuro, il cui ammontare non può essere determinato se non in modo aleatorio ed arbitrario.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

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

Ai fini di quanto previsto dalle vigenti disposizioni, si segnala che nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2025 non sono state effettuate operazioni atipiche e/o inusuali che per significatività e/o rilevanza possano dare luogo a dubbi in ordine alla salvaguardia del patrimonio aziendale ed alla tutela degli azionisti di minoranza, né con parti correlate né con soggetti diversi dalle parti correlate.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

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

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

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

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

Sulla scorta delle indicazioni fornite dal principio contabile OIC 29, si riportano di seguito sinteticamente i fatti di rilievo, diversi da quelli di cui all'art. 2427 c. 1 n. 6-bis C.C., avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio.

Fatti successivi non recepiti nei valori di bilancio

Come già evidenziato nella Relazione sulla gestione la società ha ceduto il 40% della sua partecipazione totalitaria nella società SASSABANEK CAMPEGGIO Srl, società risultante dalla scissione parziale con scorporo.

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.

Imprese che redigono il bilancio dell'insieme più grande/più piccolo di imprese di cui si fa parte in quanto controllata

Il Comune di Iseo detiene la maggioranza del capitale sociale della società e includerà i dati del bilancio dell'esercizio 2025 della società nel proprio bilancio consolidato.

	Insieme più grande
Nome dell'impresa	COMUNE DI ISEO
Città (se in Italia) o stato estero	ISEO
Codice fiscale (per imprese italiane)	00451300172
Luogo di deposito del bilancio consolidato	SEDE DEL COMUNE DI ISEO

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

Informazioni relative al valore equo "fair value" degli strumenti finanziari derivati (art.2427-bis c.1 n.1 C.C.)

Alla data di chiusura dell'esercizio risultano iscritti in bilancio tra le Immobilizzazioni finanziarie gli IRS aventi finalità di copertura del tasso di interesse sui finanziamenti/mutui in essere dalla società.

Prospetto riepilogativo del bilancio della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

Informazioni sulla società o l'ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento (art. 2497-bis C.C.)

La società è soggetta alla direzione e al coordinamento da parte della società COMUNE DI ISEO, la quale, in forza del controllo della società ai sensi dell'articolo 2359 C.C., realizzato mediante il possesso di una partecipazione al capitale sociale della medesima pari al 54,81% imprime un'attività di indirizzo, influenzando sulle decisioni prese dalla nostra società.

Ai fini di una maggiore trasparenza in merito all'entità del patrimonio posto a tutela dei creditori e degli altri soci della società, nell'eventualità che dall'attività di direzione e coordinamento derivi un pregiudizio all'integrità del

patrimonio della nostra società, ovvero alla redditività e al valore della partecipazione sociale, si riportano di seguito i prospetti riepilogativi dei dati essenziali dell'ultimo bilancio approvato della società COMUNE DI ISEO e riferito all'esercizio 2024.

Prospetto riepilogativo dello stato patrimoniale della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2024	31/12/2023
B) Immobilizzazioni	80.583.686	76.571.455
C) Attivo circolante	13.070.668	17.766.694
D) Ratei e risconti attivi	479	1.268
Totale attivo	93.654.833	94.339.417
A) Patrimonio netto		
Capitale sociale	51.931.343	51.931.343
Riserve	21.085.080	20.712.373
Utile (perdita) dell'esercizio	334.010	75.527
Totale patrimonio netto	73.350.433	72.719.243
B) Fondi per rischi e oneri	152.918	113.523
D) Debiti	9.238.965	10.834.116
E) Ratei e risconti passivi	10.912.517	10.672.535
Totale passivo	93.654.833	94.339.417

Prospetto riepilogativo del conto economico della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2024	31/12/2023
A) Valore della produzione	13.405.188	14.054.733
B) Costi della produzione	12.803.516	13.722.918
C) Proventi e oneri finanziari	(85.755)	(96.622)
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	(16.996)	-
Imposte sul reddito dell'esercizio	164.911	159.666
Utile (perdita) dell'esercizio	334.010	75.527

Si evidenzia che la società COMUNE DI ISEO che esercita l'attività di direzione e coordinamento ha redatto il bilancio consolidato relativo all'esercizio 2024.

Informazioni ex art. 1, comma 125, della legge 4 agosto 2017 n. 124

Comma 125-bis – Vantaggi economici “non generali” ricevuti

Ai sensi dell'art. 1 c. 125-bis della L. 4/8/2017 n. 124, si dà atto che, nel corso dell'esercizio in commento, sono stati effettivamente erogati alla società, da parte di pubbliche amministrazioni di cui all'art. 2 D. Lgs. 165/2001 e da soggetti di cui all'art. 2-bis D. Lgs. 33/2013, sovvenzioni/sussidi/vantaggi/contributi/aiuti, in denaro/in natura, non aventi carattere generale e privi di natura corrispettiva, retributiva o risarcitoria di importo superiore ad euro 10.000,00.

La seguente tabella espone i dati inerenti a soggetti eroganti, ammontare o valore dei beni ricevuti e breve descrizione delle motivazioni dell'ottenimento del vantaggio economico.

Soggetto erogante	Contributo ricevuto	Causale
-------------------	---------------------	---------

COMUNE DI ISEO	21.607	CONTRIBUTO ISEO JAZZ
----------------	--------	----------------------

Comma 125-bis e 127 – Vantaggi economici “non generali” ricevuti

Ai sensi dell'art. 1 c. 125-bis della L. 4/8/2017 n. 124, si dà atto che, nel corso dell'esercizio in commento, sono stati effettivamente erogati alla società, da parte di pubbliche amministrazioni di cui all'art. 2 D. Lgs. 165/2001 e da soggetti di cui all'art. 2-bis D. Lgs. 33/2013, anche sovvenzioni/sussidi/vantaggi/contributi/aiuti, in denaro/in natura, non aventi carattere generale e privi di natura corrispettiva, retributiva o risarcitoria, **di valore inferiore a 10.000 euro.**

Al fine di evitare l'accumulo di informazioni non rilevanti, ai sensi del c. 127 della L. 124/2017 l'obbligo di pubblicazione di cui all'art. 1 c. 125-bis non sussiste per tali vantaggi.

Commi 125-bis e 125-quinquies - Aiuti contenuti nel Registro nazionale aiuti di Stato

Si rende noto che ove la società abbia beneficiato di aiuti di Stato/aiuti de minimis gli stessi sono contenuti nel “Registro nazionale degli aiuti di Stato” di cui all'art. 52 L. 24/12/2012, n. 234, registrati nel predetto sistema, con conseguente pubblicazione nella sezione trasparenza ivi prevista, ad opera dei soggetti che concedono o gestiscono gli aiuti medesimi ai sensi della relativa disciplina.

Per tali aiuti, la pubblicazione nel predetto Registro tiene luogo degli obblighi di pubblicazione in Nota integrativa posti a carico del soggetto beneficiario.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Proposta di destinazione dell'utile di esercizio

Sulla base di quanto esposto si propone di destinare l'utile di esercizio, ammontante a complessivi euro 33.172 interamente alla riserva legale.

Oltre a completare le informazioni previste dall'art. 2427 C.C., di seguito si riportano anche ulteriori informazioni obbligatorie in base a disposizioni di legge, o complementari, al fine della rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica della società.

Elenco rivalutazioni effettuate

Alla data di chiusura dell'esercizio di cui al presente bilancio, i beni della società risultano essere stati oggetto delle rivalutazioni riepilogate nei seguenti prospetti:

Beni materiali

	Terreni e fabbricati
Costo storico	2.497.745
D.L. 185/08	1.563.615
Totale Rival.	4.061.360

Riserve e fondi da sottoporre a tassazione se distribuiti

Prospetto delle riserve ed altri fondi presenti al 31/12/2025

Nel patrimonio netto sono presenti le seguenti poste:

Riserve	Valore
Riserva legale	146.192
Riserva da rivalutazione DL 185/2008	808.441
Riserva indisponibile per ammortamenti sospesi L. 126/20	403.815
Riserva indisponibile per deroghe valutazione ex art. 2423 cc	15.872
Riserva di copertura dei flussi finanziari attesi	36.309

Riserve incorporate nel capitale sociale

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2025

SVILUPPO TURISTICO LAGO D'ISEO S.P.A.

Codice fiscale: 00451610174

v.2.14.5

SVILUPPO TURISTICO LAGO D'ISEO SPA

Nessuna riserva è stata incorporata nel capitale sociale nell'esercizio in corso né in esercizi precedenti.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2025

SVILUPPO TURISTICO LAGO D'ISEO S.P.A.

Codice fiscale: 00451610174

v.2.14.5

SVILUPPO TURISTICO LAGO D'ISEO SPA

Nota integrativa, parte finale

Iseo, 31 marzo 2026
L'Amministratore Unico
dott. Guido Foresti

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2025

SVILUPPO TURISTICO LAGO D'ISEO S.P.A.
Codice fiscale: 00451610174

VERBALE N. 2/2026

SVILUPPO TURISTICO LAGO D'ISEO S.p.A.

SEDE LEGALE: ISEO (BS) - VIA COLOMBERA, N° 2

CAPITALE SOCIALE Euro 1.616.298,00.

P. I.V.A.: 00451610174

REGISTRO IMPRESE DI BRESCIA N° 00451610174 (ex 8922)

ISCRIZIONE R.E.A. N° 181062

VERBALE ASSEMBLEA ORDINARIA

Il giorno giovedì 7 maggio 2026 alle ore 17,30 in Iseo, via Colombera 2, presso la sede legale della società si è riunita in seconda convocazione, essendo andata deserta la prima convocazione, l'assemblea generale ordinaria degli azionisti, come da avviso pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana sul foglio dell'inserzione n° 40 del 7 aprile 2026 pag. 10, pubblicazione a norma Art. 8 Statuto Sociale.

Ai sensi dell'Art. 11 dello Statuto sociale, assume la presidenza dell'assemblea l'Amministratore Unico, dott. Guido Foresti, che propone come segretario l'avv. Nicola Perrotti, nomina che viene approvata all'unanimità dai presenti.

Constata la presenza in assemblea della Presidente del Collegio Sindacale, dott.ssa Teresa Federici e dei dottori Nicola Bonassi e Orianna Turla, membri effettivi del Collegio Sindacale.

L'Amministratore Unico constata e fa constatare che sono presenti in sala in proprio o per delega i seguenti azionisti pubblici: il Comune di Iseo per

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2025

SVILUPPO TURISTICO LAGO D'ISEO S.P.A.

Codice fiscale: 00451610174

n.147.637 azioni pari al 54,81% del capitale sociale e il Comune di Montisola per n. 497 pari al 0,18% per un totale di n. 148.134 azioni di tipologia A e che sono presenti in proprio o per delega i rappresentanti di n. 22.753 azioni di tipologia B per un totale di n. 170.887 azioni su un capitale sociale di n. 269.383, azioni pari al 63,44% del Capitale Sociale.

Ai sensi dell'Art. 10 dello statuto sociale, il Presidente dichiara l'assemblea validamente costituita in seconda convocazione come da Statuto Sociale.

L'assemblea prende atto.

Il Presidente dell'Assemblea dà lettura del seguente Ordine del Giorno:

- Esame del Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2025 (in formato XBRL), corredato dalla Nota Integrativa e dalle Relazioni del Collegio Sindacale, del Revisore incaricato, Relazione su governo societario: delibere conseguenti;
- Varie ed eventuali.

Il Presidente prende la parola sul primo punto all'ordine del giorno e chiede all'Assemblea di poter procedere con la lettura sintetica ed abbreviata del bilancio.

L'Assemblea consente all'unanimità con alzata di mano.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2025

SVILUPPO TURISTICO LAGO D'ISEO S.P.A.
Codice fiscale: 00451610174

Ottenuta l'autorizzazione, l'Amministratore Unico procede a dare lettura sintetica del bilancio al 31 dicembre 2025 che si chiude con un risultato positivo di euro 33.172, dopo aver accantonato ammortamenti per € 234.000, imposte per euro 19.000 e accantonamenti TFR per euro 21.000.

Passando in rassegna le voci più significative del bilancio, il Presidente evidenzia come la passività consolidata si sia ridotta significativamente così come quella corrente, riportando gli indici patrimoniali in equilibrio con il capitale investito.

A conferma di quanto detto, il Presidente ricorda anche l'evoluzione della Posizione Finanziaria Netta che passa da - 2.571 milioni di euro a - 321 mila, ribadendo il miglioramento degli indici di solvibilità della Società.

La gestione economica si conferma in linea con quanto rilevato nel 2024 evidenziando come il risultato del Lido sconti costantemente le incertezze metereologiche e l'incidenza dei costi relativi al canone demaniale (70.000 euro annui) e al consumo di acqua (140.000 euro annui).

A tal proposito, il Presidente ritiene essenziale procedere nel corso del presente anno con la soluzione di questi due problemi da attuarsi adottando le seguenti azioni:

- a) L'acquisizione delle aree demaniali attualmente concesse in uso alla Società con un ulteriore impegno finanziario di circa €

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2025

SVILUPPO TURISTICO LAGO D'ISEO S.P.A.
Codice fiscale: 00451610174

350.000, per un risparmio su base annuale di € 70.000;

- b) L'investimento (da quantificarsi) per rendersi indipendenti dal consumo di acqua per un potenziale risparmio di € 140.000 su base annua con la riattivazione di un pozzo autorizzato all'emungimento.

A questo punto, il Presidente ricorda l'operazione straordinaria effettuata nel corso 2025 di scissione con scorporo dell'attività relativa alla gestione del campeggio, successivamente messa in vendita con bando pubblico, per la quota del 40% del capitale sociale della neocostituita società Campeggio Sassabanek S.r.l. ad un investitore privato.

Terminata l'esposizione, l'Amministratore Unico concede la parola al dott.ssa Teresa Federici, Presidente del Collegio Sindacale, la quale riporta sinteticamente il giudizio positivo del Collegio sul progetto di bilancio come da relazione allegata al bilancio.

La dott.ssa Teresa Federici legge altresì ai presenti le conclusioni altrettanto positive della relazione del dott. Severino Gritti, revisore legale dei conti, sia in merito al bilancio sia in merito alla relazione sulla gestione.

Ringraziati i professionisti, l'Amministratore Unico propone di approvare il progetto di bilancio al 31 dicembre 2025, la nota integrativa e di accantonare l'utile di esercizio pari ad € 33.172 interamente alla riserva legale.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2025

SVILUPPO TURISTICO LAGO D'ISEO S.P.A.
Codice fiscale: 00451610174

A questo punto, l'Amministratore Unico apre la discussione.

Interviene il socio Comune di Iseo, nella persona del Sindaco pro-tempore, dott. Roberto Venchiarutti, il quale apprezzando l'operato dell'Amministratore Unico ed il risultato finale d'esercizio esprime profonda soddisfazione e sottolinea come la Società abbia compiuto una svolta storica ed essenziale a garantirle la continuità nel tempo.

Il Sindaco, infatti, elogia l'operazione straordinaria di scissione con scorporo e successiva cessione della quota di minoranza della controllata Campeggio Sassabaneke S.r.l. evidenziando come questo abbia permesso alla società Sviluppo Turistico Lago d'Iseo S.p.A. di sgravarsi dei troppi debiti accumulatisi nel tempo che di fatto ingessavano ogni operatività aziendale e di saldare una collaborazione strategica con un operatore del settore tra i più forti finanziariamente ed apprezzati.

Il Sindaco, infine, sottolinea come gli stessi cittadini iseani sembrano aver approvato l'operato dell'Amministratore Unico, premiando la Società con un notevole incremento degli abbonamenti (che sfiorano oramai i 900) a fronte di una riduzione del costo unitario dei medesimi proprio per enfatizzare anche la vocazione sociale della Società nei confronti dei cittadini di Iseo.

Detto questo, confermato il supporto del Comune di Iseo all'Amministratore Unico nello sforzo di

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2025

SVILUPPO TURISTICO LAGO D'ISEO S.P.A.
Codice fiscale: 00451610174

sciogliere il nodo dei canoni demaniali, anche con un'azione giudiziaria, il Sindaco esprime parere favorevole alla proposta di approvazione del bilancio ed invita gli altri soci presenti a fare altrettanto.

Interviene la signora Flavia Gatti, in delega per la socia Claudia Bona, la quale rileva come l'operazione straordinaria abbia delle complessità tecniche poco comprensibili per larga parte dell'azionariato diffuso della Società e chiede al Presidente di prendere in considerazione l'ipotesi di organizzare un evento aperto ai Soci o al pubblico ove presentare in termini più semplici le linee generali dell'operazione e spiegare il progetto industriale per Sviluppo Turistico Lago d'Iseo S.p.A. e la sua controllata per i prossimi dieci anni.

Il Presidente preso atto della richiesta si impegna ad organizzare, al termine della stagione estiva, un evento che risponda alle esigenze espresse dalla signora Flavia Gatti.

Si procede pertanto con la votazione sul progetto di bilancio, la nota integrativa e la proposta di accantonare a riserva l'utile di esercizio.

La proposta viene approvata dall'Assemblea con il solo voto contrario della signora Flavia Gatti, in delega per la signora Claudia Bona per un totale di n. 20 azioni di categoria B.

Conseguentemente, la proposta viene approvata con il 63,42 % dei voti validi.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2025

SVILUPPO TURISTICO LAGO D'ISEO S.P.A.
Codice fiscale: 00451610174

Il Presidente ringrazia per l'approvazione della proposta.

Non essendoci altre proposte e non essendoci altro da discutere, il Presidente ringrazia i Soci presenti e dichiara chiusa la seduta alle ore 18.20.

Il Segretario
Nicola Perrotti

L'Amministratore Unico
Guido Foresti

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2025

SVILUPPO TURISTICO LAGO D'ISEO S.P.A.
Codice fiscale: 00451610174

SVILUPPO TURISTICO DEL LAGO D'ISEO S.p.A.

in breve "SASSABANEK SPA"

Codice Fiscale 00451610174

Relazione sulla gestione al Bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2025 ai sensi dell'art. 2428 del Codice Civile

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2025

SVILUPPO TURISTICO LAGO D'ISEO S.P.A.
Codice fiscale: 00451610174

AMMINISTRATORE UNICO

Guido Foresti

COLLEGIO SINDACALE

Teresa Federici	Presidente
Nicola Bonassi	Sindaco effettivo
Orianna Turla	Sindaco effettivo
Palma Federici	Sindaco supplente
Mattia Conti	Sindaco supplente

REVISORE LEGALE

BRIXIA REVISIONE SRL
Dott. Andrea Donati

ODV MONOCRATICO
STUDIO LEGALE PERROTTI
Avv. Paolo Marini

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2025

SVILUPPO TURISTICO LAGO D'ISEO S.P.A.
Codice fiscale: 00451610174

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, posso esprimere parere favorevole per i risultati raggiunti nel corso dell'ultimo esercizio, chiuso al 31/12/2025, che hanno portato un Utile di euro 33.172.

Si evidenzia che il bilancio chiuso al 31/12/2025 è stato redatto con riferimento alle norme del codice civile e nel rispetto delle norme fiscali vigenti.

L'assemblea degli azionisti è stata convocata nel termine ordinario di approvazione, stabilito dall'art. 2364, comma 2 c.c.

Storia della società

La Società opera in settori turistici, con approccio tradizionale, gestendo il complesso turistico che si divide in tre aree: Sporting Lido, Caravan Camping e Cascina Sassabanek.

Oltre alla gestione diretta la Società nel tempo ha concesso a terzi gestori gli immobili e licenze di proprietà.

Gli assets principali che forniscono redditività sono lo Sporting Lido, separato da un canale navigabile, comprende una passeggiata pensile sotto la quale sono ricavati spogliatoi e una vasta serie di servizi per un'area balneare attrezzata con piscine anche riscaldate, zona pic-nic, parco giochi, porticciolo, bar-tavola calda, tennis, boutique panoramica, campo da calcetto, campo da volley, campo da basket, pedalò, possibilità corsi di nuoto, scuola e noleggio windsurf, SUP e canoa.

Il Caravan Camping che è dotato di 270 piazzole, 14 case mobili, servizi, porto, giochi, piscine, pizzeria, market, bar-gelateria, nel campeggio sono inoltre, a completamento dell'offerta rivolta alla clientela, posizionate 28 tende gestite direttamente da Rent a Tent, operatore olandese, e può arrivare ad una capienza massima di circa 1.000 persone al giorno.

La Cascina delimita una piazzetta sulla quale si aprono uffici, sala convegni e un ristorante storico, l'Osteria ai Nidri con Enoteca che propone i prodotti del territorio.

Pur essendo ancora tra i più importanti luoghi per il tempo libero sul Sebino, Sassabanek si confronta da circa un decennio con la concorrenza di altri centri, più moderni, presenti sia nelle immediate vicinanze che nell'hinterland bresciano, dall'altra con un progressivo invecchiamento delle proprie strutture.

Nel corrente anno il sito web ha contribuito a rilanciare l'immagine di Sassabanek ed anche il territorio del Sebino in quanto vengono presentati anche i principali attrattori turistici della zona con i suoi percorsi enologici, il lago e le colline limitrofe con i percorsi per trekking e mountain bike, attrazioni acquatiche presenti sul lago, la visita ai borghi medioevali della zona.

Operazione Scissione

La società nell'anno 2025 è stata oggetto di una scissione parziale con scorporo in società di nuova costituzione avente per oggetto l'attività di campeggio.

L'operazione di scissione parziale con scorporo è stata deliberata dall'assemblea degli azionisti in data 17/10/2025 unitamente dal progetto di scissione parziale e iscritta nel registro imprese di Brescia in data 23/10/2025. Posto che nessun creditore ha proposto opposizione alla predetta delibera di scissione parziale nel termine di 60 giorni dall'iscrizione della stessa, in data 30/12/2025 con atto a rogito Notaio Francesco Trapani Rep. 105069 e Racc. 23017 è stato sottoscritto atto di Scissione iscritto nel Registro Imprese di Brescia in data 31/12/2025.

Ai sensi dell'art. 2506-quater cc la scissione ha effetti civili, contabili e fiscali dal 31/12/2025.

Per effetto della suddetta scissione è stata costituita la società beneficiaria SASSABANEK CAMPEGGIO SRL con capitale sociale di euro 660.000,00 e avente come unico socio la società Sviluppo Turistico Lago d'Iseo Spa che pertanto alla data del 31/12/2025 ha iscritto tra le proprie immobilizzazioni finanziarie la partecipazione detenuta nella società beneficiaria per l'importo di euro 660.637,00.

Struttura di governo e assetto societario

La mission della Società è la creazione di valore per tutti i soggetti direttamente coinvolti nelle attività sociali: azionisti, clienti, dipendenti e tutti gli stakeholder del territorio.

Tale obiettivo è perseguito attraverso l'offerta di beni/servizi e soluzioni che riteniamo essere in linea con le esigenze del mercato.

La struttura di governo societario è articolata su un modello organizzativo tradizionale e si compone dei seguenti organi:

- Assemblea degli Azionisti
- Amministratore Unico
- Collegio Sindacale
- Società di revisione
- Organismo di Vigilanza monocratico

L'Assemblea degli azionisti rappresenta l'interesse della generalità della compagine sociale e che ha il compito di prendere le decisioni più rilevanti per la vita della Società, nominando i componenti degli Organi Amministrativi, approvando il bilancio e modificando lo Statuto;

L'Amministratore Unico riveste un ruolo centrale nell'ambito dell'organizzazione aziendale. A esso fanno capo le funzioni e le responsabilità degli indirizzi strategici e organizzativi e detiene, entro l'ambito dell'oggetto sociale, tutti i poteri che per legge o per Statuto non siano espressamente riservati all'Assemblea e ciò al fine di provvedere all'amministrazione ordinaria e straordinaria della Società. Il mandato dell'attuale Amministratore Unico, Guido Foresti, scade con l'approvazione del bilancio 2027.

Il Collegio Sindacale è nominato dall'assemblea degli azionisti, dura in carica tre esercizi. I suoi membri sono rieleggibili e scadono alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo al terzo esercizio dalla carica.

Il mandato dell'attuale Collegio Sindacale scade con l'approvazione del bilancio 2027.

Il Revisore Legale è la Società di revisione BRIXIA REVISIONE Srl, nella persona del Dott. Andrea Donati, il cui incarico scade con l'approvazione del bilancio 2026.

L'ODV monocratico è composto dall'Avv. Paolo Marini e nominato con determina dell'Amministratore Unico n. 44/2024 del 17/07/2024.

Modello Organizzativo, Anticorruzione e Trasparenza

La Società ha nominato ODV in funzione monocratica allo studio legale Ferrari Perrotti, nella persona dell'avv. Paolo Marini e ha altresì adottato il modello 231/2000 integrandolo con Piano Piano Triennale per la Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza Amministrativa ("PTPCT").

La Società ha sempre adempiuto agli obblighi previsti dalla L. 190/2012 e dal D.lgs. 33/2013 (quest'ultimo profondamente innovato dal D.lgs. 97/2016).

Tale disciplina si applica a pubbliche amministrazioni, enti pubblici economici, ordini professionali, Società in controllo pubblico, associazioni, fondazioni ed enti di diritto privato controllati da enti pubblici. Questi soggetti sono tenuti a costituire sul proprio sito web una apposita sezione, denominata "Società trasparente" in cui pubblicare i dati e le informazioni elencati dal DLgs. 33/2013 e diversificati a seconda della categoria a cui appartengono. La Società ha adottato e implementato il sesto aggiornamento del Piano Triennale per la prevenzione della Corruzione e Programma Triennale per la Trasparenza e l'Integrità per triennio (2024-2026).

Caratteristiche della società in generale

L'anno 2025 si contraddistingue per un incremento dei ricavi relativi all'attività di Caravan di circa il 5% rispetto all'anno precedente, passando da euro 1.069.920 ad euro 1.121.936.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2025

SVILUPPO TURISTICO LAGO D'ISEO S.P.A.
Codice fiscale: 00451610174

I ricavi derivanti dall'attività di balneazione registrano una lieve riduzione rispetto all'esercizio precedente passando da euro 450.472 a euro 421.265 a causa delle condizioni atmosferiche poco favorevoli.

I ricavi conseguiti nell'anno 2025 dall'attività caratteristica della società sono pari a euro 1.734.644 e il margine operativo lordo dell'anno è pari a euro 368.001 mentre nell'esercizio 2024 il margine operativo lordo era pari a euro 423.498.

Descrizione contesto e risultati e investimenti

Nel corso del 2025 la società ha continuato a investire. Il totale degli investimenti dell'anno 2025, escluse le costruzioni/migliorie per lavori interni, è pari a euro 181.875. Nell'esercizio precedente la società ha investito per circa euro 166.000 per i quali si è in attesa del ritorno delle risorse finanziarie a seguito del closing del bando IFIT.

Tutela ambientale

La Società conduce le proprie attività con particolare attenzione al rispetto delle regole e delle normative, fra le quali ricopre particolare importanza la tutela dell'ambiente nonostante non appaiano, in ordine a ciò, particolari criticità relative alle normali attività gestionali condotte. L'attenzione è volta in particolare al mantenimento in efficienza dei dispositivi e degli impianti tecnologici applicando le regole di smaltimento degli eventuali componenti dismessi secondo procedure che rispettano l'ambiente.

Sicurezza e privacy

A seguito dell'entrata in vigore del Regolamento Europeo 2016/679 la Società ha adottato il Registro delle attività sulla sicurezza per il trattamento dei dati personali, ad uso del titolare del trattamento e di tutti gli incaricati coinvolti operativamente nella gestione della sicurezza dei dati personali. Il Responsabile della Protezione dei dati (D.P.O) è la sig.ra Manuela Ferrari dal 01/03/2023.

Analisi della situazione generale della società

Il patrimonio netto, dato dalla somma del capitale sociale e delle riserve accantonate negli scorsi periodi, è pari a euro 3.060.101 ed è rappresentato dal capitale sociale per euro 1.616.298, da riserve per euro 1.410.631 e dall'utile di esercizio per euro 33.172.

Quando si è dovuto ricorrere ai finanziamenti esterni, la società ha utilizzando forme di credito a media lunga scadenza, come dimostrano i contratti di mutuo accesi con le banche.

La società ha pagato alle diverse scadenze le rate dei mutui/finanziamenti stabiliti nei rispettivi piani di ammortamento dopo averli in parte rinegoziati (Intesa S. Paolo) ed in parte sospesi fino al 31.12.2025 (altri Istituti).

La struttura del capitale investito pari a complessivi euro 6.028.523 è composta principalmente dalle attività immobilizzate per circa l'82%.

I valori immediatamente liquidi (cassa e banche) ammontano a euro 4.176 mentre le rimanenze di merci e di prodotti finiti sono valutate in euro 5.254.

A ciò si deve aggiungere la presenza di crediti nei confronti della clientela per un totale di euro 27.048, importo esigibile entro l'esercizio. Il fondo svalutazione crediti stanziato a bilancio è pari ad euro zero.

Dal lato delle fonti di finanziamento si può evidenziare che il bilancio presenta un importo delle passività a breve termine pari a euro 839.441 rappresentate principalmente da esposizione nei confronti dei fornitori per euro 132.286, tributari per euro 209.775 e delle banche per euro 325.123.

La situazione economica presenta aspetti positivi.

Il valore della produzione ammonta a euro 1.734.644 e il margine operativo dell'anno 2025 è positivo

per euro 134.285 e anche il risultato prima delle imposte è positivo per euro 52.545. Conseguire un margine operativo lordo positivo significa che la gestione operativa della società è in grado di generare ricchezza. Nel bilancio 2025 gli ammortamenti sono stati stanziati integralmente come previsto dall'attuale normativa.

Sotto il profilo economico, la gestione finanziaria è negativa per euro 81.740 ma migliorata rispetto all'esercizio precedente in cui era negativa per euro 100.125.

La situazione fiscale della Società, infine, è regolare: risultano pagate le imposte a carico dell'esercizio ed il debito Ires ed Irap risulta accantonato nell'apposita voce di bilancio relativa ai debiti tributari. Le risultanze contabili possono inoltre dimostrare il regolare pagamento di ritenute, contributi ed altre imposte e tasse a carico della Società. Dato che nell'anno 2025 la società è stata oggetto di scissione con scorporo e pertanto per l'anno 2025 è cessata dal Concordato Preventivo Biennale al fine del calcolo delle imposte di competenza.

Non esistono contestazioni né contenziosi in atto, e nemmeno si è ravvisata l'opportunità di procedere ad accantonamenti al fondo imposte per eventuali imposte future. Il Fondo imposte differite presente in bilancio è stato costituito negli esercizi precedenti a seguito della sospensione civilistica degli ammortamenti, come consentito dalla normativa vigente.

Andamento della gestione

Alla luce delle considerazioni che abbiamo esposto circa la situazione generale della società è possibile delineare le linee fondamentali della gestione.

In primo luogo, segnaliamo gli sforzi effettuati per migliorare la redditività pur in presenza di variabili incontrollabili (tempo).

Come è facile rilevare dai dati del bilancio, la mano d'opera incide in modo sensibile sul risultato dell'esercizio: l'ammontare complessivo dei salari e degli stipendi, incluso il trattamento di fine rapporto accantonato e degli oneri sociali, ammonta a euro 428.094 in lieve riduzione rispetto all'esercizio precedente in cui era pari ad euro 452.468.

Si può evidenziare pertanto una riduzione del costo del lavoro rispetto all'esercizio precedente.

Analisi ed andamento della gestione nei settori in cui opera la società

Alla luce delle considerazioni che abbiamo esposto circa la situazione generale della Società, è possibile delineare le linee fondamentali della gestione.

L'anno 2025 è stato un anno positivo sia per l'attività del campeggio sia per l'attività della balneazione.

Si conferma, per quanto riguarda la gestione del campeggio, che l'investimento in case mobili ha rappresentato un'efficace innovazione dell'offerta, andando incontro alle innovative esigenze della clientela.

La conferma della positività e utilità della decisione intrapresa si evince dal fatturato riferito all'attività di campeggio che nell'anno 2025 si è attestato a euro 1.121.936 in crescita rispetto all'esercizio precedente.

Gestione Campeggio

Come sopra anticipato, i proventi relativi all'attività di campeggio sono incrementati.

Nella tabella seguente sono riportate le presenze dell'anno 2025 e di quelle degli anni precedenti.

In particolare, le presenze complessive dell'anno sono pari a n. 55.451 di cui italiani n. 27.205 e stranieri n. 28.246.

Si ricorda che tale attività è stata oggetto di scissione con scorporo nella costituenda società SASSABANEK CAMPEGGIO S.R.L."

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2025

SVILUPPO TURISTICO LAGO D'ISEO S.P.A.
 Codice fiscale: 00451610174

Tabella presenze relative al Caravan Camping SassabaneK

ANNO	ITALIANI	STRANIERI	di cui TEDESCHI	di cui OLANDESI	di cui ALTRI	TOTALE
2014	28.042	18.531	2.759	12.224	3.548	46.573
2015	29.552	19.234	2.834	11.926	4.474	48.786
2016	29.536	22.888	6.218	10.310	6.360	52.424
2017	32.495	23.392	5.078	12.140	6.174	55.887
2018	29.313	18.062	3.423	7.607	7.032	47.375
2019	31.359	18.135	3.670	8.661	5.804	49.494
2020	13.991	4.539	886	2.435	1.218	18.530
2021	26.487	17.697	5.490	8.651	3.556	44.184
2022	38.458	25.841	6.769	10.995	8.077	64.299
2023	26.789	25.098	6.144	12.257	6.697	51.887
2024	25.222	24.188	8.280	7.804	8.104	49.410
2025	27.205	28.246	10.044	9.584	8.618	55.451

Gestione Balneazione

Come già osservato, quest'area di attività, decisamente influenzata dalle condizioni atmosferiche.

L'attività di balneazione ha realizzato comunque un ottimo fatturato pari ad € 421.265 in aumento rispetto all'esercizio precedente.

Analogamente al passato, è proseguito l'impegno verso una costante attenzione sulle politiche commerciali di offerta sul connesso sistema tariffario, proponendo una semplificazione e delle modalità di fruizione del servizio che devono sempre essere puntuali e monitorate dalla struttura.

Durante il periodo di apertura al pubblico dell'anno 2025, come in passato, il complesso turistico di "SassabaneK" è stato a più riprese controllato dai tecnici ATS e dai Carabinieri del NAS per la verifica dell'impianto e controllo dell'acqua, senza che ciò abbia fatto emergere criticità od inosservanze.

Tabella presenze relative all'impianto Balneare SassabaneK

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
MAGGIO	776	1.287	425	46	0	186	1.997	266	364	517
GIUGNO	2.143	8.723	5.772	8.637	3.116	6.653	9.244	4.648	3.118	8.670
LUGLIO	7.838	9.694	10.338	8.245	8.559	6.885	12.871	8.625	10.919	6.691
AGOSTO	9.134	10.616	10.021	8.615	7.942	8.411	7.080	9.170	13.654	9.518
SETTEMBRE	2.069	167	560	835	483	597	493	1.274	1.068	338
ABBONAMENTI	21.560	22.620	24.830	24.860	16.550	20.030	28.640	19.870	18.440	37.510
TOTALE	43.520	53.107	51.946	51.238	36.650	42.762	60.325	43.853	47.563	63.244

Manifestazioni ed Eventi serali

Per l'anno 2025 la Società ed il Comune di Iseo hanno stipulato una convenzione per l'ospitalità di

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2025

SVILUPPO TURISTICO LAGO D'ISEO S.P.A.
Codice fiscale: 00451610174

alcune manifestazioni serali all'interno del lido SassabaneK. Oltre a tali manifestazioni, SassabaneK ha ospitato altri eventi di intrattenimento in autonomia, sia presso il camping che presso il lido. Il personale della società si è occupato dei permessi, autorizzazioni, delle prenotazioni online di taluni eventi (tramite il proprio sito web), della comunicazione e dell'accoglienza, ha garantito eventi che hanno avuto un buon richiamo d'immagine per il territorio. Di seguito si riepilogano i principali eventi della stagione.

- 3 luglio Lago d'Iseo Jazz 2025 ;
- 17-18-e 19 luglio – 8 agosto Sassasummersounds;
- Ferragosto a SassabaneK – 11-18 agosto 2025;
- Band musicale the Strange Brew – Agosto 2025;
- Cena in bianco e jeans 3° edizione – 22 agosto 2025;
- Raduno amatoriale di canoa turistica "Canoa Raduno" settembre 2025
- Iseo4sport settembre 2025

Situazione economica, patrimoniale e finanziaria

Indicatori di risultato

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

Gli indicatori di risultato presi in esame saranno:

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

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

Indicatori finanziari di risultato

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

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

Indicatori reddituali

Nella tabella che segue si riepilogano gli indicatori desumibili dalla contabilità generale che sono in grado di arricchire l'informativa già contenuta nei prospetti di bilancio.

L'analisi dello sviluppo di tali indicatori evidenzia il trend dei principali veicoli di produzione del reddito della società.

Descrizione indice	31/12/2025	31/12/2024
Fatturato	1.697.660	1.744.873
Valore della produzione	1.734.644	1.784.420
Risultato prima delle imposte	52.545	67.555

Di seguito vengono riportati i seguenti margini intermedi di reddito.

Descrizione indice	31/12/2025	31/12/2024
Margine operativo lordo (MOL)	368.001	423.498
Risultato operativo	134.285	167.680

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

SVILUPPO TURISTICO LAGO D'ISEO S.P.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2025

Codice fiscale: 00451610174

La tabella che segue propone il **Conto economico riclassificato** secondo il criterio della pertinenza gestionale ed evidenzia alcuni **margini e risultati intermedi di reddito**.

Conto economico riclassificato	31/12/2025
Ricavi delle vendite	1.697.660
Produzione interna	31.101
Altri ricavi e proventi	5.883
Valore della produzione operativa	1.734.644
Costi esterni operativi	-881.532
Valore aggiunto	853.112
Costi del personale	-428.094
Oneri diversi di gestione tipici	-57.017
Costo della produzione operativa	-1.366.643
Margine Operativo Lordo	368.001
Ammortamenti e accantonamenti	-233.716
Margine Operativo Netto	134.285
Risultato dell'area finanziaria	-81.740
Risultato corrente	52.455
Rettifiche di valore di attività finanziarie	0
Risultato ante imposte	52.545
Imposte sul reddito	-19.373
Risultato netto	33.172

Indicatori economici

Nella tabella che segue si riepilogano alcuni dei principali indicatori economici utilizzati per misurare le prestazioni economiche:

Descrizione indice	31/12/2025	31/12/2024
ROE netto - (Return on Equity)	1,08%	1,65%
ROI - (Return on Investment)	4,82%	3,01%
ROA - (Return on Assets)	3,26%	2,72%
ROS - (Return on Sales)	7,91%	9,61%

ROE - (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
Mezzi propri

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

ROI - (Return on Investment)

Il **ROI (Return on Investment)**, è definito dal rapporto tra:

Margine operativo netto
Capitale operativo investito

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

ROA - (Return on Assets)

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2025

SVILUPPO TURISTICO LAGO D'ISEO S.P.A.
Codice fiscale: 00451610174

Il *ROA* indica la capacità dell'impresa di ottenere un flusso di reddito dallo svolgimento della propria attività. E' definito dal rapporto tra:

Margine operativo netto
Totale attivo

ROS - (Return on Sales)

Il *ROS (Return on Sales)*, è definito dal rapporto tra:

Risultato operativo
Ricavi

E' l'indicatore più utilizzato per analizzare la gestione operativa dell'entità o del settore e rappresenta l'incidenza percentuale del margine operativo netto sui ricavi. 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			
ATTIVO		PASSIVO	
Imm. immateriali	76.529	Capitale sociale	1.616.298
Imm. materiali	3.251.632	Riserve	1.443.802
Imm. finanziarie	700.776		
Attivo fisso	4.028.937	Mezzi propri	3.060.100
Magazzino	38.645		
Liquidità differite	48.374	Passività consolidate	220.593
Liquidità immediate	4.176		
Attivo corrente	91.195	Passività correnti	839.438
Capitale investito	4.120.132	Capitale di finanziamento	4.120.132

Si precisa che nell'Attivo dello SP riclassificato la classe D "Ratei e risconti attivi" è confluita nel Magazzino, essendo a breve termine.

Nel Passivo dello SP riclassificato la classe E "Ratei e risconti passivi" è confluita nelle Passività correnti poiché i ratei e i risconti passivi sono a breve termine.

Indicatori di solidità

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

Tale capacità dipende da:

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

Con riferimento al primo aspetto, considerando che il tempo di recupero degli impieghi deve essere

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2025

SVILUPPO TURISTICO LAGO D'ISEO S.P.A.
 Codice fiscale: 00451610174

correlato "logicamente" al tempo di recupero delle fonti, gli indicatori ritenuti utili ad evidenziare tale correlazione sono i seguenti:

Descrizione indice	31/12/2025	31/12/2024
Margine primario di struttura	- 968.836	- 2.868.818
Autocopertura del capitale fisso	0,76	0,51
Capitale circolante netto di medio e lungo periodo	- 748.243	- 896.907
Indice di copertura del capitale fisso	0,81	0,85

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

Mezzi propri – Attivo fisso

L'**Autocopertura del capitale fisso** si calcola con il rapporto di correlazione tra:

Mezzi propri
 Attivo fisso

Il **Capitale circolante netto di medio e lungo periodo** è un indicatore di correlazione che si calcola con la differenza tra:

(Mezzi propri + Passività consolidate) – Attivo fisso

L'**Indice di copertura del capitale fisso** si calcola con il rapporto di correlazione tra:

Mezzi propri + Passività consolidate
 Attivo fisso

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

Descrizione indice	31/12/2025	31/12/2024
Quoziente di indebitamento complessivo	0,35	1,03
Quoziente di indebitamento finanziario	0,11	0,87

Indicatori di solvibilità (o liquidità)

Scopo dell'analisi di liquidità è quello di studiare la capacità della società di mantenere l'equilibrio finanziario nel breve, cioè di fronteggiare le uscite attese nel breve termine (passività correnti) con la liquidità esistente (liquidità immediate) e le entrate attese per il breve periodo (liquidità differite). Considerando che il tempo di recupero degli impieghi deve essere correlato "logicamente" al tempo di recupero delle fonti, gli indicatori ritenuti utili ad evidenziare tale correlazione sono i seguenti:

Descrizione indice	31/12/2025	31/12/2024
Margine di disponibilità	- 748.243	- 896.907
Quoziente di disponibilità	0,11	0,22
Margine di tesoreria	- 786.888	- 939.758
Quoziente di tesoreria	0,06	0,18

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

Attivo corrente – Passività correnti

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2025

SVILUPPO TURISTICO LAGO D'ISEO S.P.A.
Codice fiscale: 00451610174

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

Rendiconto finanziario dei movimenti delle disponibilità liquide

Informazioni fondamentali per valutare la situazione finanziaria della Società (comprese liquidità e solvibilità) sono fornite dal rendiconto finanziario.

In ottemperanza al disposto degli artt. 2423 e 2425-ter del codice civile, il bilancio d'esercizio comprende il rendiconto finanziario, nel quale sono presentate le variazioni, positive o negative, delle disponibilità liquide avvenute nel corso dell'esercizio corrente e dell'esercizio precedente. In particolare, fornisce informazioni su:

- disponibilità liquide prodotte e assorbite dalle attività operativa, d'investimento, di finanziamento;
- modalità di impiego e copertura delle disponibilità liquide;
- capacità della Società di affrontare gli impegni finanziari a breve termine;
- capacità di autofinanziamento della Società.

In condizioni normali è fondamentale che vi sia un flusso positivo dell'attività operativa in quanto è strettamente legato all'economicità del business. Nel caso della Società il flusso viene impiegato alla copertura dei debiti di finanziamento, trascurando ogni politica di investimento.

Indicatori NON finanziari di risultato

Con questi indicatori di risultato non finanziari si fa riferimento a misure di carattere quantitativo, ma non monetario, che hanno l'obiettivo di analizzare più approfonditamente l'andamento della gestione mediante il monitoraggio dei fattori che influenzano i risultati economico-finanziari. Il principale vantaggio di questi indicatori rispetto a quelli finanziari è rappresentato dalla loro capacità di segnalare le tendenze dei risultati economico-finanziario, anche e soprattutto in una prospettiva di lungo periodo. Contrariamente a quanto avviene per gli indicatori finanziari, per i quali esistono determinati parametri comunemente accettati dal mercato, si segnala che per gli indicatori non finanziari non esistono standards applicabili e regole precise nella scelta degli stessi; essi, quindi sono stati scelti con riferimento alle caratteristiche dell'impresa e al tipo di business.

Nella presente Relazione sono rappresentati i seguenti indicatori NON finanziari:

- indicatori di sviluppo del fatturato
- indicatori di "posizionamento competitivo" (tipicamente la quota di mercato) che riflettono la capacità di appagare le attese dei clienti e sono particolarmente funzionali allo sviluppo dei ricavi futuri;
- indicatori di customer Satisfaction.

Indicatori di sviluppo del fatturato	31/12/2025	31/12/2024
Spese pubblicitarie su fatturato	3,33%	2,53%
Manifestazioni estive	2,40%	1,40%

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2025

SVILUPPO TURISTICO LAGO D'ISEO S.P.A.
Codice fiscale: 00451610174

Indicatori di posizionamento competitivo	31/12/2025	31/12/2024
Proventi balneazione sul fatturato	24,81%	25,82%
Proventi campeggio sul fatturato	66,09%	61,32%
Proventi fitti attivi sul fatturato	6,09%	6,48%
Proventi da rimborsi sul fatturato	3,01%	6,38%

Indicatori basati sulla customer satisfaction	31/12/2025	31/12/2024
Numero reclami	0	0
N. clienti fedeli sul totale clienti	95%	95%

Informazioni sui principali rischi e 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

I rischi non finanziari di fonte interna non sussistono per la Società, infatti:

- efficacia/efficienza dei processi: i processi aziendali permettono di raggiungere gli obiettivi di economicità prefissati;
- delega: la struttura organizzativa prevede una chiara definizione dei ruoli e delle responsabilità nell'ambito dei processi di gestione e di controllo;
- risorse umane: le risorse umane impegnate nella gestione o nel controllo dei processi aziendali possiedono le competenze e l'esperienza adeguata al raggiungimento degli obiettivi prefissati;
- integrità: è pressoché nulla la possibilità che si verifichino comportamenti irregolari da parte di dipendenti, agevolati da eventuali carenze nei processi di controllo per la salvaguardia del patrimonio aziendale (frodi, furti, ecc.), o alla possibilità di perdita di dati o informazioni;
- informativa: le informazioni utilizzate a supporto delle decisioni strategiche, operative e finanziarie sono disponibili, complete, corrette, affidabili e tempestive;
- dipendenza: non vi è un rischio di concentrazione della clientela (rischio di vendita) né di dipendenza da pochi fornitori (rischio approvvigionamento).

Fra i rischi non finanziari di fonte esterna, a cui può essere soggetta la Società, si segnalano i seguenti rischi:

- mercato: variazioni inattese di fattori di mercato determinino un effetto negativo sui risultati dell'azienda;
- normativa: le variazioni nella normativa nazionale o internazionale diminuiscono i vantaggi competitivi dell'impresa;
- eventi catastrofici: l'impresa, 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: nuovi concorrenti possono entrare nel mercato o che i principali concorrenti, intraprendendo determinate azioni, possano erodere quote di mercato all'impresa;
- contesto politico-sociale: l'instabilità politica, sociale e delle dinamiche congiunturale dei Paesi in cui opera l'impresa (rischio Paese).

Rischi finanziari

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

La Società, inoltre, non ha emesso strumenti finanziari.

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" (art.2428 c.2).

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

Informazioni relative alle relazioni con il personale

In merito a questo punto, si precisa che le informazioni rese hanno l'intento di far comprendere le modalità con cui si esplica il rapporto tra la società e le persone con le quali si collabora.

Composizione del personale

	Dirigenti		Quadri		Impiegati		Operai		Altre tipologie	
	Eser. corr.	Eser. prec.	Eser. corr.	Eser.p rec.	Eser. corr.	Eser. prec.	Eser. corr.	Eser. prec.	Eser. corr.	Eser. prec.
Uomini (numero)			0	0	1	1	0	1		
Donne (numero)					2	2			0	0
	Dirigenti		Quadri		Impiegati		Operai		Altre tipologie	
Anzianità lavorativa	Eser. corr.	Eser. prec.	Eser. corr.	Eser.p rec.	Eser.c orr.	Eser. prec.	Eser. corr.	Eser. prec.	Eser. corr.	Eser. prec.
< a 2 anni					0	1	0	0	0	0
Da 2 a 5 anni			0	0	1	1	0	0		
Da 6 a 12 anni					0	0	0	0		
Oltre i 12 anni					2	2	0	1		
	Dirigenti		Quadri		Impiegati		Operai		Altre tipologie	
Tipo contratto	Eser. corr.	Eser. prec.	Eser. corr.	Eser.p rec.	Eser.c orr.	Eser. prec.	Eser. corr.	Eser. prec.	Eser. corr.	Eser. prec.
Contratto a tempo indeterminato					3	3	0	1		

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

SVILUPPO TURISTICO LAGO D'ISEO S.P.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2025

Codice fiscale: 00451610174

Contratto tempo determinato	a					0	0	0	0		
Contratto tempo parziale	a					0	0	0	0		
Altre tipologie						0	0	0	0		

Turnover

Personale con contratto a tempo indeterminato					
Tipo contratto	Situazione al 01/01/2025	Assunzioni e incrementi	Dimissioni prepensionamenti e cessazioni	Passaggi di categoria	Situazione al 31/12/2025
Dirigenti					
Quadri	0				0
Impiegati	3				3
Operai	1		1		
Altre tipologie					

Personale con contratto a tempo determinato					
Tipo contratto	Situazione al 01/01/2025	Assunzioni e incrementi	Dimissioni prepensionamenti e cessazioni	Passaggi di categoria	Situazione al 31/12/2025
Dirigenti	0				
Quadri	0				0
Impiegati	0	6	6		0
Operai	0	26	24		0
Altre tipologie	0				0

Personale con contratto a tempo parziale					
Tipo contratto	Situazione al 01/01/2025	Assunzioni e incrementi	Dimissioni prepensionamenti e cessazioni	Passaggi di categoria	Situazione al 31/12/2025
Dirigenti	0	0	0		0
Quadri	0				0
Impiegati	0	4	4		0
Operai	0	13	13		0
Altre tipologie					

Formazione

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2025

SVILUPPO TURISTICO LAGO D'ISEO S.P.A.
Codice fiscale: 00451610174

Descrizione formazione	Dirigenti	Quadri	Impiegati	Operai	Altro
Antincendio e sicurezza sul lavoro	0	0	4	4	0

Modalità retributive

Retribuzione media lorda	Dirigenti	Quadri	Impiegati	Operai	Altro
Contratto a tempo indeterminato	0	0	98.779	13.815	0
Contratto a tempo determinato	0	0	30.430	97.650	0
Contratto a tempo parziale	0		18.602	46.755	0
Altre tipologie	0	0	0	0	

Sicurezza e salute sul luogo di lavoro

Tipo contratto	Giorni assenza per infortunio				
	Dirigenti	Quadri	Impiegati	Operai	Altro
Contratto a tempo indeterminato	0	0	0	0	0
Contratto a tempo determinato	0	0	0	0	0
Contratto a tempo parziale	0	0	0	0	0
Altre tipologie	0	0	0	0	0

Rapporti con imprese del gruppo

La Società non ha rapporti con controllate e/o collegate.

Numero e valore nominale delle azioni proprie e delle azioni o quote di società controllanti possedute anche indirettamente e acquistate e/o alienate nel corso dell'esercizio.

La società non detiene azioni proprie e non possiede anche indirettamente azioni o quote di società controllanti.

Attività di direzione e coordinamento

La Società dall'anno 2022 ha come socio di maggioranza il Comune di Iseo che detiene il 54,81%.

Evoluzione prevedibile della gestione

Con la chiusura dell'operazione di scissione con scorporo e correlativamente con la vendita del 40% delle quote della controllata beneficiaria "Sassabaneke Campeggio", ci si prospettano due scenari operativi di sicuro interesse:

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2025

SVILUPPO TURISTICO LAGO D'ISEO S.P.A.
Codice fiscale: 00451610174

- **Zona balneare:** l'incasso del corrispettivo in seguito alla cessione della quota della società Campeggio per un importo di 1,3 milioni di euro ha portato alla società "Sviluppo" i) azzeramento dei debiti correnti; ii) possibilità di intervenire nelle zone piscine, bagni, spogliatoio con un investimento di circa 300 mila euro; iii) negoziare, spero definitivamente, l'acquisizione delle aree demaniali.
- **Campeggio:** controllata dalla società scissa "Sviluppo Turistico", con un progetto industriale a 5 anni che si può riassumere nella seguente tabella.

	2026	2027	2028	2029	2030
Investimenti cumulati (€ .000)	2.706	2.825	2.712	2.592	2.464
Ricavi (€ .000)	1.193	1.951	2.301	2.455	2.511
Costi (€ .000)	713	1.080	1.179	1.223	1.227
EBITDA (€ .000)	480	871	1.122	1.233	1.284
EBITDA %	40%	45%	49%	50%	51%
Rendimento del capitale investito (ROIC)	18%	31%	41%	48%	52%
Oneri finanziari su ricavi	10%	6%	4%	3%	2%

Che potrà garantire un flusso di dividendi alla controllante finalizzati non solo ad ulteriori investimenti sulla zona balneare (decoro-attrezzature-piscina), ma ad una probabile remunerazione del capitale di rischio.

Pur attestandosi il 2026 sulle posizioni 2025, la Società continuerà ad esprimere una politica commerciale aggressiva in quanto caratterizzata da:

- un livello di prezzi sia agevolati che non, in linea con il settore balneare e l'ambiente in cui opera la Società;
- un possibile miglioramento dei costi di gestione dissociati da aventi straordinari;
- una struttura della funzione operativa del settore che, dotata di una buona elasticità, sia in grado di supportare eventuali congiunture negative;
- Maggior attenzione alla qualità dell'offerte, al fine di cogliere nuove opportunità del mercato turistico (fidelizzazione clientela).

Posizione finanziaria

Come in più occasioni sottolineato, la Società presenta al momento un equilibrio della funzione finanziaria in presenza di un patrimonio importante.

La società ha sempre adempiuto ai suoi obblighi verso gli istituti di credito

Informazioni circa gli adeguati assetti organizzativi e presupposto di continuità aziendale

Come noto, l'evoluzione prevedibile della gestione si basa sulla definizione degli obiettivi che l'impresa si pone per il futuro e su tutte le azioni che dovranno essere attuate per raggiungere gli stessi nel contesto sopra descritto.

Con l'introduzione del Codice della crisi d'impresa le note prospettive sull'evoluzione prevedibile della gestione dell'impresa hanno assunto una maggiore rilevanza, poiché, in un'ottica di potenziale crisi, occorrerà dimostrare la capacità di salvare la continuità aziendale, nonché la sostenibilità dell'indebitamento in un'ottica anche previsionale.

A tal fine, nel corso dell'esercizio in commento, il sottoscritto amministratore si è impegnato nel definire i piani strategici dell'impresa con un orizzonte temporale di medio-lungo termine, analizzandone i conseguenti riflessi economico-finanziari. Si è inoltre continuato ad implementare e perfezionare gli assetti organizzativi, amministrativi e contabili della società che hanno altresì permesso di implementare, affiancando all'analisi storica dei risultati l'esame dei piani futuri, un modello di gestione aziendale che consenta di valutare anticipatamente gli effetti economici, patrimoniali e finanziari delle scelte gestionali in un'ottica di salvaguardia del patrimonio aziendale.

Particolare attenzione è stata inoltre riservata al sistema informativo aziendale, in quanto ritenuto un supporto indispensabile per la trasformazione dei dati (contabili ed amministrativi) in flussi di

informazioni necessari per supportare il processo decisionale del management aziendale, favorendo, al contempo, l'acquisizione di informazioni utili a intercettare e a fronteggiare i segnali di crisi.

Si ritiene che il suddetto assetto organizzativo, amministrativo e contabile, che nel tempo continuerà ad essere migliorato, sia in grado di intercettare tempestivamente ed in modo più efficace un eventuale stato di crisi.

Pertanto, alla luce di quanto sin qui illustrato e tenuto conto degli indici e degli indicatori di natura finanziaria, economica, gestionale e qualitativa più sopra rappresentati, il sottoscritto amministratore ha maturato un ragionevole convincimento rispetto alla capacità dell'azienda di continuare a costituire un complesso economico funzionante, destinato alla produzione di reddito per un prevedibile arco temporale futuro, relativo ad un periodo di almeno dodici mesi dalla data di riferimento del bilancio. Di conseguenza, detto bilancio è stato predisposto nel presupposto della continuità aziendale. Dunque, i criteri di valutazione adottati sono coerenti con tale presupposto e rispondono ai principi di competenza, di rilevanza e significatività dell'informazione contabile e di prevalenza della sostanza economica sulla forma giuridica. Tali criteri non hanno subito modifiche rispetto all'esercizio precedente.

Protocolli di sicurezza

È altresì importante sottolineare che, al fine di poter proseguire le attività produttive, la Società ha adottato tutte le misure di sicurezza previste per il contrasto e il contenimento della diffusione del coronavirus in tutti gli ambienti di lavoro. L'obiettivo prioritario è stato quello di coniugare la prosecuzione delle attività sociali con la garanzia di ottenere condizioni di salubrità e sicurezza degli ambienti di lavoro e delle modalità lavorative prevedendo, al contempo, nuove procedure e regole di condotta condivise e rese più efficaci dal contributo di esperienza delle persone che lavorano nella nostra azienda, tenuto conto delle specificità della nostra realtà produttiva.

Rimando nota integrativa

Per ulteriori dettagli circa gli effetti patrimoniali, finanziari ed economici dei suddetti fatti si rimanda a quanto evidenziato in Nota integrativa.

Sedi secondarie

Nessuna.

Investimenti effettuati

La Società anche nel corso dell'anno 2025 ha effettuato alcuni investimenti che trovano riscontro negli incrementi subiti dalle immobilizzazioni iscritte a bilancio e per i quali si rinvia alla Nota Integrativa al bilancio 2025 nella parte all'uopo dedicata.

Area demaniale

Come già evidenziato nella relazione al bilancio 2024 per quanto riguarda l'acquisto dell'area demaniale che richiede tempi abbastanza lunghi, sono stati effettuati diversi sopralluoghi da parte dell'UTR di Brescia, dall'Autorità di Bacino e dal Comune di Iseo insieme al nostro tecnico incaricato per chiarire la situazione e lo stato di fatto per poter presentare una proposta di cessione totale o parziale dell'area alla nostra società. Dopo la presentazione di un'offerta siamo in attesa che UTR ed Autorità di Bacino possano valutare in contraddittorio per poi procedere alle formalizzazioni.

Risultato di esercizio

Nella speranza di avervi esaurientemente esposto quanto avvenuto nel corso dell'esercizio 2025 e dopo avervi fornito informazioni veritiere e corrette relativamente ai dati di bilancio al 31/12/2025 siete invitati ad approvare, così come sottoposti al Vostro esame, la presente relazione, la Nota Integrativa e il bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2025, che chiude con un utile di euro 33.172 (arrotondato all'unità).

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2025

SVILUPPO TURISTICO LAGO D'ISEO S.P.A.
Codice fiscale: 00451610174

L'Amministratore Unico propone di accantonare l'utile di esercizio interamente alla riserva legale.
Siete invitati, inoltre, dopo analisi e discussione, ad approvare l'operato dell'estensore del presente documento nonché le correlate proposte.

Ritengo inoltre doveroso un ringraziamento ai dipendenti, ai collaboratori, al Collegio Sindacale e alla società di Revisione ed è sincero il mio apprezzamento a quanti, Istituti di Credito, Enti Pubblici e Sponsors, hanno dato il loro appoggio a sostegno della Società.

Iseo, 31 marzo 2026

L'Amministratore Unico
Dott. Guido Foresti

Bri ia Revisione S.r.l.

Società di Revisione e Organizzazione Contabile

RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE INDIPENDENTE ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 39/2010

All'Assemblea degli azionisti
della **Sviluppo Turistico Lago d'Iseo S.p.A.**

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della società **Sviluppo Turistico Lago d'Iseo S.p.A.** (la "Società") costituito dallo stato patrimoniale al **31 dicembre 2025**, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

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

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione legale in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione.

Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio.

Riteniamo di avere acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Richiamo di informativa

Si richiama l'attenzione su quanto illustrato nella Nota integrativa e nella Relazione sulla gestione in merito ad alcune operazioni straordinarie quali eventi successivi alla chiusura dell'esercizio.

In particolare, si evidenzia che, a seguito dell'operazione di scissione parziale perfezionata al 31 dicembre 2025, nel corso del 2026 la Società ha proceduto alla cessione del 40% della partecipazione detenuta nella società beneficiaria, per un corrispettivo pari a euro 1,3 milioni, operazione finalizzata anche al rafforzamento della struttura finanziaria.

Anche in conseguenza di tali operazioni, in data 19 gennaio 2026, la Provincia di Brescia ha esercitato il diritto di recesso dalla compagine sociale. Alla data della presente relazione sono in corso gli opportuni approfondimenti da parte del legale incaricato. Sulla base delle informazioni attualmente disponibili, si ritiene che l'impatto finanziario

Via Guglielmo Oberdan n. 140 "Torre Oberdan" - 25128 Brescia - Tel. +39 030. 5785808 - Fax +39 030. 5785807

Email: info@brixiarevisione.it - PEC: brixiarevisione@legalmail.it - www.brixiarevisione.it

Capitale Sociale € 27.775 i.v. - Registro Revisori Legali n. 159224 - G.U. IV Serie Speciale del 18/06/2010

Codice Fiscale - Partita IVA e Registro Imprese di Brescia n. 03159450984 - R.E.A. 510290

Codice univoco SDI T9K4ZH0

Bri ia Revisione S.r.l.

Società di Revisione e Organizzazione Contabile

stimabile in conseguenza del recesso possa trovare copertura nei flussi finanziari derivanti dalla cessione, senza con ciò compromettere l'equilibrio finanziario, ferma restando l'eventuale conseguente necessità di rimodulare il piano degli investimenti previsto dalla Società.

Il nostro giudizio non è espresso con rilievi con riferimento a tali aspetti.

Responsabilità dell'amministratore unico e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio

L'organo amministrativo è responsabile per la redazione del bilancio d'esercizio affinché fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione del bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

L'amministratore unico è responsabile per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. L'amministratore unico utilizza il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

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

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

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

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e

Via Guglielmo Oberdan n. 140 "Torre Oberdan" - 25128 Brescia - Tel. +39 030. 5785808 - Fax +39 030. 5785807

Email: info@brixiarevisione.it - PEC: brixiarevisione@legalmail.it - www.brixiarevisione.it

Capitale Sociale € 27.775 i.v. - Registro Revisori Legali n. 159224 - G.U. IV Serie Speciale del 18/06/2010

Codice Fiscale - Partita IVA e Registro Imprese di Brescia n. 03159450984 - R.E.A. 510290

Codice univoco SDI T9K4ZHO

Bri ia Revisione S.r.l.

Società di Revisione e Organizzazione Contabile

svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;

- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

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

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

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

L'amministratore unico della **Sviluppo Turistico Lago d'Iseo S.p.A.** è responsabile per la predisposizione della relazione sulla gestione della Società al 31 dicembre 2025, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge. Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di:

Via Guglielmo Oberdan n. 140 "Torre Oberdan" - 25128 Brescia - Tel. +39 030. 5785808 - Fax +39 030. 5785807

Email: info@brixiarevisione.it - PEC: brixiarevisione@legalmail.it - www.brixiarevisione.it

Capitale Sociale € 27.775 i.v. - Registro Revisori Legali n. 159224 - G.U. IV Serie Speciale del 18/06/2010

Codice Fiscale - Partita IVA e Registro Imprese di Brescia n. 03159450984 - R.E.A. 510290

Codice univoco SDI T9K4ZHO

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2025

SVILUPPO TURISTICO LAGO D'ISEO S.P.A.
Codice fiscale: 00451610174

Bri ia Revisione S.r.l.

Società di Revisione e Organizzazione Contabile

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

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

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

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lettera e-ter), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Brescia, 15/04/2026

Brixia Revisione S.r.l.
Presidente del C.d.A.
Dott. Andrea Donati
(*Revisore Legale*)

Il sottoscritto Foresti Guido nato a Iseo BS il 03.10.1946 dichiara, che il presente documento è copia per immagine.
(art.22 del d.lgs 82/2005).

SVILUPPO TURISTICO LAGO D'ISEO S.P.A.
Sede in VIA COLOMBERA 2 - 25049 ISEO (BS)
C.F., Partita IVA e n. iscr. Reg. Imp. 00451610174 – Rea BS-181062
Capitale sociale Euro 1.616.298,00 I.V.

Relazione del Collegio sindacale all'assemblea dei Soci ai sensi dell'art. 2429, comma 2, del Codice Civile

All'Assemblea degli Azionisti
della società SVILUPPO TURISTICO LAGO D'ISEO S.P.A.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2025 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, nel rispetto delle quali abbiamo effettuato l'autovalutazione, con esito positivo, per ogni componente il collegio sindacale.

Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 e ss., c.c.

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dell'atto costitutivo e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci ed a riunioni con l'organo amministrativo, in relazione alle quali, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Abbiamo acquisito dall'Amministratore unico, durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito informazioni dall'organismo di vigilanza e non sono emerse criticità rispetto alla corretta attuazione del modello organizzativo che debbano essere evidenziate nella presente relazione.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo della società, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Non sono pervenute al Collegio sindacale denunce dai soci ai sensi dell'articolo 2408 Codice Civile. Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal Collegio sindacale pareri ai sensi di legge.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiedere la segnalazione nella presente relazione.

Non abbiamo effettuato segnalazioni all'organo di amministrazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 15 d.l. n. 118/2021 o ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 25-octies d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2025

SVILUPPO TURISTICO LAGO D'ISEO S.P.A.
Codice fiscale: 00451610174

Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Per quanto a nostra conoscenza, l'Amministratore unico, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 4, c.c.

Avendo la Società conferito l'incarico a una Società di Revisione iscritta nel registro istituito presso il Ministero della Giustizia, l'attività di revisione legale dei conti, ai sensi dell'articolo 2409-bis e seguenti del Codice Civile, è stata svolta da BRIXIA REVISIONE S.R.L. incaricata dall'assemblea dei Soci del 24/04/2024.

La relazione della Società di Revisione legale BRIXIA REVISIONE S.R.L. ex art. 14 D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 relativa al bilancio chiuso al 31/12/2025 emessa in data 15/04/2026, non evidenzia rilievi per deviazioni significative, ovvero giudizi negativi o impossibilità di esprimere un giudizio e pertanto il giudizio rilasciato è positivo.

Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta il Collegio sindacale propone all'assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025, così come redatto dall'Amministratore unico.

Il Collegio concorda con la destinazione del risultato d'esercizio proposta dall'Amministratore unico in nota integrativa.

Iseo, 15/04/2026

Il Collegio sindacale

Dott.ssa FEDERICI TERESA, Presidente Collegio Sindacale

Rag. TURLA ORIANNA, Sindaco Effettivo

Dott. BONASSI NICOLA ALBERTO, Sindaco Effettivo

Il sottoscritto Foresti Guido nato a Iseo BS il 03.10.1946 dichiara, che il presente documento è copia per immagine. (art.22 del d.lgs 82/2005).