

# ZEPPELIN HOTEL TECH SPA

Sede legale: VIA ALOIS KUPERION 34 MERANO (BZ)

Iscritta al Registro delle Imprese di BOLZANO

Codice fiscale e numero di iscrizione: 03303390219

Iscritta al REA n. BZ 248786

Capitale sociale Euro 100.000,01 interamente versato

Partita IVA 03303390219

Direzione e coordinamento: REGUEST SPA

## Relazione sulla gestione

### *Bilancio al 31/12/2025*

Gentili soci, in allegato sono riportate le informazioni a illustrazione del bilancio al 31/12/2025; come previsto dall'articolo 2428 del Codice Civile, con la presente relazione forniamo le informazioni relative alla situazione della vostra società e all'andamento della sua gestione. La presente relazione sulla gestione, i cui importi sono arrotondati all'unità di euro, costituisce parte integrante del bilancio d'esercizio e fornisce informazioni sulla situazione patrimoniale, economica e finanziaria della società, se possibile con dati storici e prospettive di valutazione future.

## Informazioni sulla società

---

Nel corso dell'esercizio trascorso, la società ha avviato la propria attività nel settore della vendita di servizi nel settore alberghiero. Si tratta del primo esercizio operativo successivo alla scissione da una società precedentemente esistente.

L'attività operativa ha portato – al netto dei costi sostenuti – a una perdita d'esercizio pari a 491.839 euro.

## Eventi di particolare rilevanza

---

Di seguito sono riportati alcuni eventi particolarmente rilevanti che, a nostro avviso, meritano la vostra attenzione.



La presente società è stata costituita in data 03.06.2025 a seguito della scissione totale della società Zeppelin Group GmbH. La scissione è avvenuta sulla base del progetto di scissione approvato con effetto retroattivo fiscale e contabile al 01.01.2025 ai sensi dell'art. 2506-quater del Codice Civile italiano.

L'operazione di scissione è stata autenticata con atto notarile n. 4442 del 22 maggio 2025 e registrata a Bolzano il 28 maggio 2025.

Successivamente, nell'assemblea dei soci del 14 luglio 2025, il cui verbale è stato registrato a Bolzano il 21 luglio 2025 con atto notarile n. 18143, è stato deliberato un aumento a pagamento del capitale sociale di € 50.000.

Di conseguenza, il capitale sociale è stato aumentato a un totale di € 100.000,01.

## Attività di direzione e coordinamento

Ai sensi dell'art. 2497-bis, comma 5, del Codice Civile, si comunica che la società è soggetta alla direzione e al coordinamento da parte della società REGUEST SPA.

Si conferma che la direzione e il coordinamento non hanno avuto particolari ripercussioni sull'attività della società e sui suoi risultati.

Si conferma che nessuna delibera è stata adottata sotto l'influenza della direzione e del coordinamento.

## Situazione patrimoniale e finanziaria

Per una migliore comprensione della situazione patrimoniale e finanziaria della società, si riporta di seguito il prospetto riclassificato della situazione patrimoniale.

### Stato Patrimoniale Attivo

Voci	Esercizio 2025	%
<b>ATTIVO CIRCOLANTE</b>	<b>1.173.634</b>	<b>53,34 %</b>
Liquidità immediatamente disponibile	67.466	3,07 %
Disponibilità liquide	67.466	3,07 %
<b>Liquidità differita</b>	<b>1.106.168</b>	<b>50,27 %</b>
CREDITI NEI CONFRONTI DEI SOCI		
Crediti a breve termine dell'attivo circolante	1.054.175	47,91 %
Attività materiali in vendita		
Attività finanziarie		
<b>RATEI E RISCOINTI ATTIVI</b>	<b>51.993</b>	<b>2,36 %</b>



Voci	Esercizio 2025	%
<b>RIMANENZE</b>		
<b>Immobilizzazioni</b>	<b>1.026.713</b>	<b>46,66 %</b>
IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	423.621	19,25 %
Immobilizzazioni materiali	91.878	4,18 %
IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	55.368	2,52 %
Crediti a medio e lungo termine dell'attivo circolante	455.846	20,72 %
<b>TOTALE IMPIEGHI</b>	<b>2.200.347</b>	<b>100,00 %</b>

## Stato Patrimoniale Passivo

Voce	Esercizio 2025	%
<b>CAPITALE DI TERZI</b>	<b>2.130.809</b>	<b>96,84 %</b>
<b>Passività correnti</b>	<b>1.528.640</b>	<b>69,47 %</b>
Passività correnti	1.250.649	56,84 %
RATEI E RISCONTI PASSIVI	277.991	12,63 %
<b>Debiti a medio e lungo termine</b>	<b>602.169</b>	<b>27,37 %</b>
Passività a medio e lungo termine	349.170	15,87 %
Accantonamenti per rischi e oneri		
TFR	252.999	11,50 %
<b>CAPITALE PROPRIO</b>	<b>69.538</b>	<b>3,16 %</b>
Capitale sociale	100.000	4,54 %
Riserve	461.377	20,97 %
Utili (perdite) riportati		
Utile (perdita) dell'esercizio	(491.839)	(22,35) %
Perdita coperta nell'esercizio		
<b>TOTALE RISORSE</b>	<b>2.200.347</b>	<b>100,00 %</b>

## I principali indicatori della situazione patrimoniale e finanziaria

Sulla base della precedente riclassificazione, vengono calcolati i seguenti indici di bilancio:

INDICE	Esercizio 2025
Indice di copertura degli investimenti (capitale proprio/attivo immobilizzato)	



INDICE	Esercizio 2025
= A) Capitale proprio / B) Attivo immobilizzato	11,11 %
Questo indicatore valuta l'equilibrio tra il patrimonio netto e gli investimenti fissi dell'azienda.	
Banche sul capitale circolante	
= D.4) Debiti verso banche / C) Attivo circolante	27,40 %
L'indice misura il grado di copertura del capitale circolante tramite finanziamenti bancari.	
Indice di indebitamento (capitale di terzi/capitale totale)	
= [ PASSIVO TOTALE - A) Capitale proprio ] / A) Capitale proprio	30,64
L'indice esprime il rapporto tra il capitale di terzi e la somma del capitale proprio	
Quota di indebitamento	
= [ D.1) Obbligazioni + D.1) Obbligazioni convertibili + D.3) Debiti verso soci per finanziamenti + D.4) Debiti verso banche + D.5) Debiti verso altri finanziatori + D.8) Debiti da titoli di debito + D.9) Debiti verso imprese controllate + D.10) Debiti verso imprese collegate + D.11) Debiti verso imprese controllanti + D.11-bis) Debiti verso imprese dominanti ] / A) Patrimonio netto	14,88
Questo indice misura il rapporto tra il ricorso a finanziamenti di capitale (capitale di terzi a titolo oneroso e rimborsabile) e il ricorso ai fondi propri dell'impresa	
Fondi propri sul capitale investito (capitale proprio/capitale totale)	
= A) Capitale proprio / TOTALE ATTIVITÀ	3,16 %
L'indice misura il grado di capitalizzazione dell'azienda e, di conseguenza, la sua indipendenza finanziaria dai finanziamenti esterni.	
<b>Oneri finanziari sul fatturato</b>	
= C.17) Interessi e altri oneri finanziari (azione ordinaria) / A.1) Ricavi da forniture e prestazioni (azione ordinaria)	0,35 %
L'indice esprime il rapporto tra gli oneri finanziari e il fatturato dell'azienda.	
<b>Coefficiente di liquidità</b>	
= [ A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti + B.III.2) Crediti (esigibili entro l'esercizio successivo) + C.I) Scorte + Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita + C.II) Crediti che non costituiscono immobilizzazioni (esigibili entro l'esercizio successivo) + C.III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni + C.IV) Disponibilità liquide + D) Ratei e risconti ] / [ D) Passività (esigibili entro l'esercizio successivo) + E) Ratei e risconti passivi ]	83,85 %
L'indice misura la capacità dell'azienda di far fronte alle passività correnti con i crediti correnti in senso lato (cioè includendo le scorte).	
<b>Margine di struttura I</b>	
= [ A) Patrimonio netto - ( B) Attivo immobilizzato - B.III.1) Crediti (esigibili entro l'esercizio successivo) ]	(501.329,00)
È calcolato dalla differenza tra il patrimonio netto e le immobilizzazioni nette. Questo indice esprime, sotto forma di valore assoluto, la capacità dell'azienda di coprire con mezzi propri gli investimenti in immobilizzazioni.	

INDICE	Esercizio 2025
<b>Indice di copertura delle immobilizzazioni I</b>	
= [ A) Capitale proprio ] / [ B) Attivo immobilizzato - B.III.1) Crediti (esigibili entro l'esercizio successivo) ]	0,12
Si calcola dal rapporto tra capitale proprio e immobilizzazioni nette. Esprime, sotto forma di valore relativo, la quota delle immobilizzazioni coperta da fondi propri.	
<b>Margine di struttura II</b>	
= [ A) Capitale proprio + B) Accantonamenti per rischi e oneri + C) Indennità di fine rapporto per i dipendenti + D) Passività (esigibili nell'esercizio successivo) ] - [ B) Attivo immobilizzato - B.III.1) Crediti (esigibili entro l'esercizio successivo) ]	(248.330,00)
È costituito dalla differenza tra il capitale consolidato (capitale proprio più passività a lungo termine) e le immobilizzazioni. Questo indicatore esprime, sotto forma di valore assoluto, la capacità dell'azienda di coprire gli investimenti in immobilizzazioni con la raccolta di capitale consolidato.	
<b>Indice di copertura delle immobilizzazioni II</b>	
= [ A) Patrimonio netto + B) Accantonamenti per rischi e oneri + C) Trattamento di fine rapporto per i dipendenti + D) Passività (esigibili nell'esercizio successivo) ] / [ B) Attivo immobilizzato - B.III.1) Crediti (esigibili entro l'esercizio successivo) ]	0,56
È calcolato dal rapporto tra capitale consolidato e immobilizzazioni nette. Esprime, sotto forma di valore relativo, la quota delle immobilizzazioni coperta dalla raccolta di fondi consolidata.	
<b>Capitale circolante netto</b>	
= [ A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti + B.III.2) Crediti (esigibili entro l'esercizio successivo) + C.I) Scorte + Attività materiali destinate alla vendita + C.II) Crediti che non costituiscono immobilizzazioni (esigibili entro l'esercizio successivo) + C.III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni + C.IV) Disponibilità liquide + D) Ratei e risconti ] - [ D) Passività (esigibili entro l'esercizio successivo) + E) Ratei e risconti passivi ]	(303.215,00)
Questo dato è costituito dalla differenza tra il capitale circolante lordo e le passività correnti. Esprime, sotto forma di valore assoluto, la capacità dell'azienda di far fronte alle passività a breve termine con i mezzi disponibili	
<b>Eccedenza di liquidità primaria</b>	
= [ A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti + B.III.2) Crediti (esigibili entro l'esercizio successivo) + Attività materiali destinate alla vendita + C.II) Crediti che non costituiscono immobilizzazioni (esigibili entro l'esercizio successivo) + C.III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni + C.IV) Disponibilità liquide + D) Ratei e risconti passivi ] - [ D) Passività (esigibili entro l'esercizio successivo) + E) Ratei e risconti passivi ]	(303.215,00)
È calcolato come valore assoluto della differenza tra le disponibilità liquide e quelle disponibili a breve termine e le passività correnti. Esprime la capacità dell'azienda di far fronte agli impegni correnti con mezzi propri.	
<b>Indice di liquidità primario</b>	
= [ A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti + B.III.2) Crediti (esigibili entro l'esercizio successivo) + Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita + C.II) Crediti che non costituiscono immobilizzazioni (esigibili entro l'esercizio	83,85 %



INDICE	Esercizio 2025
successivo) + C.III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni + C.IV) Disponibilità liquide + D) Ratei e risconti ] / [ D) Passività (esigibili entro l'esercizio successivo) + E) Ratei e risconti passivi ]	
L'indice misura la capacità dell'azienda di far fronte alle passività correnti con disponibilità liquide o crediti a breve termine.	

## Risultato economico

Per una migliore comprensione dei risultati economici della società, si riporta di seguito una sintesi riclassificata della situazione reddituale.

### Conto economico

Voci	Esercizio 2025	%
<b>Totale ricavi</b>	<b>3.950.996</b>	<b>100,00 %</b>
- Consumo di materie prime	1.137.493	28,79 %
- Spese generali	1.622.087	41,06 %
<b>VALORE AGGIUNTO</b>	<b>1.191.416</b>	<b>30,15 %</b>
- Altri ricavi	459.786	11,64 %
- Costi del personale	1.545.557	39,12 %
- Assunzioni		
<b>UTILE OPERATIVO LORDO (EBITDA)</b>	<b>(813.927)</b>	<b>(20,60) %</b>
- Ammortamenti e svalutazioni	101.307	2,56
<b>RISULTATO OPERATIVO DELLA GESTIONE ORDINARIA</b>	<b>(915.234)</b>	<b>(23,16) %</b>
+ Altri ricavi	459.786	11,64 %
- Altri costi operativi	30.368	0,77
<b>EBIT</b>	<b>(485.816)</b>	<b>(12,30) %</b>
+ Proventi finanziari	4.898	0,12 %
+ Utili e perdite su cambi	(84)	
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>(481.002)</b>	<b>(12,17) %</b>
+ Oneri finanziari	(10.837)	(0,27) %
<b>RISULTATO PRIMA DELLA RETTIFICA DI VALORE DELLE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE</b>	<b>(491.839)</b>	<b>(12,45) %</b>
+ Rettifiche di valore delle attività e passività finanziarie		



Voci	Esercizio 2025	%
<b>+ Quota del risultato straordinario precedente</b>		
RISULTATO AL LORDO DELLE IMPOSTE	(491.839)	(12,45) %
<b>- Imposte sul reddito dell'esercizio</b>		
<b>UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO</b>	<b>(491.839)</b>	<b>(12,45) %</b>

## I principali indicatori della redditività

Sulla base della precedente riclassificazione, vengono calcolati i seguenti indici di bilancio:

INDICE	Esercizio 2025
<b>R.O.E.</b>	
= 21) Utile (Perdita) dell'esercizio / A) Patrimonio netto	(707,30) %
L'indice misura la redditività del capitale proprio investito nell'azienda.	
<b>R.O.I.</b>	
= [ A) Valore della produzione (azione ordinaria) - A.5) Altri proventi e ricavi (azione ordinaria) - B) Costi di produzione (azione ordinaria) + B.14) Altre spese operative (azione ordinaria) ] / TOTALE ATTIVITÀ	(41,59) %
L'indice misura la redditività e l'efficienza del capitale investito rispetto alla normale attività aziendale.	
<b>R.O.S.</b>	
= [ A) Valore della produzione (azione ordinaria) - B) Costi di produzione (azione ordinaria) ] / A.1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni (azione ordinaria)	(15,81) %
L'indice misura la capacità dell'azienda di realizzare profitti dalle vendite o indica l'utile operativo realizzato per ogni unità di ricavo.	
<b>R.O.A.</b>	
= [ A) Valore della produzione (azione ordinaria) - B) Costi di produzione (azione ordinaria) ] / TOTALE ATTIVITÀ	(22,08) %
L'indice misura la redditività del capitale investito in relazione al risultato prima degli investimenti finanziari.	
<b>E.B.I.T. rettificato</b>	
= [ A) Ricavi operativi (azione ordinaria) - B) Costi operativi (azione ordinaria) + C.15) Proventi da partecipazioni (azione ordinaria) + C.16) Altri proventi finanziari (azione ordinaria) + C.17a) Utili e perdite di cambio (azione ordinaria) + D) Rettifiche di valore delle attività finanziarie (azione ordinaria) ]	(481.002,00)
Questo dato rappresenta il margine di risultato che misura il risultato operativo senza tenere conto delle componenti straordinarie e degli oneri finanziari. Include il risultato delle attività accessorie e del settore finanziario al netto degli oneri finanziari.	

INDICE	Esercizio 2025
<b>E.B.I.T. completo</b>	
= [ A) Ricavi operativi (azione ordinaria) - B) Costi operativi (azione ordinaria) + C.15) Proventi da partecipazioni (azione ordinaria) + C.16) Altri proventi finanziari (azione ordinaria) + C.17a) Utili e perdite di cambio (azione ordinaria) + D) Rettifiche di valore delle attività finanziarie (azione ordinaria) ]	(481.002,00)
Si tratta del margine di risultato che misura il risultato operativo tenendo conto delle attività accessorie, delle attività finanziarie (esclusi gli oneri finanziari) e delle attività straordinarie.	

## Informazioni ai sensi dell'art. 2428 del Codice civile

Di seguito vengono illustrate in dettaglio le informazioni richieste dall'art. 2428 del Codice civile.

### I principali rischi e incertezze a cui è esposta la Società

Ai sensi del primo comma dell'art. 2428 del Codice Civile, di seguito sono riportati i principali rischi e incertezze a cui è esposta la società:

#### 1. Rischio di prezzo

Il rischio di prezzo descrive la possibilità che variazioni dei prezzi di mercato, ad esempio delle materie prime, dei prodotti finiti o di altri fattori economici, possano influire negativamente sulla redditività di un'impresa. Poiché l'impresa fornisce esclusivamente servizi, non è esposta a tale rischio.

#### 2. Rischio di credito

Il rischio di credito indica il rischio che clienti o partner commerciali non siano in grado di adempiere ai propri obblighi di pagamento, il che può comportare perdite finanziarie per l'azienda. L'azienda fattura regolarmente i propri servizi a una vasta gamma di clienti e incassa i crediti in media 30 giorni dopo l'emissione della fattura. Per questo motivo, il rischio di credito è classificato come non significativo.

#### 3. Rischio di liquidità

Il rischio di liquidità descrive il pericolo che l'azienda non sia in grado di adempiere ai propri obblighi finanziari alla scadenza a causa di mezzi di pagamento insufficienti o della mancanza di possibilità di credito. Questo rischio viene gestito attraverso un monitoraggio continuo dei flussi di cassa e una pianificazione finanziaria a breve e lungo



termine, al fine di garantire un'adeguata dotazione di liquidità. Inoltre, l'azienda dispone di linee di credito disponibili e di rapporti consolidati con istituti finanziari, al fine di poter garantire una liquidità sufficiente anche in caso di necessità.

#### 4. Rischio di flusso di cassa

Il rischio di flusso di cassa si riferisce alla possibilità che le fluttuazioni dei tassi di interesse, dei tassi di cambio o di altri parametri di mercato influenzino i flussi di cassa dell'azienda. Poiché l'azienda opera prevalentemente nell'area dell'euro, non è esposta al rischio di cambio e le passività nei confronti degli istituti di credito sono di entità limitata, questo rischio è considerato irrilevante per l'azienda.

## I principali indicatori non finanziari

---

Ai sensi dell'art. 2428 del Codice Civile, si conferma che non si ritiene necessario fornire ulteriori indicatori di risultato non finanziari per la comprensione della situazione della società, dell'andamento della sua attività e del suo risultato.

## Informazioni sulla tutela dell'ambiente

---

La società ha svolto la propria attività nel rispetto delle disposizioni di legge in materia di tutela ambientale. Non sono state inoltre attuate ulteriori misure di rilievo.

## Informazioni sulla gestione del personale

---

Non vi sono particolari da segnalare in merito al personale.

## Attività di ricerca e sviluppo

---

Nessuna attività di ricerca e sviluppo

## Rapporti con società controllate, collegate e dominanti, nonché con società soggette al controllo di società dominanti

I rapporti con le società sopra menzionate possono essere riassunti come segue:

### Crediti verso società collegate iscritti nell'attivo circolante

Descrizione	Esercizio 2025
Crediti Verso Controllante ReGuest Spa	195.804
<i>Totale</i>	<i>195.804</i>

### Passività e debiti finanziari verso società collegate

Descrizione	Esercizio 2025
Fatture da ricevere da controllante ReGuest Spa	510.016
Debiti diversi nei confronti di controllante ReGuest Spa	93.411
<i>Totale</i>	<i>603.427</i>

### Azioni proprie

Ai sensi degli articoli 2435-bis e 2428 del Codice civile, si precisa che alla data di chiusura dell'esercizio la società non deteneva azioni proprie.

### Azioni/quote della società controllante

In conformità alle disposizioni di cui agli articoli 2435-bis e 2428, commi 3 e 4, del Codice civile, si precisa espressamente che la Società non deteneva, nel corso dell'esercizio trascorso, azioni o quote della società controllante.



## Evoluzione prevedibile della gestione

---

Per l'esercizio successivo la Società prevede un andamento positivo della gestione, sostenuto dal significativo sviluppo delle attività commerciali nel settore delle soluzioni SaaS per il comparto alberghiero.

In particolare, si evidenziano interessanti prospettive di crescita nei mercati italiano, svizzero, tedesco, austriaco e britannico, anche in considerazione della crescente digitalizzazione delle strutture ricettive. La Società intende proseguire nel rafforzamento della propria presenza commerciale in tali Paesi, con l'obiettivo di ampliare la base clienti e incrementare i ricavi ricorrenti tipici del modello SaaS.

Sulla base delle informazioni disponibili, tra cui l'aumento di capitale che ha migliorato la situazione dell'equity, gli amministratori ritengono che sussistano le condizioni per un ulteriore sviluppo dell'attività aziendale.

## Utilizzo di strumenti finanziari rilevanti per la valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato d'esercizio

---

Si conferma che la società non detiene strumenti finanziari che abbiano un'influenza significativa sulla situazione patrimoniale e finanziaria, nonché sul risultato dell'esercizio.

## Conclusioni

---

Gentili soci, alla luce dei punti sopra esposti e come illustrato nell'allegato, vi invitiamo a:

- approvare il bilancio al 31/12/2025, comprensivo di allegato e relazione;
- di destinare il risultato dell'esercizio secondo la proposta del Consiglio di Amministrazione riportata in allegato.

Merano, 31/03/2026

Per il CdA – Michael Mitterhofer (Presidente)



