

ISENIOR S.R.L.

Bilancio di esercizio al 31-12-2025

Dati anagrafici	
Sede in	VIA PORLEZZA, 8 MILANO MI
Codice Fiscale	11312470013
Numero Rea	MI 2641425
P.I.	11312470013
Capitale Sociale Euro	2.000.000 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA
Settore di attività prevalente (ATECO)	642100
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	si
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	si
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento	COLISEE INTERNATIONAL S. A.
Appartenenza a un gruppo	si
Denominazione della società capogruppo	ISENIOR S.R.L.
Paese della capogruppo	ITALIA

Stato patrimoniale

	31-12-2025	31-12-2024
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	890.727	1.373.912
II - Immobilizzazioni materiali	47.132	125.330
III - Immobilizzazioni finanziarie	63.185.694	60.032.705
Totale immobilizzazioni (B)	64.123.553	61.531.947
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	20.112.176	34.570.058
esigibili oltre l'esercizio successivo	315.750	370.750
Totale crediti	20.427.926	34.940.808
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	564.706	-
IV - Disponibilità liquide	826.303	455.805
Totale attivo circolante (C)	21.818.935	35.396.613
D) Ratei e risconti	95.670	104.903
Totale attivo	86.038.158	97.033.463
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	2.000.000	2.000.000
IV - Riserva legale	62.806	62.806
VI - Altre riserve	81.000.000	81.000.000
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(38.360.021)	(11.571.657)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(5.859.772)	(26.788.365)
Totale patrimonio netto	38.843.013	44.702.784
B) Fondi per rischi e oneri	1.488.178	1.955.123
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	-	112.573
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	38.537.721	45.479.650
Totale debiti	38.537.721	45.479.650
E) Ratei e risconti	7.169.246	4.783.333
Totale passivo	86.038.158	97.033.463

Conto economico

	31-12-2025	31-12-2024
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.473.775	1.800.000
5) altri ricavi e proventi		
altri	504.121	60.452
Totale altri ricavi e proventi	504.121	60.452
Totale valore della produzione	1.977.896	1.860.452
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	46.259	55.325
7) per servizi	2.664.100	1.424.248
8) per godimento di beni di terzi	535.307	699.993
9) per il personale		
a) salari e stipendi	1.125.850	1.814.550
b) oneri sociali	376.409	471.167
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	113.758	194.111
c) trattamento di fine rapporto	71.849	108.010
e) altri costi	41.909	86.101
Totale costi per il personale	1.616.017	2.479.828
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	513.510	1.120.298
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	462.651	554.736
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	50.859	43.799
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	521.763
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	-	4.744.390
Totale ammortamenti e svalutazioni	513.510	5.864.688
12) accantonamenti per rischi	-	1.785.431
14) oneri diversi di gestione	755.977	2.390.561
Totale costi della produzione	6.131.170	14.700.074
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(4.153.274)	(12.839.622)
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
da imprese controllate	1.210.433	3.242.118
altri	-	7
Totale proventi diversi dai precedenti	1.210.433	3.242.125
Totale altri proventi finanziari	1.210.433	3.242.125
17) interessi e altri oneri finanziari		
verso imprese controllate	528.594	248.283
verso imprese controllanti	2.384.703	4.783.333
altri	3.634	720
Totale interessi e altri oneri finanziari	2.916.931	5.032.336
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(1.706.498)	(1.790.211)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	-	11.838.371
Totale svalutazioni	-	11.838.371

Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	-	(11.838.371)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(5.859.772)	(26.468.204)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte differite e anticipate	-	452.024
proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale	-	131.863
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	-	320.161
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(5.859.772)	(26.788.365)

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

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci, la presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio al 31/12/2025.

Il bilancio viene redatto in forma abbreviata in quanto non sono stati superati, per due esercizi consecutivi, i limiti previsti dall'art. 2435-bis del codice civile.

Il bilancio risulta conforme a quanto previsto dagli articoli 2423 e seguenti del codice civile ed ai principi contabili nazionali pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità; esso rappresenta pertanto con chiarezza ed in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio.

Il contenuto dello stato patrimoniale e del conto economico è quello previsto dagli articoli 2424 e 2425 del codice civile.

La nota integrativa, redatta ai sensi dell'art. 2427 del codice civile, contiene inoltre tutte le informazioni utili a fornire una corretta interpretazione del bilancio.

Si segnala che le informazioni previste ai numeri 3) e 4) dell'art. 2428 del Codice Civile non sono fornite nella presente nota integrativa, in quanto contenute nella Relazione sulla gestione redatta ai sensi di legge.

Il presente bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2025 evidenzia una perdita di esercizio di euro 5.859.772, dopo la contabilizzazione di ammortamenti per euro 513.510. Tale risultato è influenzato influenzata dagli elevati costi della gestione ordinaria, sui quali hanno inciso le management fees addebitate dalla controllante Colisée International S.A. nonché dal risultato negativo della gestione finanziaria.

Si rileva che la iSenior S.r.l. (di seguito anche "iSenior" o la "Società") è esonerata dall'obbligo della redazione del bilancio consolidato non avendo titoli quotati in borsa ed in quanto, in base all'art. 27, c. 3 del D.Lgs. 127/1991, il bilancio consolidato è predisposto dalla controllante COLISEE INTERNATIONAL S.A., società di diritto francese con sede legale in 68, Rue Pierre Charron - Parigi (France).

La società, ai sensi dell'art. 2364 del codice civile, ha fatto utilizzo della clausola statutaria che prevede la possibilità di approvare il bilancio d'esercizio nel termine dei 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale. Tale differimento si è reso necessario in ragione dell'esigenza di acquisire, nei tempi necessari, le informazioni economico-patrimoniali e contabili delle società controllate appartenenti al Gruppo, al fine di garantire una corretta e completa predisposizione del bilancio d'esercizio.

Profilo e attività della società

La ISENIOR S.R.L. è la holding del Gruppo COLISEE ITALIA, realtà operante nel settore dell'assistenza sanitaria, tutelare e alberghiera appartenente a sua volta al Gruppo francese COLISEE INTERNATIONAL, gruppo operante nella gestione di residenze per la terza e quarta età. La Società detiene partecipazioni di controllo in società operanti nell'ambito sanitario e socio-sanitario che gestiscono strutture di accoglienza accreditate presso le ASL in Nord Italia (Lombardia, Piemonte e Liguria) e nel Centro Italia (Toscana).

Conferimento di Ramo d'Azienda

Descrizione dell'operazione

In data 29 ottobre 2025, con atto notarile rogato dalla Notaia Monica Scaravelli di Milano (Rep. n. 58822, Racc. n. 22261), la società iSENIOR S.R.L. (con sede in Milano, Via Porlezza n. 8, P.IVA/C.F. 11312470013, soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Colisée International Société Anonyme) ha effettuato il conferimento di un ramo d'azienda a favore della società di nuova costituzione "Colisée Italia Società consortile a responsabilità limitata" (con sede in Milano, Via Porlezza n. 8).

Oggetto del conferimento

Il ramo d'azienda conferito comprende il complesso di beni e servizi organizzati per la gestione dei servizi effettuati in favore delle società del Gruppo Colisée Italia, relativi alle attività gestionali ordinarie nelle seguenti principali aree: gestione del patrimonio immobiliare, pianificazione operativa e supporto, attività di commercializzazione, tesoreria, acquisti, legale, amministrazione e contabilità, autorizzazioni e licenze, risorse umane.

Nel dettaglio, il ramo comprende:

1. Beni materiali (mobili, personal computer, arredi, macchine d'ufficio elettroniche, software, hardware);
2. Debiti verso dipendenti per ferie, permessi e tredicesima;
3. Rapporti contrattuali passivi, compresi i contratti di lavoro dipendente e assimilato;
4. Trattamento di Fine Rapporto (TFR) dei dipendenti.

I rapporti di lavoro sono trasferiti alla Conferitaria ai sensi dell'art. 2112 del Codice Civile.

Valori del conferimento

Il valore del ramo d'azienda è stato determinato sulla base di una perizia di stima giurata redatta dal Dott. Alberto Sampietro (Dottore Commercialista, iscritto all'Ordine di Milano al n. 5808, Revisore Legale n. 129061), con riferimento alla situazione patrimoniale al 30 giugno 2025 e asseverata avanti alla Notaia in data 27 ottobre 2025 (Rep. n. 58806), ai sensi dell'art. 2465, primo comma, del Codice Civile.

VOCE	IMPORTO
Valore netto del ramo d'azienda	2.989
Imputato a capitale sociale	2.500
Imputato a riserva sovrapprezzo	489

Effetti del conferimento

A fronte del conferimento, iSENIOR S.R.L. ha ricevuto una quota di partecipazione in Colisée Italia S.c.a r.l. del 25% del capitale sociale, per un valore nominale di Euro 2.500,00.

Gli effetti economici del conferimento hanno decorrenza dalla data di iscrizione del presente atto nel Registro delle Imprese. Eventuali differenze tra la data di riferimento della situazione contabile (30 giugno 2025) e la data di sottoscrizione della quota saranno regolate mediante conguaglio in denaro o reciproche poste di debito/credito tra Conferente e Conferitaria, senza variazioni nell'ammontare del patrimonio netto del ramo.

I debiti relativi al periodo antecedente all'efficacia dell'atto (tributi, contributi, oneri previdenziali e assicurativi) restano a carico di iSENIOR S.R.L.

Valutazione della continuità aziendale ed evoluzione prevedibile della gestione

La Società ha registrato risultati economici negativi negli ultimi esercizi e, al 31 dicembre 2025, presenta un patrimonio netto pari a Euro 38,8 milioni, a seguito di una perdita d'esercizio pari a Euro 5,8 milioni e di versamenti in conto capitale per complessivi Euro 81 milioni effettuati dal Socio Unico Colisée International S.a.s. (Francia) in esercizi precedenti.

A seguito del cambio di management avvenuto nel corso del 2024, è stato avviato a livello delle società italiane del Gruppo un Piano Operativo finalizzato al ripristino dell'equilibrio economico, sta comunque producendo effetti positivi in termini di mediante interventi di razionalizzazione dei costi operativi e revisione delle politiche commerciali e che per l'esercizio in corso è previsto un risultato di sostanziale pareggio. Tale piano è volto a produrre effetti positivi sulle controllate con ricadute indirettamente favorevoli anche sulla capogruppo iSenior S.r.l.

È inoltre in corso un processo di rinegoziazione del debito tra la controllante Colisée International S.a.s. e gli istituti di credito, il cui esito potrebbe generare impatti sulle società del Gruppo in Italia, inclusa iSenior S.r.l., che risulta finanziariamente dipendente dalla controllante.

La situazione economica attuale, l'incertezza insita nelle previsioni operative, i risultati consuntivati inferiori rispetto alle previsioni formulate negli esercizi precedenti, nonché l'esito della rinegoziazione del debito della controllante, rappresentano fattori di significativa incertezza che possono far sorgere dubbi rilevanti sulla capacità della Società di continuare a operare come entità in funzionamento.

Le azioni intraprese hanno prodotto effetti positivi nel corso dell'esercizio 2025 e che, sulla base delle previsioni di cassa elaborate dall'amministratore unico per il periodo luglio 2026 – giugno 2027, la Società Italiana del gruppo Colisee prevedono di generare flussi di cassa netti positivi per circa Euro 700 migliaia derivante principalmente dall'attività operativa. Inoltre, il saldo di cassa complessivo delle società italiane del Gruppo al mese di giugno 2026 ammonta a circa Euro 2,2 milioni. Il cash flow plan mensile predisposto dall'amministratore unico non evidenzia, nell'orizzonte temporale considerato, situazioni di tensione finanziaria o carenze di liquidità, al contrario, le disponibilità liquide previste risultano costantemente positive e, in alcuni mesi, superano Euro 3 milioni.

A ulteriore supporto della solidità finanziaria del Gruppo, le società italiane dispongono altresì di una linea di credito concessa da un primario istituto bancario italiano per un importo complessivo di Euro 0,4 milioni, attualmente non utilizzata e disponibile per essere attivata in caso di necessità. Tale linea rappresenta un'ulteriore fonte di flessibilità finanziaria a copertura di eventuali fabbisogni temporanei di liquidità.

Inoltre, la controllante indiretta Colisée International S.a.s. ha inoltre formalizzato l'impegno a non richiedere il rimborso dei crediti finanziari vantati nei confronti del socio unico iSenior S.r.l. (pari complessivamente a Euro 40.909 migliaia), che gestisce il cash pooling delle società italiane del Gruppo, per un periodo di almeno 12 mesi dalla data di approvazione del presente bilancio.

Tali elementi supportano la ragionevole aspettativa che il Gruppo disponga di risorse finanziarie adeguate per far fronte ai propri impegni nel prevedibile futuro e confermano pertanto l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio per un periodo di almeno 12 mesi dalla data di approvazione del presente bilancio.

Criteri di formazione

Redazione del bilancio

Le informazioni contenute nel presente documento sono presentate secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nello stato patrimoniale e nel conto economico.

In riferimento a quanto indicato nella parte introduttiva della presente nota integrativa, si attesta che, ai sensi dell'art. 2423, comma 3 del codice civile, qualora le informazioni richieste da specifiche disposizioni di legge non siano sufficienti a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione aziendale vengono fornite le informazioni complementari ritenute necessarie allo scopo.

Il bilancio d'esercizio, così come la presente nota integrativa, sono stati redatti in unità di euro.

Principi di redazione

La valutazione delle voci di bilancio è avvenuta nel rispetto del principio della prudenza, della rilevanza e nella prospettiva di continuazione dell'attività. In particolare, tenendo in considerazione le informazioni disponibili, si ritiene che:

- non sussistano squilibri di carattere patrimoniale o economico-finanziario
- ricorrano le condizioni affinché l'azienda continui a costituire un complesso economico funzionante destinato alla produzione di reddito per un prevedibile arco temporale futuro, relativo a un periodo di almeno dodici mesi dalla data di riferimento del bilancio.

La società ha adottato assetti organizzativi, amministrativi e contabili coerenti con la propria natura e dimensione, in conformità all'art. 2086 c.c., anche al fine di assicurare il monitoraggio costante dell'equilibrio economico-finanziario e la continuità aziendale.

Nella valutazione prospettica circa il presupposto della continuità aziendale non sono emerse significative incertezze.

Ai sensi dell'art. 2423-bis c.1 punto 1-bis C.C., la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto. Nella redazione del bilancio d'esercizio gli oneri e i proventi sono stati iscritti secondo il principio di competenza indipendentemente dal momento della loro manifestazione numeraria e sono stati indicati esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio. Si è peraltro tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura di questo.

La valutazione degli elementi componenti le singole voci delle attività o passività è avvenuta separatamente, per evitare che i plusvalori di alcuni elementi possano compensare i minusvalori di altri.

Nei casi in cui la compensazione è ammessa dalla legge, sono indicati nella nota integrativa gli importi lordi oggetto di compensazione.

Struttura e contenuto del prospetto di bilancio

Lo stato patrimoniale, il conto economico e le informazioni di natura contabile contenute nella presente nota integrativa sono conformi alle scritture contabili, da cui sono stati direttamente desunti.

Nell'esposizione dello stato patrimoniale e del conto economico non sono stati effettuati raggruppamenti delle voci precedute da numeri arabi, come invece facoltativamente previsto dall'art. 2423 ter del codice civile.

Ai sensi dell'art. 2424 del codice civile si conferma che non esistono elementi dell'attivo o del passivo che ricadano sotto più voci del prospetto di bilancio.

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

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423, commi 4 e 5 del codice civile.

Cambiamenti di principi contabili

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423-bis comma 2 del codice civile.

Problematiche di comparabilità e di adattamento

Ai sensi dell'art. 2423 ter del codice civile, si precisa che tutte le voci di bilancio sono risultate comparabili con l'esercizio precedente; non vi è stata pertanto necessità di adattare alcuna voce dell'esercizio precedente.

Criteri di valutazione applicati

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio e nelle rettifiche di valore sono conformi alle disposizioni del codice civile e alle indicazioni contenute nei principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità. Gli stessi inoltre non sono variati rispetto all'esercizio precedente.

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, n. 1 del codice civile si illustrano i più significativi criteri di valutazione adottati nel rispetto delle disposizioni contenute all'art. 2426 del codice civile, con particolare riferimento a quelle voci di bilancio per le quali il legislatore ammette diversi criteri di valutazione e di rettifica o per le quali non sono previsti specifici criteri.

La società, alla data di chiusura dell'esercizio, non detiene crediti o debiti in valuta estera.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali, ricorrendo i presupposti previsti dai principi contabili, sono iscritte nell'attivo di stato patrimoniale al costo di acquisto e/o di produzione e vengono ammortizzate in quote costanti in funzione della loro utilità futura.

Il valore delle immobilizzazioni è esposto al netto dei fondi di ammortamento e delle eventuali svalutazioni.

L'ammortamento è stato operato in conformità al seguente piano prestabilito, che si ritiene assicuri una corretta ripartizione del costo sostenuto lungo la vita utile delle immobilizzazioni in oggetto:

Voci immobilizzazioni immateriali	Periodo
Costi di impianto e di ampliamento	5 anni in quote costanti
Brevetti e utilizzazione opere ingegno	Utilità futura
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Vita utile
Altre immobilizzazioni immateriali	Durata del contratto

Le eventuali alienazioni di beni immateriali avvenute nel corso dell'esercizio hanno comportato l'eliminazione del loro valore residuo.

Il criterio di ammortamento delle immobilizzazioni immateriali è stato applicato con sistematicità ed in ogni esercizio, in relazione alla residua possibilità di utilizzazione economica di ogni singolo bene o spesa.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della legge 19 marzo 1983, n. 72, e così come anche richiamato dalle successive leggi di rivalutazione monetaria, si precisa che per i beni immateriali tuttora esistenti in patrimonio non è stata mai eseguita alcuna rivalutazione monetaria.

Si evidenzia che su tali oneri immobilizzati non è stato necessario operare svalutazioni ex art. 2426 comma 1, n. 3 del codice civile in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 9, non sono stati riscontrati indicatori di potenziali perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni immateriali.

Costi di impianto e di ampliamento

I costi di impianto e di ampliamento sono stati iscritti nell'attivo di stato patrimoniale poiché aventi utilità pluriennale; tali costi sono stati ammortizzati entro un periodo non superiore a cinque anni.

Beni immateriali

I beni immateriali sono rilevati al costo di acquisto comprendente anche i costi accessori e sono ammortizzati entro il limite legale o contrattuale previsto per gli stessi.

Immobilizzazioni materiali

I cespiti appartenenti alla categoria delle immobilizzazioni materiali, rilevati alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi al bene acquisito, sono iscritti in bilancio al costo di acquisto, aumentato degli eventuali oneri accessori sostenuti fino al momento in cui i beni sono pronti all'uso e comunque nel limite del loro valore recuperabile. Tali beni risultano esposti nell'attivo di bilancio al netto dei fondi di ammortamento e di svalutazione.

Il valore contabile dei beni, raggruppati in classi omogenee per natura ed anno di acquisizione, viene ripartito tra gli esercizi nel corso dei quali gli stessi verranno presumibilmente utilizzati. Tale procedura è attuata mediante lo stanziamento sistematico a conto economico di quote di ammortamento corrispondenti a piani prestabiliti, definiti al momento in cui il bene è disponibile e pronto all'uso, con riferimento alla presunta residua possibilità di utilizzo dei beni stessi. Detti piani, oggetto di verifica annuale, sono formati con riferimento al valore lordo dei beni e supponendo pari a zero il valore di realizzo al termine del processo.

L'ammortamento delle immobilizzazioni materiali, il cui utilizzo è limitato nel tempo, è stato operato in conformità al seguente piano prestabilito:

Voci immobilizzazioni materiali	Aliquote %
Impianti e macchinari	15%
Attrezzature industriali e commerciali	12,50%

Le eventuali dismissioni di cespiti (cessioni, rottamazioni, ecc.) avvenute nel corso dell'esercizio hanno comportato l'eliminazione del loro valore residuo. L'eventuale differenza tra valore contabile e valore di dismissione è stato rilevato a conto economico.

I criteri di ammortamento delle immobilizzazioni materiali non sono variati rispetto a quelli applicati nell'esercizio precedente.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della legge 19 Marzo 1983, n.72, così come anche richiamato dalle successive leggi di rivalutazione monetaria, si precisa che per i beni materiali tuttora esistenti in patrimonio non è stata mai eseguita alcuna rivalutazione monetaria.

Si evidenzia che non è stato necessario operare svalutazioni ex art. 2426 comma 1, n. 3 del codice civile in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 9, non sono stati riscontrati indicatori di potenziali perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni materiali.

Immobilizzazioni finanziarie

Partecipazioni

Tutte le partecipazioni iscritte in bilancio sono state valutate con il metodo del costo, dove per costo s'intende l'onere sostenuto per l'acquisto, indipendentemente dalle modalità di pagamento, comprensivo degli eventuali oneri accessori (commissioni e spese bancarie, bolli, intermediazione bancaria, ecc.).

Operazioni di locazione finanziaria

I beni acquisiti in locazione finanziaria sono contabilmente rappresentati, come previsto dal Legislatore, secondo il metodo patrimoniale con la rilevazione dei canoni leasing tra i costi di esercizio.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti iscritti nell'attivo circolante sono stati valutati al presumibile valore di realizzo avvalendosi della facoltà concessa dall'art. 2435-bis del codice civile.

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Gestione tesoreria accentrata

Ai sensi dell'art. 2423-ter, comma 3 del codice civile, e verificati i termini di esigibilità a breve termine come previsto dall'OIC 14, la società ha iscritto il credito verso la società che amministra la tesoreria accentrata del gruppo nella specifica voce "Attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria" tra le "Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni"; tale voce è stata appositamente aggiunta rispetto alle voci previste dall'art. 2424 del codice civile.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono valutate con i seguenti criteri:

- denaro, al valore nominale;
- depositi bancari e assegni in cassa, al presumibile valore di realizzo. Nel caso specifico, il valore di realizzo coincide con il valore nominale.

Ratei e risconti attivi

I ratei e risconti sono stati calcolati sulla base del principio della competenza, mediante la ripartizione dei ricavi e/o costi comuni a più esercizi. Nell'iscrizione così come nel riesame di risconti attivi di durata pluriennale è stata verificata l'esistenza ovvero la permanenza della condizione temporale.

Patrimonio netto

Le voci sono esposte in bilancio al loro valore contabile secondo le indicazioni contenute nel principio contabile OIC 28.

Fondi per rischi e oneri

I fondi per rischi e oneri sono stati stanziati a copertura delle passività la cui esistenza è ritenuta certa o probabile, per le quali alla chiusura dell'esercizio non sono determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

La costituzione dei fondi è stata effettuata in base ai principi di prudenza e di competenza, osservando le prescrizioni del principio contabile OIC 31. Gli accantonamenti correlati sono rilevati nel conto economico dell'esercizio di competenza, in base al criterio di classificazione "per natura" dei costi.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il TFR è stato calcolato conformemente a quanto previsto dall'art. 2120 del codice civile, tenuto conto delle disposizioni legislative e delle specificità dei contratti e delle categorie professionali, e comprende le quote annue maturate e le rivalutazioni effettuate sulla base dei coefficienti ISTAT.

L'ammontare del fondo è rilevato al netto degli acconti erogati e delle quote utilizzate per le cessazioni del rapporto di lavoro intervenute nel corso dell'esercizio e rappresenta il debito certo nei confronti dei lavoratori dipendenti alla data di chiusura del bilancio.

Debiti

I debiti sono stati esposti in bilancio al valore nominale, avvalendosi della facoltà concessa dall'art. 2435-bis del codice civile.

Ratei e risconti passivi

I ratei e risconti sono stati calcolati sulla base del principio della competenza, mediante la ripartizione dei costi e/o ricavi comuni a più esercizi. Nell'iscrizione così come nel riesame di risconti passivi di durata pluriennale è stata verificata l'esistenza ovvero la permanenza della condizione temporale. Laddove tale condizione risulta cambiata sono state apportate le opportune variazioni che di seguito si evidenziano.

Costi e ricavi

Sono esposti secondo il principio della prudenza e della competenza economica. I ricavi e proventi, i costi e gli oneri sono iscritti al netto di resi, sconti, abbuoni e premi, nonché delle imposte direttamente connesse con la vendita dei prodotti e la prestazione dei servizi.

Altre informazioni

Operazioni con obbligo di retrocessione a termine

La società, ai sensi dell'art.2427 n. 6-ter del codice civile, attesta che nel corso dell'esercizio non ha posto in essere alcuna operazione soggetta all'obbligo di retrocessione a termine.

Nota integrativa abbreviata, attivo

Di seguito si analizzano nel dettaglio i movimenti delle singole voci di bilancio, ove previsto dalla normativa vigente.

Immobilizzazioni

Movimenti delle immobilizzazioni

Nel presente paragrafo della nota integrativa si analizzano i movimenti riguardanti le immobilizzazioni immateriali, materiali e finanziarie.

Per ciascuna voce delle immobilizzazioni è stato specificato:

- il costo storico;
- le precedenti rivalutazioni, svalutazioni ed ammortamenti delle immobilizzazioni esistenti all'inizio dell'esercizio;
- le acquisizioni, gli spostamenti da una voce ad un'altra, le alienazioni e le eliminazioni avvenute nell'esercizio;
- le rivalutazioni, le svalutazioni e gli ammortamenti effettuati nell'esercizio;

la consistenza finale dell'immobilizzazione.

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio				
Costo	5.184.573	261.282	71.871.076	77.316.931
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	3.288.898	135.952		3.424.850
Svalutazioni	521.763	-	11.838.371	12.360.134
Valore di bilancio	1.373.912	125.330	60.032.705	61.531.947
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	228	7.645	3.152.989	3.160.862
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	20.762	34.984	-	55.746
Ammortamento dell'esercizio	462.651	50.859		513.510
Totale variazioni	(483.185)	(78.198)	3.152.989	2.591.606
Valore di fine esercizio				
Costo	5.012.638	159.787	75.024.065	80.196.490
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	3.600.148	112.655		3.712.803
Svalutazioni	521.763	-	11.838.371	12.360.134
Valore di bilancio	890.727	47.132	63.185.694	64.123.553

Le immobilizzazioni immateriali presentano un decremento netto rispetto all'esercizio precedente riconducibile al conferimento del ramo d'azienda alla società Colisée Italia Società consortile a r.l., perfezionato in data 29 ottobre 2025, nell'ambito del quale sono stati trasferiti software per un valore di costo storico pari a Euro 172.163 e un fondo ammortamento accumulato di Euro 151.401, con un valore netto contabile conferito di Euro 20.762. Per effetto di tale operazione, la voce si decrementa di Euro 20.762. Si segnala altresì un incremento della voce per Euro 228, relativo a spese di adattamento dei locali sostenute nel corso dell'esercizio.

Le immobilizzazioni materiali presentano un decremento netto rispetto all'esercizio precedente riconducibile al conferimento del ramo d'azienda alla società Colisée Italia Società consortile a r.l., perfezionato in data 29 ottobre 2025. Nell'ambito di tale

operazione sono stati trasferiti cespiti per un valore complessivo di costo storico pari a euro 109.140 e un fondo ammortamento accumulato di euro 74.156, con un valore netto contabile conferito di euro 34.984, così dettagliati:

Categoria	Costo storico	Fondo ammortamento	Valore netto
Impianti generico	22.811	5.426	17.385
Mobili e arredi	12.024	4.821	7.203
Hardware	74.305	63.908	10.397
Totale	109.140	74.156	34.984

Si segnala altresì un incremento della voce per complessivi Euro 7.645, relativo ad acquisti effettuati nel corso dell'esercizio e così suddiviso: attrezzature varie per Euro 1.101 e altri beni materiali per Euro 6.544.

Operazioni di locazione finanziaria

La società alla data di chiusura dell'esercizio non ha in corso alcun contratto di leasing finanziario.

Immobilizzazioni finanziarie

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

	Partecipazioni in imprese controllate	Totale Partecipazioni
Valore di inizio esercizio		
Costo	71.871.076	71.871.076
Svalutazioni	11.838.371	11.838.371
Valore di bilancio	60.032.705	60.032.705
Variazioni nell'esercizio		
Incrementi per acquisizioni	3.152.989	3.152.989
Totale variazioni	3.152.989	3.152.989
Valore di fine esercizio		
Costo	75.024.065	75.024.065
Svalutazioni	11.838.371	11.838.371
Valore di bilancio	63.185.694	63.185.694

Le immobilizzazioni finanziarie sono costituite esclusivamente da partecipazioni in imprese controllate e risultano complessivamente pari a Euro 63.185.693,60. Rispetto all'esercizio precedente, la voce ha subito le seguenti variazioni:

1. la Partecipazione nella controllata Intervento S.r.l. è incrementata da Euro 429.400,00 a Euro 3.579.400,00, per effetto di un versamento in conto capitale di Euro 3.150.000,00 effettuato nel corso dell'esercizio a favore della società controllata;
2. è stata iscritta per la prima volta la Partecipazione nella controllata Colisée Italia Società Consortile a Responsabilità Limitata per un valore di Euro 2.989,00, di cui sovrapprezzo Euro 489, corrispondente al valore netto contabile del ramo d'azienda conferito, come determinato dalla perizia di stima redatta ai sensi dell'art. 2465 c.c..

tutte le restanti partecipazioni risultano invariate rispetto all'esercizio precedente e sono di seguito riepilogate.

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Codice fiscale (per imprese italiane)	Capitale in euro	Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrispondente credito
RSA OASI CERRO S.R.L.	MILANO (MI)	09986470962	10.000	594.598	3.211.703	3.211.703	100,00%	17.201.255
VILLA PRIMULE GESTIONI S.R.L.	MILANO (MI)	10986060019	100.000	662.090	2.468.404	2.468.404	100,00%	34.966.548
iSENIOR REAL ESTATE S.R.L.	MILANO (MI)	01712700093	10.000	(443.811)	668.338	668.338	100,00%	1.360.586
PLANCIA S.R.L.	MILANO (MI)	02078000060	50.000	(28.786)	891.333	891.333	100,00%	3.806.152
INTERVENTO S.R.L.	MILANO (MI)	02097980979	20.000	(217.365)	338.269	338.269	100,00%	5.848.164
COLISEE ITALIA S.C.A.R.L.	MILANO (MI)	14413130965	10.000	-	-	-	100,00%	2.989
Totale								63.185.694

I valori si riferiscono al bilancio chiuso al 31 dicembre 2025 approvato con determina dell'Amministratore unico.

Si precisa che Colisée Italia Società consortile a r.l. è stata costituita in data 29 ottobre 2025 con atto rogato dalla Notaia Monica Scaravelli di Milano (Rep. n. 58822) e ha optato per il c.d. esercizio lungo: il primo esercizio sociale non si chiuderà pertanto al 31 dicembre 2025 bensì al 31 dicembre 2026. Alla data di chiusura del presente bilancio non sono conseguentemente ancora disponibili dati di bilancio della partecipata. La partecipazione è iscritta al valore di conferimento, ritenuto rappresentativo del valore della quota acquisita, in assenza di elementi che facciano presumere una perdita durevole di valore.

La Società ha effettuato l’*impairment test* utilizzando il metodo del Discounted Cash Flow (DCF) al fine di verificare la recuperabilità del valore delle partecipazioni iscritte in bilancio al 31 dicembre 2025, nonché delle controllate, sulla base del Piano industriale 2024-2028 predisposto dal Management. Le analisi svolte non hanno evidenziato perdite durevoli di valore né elementi tali da richiedere la rilevazione di svalutazioni, confermando pertanto la recuperabilità dei valori contabili delle partecipazioni.

Attivo circolante

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni dei crediti iscritti nell’attivo circolante nonché, se significative, le informazioni relative alla scadenza degli stessi.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti	9.576.422	(9.468.220)	108.202	108.202	-
Crediti verso imprese controllate	24.665.923	(5.139.630)	19.526.293	19.526.293	-
Crediti verso imprese controllanti	-	458.000	458.000	458.000	-
Crediti tributari	261.336	(260.283)	1.053	1.053	-
Crediti verso altri	437.128	(102.750)	334.378	18.628	315.750
Totale	34.940.809	(14.512.883)	20.427.926	20.112.176	315.750

I crediti verso clienti, pari ad Euro 108.202, si sono ridotti rispetto all'inizio dell'esercizio di Euro 9.468.220 (da Euro 9.576.422 ad Euro 108.202) principalmente per effetto della riclassifica di crediti commerciali vantati nei confronti di società

del gruppo dalla voce "Crediti verso clienti" alla voce "Crediti verso imprese controllate e sono costituiti prevalentemente dai crediti commerciali vantati nei confronti di terzi. Tra i crediti verso clienti, Euro 4.562 sono costituiti da fatture da emettere ed Euro 59.494 da note credito da ricevere.

Alla data di chiusura dell'esercizio, i crediti verso imprese controllate ammontano complessivamente ad Euro 19.526.293, in diminuzione rispetto al valore iniziale di euro 24.665.923. I crediti risultano così composti:

1. Crediti derivanti dall'adesione al regime del consolidato fiscale nazionale, ai sensi degli artt. 117 e segg. del TUIR per Euro 661.030, così suddivisi:
 - IL GELSO SRL per Euro 131.863;
 - VILLA PRIMULE GESTIONI SRL per Euro 243.415;
 - INTERVENTO SRL per Euro 24.838;
 - RSA OASI CERRO SRL per euro 260.913;
2. Crediti per finanziamenti verso le controllate per Euro 10.850.521, così ripartiti:
 - ISENIOR REAL ESTATE SRL per Euro 10.745.029;
 - VILLA PRIMULE GESTIONI SRL per Euro 105.493.
3. Crediti commerciali verso le società controllate per complessivi Euro 12.737.843, di cui fatture da emettere per complessivi Euro 512.470.

Si precisa, inoltre, che i crediti verso imprese controllate sono stati adeguati mediante l'istituzione di un fondo svalutazione crediti anche per le rinunce ai finanziamenti avvenute nel corso dell'esercizio precedente, al fine di rappresentare correttamente la recuperabilità degli stessi.

I crediti verso imprese controllanti, pari ad Euro 458.000, non erano presenti all'inizio dell'esercizio e si riferiscono a note credito da ricevere da parte della controllante.

I crediti tributari, pari ad Euro 1.053 (in diminuzione rispetto ad Euro 261.336 dell'esercizio precedente), si riferiscono a crediti verso l'erario per ritenute subite e rimborsi fiscali. La significativa riduzione rispetto all'esercizio precedente è riconducibile all'utilizzo degli acconti IRES versati nella liquidazione dell'imposta dell'esercizio.

I crediti verso altri, pari ad Euro 334.378 (in diminuzione rispetto ad Euro 437.128 dell'esercizio precedente), si riferiscono prevalentemente a:

- Depositi cauzionali per euro 315.750;
- Crediti diversi per euro 5.786;
- INPS c/anticipi (malattia, maternità, ecc.) e INAIL c/acconto per complessivi euro 4.878;
- INPS c/contributi dipendenti e INAIL c/contributi per complessivi euro 5.672;
- Fornitori c/anticipi per euro 266;
- Carta PayPal per euro 29.

Di questi, Euro 18.628 scadono entro l'esercizio successivo, mentre Euro 315.750 (relativi ai depositi cauzionali) scadono oltre l'esercizio successivo.

Tutti i crediti iscritti in bilancio sono valutati al presumibile valore di realizzo. I crediti verso imprese controllate sono esposti al netto del fondo svalutazione crediti stanziato, in conformità con i principi contabili applicabili.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

Non si fornisce la ripartizione per area geografica dei crediti iscritti nell'attivo circolante poiché l'informazione non è significativa.

Crediti iscritti nell'attivo circolante relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

La società non ha posto in essere operazioni con obbligo di retrocessione a termine.

Disponibilità liquide

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni delle disponibilità liquide.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
depositi bancari e postali	454.907	370.885	825.792
danaro e valori in cassa	898	(387)	511
Totale	455.805	370.498	826.303

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide alla data di chiusura dell'esercizio.

Ratei e risconti attivi

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni dei ratei e risconti attivi.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	104.903	(9.233)	95.670
Totale ratei e risconti attivi	104.903	(9.233)	95.670

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio, conteggiate in ossequio al criterio della competenza temporale.

I risconti attivi iscritti in bilancio per euro 95.670 si riferiscono prevalentemente a assicurazioni varie, manutenzioni, tassa sui rifiuti, affitti passivi e noleggi vari.

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni.

Descrizione voce	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
------------------	----------------------------	---------------------------	--------------------------

attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria	-	564.706	564.706
Totale	-	564.706	564.706

La Società adotta un sistema di gestione accentrata della tesoreria (*cash pooling*) con le proprie società controllate, agendo in qualità di società *pooler*. I flussi di liquidità delle controllate vengono pertanto accentrati e gestiti dalla Società, che provvede alla compensazione dei saldi tra i diversi conti correnti afferenti al sistema.

Il saldo netto delle posizioni di *cash pooling* al 31 dicembre 2025 risulta positivo per Euro 564.706, determinato dalla compensazione tra posizioni attive per Euro 12.179.623 e posizioni passive per Euro 11.614.917, così dettagliato per ciascuna controllata:

- iSenior Real Estate S.r.l.: saldo netto positivo per Euro 110.840, risultante dalla compensazione tra il saldo attivo del conto BNL (Euro 247.800) e il saldo passivo del conto Intesa (Euro 136.960);
- Intervento S.r.l.: saldo netto positivo per Euro 1.945.829, interamente riferibile al conto Intesa;
- RSA Oasi Cerro S.r.l.: saldo netto positivo per Euro 284.409, risultante dalla compensazione tra il saldo attivo del conto Intesa (Euro 5.313.606) e il saldo passivo del conto BNL (Euro 5.029.197);
- Plancia S.r.l.: saldo netto negativo per Euro 1.232.456, risultante dalla compensazione tra il saldo attivo del conto Intesa (Euro 516.304) e il saldo passivo del conto BNL (Euro 1.748.760);
- Villa Primule Gestioni S.r.l.: saldo netto negativo per Euro 543.916, risultante dalla compensazione tra i saldi attivi dei conti Intesa (Euro 2.238.266) e BNL (Euro 1.917.818) e il saldo passivo del conto Caixa (Euro 4.700.000).

Oneri finanziari capitalizzati

Tutti gli interessi e gli altri oneri finanziari sono stati interamente spesi nell'esercizio. Ai fini dell'art. 2427, comma 1, n. 8 del codice civile si attesta quindi che non sussistono capitalizzazioni di oneri finanziari.

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Di seguito si analizzano nel dettaglio i movimenti delle singole voci di bilancio, ove previsto dalla normativa vigente.

Patrimonio netto

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Con riferimento all'esercizio in chiusura nelle tabelle seguenti vengono esposte le variazioni delle singole voci del patrimonio netto, nonché il dettaglio delle altre riserve, se presenti in bilancio.

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'es. prec. - Altre destinazioni	Altre variazioni - Incrementi	Altre variazioni - Decrementi	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	2.000.000	-	-	-	-	2.000.000
Riserva legale	62.806	-	-	-	-	62.806
Versamenti in conto capitale	81.000.000	-	-	-	-	81.000.000
Totale altre riserve	81.000.000	-	-	-	-	81.000.000
Utili (perdite) portati a nuovo	(11.571.657)	(26.788.365)	-	-	-	(38.360.021)
Utile (perdita) dell'esercizio	(26.788.365)	26.788.365	-	-	(5.859.772)	(5.859.772)
Totale	44.702.784	-	-	-	(5.859.772)	38.843.013

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Nei seguenti prospetti sono analiticamente indicate le voci di patrimonio netto, con specificazione della loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità.

Descrizione	Importo	Origine/Natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	2.000.000	Capitale	B	2.000.000
Riserva legale	62.806	Utili	A;B	62.806
Versamenti in conto capitale	81.000.000	Capitale	A;B;C	81.000.000
Totale altre riserve	81.000.000	Capitale	-	-
Totale	83.062.806			83.062.806
Quota non distribuibile				46.459.201
Residua quota distribuibile				36.603.605
Legenda: A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci; D: per altri vincoli statutarî; E: altro				

Le riserve di patrimonio netto, comprensive del capitale sociale, ammontano complessivamente a euro 83.062.806. Di tale importo, una quota pari a **euro 46.459.201** risulta **non distribuibile**, in quanto vincolata dalla normativa civilistica o dalla presenza di poste che ne impediscono la distribuzione. Tale ammontare è così composto:

- **euro 2.000.000 per capitale sociale**, non distribuibile in quanto rappresenta la garanzia minima per i creditori sociali, ai sensi degli articoli 2325 e 2430 del Codice Civile;
- **euro 62.806 per riserva legale**, la quale, ai sensi dell'art. 2430 c.c., è indisponibile fino al raggiungimento del limite di legge (un quinto del capitale sociale) e comunque distribuibile solo nei limiti consentiti;
- **euro 38.360.021 per perdite portate a nuovo**, la cui presenza in bilancio preclude la distribuzione degli utili fino al loro completo assorbimento;
- **euro 5.859.772 per perdita dell'esercizio**, che riduce il patrimonio netto disponibile e impedisce la distribuzione di utili ai sensi dell'art. 2433 c.c., il quale consente la distribuzione solo se il patrimonio netto risulta integro al netto delle riserve non distribuibili;
- **euro 176.602 per oneri pluriennali iscritti nell'attivo** (costi di impianto e ampliamento), per i quali, ai sensi dell'art. 2426, comma 5, c.c., è richiesta la costituzione di riserve indisponibili pari al loro valore residuo.

Fondi per rischi e oneri

Nella seguente tabella vengono espresse le informazioni relative alle variazioni dei fondi per rischi e oneri.

	Valore di inizio esercizio	Variazione avvenuta nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Altri fondi per rischi ed oneri	1.955.123	(466.945)	1.488.178

Nel corso dell'esercizio, il Fondo rischi e oneri ha registrato utilizzi complessivi per euro 466.946, a copertura di oneri specificamente accantonati in esercizi precedenti. In particolare, gli utilizzi si riferiscono alle seguenti fattispecie:

- Ristrutturazione del personale: euro 50.000, a seguito del completamento delle procedure di riorganizzazione aziendale per le quali era stato costituito il relativo accantonamento;
- Penale per recesso da contratto di locazione: euro 110.000, a seguito della definizione del contenzioso connesso alla risoluzione anticipata del contratto;
- Accertamento IVA 2019: euro 181.967, a seguito della chiusura della controversia con l'Amministrazione finanziaria e del conseguente pagamento delle somme dovute;
- Penale per recesso da contratto di consulenza paghe: euro 124.978, a seguito della definizione degli obblighi contrattuali derivanti dalla risoluzione anticipata del contratto.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Nella seguente tabella vengono espresse le informazioni relative alle variazioni del trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato.

--	--	--	--

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio - Accantonamento	Variazioni nell'esercizio - Altre variazioni	Variazioni nell'esercizio - Totale	Valore di fine esercizio
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	112.573	-	(112.573)	(112.573)	-

La riduzione del costo del personale rispetto all'esercizio precedente è riconducibile all'operazione di conferimento del ramo d'azienda perfezionata nel corso dell'esercizio, mediante la quale la Società ha trasferito alla neo-costituita società consortile il complesso di beni, rapporti giuridici e risorse umane funzionalmente organizzati nell'ambito del ramo conferito.

Per effetto di tale operazione, tutti i rapporti di lavoro dipendente precedentemente in capo alla Società sono stati trasferiti alla società consortile con conseguente cessazione della posizione datoriale in capo alla conferente. A partire dalla data di efficacia del conferimento, pertanto, la Società non presenta più costi del personale dipendente nel proprio conto economico, in quanto le prestazioni lavorative necessarie allo svolgimento dell'attività vengono rese dalle risorse umane allocate presso la società consortile, i cui costi vengono ribaltati alla Società nell'ambito dei rapporti infragruppo.

Debiti

Variazioni e scadenza dei debiti

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni dei debiti e le eventuali informazioni relative alla scadenza degli stessi.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso banche	474.887	(474.887)	-	-	-
Debiti verso fornitori	1.421.143	(675.527)	745.616	745.616	-
Debiti verso imprese controllate	5.350.788	(4.157.195)	1.193.593	1.193.593	-
Debiti verso imprese controllanti	36.429.542	(1.436.000)	34.993.542	34.993.542	-
Debiti tributari	1.274.557	237.325	1.511.882	1.511.882	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	102.787	(53.564)	49.223	49.223	-
Altri debiti	425.946	(382.081)	43.865	43.865	-
Totale	45.479.650	(6.941.929)	38.537.721	38.537.721	-

I debiti verso fornitori, pari ad euro 745.616, sono costituiti per Euro 377.681 da debiti per fatture ricevute, per Euro 349.479 da debiti per fatture da ricevere e per Euro 18.456 da note credito da emettere.

I debiti verso imprese controllate, pari ad Euro 1.193.593, si riferiscono esclusivamente a rapporti di natura commerciale intrattenuti con le società del gruppo, così composti:

- per Euro 266.507 da debiti per fatture ricevute;
- per Euro 833.594 da fatture da ricevere, relative a prestazioni infragruppo di competenza dell'esercizio;
- per Euro 93.492 da note credito da emettere.

I debiti verso imprese controllanti, pari ad Euro 34.993.542, si riferiscono:

- per Euro 33.741.542 al finanziamento fruttifero di interessi ricevuto dalla controllante Colisée S.A., avente scadenza entro i 12 mesi dalla data di chiusura dell'esercizio;
- per Euro 1.252.000 a fatture da ricevere per prestazioni di competenza dell'esercizio.

I debiti tributari, pari ad Euro 1.511.882, si riferiscono principalmente per Euro 1.061.432 ad altri debiti tributari, che comprende debiti per accertamenti IVA relativi alle annualità 2018, 2019, 2022 rispettivamente per Euro 115.998, Euro 180.952 ed Euro 764.482;

I debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale, pari ad Euro 49.223, sono costituiti da debiti verso INPS per euro 48.750 e da debiti verso INAIL per Euro 473.

Gli altri debiti, pari ad Euro 43.865, hanno registrato nel corso dell'esercizio una significativa riduzione rispetto al valore di inizio esercizio (Euro 425.946), con un decremento complessivo di euro 382.081. Tale riduzione è riconducibile principalmente al conferimento del ramo d'azienda perfezionato nel corso dell'esercizio in favore della Colisée Italia S.c.a.r.l., per effetto del quale tutti i rapporti di lavoro dipendente sono stati trasferiti alla società consortile, con conseguente venir meno delle connesse poste debitorie verso il personale precedentemente iscritte in bilancio.

Suddivisione dei debiti per area geografica

Non si fornisce la ripartizione per area geografica dei debiti poiché l'informazione non è significativa.

Debiti di durata superiore ai cinque anni e debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2427, comma 1, n.6 del codice civile, si attesta che non esistono debiti di durata superiore a cinque anni e debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali.

	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Ammontare	38.537.721	38.537.721

Debiti relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

La Società non ha posto in essere operazioni con obbligo di retrocessione a termine.

Finanziamenti effettuati da soci della società

I finanziamenti ricevuti dalla controllante Colisée International S.A. ammontano a euro 33.741.542, tutti fruttiferi di interessi al tasso annuo EURIBOR.

Ratei e risconti passivi

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni dei ratei e risconti passivi.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	4.783.333	2.385.913	7.169.246
Totale ratei e risconti passivi	4.783.333	2.385.913	7.169.246

I ratei passivi rappresentano principalmente gli interessi passivi maturati sul finanziamento ricevuto dalla controllante, rilevati in applicazione del principio della competenza economica.

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Il conto economico evidenzia il risultato economico dell'esercizio.

Esso fornisce una rappresentazione delle operazioni di gestione, mediante una sintesi dei componenti positivi e negativi di reddito che hanno contribuito a determinare il risultato economico. I componenti positivi e negativi di reddito, iscritti in bilancio secondo quanto previsto dall'art. 2425-bis del codice civile, sono distinti secondo l'appartenenza alle varie gestioni: caratteristica, accessoria e finanziaria.

L'attività caratteristica identifica i componenti di reddito generati da operazioni che si manifestano in via continuativa e nel settore rilevante per lo svolgimento della gestione, che identificano e qualificano la parte peculiare e distintiva dell'attività economica svolta dalla società, per la quale la stessa è finalizzata.

L'attività finanziaria è costituita da operazioni che generano proventi e oneri di natura finanziaria.

In via residuale, l'attività accessoria è costituita dalle operazioni che generano componenti di reddito che fanno parte dell'attività ordinaria ma non rientrano nell'attività caratteristica e finanziaria.

Valore della produzione

I ricavi sono iscritti in bilancio per competenza, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, nonché delle imposte direttamente connesse agli stessi, ai sensi dell'art. 2425-bis del c.c. Il prezzo complessivo, ove ritenuto necessario in quanto rilevante, è stato allocato a ciascuna unità elementare di contabilizzazione secondo le varie disposizioni previste dall'OIC 34.

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

Nella seguente tabella è illustrata la ripartizione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni secondo le categorie di attività.

Categoria di attività	Valore di inizio esercizio	Variazione dell'esercizio	Valore esercizio corrente
Addebito servizi intercompany	1.800.000	(312.917)	1.487.083
Riaddebiti	-	(13.308)	(13.308)
Totale	1.800.000	(326.225)	1.473.775

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

I ricavi sono riferiti a servizi effettuati nei confronti delle società controllate, tutte aventi sede in Italia.

La voce altri ricavi e proventi si riferisce ad altri ricavi e proventi per euro 391.486, sopravvenienze attive per errori contabili per euro 112.580 e riaddebiti vari per euro 55.

Costi della produzione

I costi ed oneri sono imputati per competenza e secondo natura, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, nel rispetto del principio di correlazione con i ricavi, ed iscritti nelle rispettive voci secondo quanto previsto dal principio contabile OIC 12. Per quanto riguarda gli acquisti di beni, i relativi costi sono iscritti quando si è verificato il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà assumendo quale parametro di riferimento, per il passaggio sostanziale, il trasferimento dei rischi e benefici. Nel caso di acquisto di servizi, i relativi costi sono iscritti quando il servizio è stato ricevuto, ovvero quando la prestazione si è conclusa, mentre, in presenza di prestazioni di servizi continuative, i relativi costi sono iscritti per la quota maturata, ai sensi dell'art. 2425-bis del c.c.

I costi della produzione, pari complessivamente ad Euro 6.131.170, sono così costituiti:

1. *costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci* pari ad Euro 46.259, sono costituiti prevalentemente da carburante automezzi per euro 39.366, da attrezzature informatiche per euro 4.224 e da acquisto di cancelleria e stampati per euro 539;
2. *costi per servizi* pari ad Euro 2.664.100, costituiti prevalentemente da: management fee verso la controllante Colisée International S.A. per Euro 1.606.000; assicurazioni varie per Euro 202.853; canoni di manutenzione informatica per Euro 149.511; commissioni di intermediazione (Retraite Plus) per Euro 106.150; consulenza fiscale e amministrativa per Euro 60.849; costi di marketing e pubblicità per Euro 57.391; consulenza legale per Euro 55.390;
3. *costi per godimento beni di terzi* pari ad Euro 535.307, costituiti prevalentemente da licenze software per Euro 310.148, da affitti passivi per Euro 111.206 e da noleggio autovetture per Euro 103.155;
4. *costi per il personale* pari ad euro 1.616.017;
5. *ammortamenti e svalutazioni* pari ad euro 513.510;
6. *oneri diversi di gestione* pari ad euro 755.977, costituiti prevalentemente da: IVA pro-rata indetraibile per Euro 338.429; altre imposte e tasse indeducibili per Euro 207.319; sopravvenienze passive deducibili per Euro 61.291; sanzioni e penalità operative per Euro 17.674; sopravvenienze passive straordinarie per Euro 260.332; sanzioni e penalità straordinarie per Euro 38.430.

Proventi e oneri finanziari

I proventi e gli oneri finanziari sono iscritti per competenza in relazione alla quota maturata nell'esercizio.

I proventi diversi, pari a Euro 1.210.433, sono riconducibili a interessi maturati da imprese controllate, riferiti in particolare alla componente di proventi finanziari derivanti dagli interessi attivi relativi al cash pooling (Euro 487.770) e ai finanziamenti (Euro 722.663) concessi alle società partecipate.

Gli interessi e altri oneri finanziari pari a Euro 2.916.931, sono riconducibili: per Euro 528.394 a interessi maturati verso imprese controllate, riferiti in particolare alla componente di interessi finanziari derivanti dagli interessi passivi relativi al cash pooling (Euro 460.506) e ai finanziamenti (Euro 68.088) ricevuti dalle società partecipate; per Euro 2.384.703 a interessi maturati verso la controllante Colisée International S.A., riferiti al finanziamento fruttifero di interessi ricevuto da quest'ultima; per Euro 3.634 a interessi passivi di mora, relativi a ritardati pagamenti effettuati nel corso dell'esercizio.

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

Nel corso del presente esercizio non sono stati rilevati ricavi o altri componenti positivi derivanti da eventi di entità o incidenza eccezionali.

Nel corso del presente esercizio non sono stati rilevati costi derivanti da eventi di entità o incidenza eccezionali.

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

La società ha provveduto allo stanziamento delle imposte dell'esercizio sulla base dell'applicazione delle norme tributarie vigenti. Le imposte correnti si riferiscono alle imposte di competenza dell'esercizio così come risultanti dalle dichiarazioni fiscali; le imposte relative ad esercizi precedenti includono le imposte dirette di esercizi precedenti, comprensive di interessi e sanzioni e sono inoltre riferite alla differenza positiva (o negativa) tra l'ammontare dovuto a seguito della definizione di un contenzioso o di un accertamento rispetto al valore del fondo accantonato in esercizi precedenti. Le imposte differite e le imposte anticipate, infine, riguardano componenti di reddito positivi o negativi rispettivamente soggetti ad imposizione o a deduzione in esercizi diversi rispetto a quelli di contabilizzazione civilistica.

Nel corso dell'esercizio non sono state stanziaste imposte.

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

Di seguito vengono riportate le altre informazioni richieste dal codice civile.

Dati sull'occupazione

La società nel presente esercizio non ha avuto personale alle proprie dipendenze.

Compensi al revisore legale o società di revisione

Nella seguente tabella sono indicati, suddivisi per tipologia di servizi prestati, i compensi spettanti alla società di revisione.

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	9.039
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	9.039

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Nella seguente tabella si riportano le informazioni previste dall'art. 2427 n. 9 del codice civile.

Garante	Beneficiario	Tipologia della garanzia	Oggetto della garanzia	Importo della garanzia
iSENIOR S.R.L.	VILLA PRIMULE GESTIONI S.R.L.	BANCARIA	Fidejussione canone locazione RSA Torino (TO)	289.000
iSENIOR S.R.L.	RSA OASI CERRO S. R.L.	BANCARIA	Fidejussione canone locazione RSA Legnano (MI)	451.400
iSENIOR S.R.L.	RSA OASI CERRO S. R.L.	BANCARIA	Fidejussione canone locazione RSA Cerro Maggiore (MI)	1.105.000
iSENIOR S.R.L.	RSA OASI CERRO S. R.L.	BANCARIA	Fidejussione canone locazione RSA Montorfano (MI)	156.000
iSENIOR S.R.L.	BANCA SELLA	BANCARIA	Nell'interesse della controllata RSA Oasi Cerro S.r.l. a garanzia delle linee di affidamento per emissione di fidejussioni, anticipo fatture ed elasticità di cassa	1.000.000
iSENIOR S.R.L.	UNICREDIT SPA	BANCARIA	Nell'interesse della controllata RSA Oasi Cerro S.r.l. a garanzia delle linee di affidamento per emissione di fidejussioni, anticipo fatture ed elasticità di cassa	1.716.000
iSENIOR S.R.L.	BANCA SELLA	BANCARIA	Nell'interesse della controllata Villa Primule Gestioni S.r.l. a garanzia delle linee di affidamento per emissione di fidejussioni, anticipo fatture ed elasticità di cassa	1.500.000
iSENIOR S.R.L.	CASSA DI RISPARMIO DI BOLZANO	BANCARIA	Nell'interesse della controllata iSenior Real Estate S.r.l. a garanzia del mutuo chirografario	2.900.000
TOTALE				9.117.400

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Nel corso dell'esercizio sono state effettuate operazioni con parti correlate, concluse a normali condizioni di mercato. In conformità alla normativa vigente, non si forniscono ulteriori dettagli nella presente Nota Integrativa. Per informazioni aggiuntive si rinvia a quanto esposto nella Relazione sulla Gestione.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Nel corso dell'esercizio non è stato posto in essere alcun accordo non risultante dallo stato patrimoniale.

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

Con riferimento al punto 22-quater dell'art. 2427 del codice civile, non si segnalano fatti di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio che abbiano inciso in maniera rilevante sull'andamento patrimoniale, finanziario ed economico.

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

Si rende noto che la società appartiene al Gruppo COLISEE, di cui COLISEE INTERNATIONAL S.A. è la holding.

Il bilancio consolidato di COLISEE INTERNATIONAL S.A. è depositato presso la sede sociale in Francia, 31, Rue de la Federation, 75015 Parigi.

Nel seguente prospetto, ai sensi dell'art. 2427, numeri 22-quinquies e 22-sexies del codice civile, si riporta il nome e la sede legale dell'impresa che redige il bilancio consolidato, dell'insieme più grande di imprese, di cui l'impresa fa parte in quanto impresa consolidata.

Nello stesso viene inoltre indicato il luogo in cui è disponibile la copia del bilancio consolidato.

	Insieme più piccolo
Nome dell'impresa	COLISEE INTERNATIONAL S.A.
Città (se in Italia) o stato estero	FRANCIA
Codice fiscale (per imprese italiane)	N/A
Luogo di deposito del bilancio consolidato	FRANCIA

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

Si attesta che non è stato sottoscritto alcun strumento finanziario derivato.

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

Si rende noto che la società appartiene al gruppo COLISEE ed è soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte della società COLISEE INTERNATIONAL S.A.

Nei seguenti prospetti riepilogativi sono forniti i dati essenziali dell'ultimo bilancio approvato della suddetta società esercitante la direzione e il coordinamento.

I dati riportati sono in migliaia di euro.

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	885.012	1.463.928
C) Attivo circolante	100.227	273.361
Totale attivo	985.239	1.737.289
A) Patrimonio netto		
Capitale sociale	205.955	205.955
Riserve	295.764	309.253
Utile (perdita) dell'esercizio	(859.190)	(13.489)
Totale patrimonio netto	(357.471)	501.719
B) Fondi per rischi e oneri	560	-
D) Debiti	1.342.150	1.235.570
Totale passivo	985.239	1.737.289

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	14.222	5.242
B) Costi della produzione	26.095	5.429
C) Proventi e oneri finanziari	(846.363)	6.609
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	(587)	(19.877)
Imposte sul reddito dell'esercizio	367	34
Utile (perdita) dell'esercizio	(859.190)	(13.489)

Azioni proprie e di società controllanti

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

Ai sensi dell'art. 2435-bis e art. 2428, comma 3 n. 3 e n. 4 del codice civile, si precisa che la società, nel corso dell'esercizio, non ha posseduto azioni o quote della società controllante.

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

Ai sensi delle disposizioni dell'art. 1, comma 125-quinquies della Legge n. 124/2017, per le erogazioni ricevute si rinvia alle indicazioni contenute nel Registro Nazionale degli Aiuti di Stato di cui all'articolo 52 della Legge 24 dicembre 2012, n. 234.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Signori Soci, alla luce di quanto sopra esposto, l'Organo Amministrativo Vi propone di riportare a nuovo la perdita d'esercizio, pari ad Euro 5.859.772.

Nota integrativa, parte finale

Signori Soci, Vi confermiamo che il presente bilancio, composto da stato patrimoniale, conto economico e nota integrativa rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società, nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle scritture contabili. Vi invitiamo pertanto ad approvare il progetto di bilancio al 31/12/2025 unitamente con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio, così come predisposto dall'Organo Amministrativo.

Il Bilancio è veritiero e corrisponde alle scritture contabili.

Il Presidente del Consiglio di amministrazione

Christian Alain Marion Arnaud per Colisée International S.A.