

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE INDIPENDENTE AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D. LGS. 27 GENNAIO 2010, N. 39

**Al Socio Unico della
Villa Primule Gestioni S.r.l.**

RELAZIONE SULLA REVISIONE CONTABILE DEL BILANCIO D'ESERCIZIO

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Villa Primule Gestioni S.r.l. (la "Società"), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2024, 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 2024, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Incertezza significativa relativa alla continuità aziendale

Richiamiamo l'attenzione sui seguenti aspetti descritti nel paragrafo "Continuità aziendale ed evoluzione prevedibile della gestione" delle note al bilancio.

La Società ha consuntivato negli ultimi esercizi risultati economici negativi e al 31 dicembre 2024 il patrimonio netto, dopo la perdita d'esercizio di Euro 12.313 migliaia e il versamento in conto capitale di Euro 13.000 migliaia effettuato dal Socio Unico iSenior S.r.l. nel corso del mese di dicembre, ammonta a Euro 1.806 migliaia. L'Amministratore Unico informa che la perdita dell'esercizio è stata influenzata dalla svalutazione del valore della partecipazione detenuta nella Il Gelso S.r.l. e dei crediti verso la stessa, per un ammontare complessivo di Euro 6.341 migliaia. Tali svalutazioni sono state operate al fine di adeguare i valori contabili al valore di realizzo connesso alla cessione della partecipata, perfezionata nel corso del mese di giugno 2025.

Con riferimento alla non soddisfacente dinamica reddituale della Società, l'Amministratore Unico indica che a seguito del cambio di *management* intervenuto nel corso dell'esercizio 2024 è stato implementato un Piano Operativo finalizzato al ripristino dell'equilibrio economico della gestione, che prevede interventi mirati alla razionalizzazione dei costi operativi e la revisione della politica commerciale con l'obiettivo di incrementare le tariffe applicate agli ospiti privati.

L'Amministratore Unico informa inoltre che è attualmente in corso un processo di rinegoziazione del debito tra la controllante indiretta Colisée International S.a.s. (Francia) e gli istituti di credito il cui esito potrebbe avere riflessi sulle società del gruppo Colisée in Italia.

A giudizio dell'Amministratore Unico quanto sopra indicato, e segnatamente lo squilibrio economico in cui la Società versa, l'alea insita in qualsiasi scenario previsionale, e pertanto nel Piano Operativo stesso, il fatto che negli esercizi passati i risultati della Società abbiamo disatteso le previsioni, oltre che i possibili effetti connessi all'esito della rinegoziazione del debito che vede coinvolta la controllante indiretta Colisée International S.a.s., evidenzia la presenza di fattori di significativa incertezza che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare la propria operatività per un prevedibile futuro.

Al riguardo, l'Amministratore Unico evidenzia che le azioni poste in essere hanno già prodotto effetti positivi nei primi sei mesi dell'esercizio in corso e che, sulla base delle previsioni per il periodo luglio 2025–giugno 2026, la Società dovrebbe generare flussi di cassa positivi per circa Euro 4.400 migliaia (dei quali la quota prevalente è riconducibile alla vendita della partecipazione nella Il Gelso S.r.l.). L'Amministratore Unico indica infine di ritenere, sulla base delle informazioni disponibili, che il processo di rinegoziazione del debito da parte della Colisée International S.a.s. dovrebbe concludersi positivamente nel corso dei prossimi mesi e che quest'ultima si è comunque formalmente impegnata a non richiedere il rimborso dei crediti finanziari vantati nei confronti della iSenior S.r.l. (complessivi Euro 41.213 migliaia al 31 dicembre 2024), socio unico della Villa Primule Gestioni S.r.l. che gestisce il *cash pooling* delle società italiane del Gruppo per un periodo di almeno 12 mesi dalla data di approvazione del bilancio.

Come indicato nel suddetto paragrafo della nota integrativa, l'Amministratore Unico, valutati i fattori di significativa incertezza sopra descritti, sulla base delle previsioni sopra indicate e tenuto conto dell'impegno assunto dalla controllante indiretta, ha ritenuto appropriato redigere il bilancio applicando criteri coerenti con il presupposto della continuità aziendale.

Il nostro giudizio non è espresso con rilievi in relazione ai sopra citati aspetti.

Richiami di informativa

Per una migliore comprensione del bilancio si richiama l'attenzione sui seguenti aspetti:

- Lo stato patrimoniale al 31 dicembre 2024 include avviamenti per complessivi Euro 2.328 migliaia, originatisi in esercizi precedenti a seguito dell'acquisto di strutture e in parte relativi al ramo d'azienda operante nella gestione integrata presso le strutture della Società acquistato da Punto Service S.r.l. nel corso del 2023. Gli Amministratori indicano nelle note al bilancio che la recuperabilità del valore dei citati avviamenti risulta supportata da specifiche analisi effettuate anche tramite *test di impairment*.

- In data 23 dicembre 2024 si è perfezionata l'operazione di fusione per incorporazione delle società Unogest S.r.l. e Itaca S.r.l. nella Villa Primule Gestioni S.r.l., con efficacia contabile e fiscale retrodatata al 1° gennaio 2024.

Il nostro giudizio non è espresso con rilievi in relazione ai sopra citati aspetti.

Responsabilità dell'Amministratore Unico per il bilancio d'esercizio

L'Amministratore Unico è responsabile per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dallo stesso ritenuta necessaria per consentire la redazione di un 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 abbia valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbia alternative realistiche a tali scelte.

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 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 dall'Amministratore Unico, inclusa la relativa informativa.
- Siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte dell'Amministratore Unico 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

Giudizi e dichiarazione ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettere e), e-bis), ed e-ter), del D.Lgs. 39/10

L'Amministratore Unico della Villa Primule Gestioni S.r.l. è responsabile per la predisposizione della relazione sulla gestione della Società al 31 dicembre 2024, 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:

- 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 Villa Primule Gestioni S.r.l. al 31 dicembre 2024.

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

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e-ter), del D.Lgs. 39/10, 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.

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.


Luca Scagliola
Socio

Torino, 21 luglio 2025