RSA OASI CERRO S.R.L.

Sede legale: VIA PORLEZZA, 8 MILANO (MI)

Iscritta al Registro Imprese della CCIAA DI MILANO MONZA BRIANZA LODI

C.F. e numero iscrizione: 09986470962

Iscritta al R.E.A. n. MI 2126019

Capitale Sociale sottoscritto € 10.000,00 Interamente versato

Partita IVA: 09986470962

Società soggetta all'altrui attività di direzione e coordinamento da parte di COLISEE INTERNATIONAL S.A.

Relazione sulla gestione

Bilancio Ordinario al 31/12/2024

Signor Socio, nella nota integrativa Vi sono state fornite le notizie attinenti alla illustrazione del bilancio al 31/12/2024; nel presente documento, conformemente a quanto previsto dall'art. 2428 del codice civile, Le forniamo le notizie attinenti la situazione della società **RSA OASI CERRO S.R.L.** (di seguito anche "**OASI CERRO**", "**ROC**" o la "**Società**") e le informazioni sull'andamento della gestione. La presente relazione, redatta con valori espressi in unità di Euro, viene presentata a corredo del Bilancio d'esercizio al fine di fornire informazioni reddituali, patrimoniali, finanziarie e gestionali della società corredate, ove possibile, di elementi storici e valutazioni prospettiche.

Informativa sulla società

La ROC opera nel settore socio-sanitario, in prevalente regime di accreditamento con il Servizio Sanitario Nazionale, attraverso la gestione di n. 5 (cinque) Residenze Sanitarie Assistenziali (di seguito "RSA"), situate prevalentemente nella Regione Lombardia, con una capienza complessiva di 429 posti letto.

Nel corso del 2024 la Società ha svolto la propria attività presso le seguenti sedi:

- RSA "Oasi" situata a Cerro Maggiore (MI), in Via Don Luigi Sturzo, n. 5, gestisce 114 posti letto autorizzati e accreditati, di cui 20 di cure intermedie e 49 a contratto;

- RSA "Casa Famiglia Affori" situata a Milano (MI), in Via Franco Faccio, n. 15, è accreditata dalla Regione Lombardia per 70 posti letto autorizzati, accreditati e a contratto;
- RSA "Il Palio" situata a Legnano (MI), in Via Papa Pio XI, n. 14, gestisce 86 posti letto autorizzati e accreditati, di cui 11 posti letto a contratto;
- RSA "Casa Famiglia per Anziani di Milano" situata a Milano, in Via Franco Faccio, n. 19, è accreditata dalla Regione Lombardia per 79 posti letto autorizzati, compreso un nucleo Alzheimer, accreditati e a contratto;
- RSA "I Laghi" situata a Montorfano (CO), in Via Molino, n. 12/C, gestisce 80 posti letto autorizzati e accreditati non a contratto.

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 evidenzia una perdita complessiva dopo le imposte di euro 3.530.305. Il patrimonio netto al 31 dicembre 2024 presenta un saldo positivo di euro 3.806.303.

Al 31 dicembre 2024, l'EBITDA registra un risultato positivo pari a 1,1 milioni di Euro, evidenziando un miglioramento di 500 mila Euro (+77,22%) rispetto all'esercizio precedente. Tale incremento è principalmente riconducibile alla significativa riduzione dei costi generali, che si sono ridotti di 4,2 milioni di Euro (-28,88%).

L'EBIT risulta negativo per 1,8 milioni di Euro, sebbene in miglioramento di 140 mila Euro (+6,96%) rispetto all'anno precedente. La variazione positiva è attribuibile, in parte, all'aumento degli ammortamenti e alla maggiore incidenza del fondo svalutazione crediti commerciali, che ha registrato un incremento di 361 mila Euro (+13,56%) rispetto al 2023.

La gestione finanziaria presenta un saldo negativo pari a 660 mila Euro, in peggioramento di 148 mila Euro (-28,65%) rispetto all'esercizio precedente. Tale andamento è principalmente dovuto al maggiore onere per interessi passivi, connessi al finanziamento infragruppo e al cash pooling con la società controllante, iSenior S.r.l.

Si segnala, infine, che in data 30 dicembre 2024, in esecuzione della delibera del Consiglio di Amministrazione della controllante iSenior S.r.l., quest'ultima ha irrevocabilmente rinunciato al credito vantato nei confronti della Società a titolo di finanziamento soci. Tale decisione è stata assunta al fine di dotare la Società di un'adeguata capacità finanziaria per proseguire nei programmi di investimento in corso e sostenere le esigenze operative ordinarie. La rinuncia al credito è stata formalizzata attraverso un versamento in conto capitale pari a 7 milioni di Euro.

Valutazione degli adeguati assetti organizzativi, amministrativi e contabili

In un contesto economico e finanziario complesso, il Gruppo COLISEE ITALIA ha adottato un modello di business orientato alla massimizzazione della qualità del servizio attraverso strutture organizzative efficienti.

A tal fine, Colisée Italia è stata integrata nel Colisée Mediterranean Cluster, che unifica le strutture gestionali di Italia, Spagna e Portogallo. Tale integrazione consentirà alla Società di beneficiare di strutture organizzative e contabili centralizzate, di una riduzione dei costi grazie alle sinergie di Gruppo, nonché di un rafforzamento della solidità patrimoniale e della liquidità attraverso l'accesso a sistemi finanziari centralizzati.

Fatti di particolare rilievo

Riportiamo di seguito alcuni fatti di particolare rilevanza che si ritiene utile evidenziare alla Vostra attenzione.

Indicatori di performance operativa

Nel corso dell'esercizio 2024 si è registrato un lieve calo del tasso di occupazione, passato dal 97,3% del 2023 al 96,5%, con una variazione negativa di 0,8 punti percentuali. Tale riduzione è principalmente imputabile ai lavori di ristrutturazione del piano terra della struttura di Cerro Maggiore, iniziati a luglio 2024 e con conclusione prevista per febbraio 2025.

%	2023	2024	var 23/24
Tasso occupazione %	97,3%	96,5%	-0,8 pts

Parallelamente, il Daily Rate (tariffa giornaliera media) ha registrato un incremento del 5%, passando da 117,4 € a 122,7 €, con una variazione positiva di 5,3 €, grazie all'aumento della quota privata di 5 € applicato a partire dal 1° gennaio 2024.

KPI	2023	2024	var 23/24	% var 23/24
ADR €	117,4 €	122,7 €	5,3 €	+5%

I ricavi da accoglienza (Accommodation Sales) hanno registrato un incremento del 4% rispetto all'esercizio precedente, pari a +701 mila Euro, principalmente riconducibile all'aumento della tariffa giornaliera.

Eventi significativi

Nel corso dell'esercizio in esame, ad eccezione di quanto sopra riportato, non si segnalano ulteriori eventi significativi da evidenziare.

Attività di direzione e coordinamento

Ai sensi dell'art. 2497-bis, comma 5 del codice civile 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.

Situazione patrimoniale e finanziaria

Al fine di una migliore comprensione della situazione patrimoniale e finanziaria della società, si fornisce di seguito un prospetto di riclassificazione dello stato patrimoniale.

Stato Patrimoniale Attivo

Voce	Esercizio 2024	%	Esercizio 2023	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
CAPITALE CIRCOLANTE	3.684.091	27,09 %	3.509.585	22,53 %	174.506	4,97 %
Liquidità immediate	241.385	1,77 %	484.533	3,11 %	(243.148)	(50,18) %
Disponibilità liquide	241.385	1,77 %	484.533	3,11 %	(243.148)	(50,18) %
Liquidità differite	3.404.762	25,04 %	2.973.942	19,09 %	430.820	14,49 %
Crediti verso soci						
Crediti dell'Attivo Circolante a breve termine	3.111.336	22,88 %	2.796.618	17,95 %	314.718	11,25 %
Crediti immobilizzati a breve termine						
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita						
Attività finanziarie						
Ratei e risconti attivi	293.426	2,16 %	177.324	1,14 %	116.102	65,47 %

Voce	Esercizio 2024	%	Esercizio 2023	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
Rimanenze	37.944	0,28 %	51.110	0,33 %	(13.166)	(25,76) %
IMMOBILIZZAZIONI	9.915.349	72,91 %	12.066.785	77,47 %	(2.151.436)	(17,83) %
Immobilizzazioni immateriali	7.376.402	54,24 %	9.377.536	60,20 %	(2.001.134)	(21,34) %
Immobilizzazioni materiali	1.653.572	12,16 %	1.922.689	12,34 %	(269.117)	(14,00) %
Immobilizzazioni finanziarie						
Crediti dell'Attivo Circolante a m/l termine	885.375	6,51 %	766.560	4,92 %	118.815	15,50 %
TOTALE IMPIEGHI	13.599.440	100,00 %	15.576.370	100,00 %	(1.976.930)	(12,69) %

Stato Patrimoniale Passivo

Voce	Esercizio 2024	%	Esercizio 2023	%	Variaz. assolute	Variaz. %
CAPITALE DI TERZI	9.793.137	72,01 %	15.239.762	97,84 %	(5.446.625)	(35,74) %
Passività correnti	9.419.303	69,26 %	14.629.130	93,92 %	(5.209.827)	(35,61) %
Debiti a breve termine	9.332.911	68,63 %	14.547.930	93,40 %	(5.215.019)	(35,85) %
Ratei e risconti passivi	86.392	0,64 %	81.200	0,52 %	5.192	6,39 %
Passività consolidate	373.834	2,75 %	610.632	3,92 %	(236.798)	(38,78) %
Debiti a m/l termine						
Fondi per rischi e oneri	187.201	1,38 %	487.253	3,13 %	(300.052)	(61,58) %
TFR	186.633	1,37 %	123.379	0,79 %	63.254	51,27 %
CAPITALE PROPRIO	3.806.303	27,99 %	336.608	2,16 %	3.469.695	1.030,78 %
Capitale sociale	10.000	0,07 %	10.000	0,06 %		
Riserve	17.343.910	127,53 %	10.343.910	66,41 %	7.000.000	67,67 %
Utili (perdite) portati a nuovo	(10.017.302)	(73,66) %	(7.263.119)	(46,63) %	(2.754.183)	(37,92) %
Utile (perdita) dell'esercizio	(3.530.305)	(25,96) %	(2.754.183)	(17,68) %	(776.122)	(28,18) %
Perdita ripianata dell'esercizio						
TOTALE FONTI	13.599.440	100,00 %	15.576.370	100,00 %	(1.976.930)	(12,69) %

Principali indicatori della situazione patrimoniale e finanziaria

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

INDICE	Esercizio 2024	Esercizio 2023	Variazioni %
Copertura delle immobilizzazioni			
= A) Patrimonio netto / Immobilizzazioni	38,39 %	2,79 %	1.275,99 %
L'indice viene utilizzato per valutare l'equilibrio fra capitale proprio e investimenti fissi dell'impresa			
Banche su circolante			
= D.4) Debiti verso banche / Capitale circolante		1,25 %	(100,00) %
L'indice misura il grado di copertura del capitale circolante attraverso l'utilizzo di fonti di finanziamento bancario			
Indice di indebitamento			
= [TOT.PASSIVO - A) Patrimonio netto] / A) Patrimonio netto	2,57	45,27	(94,32) %
L'indice esprime il rapporto fra il capitale di terzi e il totale del capitale proprio			
Quoziente di indebitamento finanziario			
= [D.1) Debiti per obbligazioni + D.2) Debiti per obbligazioni convertibili + D.3) Debiti verso soci per finanziamenti + D.4) Debiti verso banche + D.5) Debiti verso altri finanziatori + D.8) Debiti rappresentati da titoli di credito + D.9) Debiti verso imprese controllate + D.10) Debiti verso imprese collegate + D.11) Debiti verso imprese controllanti + D.11-bis) Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti] / A) Patrimonio Netto	0,42	23,14	(98,18) %
L'indice misura il rapporto tra il ricorso al capitale finanziamento (capitale di terzi, ottenuto a titolo oneroso e soggetto a restituzione) e il ricorso ai mezzi propri dell'azienda			
Mezzi propri su capitale investito			
= A) Patrimonio netto / TOT. ATTIVO	27,99 %	2,16 %	1.195,83 %
L'indice misura il grado di patrimonializzazione dell'impresa e conseguentemente la sua indipendenza			

INDICE	Esercizio 2024	Esercizio 2023	Variazioni %
finanziaria da finanziamenti di terzi			
Oneri finanziari su fatturato			
= C.17) Interessi e altri oneri finanziari (quota ordinaria) / A.1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni (quota ordinaria)	3,42 %	2,87 %	19,16 %
L'indice esprime il rapporto tra gli oneri finanziari ed il fatturato dell'azienda			
Indice di disponibilità			
= [A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti + B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.I) Rimanenze + Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita + C.II) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni + C.IV) Disponibilità liquide + D) Ratei e risconti] / [D) Debiti (entro l'esercizio successivo) + E) Ratei e risconti]	39,11 %	23,99 %	63,03 %
L'indice misura la capacità dell'azienda di far fronte ai debiti correnti con i crediti correnti intesi in senso lato (includendo quindi il magazzino)			
Margine di struttura primario			
= [A) Patrimonio Netto - (B) Immobilizzazioni - B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.II Crediti (oltre l'esercizio successivo))]	(5.541.170,00)	(11.281.117,00)	50,88 %
E' costituito dalla differenza tra il Capitale Netto e le Immobilizzazioni nette. Esprime, in valore assoluto, la capacità dell'impresa di coprire con mezzi propri gli investimenti in immobilizzazioni.			
Indice di copertura primario			
= [A) Patrimonio Netto] / [B) Immobilizzazioni - B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.II Crediti (oltre l'esercizio successivo)]	0,41	0,03	1.266,67 %
E' costituito dal rapporto fra il Capitale Netto e le immobilizzazioni nette. Esprime, in valore relativo, la quota di immobilizzazioni coperta con mezzi propri.			
Margine di struttura secondario			
= [A) Patrimonio Netto + B) Fondi per rischi e	(5.167.336,00)	(10.670.485,00)	51,57 %

INDICE	Esercizio 2024	Esercizio 2023	Variazioni %
oneri + C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato + D) Debiti (oltre l'esercizio successivo)] - [B) Immobilizzazioni - B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.II Crediti (oltre l'esercizio successivo)]			
E' costituito dalla differenza fra il Capitale Consolidato (Capitale Netto più Debiti a lungo termine) e le immobilizzazioni. Esprime, in valore assoluto, la capacità dell'impresa di coprire con fonti consolidate gli investimenti in immobilizzazioni.			
Indice di copertura secondario			
= [A) Patrimonio Netto + B) Fondi per rischi e oneri + C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato + D) Debiti (oltre l'esercizio successivo)] / [B) Immobilizzazioni - B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.II Crediti (oltre l'esercizio successivo)]	0,45	0,08	462,50 %
E' costituito dal rapporto fra il Capitale Consolidato e le immobilizzazioni nette. Esprime, in valore relativo, la quota di immobilizzazioni coperta con fonti consolidate.			
Capitale circolante netto			
= [A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti + B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.I) Rimanenze + Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita + C.II) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni + C.IV) Disponibilità liquide + D) Ratei e risconti] - [D) Debiti (entro l'esercizio successivo) + E) Ratei e risconti]	(5.735.212,00)	(11.119.545,00)	48,42 %
E' costituito dalla differenza fra il Capitale circolante lordo e le passività correnti. Esprime in valore assoluto la capacità dell'impresa di fronteggiare gli impegni a breve con le disponibilità esistenti			
Margine di tesoreria primario			
= [A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti + B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) + Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita + C.II) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.III) Attività finanziarie che non costituiscono	(5.773.156,00)	(11.170.655,00)	48,32 %

INDICE	Esercizio 2024	Esercizio 2023	Variazioni %
immobilizzazioni + C.IV) Disponibilità liquide + D) Ratei e risconti] - [D) Debiti (entro l'esercizio successivo) + E) Ratei e risconti]			
E' costituito dalla differenza in valore assoluto fra liquidità immediate e differite e le passività correnti. Esprime la capacità dell'impresa di far fronte agli impegni correnti con le proprie liquidità			
Indice di tesoreria primario			
= [A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti + B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) + Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita + C.II) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni + C.IV) Disponibilità liquide + D) Ratei e risconti] / [D) Debiti (entro l'esercizio successivo) + E) Ratei e risconti]	38,71 %	23,64 %	63,75 %
L'indice misura la capacità dell'azienda di far fronte ai debiti correnti con le liquidità rappresentate da risorse monetarie liquide o da crediti a breve termine			

Situazione economica

Per meglio comprendere il risultato della gestione della società, si fornisce di seguito un prospetto di riclassificazione del conto economico.

Conto Economico

Voce	Esercizio 2024	%	Esercizio 2023	%	Variaz. assolute	Variaz. %
VALORE DELLA PRODUZIONE	18.941.505	100,00 %	19.385.085	100,00 %	(443.580)	(2,29) %
- Consumi di materie prime	783.929	4,14 %	244.133	1,26 %	539.796	221,11 %
- Spese generali	10.576.547	55,84 %	14.871.539	76,72 %	(4.294.992)	(28,88) %
VALORE AGGIUNTO	7.581.029	40,02 %	4.269.413	22,02 %	3.311.616	77,57 %
- Altri ricavi	341.456	1,80 %	1.398.186	7,21 %	(1.056.730)	(75,58) %

Voce	Esercizio 2024	%	Esercizio 2023	%	Variaz. assolute	Variaz. %
- Costo del personale	5.792.897	30,58 %	1.929.156	9,95 %	3.863.741	200,28 %
- Accantonamenti	293.742	1,55 %	291.502	1,50 %	2.240	0,77 %
MARGINE OPERATIVO LORDO	1.152.934	6,09 %	650.569	3,36 %	502.365	77,22 %
- Ammortamenti e svalutazioni	3.030.379	16,00 %	2.668.440	13,77 %	361.939	13,56 %
RISULTATO OPERATIVO CARATTERISTICO (Margine Operativo Netto)	(1.877.445)	(9,91) %	(2.017.871)	(10,41) %	140.426	6,96 %
+ Altri ricavi	341.456	1,80 %	1.398.186	7,21 %	(1.056.730)	(75,58) %
- Oneri diversi di gestione	1.563.688	8,26 %	1.728.477	8,92 %	(164.789)	(9,53) %
REDDITO ANTE GESTIONE FINANZIARIA	(3.099.677)	(16,36) %	(2.348.162)	(12,11) %	(751.515)	(32,00) %
+ Proventi finanziari	86.460	0,46 %	4.840	0,02 %	81.620	1.686,36 %
+ Utili e perdite su cambi						
RISULTATO OPERATIVO (Margine Corrente ante oneri finanziari)	(3.013.217)	(15,91) %	(2.343.322)	(12,09) %	(669.895)	(28,59) %
+ Oneri finanziari	(635.904)	(3,36) %	(516.881)	(2,67) %	(119.023)	(23,03) %
REDDITO ANTE RETTIFICHE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE	(3.649.121)	(19,27) %	(2.860.203)	(14,75) %	(788.918)	(27,58) %
+ Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie						
+ Quota ex area straordinaria						
REDDITO ANTE IMPOSTE	(3.649.121)	(19,27) %	(2.860.203)	(14,75) %	(788.918)	(27,58) %
- Imposte sul reddito dell'esercizio	(118.816)	(0,63) %	(106.020)	(0,55) %	(12.796)	(12,07) %
REDDITO NETTO	(3.530.305)	(18,64) %	(2.754.183)	(14,21) %	(776.122)	(28,18) %

Principali indicatori della situazione economica

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

INDICE	Esercizio 2024	Esercizio 2023	Variazioni %
R.O.E.			
= 21) Utile (perdita) dell'esercizio / A) Patrimonio netto	(92,75) %	(818,22) %	88,66 %
L'indice misura la redditività del capitale			

INDICE	Esercizio 2024	Esercizio 2023	Variazioni %
proprio investito nell'impresa			
R.O.I.			
= [[A) Valore della produzione (quota ordinaria) - A.5) Altri ricavi e proventi (quota ordinaria)] - [B) Costi della produzione (quota ordinaria) - B.14) Oneri diversi di gestione (quota ordinaria) - B.10) Ammortamenti e svalutazioni (quota ordinaria)] - [B.10) Ammortamenti e svalutazioni (quota ordinaria)]] / TOT. ATTIVO	(13,81) %	(12,95) %	(6,64) %
L'indice misura la redditività e l'efficienza del capitale investito rispetto all'operatività aziendale caratteristica			
R.O.S.			
= [A) Valore della produzione (quota ordinaria) - B) Costi della produzione (quota ordinaria)] / A.1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni (quota ordinaria)	(16,66) %	(13,05) %	(27,66) %
L'indice misura la capacità reddituale dell'impresa di generare profitti dalle vendite ovvero il reddito operativo realizzato per ogni unità di ricavo			
R.O.A.			
= [A) Valore della produzione (quota ordinaria) - B) Costi della produzione (quota ordinaria)] / TOT. ATTIVO	(22,79) %	(15,08) %	(51,13) %
L'indice misura la redditività del capitale investito con riferimento al risultato ante gestione finanziaria			
E.B.I.T. NORMALIZZATO			
= [A) Valore della produzione (quota ordinaria) - B) Costi della produzione (quota ordinaria) + C.15) Proventi da partecipazioni (quota ordinaria) + C.16) Altri proventi finanziari (quota ordinaria) + C.17-bis) Utili e perdite su cambi (quota ordinaria) + D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (quota ordinaria)]	(3.013.217,00)	(2.343.322,00)	(28,59) %
E' il margine reddituale che misura il risultato d'esercizio senza tener conto delle componenti straordinarie e degli oneri finanziari. Include il risultato dell'area accessoria e dell'area finanziaria, al netto			

INDICE	Esercizio 2024	Esercizio 2023	Variazioni %
degli oneri finanziari.			
E.B.I.T. INTEGRALE			
= [A) Valore della produzione - B) Costi della produzione + C.15) Proventi da partecipazioni + C.16) Altri proventi finanziari + C.17-bis) Utili e perdite su cambi + D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie	(3.013.217,00)	(2.343.322,00)	(28,59) %
E' il margine reddituale che misura il risultato d'esercizio tenendo conto del risultato dell'area accessoria, dell'area finanziaria (con esclusione degli oneri finanziari) e dell'area straordinaria.			

Informazioni ex art 2428 C.C.

Qui di seguito si vanno ad analizzare in maggiore dettaglio le informazioni così come specificatamente richieste dal disposto dell'art. 2428 del codice civile.

Andamento della gestione

L'attività ha mostrato un andamento in linea con il 2023, con una leggera flessione del tasso di occupazione dovuto ai lavori di ristrutturazione dei pavimenti presso la RSA Oasi da luglio 2024 a gennaio 2025. Si è infatti passati dal 97,3% delle strutture nel 2023 al 96,5% nel 2024.

Diversamente dal Tasso di occupazione, l'andamento dell'incremento della retta media è in positivo per effetto dell'aumento della quota ATS a seguito dell'introduzione di nuove classi sosia (ICA +5,3€ rispetto alla classe corrispondente base) ed all'incremento delle tariffe applicate a decorrere dal 01.01.24 agli ospiti in regime privato (+5€)

Nel corso dell'anno 2024 i ricavi prodotti dal centro diurno e dai servizi extra per i nostri residenti hanno rappresentato un valore positivo di 379k€, che a differenza del 2023, è privo di accontamenti previsionali ATS su rivalutazioni rette.

Nel complesso sui ricavi totali del 2024 evidenziamo una crescita rispetto al 2023 ed il trend continua ad essere in positivo anche per l'anno in corso.

Principali rischi e incertezze a cui è esposta la società

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2428, comma 1 del codice civile si fornisce, di seguito, una descrizione dei principali rischi e incertezze a cui la società è esposta.

Rischio di credito

Per quanto riguarda i crediti commerciali, si segnala che il valore contabile esposto in bilancio è già al netto del rischio di credito. Il valore di presumibile realizzo è stato determinato in base all'andamento storico degli insoluti, all'anzianità del credito nonché alla situazione del debitore.

Non si è ritenuto di procedere all'assicurazione dei crediti in considerazione della natura dei debitori (privati ed enti pubblici). La Società mitiga il rischio relativo ai crediti commerciali mediante una politica di affidamento dei clienti e il monitoraggio delle scadenze.

Rischio di liquidità

La Società è in grado di far fronte alle proprie scadenze finanziarie mediante l'incasso dei crediti commerciali, l'utilizzo delle proprie disponibilità liquide e delle linee di credito ottenute. Non si prevedono rischi significativi di liquidità. Inoltre, si segnala come la Società sia parte di un sistema di tesoreria centralizzata del tipo zero balance cash pooling. Per effetto di quanto sopra, eventuali fabbisogni finanziari potranno essere coperti attraverso il sistema di tesoreria centralizzata.

Rischio di tassi di interesse

La Società è esposta al rischio delle oscillazioni dei tassi d'interesse. Tuttavia si segnala come l'esposizione nei confronti degli Istituti di Credito non appare significativa.

Il rapporto di cash pooling intrattenuto con la controllante iSenior S.r.l. è regolato a tassi variabili e risulta negativo al 31 dicembre 2024.

Rischio sui tassi di cambio

La Società non evidenzia una esposizione al rischio di cambio in quanto i flussi finanziari sono esclusivamente denominati in euro.

Rischio di prezzo

L'analisi di sensitività condotta sul rischio di prezzo non ha evidenziato risultati significativi, anche in relazione all'andamento prospettico nonché all'andamento storico e, soprattutto, in considerazione del particolare settore in

cui la Società opera (socio-sanitario residenziale accreditato) che, in generale, non presenta oscillazioni di prezzo rilevanti.

Principali indicatori non finanziari

Ai sensi dell'art. 2428, comma 2 del codice civile, si attesta che, per l'attività specifica svolta e per una migliore comprensione della situazione della società, dell'andamento e del risultato della gestione, non si ritiene rilevante l'esposizione di indicatori non finanziari.

Informativa sull'ambiente

Si attesta che la società non ha intrapreso particolari politiche di impatto ambientale perché non necessarie in relazione all'attività svolta.

Informazioni sulla gestione del personale

Non si segnalano informazioni di rilievo in merito alla gestione del personale.

Attività di ricerca e sviluppo

Ai sensi e per gli effetti di quanto riportato dall'art. 2428, comma 3, punto 1 del codice civile, si attesta che nel corso dell'esercizio non sono state svolte attività di ricerca e sviluppo.

Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e imprese sottoposte al controllo delle controllanti

Si precisa che sono stati intrattenuti rapporti con le società di cui all'art. 2428, comma 3, punto 2 del codice civile.

Crediti verso le consociate iscritti nell'Attivo Circolante

Descrizione	Esercizio 2024	Esercizio 2023	Variazione assoluta
verso controllanti	-	105.052	105.052-
Totale	-	105.052	105.052-

Nel corso dell'esercizio in esame, non sono stati rilevati crediti verso controllanti e/o crediti verso imprese consociate. In particolare nel corso del precedente esercizio si rilevavano crediti verso controllanti pari a 105 mila euro, costituiti dal saldo attivo di cash pooling che per l'anno 2024 risulta essere a base passiva.

Debiti e finanziamenti passivi verso le Società del Gruppo Colisée Italia

Descrizione	Esercizio 2024	Esercizio 2023	Variazione assoluta
debiti verso controllanti	1.585.617	7.746.933	6.161.316-
Totale	1.585.617	7.746.933	6.161.316-

Nei debiti verso imprese controllanti è iscritto il saldo negativo del conto corrente intrattenuto con la controllante iSenior S.r.l, in virtù dell'adozione di un sistema di gestione accentrata della tesoreria (cash pooling).

Ricavi verso le Società del Gruppo Colisée Italia

	ISENIOR SRL	PLANCIA SRL
Interessi attivi di finanziamenti intercompany	86.460	-
Riaddebito personale intercompany	-	34.041
Totale	86.460	34.041

Costi verso le Società del Gruppo Colisée Italia

	ISENIOR SRL	VILLA PRIMULE GESTIONI SRL
Interessi passivi su finanziamenti intercompany	613.622	-
Costi per assicurazioni	38.216	-
Costo personale intercompany	-	2.745
Fees Colisée Italia	412.000	-

	ISENIOR SRL	VILLA PRIMULE GESTIONI SRL
Costi servizi elaborazioni paghe	6.090	-
Commissioni di intermediazione	12.073	-
Totale	1.082.001	2.745

Azioni proprie

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, in quanto non sussistono i presupposti.

Azioni/quote della società controllante

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.

Evoluzione prevedibile della gestione

Si segnala che i risultati registrati nei primi mesi dell'esercizio in corso evidenziano un netto miglioramento rispetto al bilancio dell'esercizio 2024. Tale andamento positivo è principalmente attribuibile al progressivo aumento del tasso di occupazione, al miglioramento della tariffa giornaliera (daily rate) e alla riduzione dei costi operativi, effetto delle sinergie derivanti dall'integrazione nel Mediterranean Cluster del Gruppo Colisée, avvenuta nel mese di giugno 2024.

Uso di strumenti finanziari rilevanti per la valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico dell'esercizio

Ai sensi e per gli effetti di quanto indicato dall'art. 2428, comma 3, punto 6-bis del codice civile, si attesta che la società non ha intrapreso particolari politiche di gestione del rischio finanziario, in quanto ritenuto non rilevante nella sua manifestazione in riferimento alla nostra realtà aziendale.

Sedi secondarie

In osservanza di quanto disposto dall'art. 2428 del codice civile, si dà di seguito evidenza delle sedi operative secondarie della società:

Indirizzo	Località
Via Don Luigi Sturzo, n. 5	Cerro Maggiore (CO)
Via Faccio Franco, n. 15	Milano (MI)
Via Papa Pio XI, n. 14	Legnano (MI)
Via Faccio Franco, n. 19	Milano (MI)
Via Molino, n. 12/C	Montorfano (CO)
Via Fabio Filzi, n. 25/A	Milano (MI)

Conclusioni

Signor Socio, alla luce delle considerazioni svolte nei punti precedenti e di quanto esposto nella nota integrativa, La invitiamo:

- ad approvare il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2024 unitamente alla nota integrativa ed alla presente Relazione che lo accompagnano;
- a destinare il risultato d'esercizio in conformità con la proposta formulata nella nota integrativa.

L'Amministratore Unico

Dott. Gerard Sanfeliu Delgado