

VILLA PRIMULE GESTIONI 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: 10986060019

Iscritta al R.E.A. n. MI 2652869

Capitale Sociale sottoscritto € 100.000,00 Interamente versato

Partita IVA: 10986060019

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, Vi forniamo le notizie attinenti la situazione della società **VILLA PRIMULE GESTIONI S.R.L.** (di seguito anche "**VILLA PRIMULE**", "**VPG**" 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 VPG opera nel settore socio-sanitario, principalmente in regime di accreditamento con il Servizio Sanitario Nazionale, attraverso la gestione di 10 Residenze Sanitarie Assistenziali (di seguito "RSA"), localizzate prevalentemente nella Regione Piemonte.

A seguito della fusione per incorporazione delle società Itaca S.r.l. e Unogest S.r.l., perfezionata nel corso del 2024, la capacità ricettiva complessiva è aumentata di 360 unità, raggiungendo un totale di 1.210 posti letto autorizzati e accreditati.

Nel 2024 l'attività della Società si è svolta presso le seguenti strutture:

- RSA "Il Porto" – Torino (TO), Via Torre Pellice 25: 180 posti letto;

- RSA “Cesare Pavese” – Cavagnolo (TO), Via XXIV Maggio 29: 100 posti letto;
- RSA “Mario Soldati” – Torino (TO), Strada di Settimo 166/11: 120 posti letto;
- RSA “Edmondo De Amicis” – Beinasco (TO), Via Maria Teresa Fornasio 30: 90 posti letto;
- RSA “Madama” – Torino (TO), Via Manapace 15: 120 posti letto;
- RSA “Villa Primule” – Torino (TO), Via Delle Primule 7: 120 posti letto;
- RSA “Italo Calvino” – Orbassano (TO), Via Regno Unito 1: 120 posti letto;
- RSA “Itaca” – Torino (TO), Strada Antica di Collegno 168/8: 120 posti letto;
- RSA “Nuovo Baulino” – Caselle Torinese (TO), Via Aldo Moro 33: 120 posti letto;
- RSA “Gianni Rodari” – Novara (NO), Via Verbano 289: 120 posti letto.

In data 23 dicembre 2024 sono stati stipulati, a rogito del Notaio Monica Scaravelli, due distinti atti di fusione per incorporazione aventi ad oggetto:

- 1) Unogest S.r.l., in virtù dell'atto di fusione repertorio n. 57995, raccolta n. 21804;
- 2) Itaca S.r.l., in virtù dell'atto di fusione repertorio n. 57994, raccolta n. 21803.

In entrambi i casi, la società incorporante è Villa Primule Gestioni S.r.l. (di seguito “VPG”).

Le fusioni hanno avuto efficacia giuridica e contabile a decorrere dal 1° gennaio 2024, comportando l'estinzione, senza liquidazione, delle società incorporate, ai sensi dell'art. 2504-bis del Codice Civile. A partire da tale data, VPG è subentrata a titolo universale in tutti i rapporti giuridici attivi e passivi facenti capo alle società incorporate, inclusi quelli di natura giudiziale e tributaria.

Le operazioni hanno comportato il trasferimento integrale dei patrimoni di Unogest S.r.l. e Itaca S.r.l., comprensivi di tutte le attività, passività, diritti, obbligazioni e rapporti giuridici in essere.

Dal punto di vista contabile, le fusioni sono state rappresentate secondo il principio della continuità dei valori contabili (cosiddetto “metodo della continuità”), in conformità ai principi contabili nazionali OIC, con particolare riferimento all'OIC 4 (“Fusione e scissione”) e all'OIC 17 (“Bilancio consolidato e metodo del patrimonio netto”). Tale impostazione ha consentito di garantire una rappresentazione trasparente, coerente e comparabile della situazione patrimoniale, economica e finanziaria della società risultante dalla fusione.

In virtù della retrodatazione contabile degli effetti della fusione al 1° gennaio 2024, i valori esposti nel bilancio chiuso al 31 dicembre 2024 di Villa Primule Gestioni S.r.l. includono i saldi patrimoniali e reddituali iniziali delle società incorporate.

Principali dati finanziari

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 evidenzia, dopo la contabilizzazione di imposte correnti per euro 9.564 e di imposte anticipate per euro 58.746, una perdita complessiva di euro 12.312.907. Il patrimonio netto al 31 dicembre 2024 presenta un saldo positivo di euro 1.806.314.

Andamento della Gestione

Nel corso del 2024, le principali variazioni di perimetro sono state le seguenti:

- § 10/01/2024: apertura della struttura Torino Mada (120 posti letto)
- § 01/01/2024: integrazione delle strutture Nuovo Baulino (120 posti letto) e Torino Itaca (120 posti letto), a seguito della fusione tra ITACA SRL e UNOGEST SRL
- § 01/01/2024: uscita dal perimetro delle strutture Alessandria Orchidea (142 posti letto), Castelferro Orchidea (74 posti letto) e Torino La Trinité (95 posti letto in meno)

Il tasso di occupazione è aumentato nel 2024 fino a raggiungere il 95%, registrando un incremento dell'8% rispetto al tasso di occupazione del 2023.

Il ricavo medio giornaliero (ADR) è salito a 97,5 € nel 2024, con un aumento del 9% rispetto al valore medio del 2023.

Il miglioramento del tasso di occupazione e del ricavo medio giornaliero, insieme all'integrazione delle strutture oggetto di fusione, ha portato a un incremento del fatturato totale, che ha raggiunto i 40,95 milioni di euro, registrando un aumento complessivo del 30% rispetto al fatturato del 2023.

	2023	2024	VAR	% var
Nursing Homes (#)	10	10	-	-
Number of Beds (#)	1.161	1.210	49	+4%
Acc Rev. (k€)	31.613 k	40.945 k	9.331 k	+30%
ADR €	89,2 €	97,5 €	8,3 €	+9%
Occupancy %	87%	95%	+8 pts	+9%

Strategia di Gruppo e Prospettive

La società capogruppo, iSenior S.R.L., sta attuando un piano di razionalizzazione dei costi e riorganizzazione aziendale, con l'obiettivo di ripristinare la redditività delle società controllate nel breve periodo.

L'intento è quello di migliorare le performance operative a partire dal prossimo esercizio, in coerenza con il piano economico-finanziario pluriennale 2025–2029, approvato da Colisée International S.A., che prevede il raggiungimento di un risultato operativo positivo.

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 volto a massimizzare la qualità del servizio attraverso strutture organizzative efficienti.

Per raggiungere questo obiettivo, Colisée Italia è stata integrata nel Cluster Mediterraneo di Colisée, che unifica le strutture di gestione di Italia, Spagna e Portogallo.

Questa integrazione consentirà alla Società di beneficiare di strutture organizzative e contabili centralizzate, di una riduzione dei costi grazie alle sinergie, nonché di un aumento della solvibilità e della liquidità derivante dall'integrazione in sistemi finanziari centralizzati.

Approvazione del bilancio d'esercizio

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 proroga si è resa necessaria a causa dei processi di ristrutturazione in corso, collegati alla capogruppo francese.

Fatti di particolare rilievo

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

In data 6 novembre 2024 l'Assemblea straordinaria dei soci con atto redatto dal notaio Monica Scaravelli ha deliberato l'approvazione degli atti di fusione delle società Unogest S.r.l. e Itaca S.r.l. in Villa Primule S.r.l. come già precedentemente illustrato.

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	6.619.729	39,90 %	14.155.956	57,61 %	(7.536.227)	(53,24) %
Liquidità immediate	220.334	1,33 %	387.170	1,58 %	(166.836)	(43,09) %
Disponibilità liquide	220.334	1,33 %	387.170	1,58 %	(166.836)	(43,09) %
Liquidità differite	6.329.241	38,15 %	13.719.719	55,83 %	(7.390.478)	(53,87) %
Crediti verso soci						
Crediti dell'Attivo Circolante a breve termine	6.160.478	37,13 %	13.559.867	55,18 %	(7.399.389)	(54,57) %
Crediti immobilizzati a breve termine						
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita						
Attività finanziarie						
Ratei e risconti attivi	168.763	1,02 %	159.852	0,65 %	8.911	5,57 %
Rimanenze	70.154	0,42 %	49.067	0,20 %	21.087	42,98 %
IMMOBILIZZAZIONI	9.972.698	60,10 %	10.416.803	42,39 %	(444.105)	(4,26) %
Immobilizzazioni immateriali	4.478.194	26,99 %	4.260.935	17,34 %	217.259	5,10 %
Immobilizzazioni materiali	5.218.560	31,45 %	5.245.670	21,35 %	(27.110)	(0,52) %
Immobilizzazioni finanziarie			693.000	2,82 %	(693.000)	(100,00) %
Crediti dell'Attivo Circolante a m/l termine	275.944	1,66 %	217.198	0,88 %	58.746	27,05 %
TOTALE IMPIEGHI	16.592.427	100,00 %	24.572.759	100,00 %	(7.980.332)	(32,48) %

Stato Patrimoniale Passivo

Voce	Esercizio 2024	%	Esercizio 2023	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
CAPITALE DI TERZI	14.786.113	89,11 %	23.885.493	97,20 %	(9.099.380)	(38,10) %
Passività correnti	11.444.126	68,97 %	20.538.225	83,58 %	(9.094.099)	(44,28) %

Voce	Esercizio 2024	%	Esercizio 2023	%	Variaz. assolute	Variaz. %
Debiti a breve termine	11.444.126	68,97 %	20.538.225	83,58 %	(9.094.099)	(44,28) %
Ratei e risconti passivi						
Passività consolidate	3.341.987	20,14 %	3.347.268	13,62 %	(5.281)	(0,16) %
Debiti a m/l termine			84.728	0,34 %	(84.728)	(100,00) %
Fondi per rischi e oneri	2.465.363	14,86 %	2.558.223	10,41 %	(92.860)	(3,63) %
TFR	876.624	5,28 %	704.317	2,87 %	172.307	24,46 %
CAPITALE PROPRIO	1.806.314	10,89 %	687.266	2,80 %	1.119.048	162,83 %
Capitale sociale	100.000	0,60 %	100.000	0,41 %		
Riserve	22.051.956	132,90 %	8.620.000	35,08 %	13.431.956	155,82 %
Utili (perdite) portati a nuovo	(8.032.735)	(48,41) %	(3.704.327)	(15,07) %	(4.328.408)	(116,85) %
Utile (perdita) dell'esercizio	(12.312.907)	(74,21) %	(4.328.407)	(17,61) %	(7.984.500)	(184,47) %
Perdita ripianata dell'esercizio						
TOTALE FONTI	16.592.427	100,00 %	24.572.759	100,00 %	(7.980.332)	(32,48) %

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	18,11 %	6,60 %	174,39 %
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	1,61 %	2,07 %	(22,22) %
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	8,19	34,75	(76,43) %
L'indice esprime il rapporto fra il capitale di terzi e il totale del capitale proprio			
Quoziente di indebitamento finanziario			

INDICE	Esercizio 2024	Esercizio 2023	Variazioni %
= [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	0,19	13,09	(98,55) %
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	10,89 %	2,80 %	288,93 %
L'indice misura il grado di patrimonializzazione dell'impresa e conseguentemente la sua indipendenza 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)	2,28 %	2,40 %	(5,00) %
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]	57,84 %	68,92 %	(16,08) %
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	(7.890.440,00)	(9.512.339,00)	17,05 %

INDICE	Esercizio 2024	Esercizio 2023	Variazioni %
l'esercizio successivo))]			
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)]	0,19	0,07	171,43 %
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 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)]	(4.548.453,00)	(6.165.071,00)	26,22 %
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)]	0,53	0,40	32,50 %
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	(4.824.397,00)	(6.382.269,00)	24,41 %

INDICE	Esercizio 2024	Esercizio 2023	Variazioni %
costituiscono immobilizzazioni + C.IV) Disponibilità liquide + D) Ratei e risconti] - [D) Debiti (entro l'esercizio successivo) + E) Ratei e risconti]			
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 immobilizzazioni + C.IV) Disponibilità liquide + D) Ratei e risconti] - [D) Debiti (entro l'esercizio successivo) + E) Ratei e risconti]	(4.894.551,00)	(6.431.336,00)	23,90 %
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]	57,23 %	68,69 %	(16,68) %
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	41.747.900	100,00 %	34.407.733	100,00 %	7.340.167	21,33 %
- Consumi di materie prime	1.013.132	2,43 %	819.335	2,38 %	193.797	23,65 %
- Spese generali	19.011.042	45,54 %	22.961.692	66,73 %	(3.950.650)	(17,21) %
VALORE AGGIUNTO	21.723.726	52,04 %	10.626.706	30,88 %	11.097.020	104,43 %
- Altri ricavi	735.726	1,76 %	2.332.106	6,78 %	(1.596.380)	(68,45) %
- Costo del personale	17.266.370	41,36 %	7.549.771	21,94 %	9.716.599	128,70 %
- Accantonamenti	8.071.496	19,33 %	1.546.620	4,49 %	6.524.876	421,88 %
MARGINE OPERATIVO LORDO	(4.349.866)	(10,42) %	(801.791)	(2,33) %	(3.548.075)	(442,52) %
- Ammortamenti e svalutazioni	2.908.351	6,97 %	1.795.413	5,22 %	1.112.938	61,99 %
RISULTATO OPERATIVO CARATTERISTICO (Margine Operativo Netto)	(7.258.217)	(17,39) %	(2.597.204)	(7,55) %	(4.661.013)	(179,46) %
+ Altri ricavi	735.726	1,76 %	2.332.106	6,78 %	(1.596.380)	(68,45) %
- Oneri diversi di gestione	3.695.284	8,85 %	3.655.192	10,62 %	40.092	1,10 %
REDDITO ANTE GESTIONE FINANZIARIA	(10.217.775)	(24,47) %	(3.920.290)	(11,39) %	(6.297.485)	(160,64) %
+ Proventi finanziari	484.178	1,16 %	333.449	0,97 %	150.729	45,20 %
+ Utili e perdite su cambi						
RISULTATO OPERATIVO (Margine Corrente ante oneri finanziari)	(9.733.597)	(23,32) %	(3.586.841)	(10,42) %	(6.146.756)	(171,37) %
+ Oneri finanziari	(933.492)	(2,24) %	(768.716)	(2,23) %	(164.776)	(21,44) %
REDDITO ANTE RETTIFICHE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE	(10.667.089)	(25,55) %	(4.355.557)	(12,66) %	(6.311.532)	(144,91) %
+ Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie	(1.695.000)	(4,06) %			(1.695.000)	
+ Quota ex area straordinaria						
REDDITO ANTE IMPOSTE	(12.362.089)	(29,61) %	(4.355.557)	(12,66) %	(8.006.532)	(183,82) %
- Imposte sul reddito dell'esercizio	(49.182)	(0,12) %	(27.150)	(0,08) %	(22.032)	(81,15) %
REDDITO NETTO	(12.312.907)	(29,49) %	(4.328.407)	(12,58) %	(7.984.500)	(184,47) %

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	(681,66) %	(629,80) %	(8,23) %
L'indice misura la redditività del capitale 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	(43,74) %	(10,57) %	(313,81) %
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)	(24,91) %	(12,22) %	(103,85) %
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	(61,58) %	(15,95) %	(286,08) %
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)]	(11.428.597,00)	(3.586.841,00)	(218,63) %
E' il margine reddituale che misura il risultato d'esercizio senza tener conto delle componenti straordinarie e degli oneri			

INDICE	Esercizio 2024	Esercizio 2023	Variazioni %
finanziari. Include il risultato dell'area accessoria e dell'area finanziaria, al netto 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	(11.428.597,00)	(3.586.841,00)	(218,63) %
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 positivo nel corso del 2024, confermando il miglioramento dei livelli di performance rispetto all'anno precedente, sia in termini di incremento del tasso di occupazione delle strutture, sia per quanto riguarda l'impatto della tariffa media sui servizi erogati.

Il tasso medio di occupazione dei posti letto si è attestato al 95%, come media complessiva.

Questa performance risulta superiore di 8 punti percentuali rispetto al 2023 (87%).

La tariffa media complessiva registrata a fine anno per i servizi tipici dell'operatività è stata di 97,5 Euro al giorno, con un incremento di 8,3 Euro al giorno rispetto al 2023.

La variazione positiva complessiva nei servizi tipici è spiegata dai due fattori operativi sopra descritti, nonché dall'integrazione delle entità oggetto di fusione, ITACA SRL e UNOGEST SRL, che hanno contribuito con un valore aggiuntivo di produzione di 9,33 milioni di Euro (servizi di ospedalizzazione e servizi correlati) rispetto al 2023.

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 SRL 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 imprese controllate	-	5.646.013	5.646.013-
verso controllanti	1.177.844	185.008	992.836
Totale	1.177.844	5.831.021	4.653.177-

Nel corso dell'esercizio 2024 non sono stati rilevati crediti verso società controllate. Si segnala che, al termine dell'esercizio precedente, erano iscritti in bilancio crediti per complessivi 5,6 milioni di euro nei confronti della società controllata Il Gelso S.r.l., derivanti da un finanziamento fruttifero concesso **da VPG**. In data 30 dicembre 2024, Villa Primule Gestioni S.r.l. ha formalizzato la rinuncia al credito nei confronti della controllata, estinguendo integralmente il finanziamento in essere.

Il credito verso la società controllante iSenior S.r.l. è stato rilevato a seguito del saldo attivo derivante dall'adesione al contratto di cash pooling di Gruppo, finalizzato all'ottimizzazione della gestione della tesoreria centralizzata.

Debiti e finanziamenti passivi verso le consociate

Descrizione	Esercizio 2024	Esercizio 2023	Variazione assoluta
debiti verso controllanti	243.416	8.706.045	8.462.629-
Totale	243.416	8.706.045	8.462.629-

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	IL GELSO SRL	PLANCIA SRL	RSA OASI CERRO SRL
Interessi attivi di finanziamenti intercompany	142.087	342.091	-	-
Riaddebito personale intercompany	-	-	35.675	2.745
Totale	3.695	342.091	35.675	2.745

Gli interessi attivi pari a 142.087 euro si riconducono al cashpooling e si suddividono come segue:

- euro 3.695 interessi verso la controllante iSenior Srl per cashpooling di Villa Primule Gestioni Srl;
- euro 76.015 interessi verso la controllante iSenior Srl per cashpooling dell'incorporata Itaca Srl;
- euro 62.377 interessi verso la controllante iSenior Srl per cashpooling dell'incorporata Unogest Srl.

Costi verso le Società del Gruppo Colisée Italia

	ISENIOR SRL
Interessi passivi su finanziamenti intercompany	810.413
Costi per assicurazioni	64.740
Fees Colisée Italia	1.181.000
Costi servizi elaborazioni paghe	13.749
Commissioni di intermediazione	102.318

ISENIOR SRL	
Totale	2.172.220

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

Ai sensi dell'articolo 2428, comma 3, punto 6 del Codice Civile, si segnala che i risultati dei primi mesi dell'esercizio in corso mostrano un significativo miglioramento rispetto al bilancio 2024, principalmente grazie all'aumento del tasso di occupazione, al rialzo della tariffa giornaliera e alla riduzione dei costi derivante dalle sinergie del Mediterranean Cluster di Colisée, costituito nel 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 Fabio Filzi, 25/A	Milano (MI)
Via Verbano, 289	Novara (NO)
Via delle Primule, 7	Torino (TO)
Via Torre Pellice, 25	Torino (TO)
Via XXIV Maggio, 29	Cavagnolo (TO)
Via Regno Unito, 1	Orbassano (TO)
Strada di Settimo, 166/11	Torino (TO)
Via Maria Teresa Fornasio snc	Beinasco (TO)
Via Lidia Menapace, 15	Torino (TO)
Via Aldo Moro, 33	Caselle Torinese (TO)

Conclusioni

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