

ISENIOR REAL ESTATE S.R.L.

Bilancio di esercizio al 31-12-2025

Dati anagrafici	
Sede in	VIA PORLEZZA, 8 MILANO MI
Codice Fiscale	01712700093
Numero Rea	MI 2652851
P.I.	01712700093
Capitale Sociale Euro	10.000 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA
Settore di attività prevalente (ATECO)	682009
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	59.667	106.419
II - Immobilizzazioni materiali	3.872.970	4.010.729
III - Immobilizzazioni finanziarie	-	5.000
Totale immobilizzazioni (B)	3.932.637	4.122.148
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	12.420.672	12.300.000
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.174.533	1.567.972
Totale crediti	1.174.533	1.567.972
IV - Disponibilità liquide	3.013	2.170
Totale attivo circolante (C)	13.598.218	13.870.142
D) Ratei e risconti	43.284	53.346
Totale attivo	17.574.139	18.045.636
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	10.000	10.000
IV - Riserva legale	2.000	2.000
VI - Altre riserve	11.100.000	11.100.000
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(9.999.851)	(4.879.905)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(443.811)	(5.119.946)
Totale patrimonio netto	668.338	1.112.149
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	4.246.493	16.933.487
esigibili oltre l'esercizio successivo	12.659.308	-
Totale debiti	16.905.801	16.933.487
Totale passivo	17.574.139	18.045.636

Conto economico

	31-12-2025	31-12-2024
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	302.888	286.840
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	120.672	(3.838.113)
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	120.672	(3.838.113)
5) altri ricavi e proventi		
altri	5.015	9.856
Totale altri ricavi e proventi	5.015	9.856
Totale valore della produzione	428.575	(3.541.417)
B) Costi della produzione		
7) per servizi	92.876	114.156
8) per godimento di beni di terzi	1.560	-
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	191.435	190.538
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	53.677	52.780
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	137.758	137.758
Totale ammortamenti e svalutazioni	191.435	190.538
14) oneri diversi di gestione	241.261	138.576
Totale costi della produzione	527.132	443.270
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(98.557)	(3.984.687)
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
da imprese controllate	405.000	-
Totale proventi da partecipazioni	405.000	-
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
da imprese controllanti	3.781	3.223
Totale proventi diversi dai precedenti	3.781	3.223
Totale altri proventi finanziari	3.781	3.223
17) interessi e altri oneri finanziari		
verso imprese controllanti	706.148	1.041.014
altri	47.587	54.965
Totale interessi e altri oneri finanziari	753.735	1.095.979
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(344.954)	(1.092.756)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(443.511)	(5.077.443)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	300	-
imposte differite e anticipate	-	42.503
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	300	42.503
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(443.811)	(5.119.946)

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

Nota integrativa, parte iniziale

Signor Socio, la presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio al 31/12/2025, che presenta una perdita di esercizio pari a euro 443.811, dopo la contabilizzazione di ammortamenti per euro 191.435 e di imposte correnti per euro 300. 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.

Nel presente documento verranno inoltre fornite le informazioni richieste dai numeri 3 e 4 dell'art. 2428 del codice civile, in quanto, come consentito dall'art. 2435-bis del codice civile, non è stata redatta la relazione sulla gestione.

La società, ai sensi dell'art. 2364 del Codice Civile, si è avvalsa della clausola statutaria che consente l'approvazione del bilancio d'esercizio entro il termine di 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale. Tale proroga si è resa necessaria in ragione di particolari esigenze connesse alla struttura organizzativa e alle attività di chiusura contabile, nonché della necessità di effettuare una puntuale e approfondita verifica di alcune poste di bilancio

Profilo e attività della Società

iSenior Real Estate S.r.l. (di seguito anche "iSenior", "iSRE", e la "Società") opera nel settore immobiliare e precisamente si occupa dell'acquisto, vendita e locazione di beni immobili in genere, nonché della gestione e dell'amministrazione di immobili di proprietà sociale a favore del Gruppo iSenior. Nello specifico, la Società, si occupa anche della compravendita di beni immobili effettuata su beni propri.'

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. Per la valutazione prospettica circa il presupposto della continuità aziendale si rimanda al paragrafo Valutazione della continuità aziendale e prevedibile evoluzione della gestione.

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.

Valutazione della continuità aziendale e prevedibile evoluzione della gestione

Al 31 dicembre 2025, il patrimonio netto ammonta a Euro 668 migliaia, dopo aver contabilizzato una perdita d'esercizio pari a Euro 444 migliaia.

La perdita d'esercizio risulta determinata dal risultato della gestione finanziaria (negativo per Euro 754 migliaia) principalmente rappresentata da un finanziamento ricevuto dalla controllante iSenior Sr.l. avente scadenza oltre 12 mesi e dal rapporto di tesoreria accentrata (cash pooling) in essere con quest'ultima.

Per quanto concerne la continuità aziendale, la valutazione delle voci di bilancio è stata effettuata nella prospettiva della continuità aziendale e quindi tenendo conto del fatto che l'azienda costituisce un complesso economico funzionante, destinato, almeno per un prevedibile arco di tempo futuro (12 mesi dalla data di riferimento di chiusura del bilancio), alla produzione di reddito.

Nella valutazione prospettica circa il presupposto della continuità aziendale non sono emerse significative incertezze, ciò in considerazione del contesto specifico in cui opera la società, il settore dell'assistenza sanitaria caratterizzato da una certa stabilità della domanda, dalla presenza di servizi convenzionati con il sistema sanitario nazionale, nonché la stessa appartenenza ad un gruppo internazionale.

Nel corso dell'esercizio 2025, le società del Gruppo iSenior (tutte operanti in Italia) hanno continuato ad attuare misure volte a rafforzare il proprio equilibrio finanziario e la capacità di generare liquidità. In particolare, i piani di ristrutturazione finalizzati a migliorare i livelli di occupazione e a ridurre i costi fissi hanno portato a un progressivo miglioramento dei risultati operativi del Gruppo stesso, consolidando un modello operativo completamente autosufficiente che non richiede il ricorso a ulteriori finanziamenti da parte della capogruppo francese (Colisse International SA).

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, il Gruppo iSenior dovrebbe generare flussi di cassa netti positivi derivante principalmente dall'attività operativa.

Inoltre, la controllante Colisée International S.A. ha formalizzato l'impegno a non richiedere il rimborso dei crediti finanziari vantati nei confronti del socio unico iSenior S.r.l. (pari a complessivi Euro 40.909 migliaia), che gestisce il cash pooling delle società italiane del Gruppo, inclusa come detto iSenior Real Estate S.r.l., 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.

Infine, con riferimento specifico ad iSenior Real Estate Srl, nelle more della cessione dell'immobile di Suvereto, per il quale sono in corso contatti e trattative con potenziali acquirenti, si è ritenuto opportuno valorizzare temporaneamente il bene mediante la stipula di un contratto di locazione con la società del Gruppo, Plancia Srl, al fine di renderlo produttivo di reddito e contribuire al miglioramento della redditività aziendale.

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 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
Altre immobilizzazioni immateriali	In base alla durata del contratto

La società applica la disciplina del costo ammortizzato e dell'attualizzazione. Peraltro per le immobilizzazioni immateriali per le quali è previsto un pagamento differito a condizioni diverse rispetto a quelle normalmente praticate sul mercato, per operazioni simili o equiparabili, l'iscrizione in bilancio è avvenuta al valore attuale dei futuri pagamenti contrattuali determinato ai sensi dell'OIC 19 più gli oneri accessori.

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.

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	10%
Attrezzature industriali e commerciali	10% - 15%

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.

La società applica la disciplina del costo ammortizzato e dell'attualizzazione. Peraltro per i cespiti per i quali è previsto un pagamento differito a condizioni diverse rispetto a quelle normalmente praticate sul mercato, per operazioni simili o equiparabili, l'iscrizione in bilancio è avvenuta al valore attuale dei futuri pagamenti contrattuali determinato ai sensi dell'OIC 19 più gli oneri accessori.

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.

Terreni e fabbricati

La società ha distintamente contabilizzato la parte di terreno sottostante ai fabbricati di proprietà e per la stessa non si è operato alcun ammortamento in quanto si tratta di beni per i quali non è previsto un esaurimento della utilità futura.

Immobilizzazioni finanziarie

Partecipazioni

Tutte le partecipazioni iscritte in bilancio sono state valutate al minore tra il costo di acquisizione ed il valore di mercato, 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.

Rimanenze

Le rimanenze di beni sono state iscritte al minore tra il costo di acquisto e/o di produzione e il valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato.

Il costo di acquisto comprende gli eventuali oneri accessori di diretta imputazione.

Il costo di produzione comprende i costi diretti ed i costi indiretti sostenuti nel corso della produzione e necessari per portare le rimanenze di magazzino nelle condizioni e nel luogo attuali, per la quota ragionevolmente imputabile al prodotto relativa al periodo di fabbricazione e fino al momento dal quale il bene può essere utilizzato.

Il costo viene determinato secondo la stessa configurazione indicata con riferimento alle immobilizzazioni. Le scorte obsolete ed a lento rigiro sono opportunamente svalutate in relazione alla loro possibilità di utilizzo o di realizzo.

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.

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.

Debiti

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

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

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

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	307.693	5.061.948	5.000	5.374.641
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	201.274	1.051.219		1.252.493
Valore di bilancio	106.419	4.010.729	5.000	4.122.148
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	6.925	-	-	6.925
Ammortamento dell'esercizio	53.677	137.758		191.435
Altre variazioni	-	-	(5.000)	(5.000)
Totale variazioni	(46.752)	(137.758)	(5.000)	(189.510)
Valore di fine esercizio				
Costo	314.618	5.061.948	-	5.376.566
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	254.951	1.188.978		1.443.929
Valore di bilancio	59.667	3.872.970	-	3.932.637

Le immobilizzazioni immateriali sono costituite da:

- *Costi di impianto e ampliamento* per euro 49.847 al netto del relativo fondo ammortamento. Nella voce sono stati contabilizzati i costi di impianto sostenuti dalla Società per lo sviluppo dell'attività;
- *Oneri pluriennali vari da ammortizzare* per euro 9.819 al netto del relativo fondo ammortamento.

Le immobilizzazioni materiali sono costituite da *terreni e fabbricati* e si riferiscono all'immobile sito in Varazze (SV), Via San Francesco di Assisi, n. 5, concesso in locazione alla Società collegata Plancia S.r.l. per la gestione della Residenza Sanitaria Assistenziale *L'Alba*.

Il valore del fabbricato è pari a euro 3.402.970 al netto del relativo fondo ammortamento pari a euro 1.118.978.

Il terreno è stato scorporato dal fabbricato e iscritto in bilancio per un valore di euro 470.000, per cui non si è operato alcun ammortamento in quanto si tratta di beni per i quali non è previsto un esaurimento della utilità futura.

Per quanto riguarda il decremento della voce *immobilizzazioni finanziarie* si segnala che nel corso del 2025 è stata effettuata la cessione della partecipata detenuta nella società collegata Il Gelso ad altro operatore di settore esterno, realizzando un plusvalenza di euro 405.000 iscritta nella voce C15 del Conto Economico

Operazioni di locazione finanziaria

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

Attivo circolante

Gli elementi dell'attivo circolante sono valutati secondo quanto previsto dai numeri da 8 a 11-bis dell'articolo 2426 del Codice civile. I criteri utilizzati sono indicati nei paragrafi delle rispettive voci di bilancio.

Rimanenze

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Totale rimanenze	12.300.000	120.672	12.420.672

Le rimanenze sono rappresentate dagli immobili, destinati a Residenze per anziani, ubicati a:

- Domegge di Cadore (BL), per euro 6.022.200, al netto del relativo fondo svalutazione;
- Suvereto (LI), per euro 6.398.472, al netto del relativo fondo svalutazione.

Si segnala che sono in corso trattative con operatori vari operanti nel settore immobiliare, per la cessione dei fabbricati siti in Domegge e Suvereto.

A tal proposito, con riferimento al fabbricato di Domegge e, sulla base delle offerte ricevute, nel corso del 2024 si è ritenuto opportuno svalutare l'immobile per un importo pari a euro 1.687.881 per ricondurre il valore a quello testato sul mercato.

Con riferimento, invece, al fabbricato di Suvereto, sulla base di una perizia di stima svolta da un perito indipendente, nel corso del 2024 si è provveduto alla svalutazione dell'immobile per euro 2.216.908, per ricondurre il suo valore a quello di perizia."

Nel corso dell'esercizio 2025, sulla base delle informazioni disponibili e delle trattative in essere, non sono emersi elementi tali da richiedere una revisione delle valutazioni effettuate nell'esercizio precedente; pertanto, i valori iscritti in bilancio al 31 dicembre 2025 risultano confermati"

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 c.c.

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	1.567.972	(393.439)	1.174.533

I crediti verso clienti sono costituiti per euro 453.982 da crediti intercompany verso le Società del gruppo.

I crediti tributari ammontano a euro 713.547 e sono costituiti principalmente dal credito Iva di euro 709.398.

I crediti verso altri accolgono principalmente crediti diversi per euro 7.004. Si riferisco a fatture da emettere nei confronti della società controllante ISenior Srl

Disponibilità liquide

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Totale disponibilità liquide	2.170	843	3.013

Ratei e risconti attivi

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	53.346	(10.062)	43.284
Totale ratei e risconti attivi	53.346	(10.062)	43.284

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

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 esercizio	Destinazione del inizio risultato prec. - destinazioni	dell'es. Incrementi Altre (Decrementi)	/ Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	10.000	-	-	-	10.000
Riserva legale	2.000	-	-	-	2.000
Varie altre riserve	11.100.000	-	-	-	11.100.000
Totale altre riserve	11.100.000	-	-	-	11.100.000
Utile (perdita) portati a nuovo	(4.879.905)	(5.119.946)	-	-	(9.999.851)
Utile (perdita) dell'esercizio	(5.119.946)	5.119.946	-	(443.811)	(443.811)
Totale	1.112.149	-	-	(443.811)	668.338

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Versamento Soci in conto capitale	11.100.000
Totale	11.100.000

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	10.000	Capitale		10.000
Riserva legale	2.000	Utile	B	2.000

Varie altre riserve	11.100.000	Capitale	A;B;C	11.100.000
Totale varie altre riserve	11.100.000	-	-	-
Totale	11.112.000			11.112.000
Quota non distribuibile				10.443.662
Residua quota distribuibile				606.941
Legenda: A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci; D: per altri vincoli statutari; E: altro				

Ai sensi dell’art. 2426, n. 5, del Codice civile, si segnala che una quota della posta Versamento Soci in conto capitale, pari a euro 49.847, risulta indisponibile a titolo di copertura dei Costi di impianto e di ampliamento capitalizzati nell’attivo patrimoniale e non ancora ammortizzati al termine dell’esercizio.

Con delibera assembleare del 30 dicembre 2024, a fronte della perdita dell’esercizio attesa e dell’esigenza di procedere a un rafforzamento patrimoniale della Società, il Socio Unico iSenior S.r.l. ha effettuato un Versamento in conto capitale, mediante la rinuncia alla restituzione di parte del Finanziamento Soci per un importo di euro 6.000.000.

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	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Totale debiti	16.933.487	(27.686)	16.905.801	4.246.493	12.659.308	819.635

I debiti verso banche, per euro 2.036.282, si riferiscono al mutuo fondiario, assistito da garanzia ipotecaria, erogato dalla Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A., in relazione alla Residenza per Anziani di Domegge di Cadore (BL).

I debiti verso fornitori, per euro 4.013.296, sono costituiti prevalentemente dai debiti nei confronti di società di fornitura di beni e servizi attinenti alla gestione caratteristica della Società. In particolare i debiti verso la società del gruppo ISenior SRL i debiti ammontano ad euro 3.975.896

I debiti verso imprese controllanti sono costituiti da:

- finanziamento, fruttifero di interessi, ricevuto dalla controllante iSenior S.r.l., avente scadenza oltre i 12 mesi per euro 10.745.029;
- debito verso la controllante iSenior S.r.l., avente scadenza oltre i 12 mesi, in conseguenza del contratto di tesoreria accentrata (cash pooling) di Gruppo per euro 110.840;
- debiti tributari euro 364.

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	16.905.801	16.905.801

Il debito verso la banca per euro 2.036.272 è assistito da garanzia ipotecaria, come sopra riportato..

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

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.

Per quanto concerne la cessione di beni, i relativi ricavi 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.

I ricavi derivanti dalle prestazioni di servizi sono iscritti quando il servizio è reso, ovvero quando la prestazione è stata effettuata; nel particolare caso delle prestazioni di servizi continuative i relativi ricavi sono iscritti per la quota maturata.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	286.840	16.048	302.888
Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati, finiti	(3.838.113)	3.958.785	120.672
Altri ricavi e proventi	9.856	(4.841)	5.015
Totale valore della produzione (A)	(3.541.417)	3.969.992	428.575

I ricavi delle vendite e delle prestazioni sono costituiti unicamente dall'affitto del fabbricato di Varazze (SV) concesso in gestione alla società collegata Plancia S.r.l..

Gli altri ricavi e proventi sono costituiti da sopravvenienze attive e da riaddebiti di spese.

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.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Per servizi	114.156	(21.280)	92.876
Per godimento di beni di terzi	-	1.560	1.560
Ammortamenti e svalutazioni	190.538	897	191.435
Oneri diversi di gestione	138.576	102.685	241.261
Totale costi della produzione (B)	443.270	83.862	527.132

I costi per servizi sono costituiti prevalentemente da servizi di appalto per i fabbricati in costruzione di Domegge di Cadore e di Suvereto, utenze, compensi alla società di revisione e oneri bancari.

Gli oneri diversi di gestione sono costituiti prevalentemente da IMU, spese societarie (vidimazione, CCIAA, depositi bilanci) e imposte e tasse varie.

Proventi e oneri finanziari

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

Composizione degli altri proventi

Nel seguente prospetto si dà evidenza degli altri proventi finanziari:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
d) proventi diversi dai precedenti:			
- da imprese controllanti	3.223	558	3.781
Totale ratei e risconti passivi	3.223	558	3.781

Gli interessi attivi verso imprese controllanti sono rappresentati dagli interessi attivi *intercompany*

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Nel seguente prospetto si dà evidenza degli interessi e degli altri oneri finanziari di cui all'art. 2425, n. 17 del codice civile, con specifica suddivisione tra quelli relativi a prestiti obbligazionari, ai debiti verso banche ed a altre fattispecie.

	Altri	Totale
Interessi ed altri oneri finanziari	753.735	753.735

Gli interessi e altri oneri finanziari sono costituiti da:

- euro 706.148 riconducibili agli interessi passivi verso la controllante iSenior S.r.l. in conseguenza del contratto di tesoreria accentrata (cash pooling) di Gruppo e del finanziamento concesso dalla controllante;
- euro 47.587 riconducibili a interessi bancari sul mutuo ipotecario per il fabbricato di Domegge di Cadore.

La significativa riduzione degli oneri finanziari passivi rispetto all'esercizio precedente è inoltre riconducibile alla rinuncia, avvenuta nel mese di dicembre 2024 da parte della controllante, a crediti verso soci per circa 6 milioni di euro. Tali debiti generavano interessi passivi nel corso del 2024, mentre nel 2025 non risultano più presenti, determinando una conseguente e rilevante contrazione degli interessi passivi sostenuti dalla Società.

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.

I

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.

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, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto

La società non ha deliberato compensi, né esistono anticipazioni e crediti, a favore dell'Organo Amministrativo. Inoltre la stessa non ha assunto impegni per conto di tale organo per effetto di garanzie di qualsiasi tipo prestate.

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	9.000
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	9.000

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	Ricevente	Tipologia	Importo
iSenior Real Estate S.r.l.	Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A.	Mutuo ipotecario	6.800.000
			6.800.000

Si riferisce all'ipoteca concessa a favore della Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A. iscritta sull'immobile di Domegge di Cadore (BL), in relazione al mutuo fondiario sottoscritto dalla Società per un valore di euro 2.900.00, ad oggi residuo per Euro 2.036.272.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Nel corso dell'esercizio sono state poste in essere operazioni con parti correlate; si tratta di operazioni concluse a condizioni di mercato, pertanto, in base alla normativa vigente, non viene fornita alcuna informazione aggiuntiva.

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.

	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.

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	295.763	309.253
Utile (perdita) dell'esercizio	(859.189)	(13.489)
Totale patrimonio netto	(357.471)	501.719
D) Debiti	1.342.710	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	(586)	(19.877)
Imposte sul reddito dell'esercizio	367	34
Utile (perdita) dell'esercizio	(859.189)	(13.489)

Azioni proprie e di società controllanti

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

Signor Socio, alla luce di quanto sopra esposto, l'Organo Amministrativo Le propone di riportare a nuovo la perdita d'esercizio pari a euro 443.811.

Nota integrativa, parte finale

Signor Socio, Le 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. La 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 vero e reale e corrisponde alle scritture contabili

L'Amministratore Unico

Gerard Sanfeliu Delgado