

# 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 31/12/2025

Signor Socio, nella nota integrativa Vi sono state fornite le notizie attinenti alla illustrazione del bilancio al 31/12/2025; nel presente documento, conformemente a quanto previsto dall'art. 2428 del codice civile, Vi 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 2025 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 2025 evidenzia una perdita complessiva dopo le imposte di euro 594.598. Il patrimonio netto al 31 dicembre 2025 presenta un saldo positivo di euro 3.211.703.

Al 31 dicembre 2025, l'EBITDA ha registrato un risultato positivo di 2,2 milioni di euro, che rappresenta un miglioramento di circa 1 milione di euro (+93,75%) rispetto all'esercizio precedente. Tale aumento è attribuibile principalmente alla significativa riduzione delle spese generali e amministrative, che sono diminuite di 1,6 milioni di euro (-15,13%).

L'EBIT è risultato negativo per 186 mila euro, pur registrando un miglioramento di 1,6 milioni di euro (+90,08%) rispetto all'anno precedente. La variazione positiva è attribuibile, in parte, all'aumento degli altri ricavi e proventi, che sono cresciuti di 825 mila euro (+241,83%) rispetto al 2024.

I risultati finanziari evidenziano una perdita netta di 310 mila euro, con un miglioramento di 325 mila euro (+51,13%) rispetto all'esercizio precedente. Tale andamento è dovuto principalmente alla riduzione degli interessi passivi, correlata all'estinzione del finanziamento infragruppo con il Capogruppo, iSenior S.r.l.

### **Indicatori di performance operativa**

Nel corso dell'esercizio 2025 il tasso di occupazione è salito al 98,1%, registrando un recupero di +2 punti percentuali rispetto al 2024, principalmente grazie al completamento dei lavori di ristrutturazione del piano terra della struttura di Cerro Maggiore, iniziati nel luglio 2024 e terminati nel febbraio 2025.

| KPI                    | 2023  | 2024  | 2025  | var      | var % |
|------------------------|-------|-------|-------|----------|-------|
| Tasso di occupazione % | 97,3% | 96,5% | 98,1% | +2 punti | +2%   |

Allo stesso tempo, la tariffa giornaliera (tariffa media giornaliera) è aumentata del 3%, passando da 122,7 € a 126,6 €, grazie all'aumento di 5 € per gli ospiti privati e alla rivalutazione del +2,6% sulle tariffe pubbliche (ATS) degli ospiti accreditati, entrambi con decorrenza dal 1° gennaio 2025.

| KPI             | 2023    | 2024    | 2025    | var    | var % |
|-----------------|---------|---------|---------|--------|-------|
| ADR totale in € | 117,4 € | 122,7 € | 126,6 € | +3,9 € | +3%   |

I ricavi derivanti dall'attività ricettiva (Vendite ricettive) sono aumentati del 4% rispetto all'esercizio precedente, attestandosi a +745 mila euro, grazie agli effetti legati all'occupazione e alla tariffa giornaliera.

## Approvazione del bilancio d'esercizio

---

Ai sensi dell'articolo 2364 del Codice Civile, la società si è avvalsa della disposizione prevista dal proprio statuto che consente l'approvazione del bilancio entro 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio. Tale proroga del termine si è resa necessaria alla luce delle attività di riorganizzazione e razionalizzazione in corso a livello di gruppo, con particolare riferimento ai processi di coordinamento e consolidamento delle informazioni economico-finanziarie con la Capogruppo francese, che richiedono ulteriori analisi e verifiche per garantire la corretta redazione del bilancio.

## Fatti di particolare rilievo

---

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

Costituzione di società consortile: È stata costituita una nuova società consortile finalizzata al coordinamento delle attività e all'ottimizzazione dei costi operativi.

## 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 COLISÉE ed è soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte della società COLISÉE 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 2025    | %               | Esercizio 2024    | %               | Variaz. assoluta   | Variaz. %        |
|---|-------------------|-----------------|-------------------|-----------------|--------------------|------------------|
| <b>CAPITALE CIRCOLANTE</b>                        | <b>3.200.950</b>  | <b>28,95 %</b>  | <b>3.684.091</b>  | <b>27,09 %</b>  | <b>(483.141)</b>   | <b>(13,11) %</b> |
| Liquidità immediate                               | 161.297           | 1,46 %          | 241.385           | 1,77 %          | (80.088)           | (33,18) %        |
| Disponibilità liquide                             | 161.297           | 1,46 %          | 241.385           | 1,77 %          | (80.088)           | (33,18) %        |
| Liquidità differite                               | 2.977.463         | 26,93 %         | 3.404.762         | 25,04 %         | (427.299)          | (12,55) %        |
| Crediti verso soci                                |                   |                 |                   |                 |                    |                  |
| Crediti dell'Attivo Circolante a breve termine    | 2.660.346         | 24,06 %         | 3.111.336         | 22,88 %         | (450.990)          | (14,50) %        |
| Crediti immobilizzati a breve termine             |                   |                 |                   |                 |                    |                  |
| Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita |                   |                 |                   |                 |                    |                  |
| Attività finanziarie                              |                   |                 |                   |                 |                    |                  |
| Ratei e risconti attivi                           | 317.117           | 2,87 %          | 293.426           | 2,16 %          | 23.691             | 8,07 %           |
| Rimanenze   | 62.190            | 0,56 %          | 37.944            | 0,28 %          | 24.246             | 63,90 %          |
| <b>IMMOBILIZZAZIONI</b>                           | <b>7.854.988</b>  | <b>71,05 %</b>  | <b>9.915.349</b>  | <b>72,91 %</b>  | <b>(2.060.361)</b> | <b>(20,78) %</b> |
| Immobilizzazioni immateriali                      | 5.393.245         | 48,78 %         | 7.376.402         | 54,24 %         | (1.983.157)        | (26,89) %        |
| Immobilizzazioni materiali                        | 1.394.304         | 12,61 %         | 1.653.572         | 12,16 %         | (259.268)          | (15,68) %        |
| Immobilizzazioni finanziarie                      | 2.500             | 0,02 %          |                   |                 | 2.500              |                  |
| Crediti dell'Attivo Circolante a m/l termine      | 1.064.939         | 9,63 %          | 885.375           | 6,51 %          | 179.564            | 20,28 %          |
| <b>TOTALE IMPIEGHI</b>                            | <b>11.055.938</b> | <b>100,00 %</b> | <b>13.599.440</b> | <b>100,00 %</b> | <b>(2.543.502)</b> | <b>(18,70) %</b> |

## Stato Patrimoniale Passivo

| Voce                     | Esercizio 2025   | %              | Esercizio 2024   | %              | Variaz. assolute   | Variaz. %        |
|--------------------------|------------------|----------------|------------------|----------------|--------------------|------------------|
| <b>CAPITALE DI TERZI</b> | <b>7.844.235</b> | <b>70,95 %</b> | <b>9.793.137</b> | <b>72,01 %</b> | <b>(1.948.902)</b> | <b>(19,90) %</b> |
| Passività correnti       | 7.542.472        | 68,22 %        | 9.419.303        | 69,26 %        | (1.876.831)        | (19,93) %        |
| Debiti a breve termine   | 7.456.381        | 67,44 %        | 9.332.911        | 68,63 %        | (1.876.530)        | (20,11) %        |
| Ratei e risconti passivi | 86.091           | 0,78 %         | 86.392           | 0,64 %         | (301)              | (0,35) %         |
| Passività consolidate    | 301.763          | 2,73 %         | 373.834          | 2,75 %         | (72.071)           | (19,28) %        |
| Debiti a m/l termine     |                  |                |                  |                |                    |                  |
| Fondi per rischi e oneri | 37.398           | 0,34 %         | 187.201          | 1,38 %         | (149.803)          | (80,02) %        |
| TFR                      | 264.365          | 2,39 %         | 186.633          | 1,37 %         | 77.732             | 41,65 %          |

| Voce                             | Esercizio 2025    | %               | Esercizio 2024    | %               | Variaz. assolute   | Variaz. %        |
|----------------------------------|-------------------|-----------------|-------------------|-----------------|--------------------|------------------|
| <b>CAPITALE PROPRIO</b>          | <b>3.211.703</b>  | <b>29,05 %</b>  | <b>3.806.303</b>  | <b>27,99 %</b>  | <b>(594.600)</b>   | <b>(15,62) %</b> |
| Capitale sociale                 | 10.000            | 0,09 %          | 10.000            | 0,07 %          |                    |                  |
| Riserve                          | 17.343.910        | 156,87 %        | 17.343.910        | 127,53 %        |                    |                  |
| Utili (perdite) portati a nuovo  | (13.547.609)      | (122,54) %      | (10.017.302)      | (73,66) %       | (3.530.307)        | (35,24) %        |
| Utile (perdita) dell'esercizio   | (594.598)         | (5,38) %        | (3.530.305)       | (25,96) %       | 2.935.707          | 83,16 %          |
| Perdita ripianata dell'esercizio |                   |                 |                   |                 |                    |                  |
| <b>TOTALE FONTI</b>              | <b>11.055.938</b> | <b>100,00 %</b> | <b>13.599.440</b> | <b>100,00 %</b> | <b>(2.543.502)</b> | <b>(18,70) %</b> |

## Principali indicatori della situazione patrimoniale e finanziaria

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

| INDICE  | Esercizio 2025 | Esercizio 2024 | Variazioni % |
|---|----------------|----------------|--------------|
| <b>Copertura delle immobilizzazioni</b>   |                |                |              |
| = A) Patrimonio netto / Immobilizzazioni  | 40,89 %        | 38,39 %        | 6,51 %       |
| L'indice viene utilizzato per valutare l'equilibrio fra capitale proprio e investimenti fissi dell'impresa  |                |                |              |
| <b>Indice di indebitamento</b>  |                |                |              |
| = [ TOT.PASSIVO - A) Patrimonio netto ] / A) Patrimonio netto   | 2,44           | 2,57           | (5,06) %     |
| L'indice esprime il rapporto fra il capitale di terzi e il totale del capitale proprio  |                |                |              |
| <b>Quoziente di indebitamento finanziario</b>   |                |                |              |
| = [ 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 | 1,15           | 0,42           | 173,81 %     |
| 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   |                |                |              |

| INDICE   | Esercizio 2025 | Esercizio 2024 | Variazioni % |
|--|----------------|----------------|--------------|
| <b>Mezzi propri su capitale investito</b>  |                |                |              |
| = A) Patrimonio netto / TOT. ATTIVO  | 29,05 %        | 27,99 %        | 3,79 %       |
| L'indice misura il grado di patrimonializzazione dell'impresa e conseguentemente la sua indipendenza finanziaria da finanziamenti di terzi   |                |                |              |
| <b>Oneri finanziari su fatturato</b>   |                |                |              |
| = C.17) Interessi e altri oneri finanziari (quota ordinaria) / A.1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni (quota ordinaria)   | 1,61 %         | 3,42 %         | (52,92) %    |
| L'indice esprime il rapporto tra gli oneri finanziari ed il fatturato dell'azienda   |                |                |              |
| <b>Indice di disponibilità</b>   |                |                |              |
| = [ 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 ] | 42,44 %        | 39,11 %        | 8,51 %       |
| 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)   |                |                |              |
| <b>Margine di struttura primario</b>   |                |                |              |
| = [ A) Patrimonio Netto - ( B) Immobilizzazioni - B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.II) Crediti (oltre l'esercizio successivo) ]   | (3.956.594,00) | (5.541.170,00) | 28,60 %      |
| 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.  |                |                |              |
| <b>Indice di copertura primario</b>  |                |                |              |
| = [ A) Patrimonio Netto ] / [ B) Immobilizzazioni - B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.II) Crediti (oltre l'esercizio successivo) ]   | 0,45           | 0,41           | 9,76 %       |
| E' costituito dal rapporto fra il Capitale Netto e le immobilizzazioni nette. Esprime, in valore relativo, la quota di immobilizzazioni coperta con mezzi propri.  |                |                |              |

| INDICE   | Esercizio 2025 | Esercizio 2024 | Variazioni % |
|--|----------------|----------------|--------------|
| <b>Margine di struttura secondario</b>   |                |                |              |
| = [ 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) ]   | (3.654.831,00) | (5.167.336,00) | 29,27 %      |
| 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.   |                |                |              |
| <b>Indice di copertura secondario</b>  |                |                |              |
| = [ 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) ]   | 0,49           | 0,45           | 8,89 %       |
| E' costituito dal rapporto fra il Capitale Consolidato e le immobilizzazioni nette. Esprime, in valore relativo, la quota di immobilizzazioni coperta con fonti consolidate.   |                |                |              |
| <b>Capitale circolante netto</b>   |                |                |              |
| = [ 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 ] | (4.341.522,00) | (5.735.212,00) | 24,30 %      |
| 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  |                |                |              |
| <b>Margine di tesoreria primario</b>   |                |                |              |
| = [ 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   | (4.403.712,00) | (5.773.156,00) | 23,72 %      |

| INDICE  | Esercizio 2025 | Esercizio 2024 | Variazioni % |
|---|----------------|----------------|--------------|
| + 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  |                |                |              |
| <b>Indice di tesoreria primario</b>   |                |                |              |
| = [ 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 ] | 41,61 %        | 38,71 %        | 7,49 %       |
| 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 2025    | %               | Esercizio 2024    | %               | Variaz. assolute | Variaz. %      |
|--------------------------------|-------------------|-----------------|-------------------|-----------------|------------------|----------------|
| <b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b> | <b>19.787.452</b> | <b>100,00 %</b> | <b>18.941.505</b> | <b>100,00 %</b> | <b>845.947</b>   | <b>4,47 %</b>  |
| - Consumi di materie prime     | 1.059.130         | 5,35 %          | 783.929           | 4,14 %          | 275.201          | 35,11 %        |
| - Spese generali               | 8.975.906         | 45,36 %         | 10.576.547        | 55,84 %         | (1.600.641)      | (15,13) %      |
| <b>VALORE AGGIUNTO</b>         | <b>9.752.416</b>  | <b>49,29 %</b>  | <b>7.581.029</b>  | <b>40,02 %</b>  | <b>2.171.387</b> | <b>28,64 %</b> |
| - Altri ricavi                 | 442.075           | 2,23 %          | 341.456           | 1,80 %          | 100.619          | 29,47 %        |
| - Costo del personale          | 7.045.445         | 35,61 %         | 5.792.897         | 30,58 %         | 1.252.548        | 21,62 %        |
| - Accantonamenti               | 31.098            | 0,16 %          | 293.742           | 1,55 %          | (262.644)        | (89,41) %      |
| <b>MARGINE OPERATIVO LORDO</b> | <b>2.233.798</b>  | <b>11,29 %</b>  | <b>1.152.934</b>  | <b>6,09 %</b>   | <b>1.080.864</b> | <b>93,75 %</b> |

| Voce   | Esercizio 2025   | %               | Esercizio 2024     | %                | Variaz. assolute | Variaz. %      |
|--|------------------|-----------------|--------------------|------------------|------------------|----------------|
| - Ammortamenti e svalutazioni  | 2.419.978        | 12,23 %         | 3.030.379          | 16,00 %          | (610.401)        | (20,14) %      |
| <b>RISULTATO OPERATIVO CARATTERISTICO (Margine Operativo Netto)</b>  | <b>(186.180)</b> | <b>(0,94) %</b> | <b>(1.877.445)</b> | <b>(9,91) %</b>  | <b>1.691.265</b> | <b>90,08 %</b> |
| + Altri ricavi   | 442.075          | 2,23 %          | 341.456            | 1,80 %           | 100.619          | 29,47 %        |
| - Oneri diversi di gestione  | 1.096.769        | 5,54 %          | 1.563.688          | 8,26 %           | (466.919)        | (29,86) %      |
| <b>REDDITO ANTE GESTIONE FINANZIARIA</b>                             | <b>(840.874)</b> | <b>(4,25) %</b> | <b>(3.099.677)</b> | <b>(16,36) %</b> | <b>2.258.803</b> | <b>72,87 %</b> |
| + Proventi finanziari  | 232.489          | 1,17 %          | 86.460             | 0,46 %           | 146.029          | 168,90 %       |
| + Utili e perdite su cambi   |                  |                 |                    |                  |                  |                |
| <b>RISULTATO OPERATIVO (Margine Corrente ante oneri finanziari)</b>  | <b>(608.385)</b> | <b>(3,07) %</b> | <b>(3.013.217)</b> | <b>(15,91) %</b> | <b>2.404.832</b> | <b>79,81 %</b> |
| + Oneri finanziari   | (310.742)        | (1,57) %        | (635.904)          | (3,36) %         | 325.162          | 51,13 %        |
| <b>REDDITO ANTE RETTIFICHE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE</b> | <b>(919.127)</b> | <b>(4,64) %</b> | <b>(3.649.121)</b> | <b>(19,27) %</b> | <b>2.729.994</b> | <b>74,81 %</b> |
| + Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie           |                  |                 |                    |                  |                  |                |
| <b>+ Quota ex area straordinaria</b>                                 |                  |                 |                    |                  |                  |                |
| REDDITO ANTE IMPOSTE   | (919.127)        | (4,64) %        | (3.649.121)        | (19,27) %        | 2.729.994        | 74,81 %        |
| - Imposte sul reddito dell'esercizio                                 | (324.529)        | (1,64) %        | (118.816)          | (0,63) %         | (205.713)        | (173,14) %     |
| <b>REDDITO NETTO</b>   | <b>(594.598)</b> | <b>(3,00) %</b> | <b>(3.530.305)</b> | <b>(18,64) %</b> | <b>2.935.707</b> | <b>83,16 %</b> |

## Principali indicatori della situazione economica

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

| INDICE  | Esercizio 2025 | Esercizio 2024 | Variazioni % |
|---|----------------|----------------|--------------|
| R.O.E.  |                |                |              |
| = 21) Utile (perdita) dell'esercizio / A) Patrimonio netto  | (18,51) %      | (92,75) %      | 80,04 %      |
| 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) | (1,68) %       | (13,81) %      | 87,83 %      |

| INDICE   | Esercizio 2025 | Esercizio 2024 | Variazioni % |
|--|----------------|----------------|--------------|
| Ammortamenti e svalutazioni (quota ordinaria) ] - [ B.10) Ammortamenti e svalutazioni (quota ordinaria) ] ] / TOT. ATTIVO  |                |                |              |
| L'indice misura la redditività e l'efficienza del capitale investito rispetto all'operatività aziendale caratteristica   |                |                |              |
| <b>R.O.S.</b>  |                |                |              |
| = [ A) Valore della produzione (quota ordinaria) - B) Costi della produzione (quota ordinaria) ] / A.1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni (quota ordinaria)   | (4,35) %       | (16,66) %      | 73,89 %      |
| L'indice misura la capacità reddituale dell'impresa di generare profitti dalle vendite ovvero il reddito operativo realizzato per ogni unità di ricavo   |                |                |              |
| <b>R.O.A.</b>  |                |                |              |
| = [ A) Valore della produzione (quota ordinaria) - B) Costi della produzione (quota ordinaria) ] / TOT. ATTIVO   | (7,61) %       | (22,79) %      | 66,61 %      |
| L'indice misura la redditività del capitale investito con riferimento al risultato ante gestione finanziaria   |                |                |              |
| <b>E.B.I.T. NORMALIZZATO</b>   |                |                |              |
| = [ 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) ] | (608.385,00)   | (3.013.217,00) | 79,81 %      |
| 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 degli oneri finanziari.  |                |                |              |
| <b>E.B.I.T. INTEGRALE</b>  |                |                |              |
| = [ 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   | (608.385,00)   | (3.013.217,00) | 79,81 %      |
| E' il margine reddituale che misura il risultato d'esercizio tenendo conto del risultato dell'area accessoria, dell'area finanziaria (con  |                |                |              |

| INDICE  | Esercizio 2025 | Esercizio 2024 | Variazioni % |
|---|----------------|----------------|--------------|
| 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

La gestione ha registrato un miglioramento rispetto al 2024 grazie agli effetti legati all'occupazione e ai prezzi.

La ripresa dell'occupazione è dovuta al completamento dei lavori di ristrutturazione del piano terra della Casa di Cura Oasi, da luglio 2024 a febbraio 2025, che ha permesso di raggiungere un tasso di occupazione del 98,1% in tutte le strutture, rispetto al 96,5% del 2024 e al 97,3% del 2023.

Aumento delle tariffe giornaliere, grazie alla rivalutazione delle tariffe pubbliche (ATS) con un incremento medio del +2,6% rispetto al 2024 e all'aumento delle tariffe applicate a partire dal 1° gennaio 2025 agli ospiti privati (+5 €).

I ricavi del centro diurno (CDI) di Affori hanno registrato una leggera riduzione dell'occupazione rispetto al 2024.

Il fatturato totale per il 2025 ha registrato una crescita complessiva rispetto al 2024, con un andamento positivo che prosegue anche nell'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 nel complesso positivo al 31 dicembre 2025.

#### 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 vi sono informazioni di materialità da segnalare in merito alla gestione delle Risorse umane. .

## 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. Nello specifico gli stessi si riferiscono a quanto riportato di seguito.

## Crediti verso le consociate iscritti nell'Attivo Circolante

| Descrizione  | Esercizio 2025 | Esercizio 2024 | Variazione assoluta |
|--|----------------|----------------|---------------------|
| verso controllanti                                       | 476.623        | -              | 476.623             |
| verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti | 41.530         | -              | 41.530              |
| <b>Totale</b>  | <b>518.153</b> | <b>-</b>       | <b>518.153</b>      |

I crediti verso controllanti pari a euro 476.623, riclassificati nel corso del precedente esercizio tra i crediti verso clienti, si riferiscono: i) al credito vantato nei confronti della controllante iSenior S.r.l., derivante dall'adesione al regime di consolidato fiscale nazionale ai sensi degli artt. 117 e seguenti del TUIR, per il trasferimento della perdita fiscale, per euro 207.708; e ii) al credito Intercompany e alle fatture da emettere Intercompany verso la controllante iSenior S.r.l. per complessivi euro 268.915, di cui euro 261.538 relativi a fatture da emettere.

I crediti verso società sottoposte al controllo delle controllanti pari a euro 41.530, che nel corso del precedente esercizio sono stati riclassificati tra i crediti verso clienti, si riferiscono al credito vantato nei confronti di Plancia S.r.l.

## Debiti e finanziamenti passivi verso le consociate

| Descrizione   | Esercizio 2025   | Esercizio 2024   | Variazione assoluta |
|---|------------------|------------------|---------------------|
| debiti verso imprese controllate                                | 126.980          | -                | 126.980             |
| debiti verso controllanti                                       | 3.556.685        | 1.585.617        | 1.971.068           |
| debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti | 6.698            | -                | 6.698               |
| <b>Totale</b>   | <b>3.690.363</b> | <b>1.585.617</b> | <b>2.104.746</b>    |

I debiti verso imprese controllate si riferiscono al debito verso la società consortile Colisée Italia S.c.a.r.l. in funzione del contratto di service in essere tra le società.

I debiti verso controllanti pari a complessivi euro 3.556.685 si riferiscono a:

- i. euro 260.913 derivante dall'adesione al regime di consolidato fiscale di tassazione ai sensi degli artt. 117 e segg. del TUIR;
- ii. euro 284.409 relativi al debito verso la controllante iSenior S.r.l. in funzione del contratto di tesoreria accentrata di Gruppo, cash pooling;
- iii. euro 3.011.363 relativi a debiti Intercompany nei confronti della società controllante, di cui euro 136.388 relativi a fatture da ricevere.

I debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti si riferiscono al debito verso Villa Primule Gestioni S.r.l.

## Ricavi verso le Società del Gruppo Colisée Italia

| Descrizione                       | iSenior S.r.l. | Totale         |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Interessi attivi di cash pooling  | 232.489        | 232.489        |
| Riaddebito personale Intercompany | 2.084          | 2.084          |
| <b>Totale</b>                     | <b>234.573</b> | <b>234.573</b> |

I ricavi Intercompany pari a complessivi euro 234.573 si riconducono a:

- interessi da cash pooling con la controllante iSenior S.r.l. per euro 232.489;
- riaddebito personale alla controllante iSenior S.r.l. per euro 2.084.

## Costi verso le Società del Gruppo Colisée Italia

| Descrizione                       | iSenior S.r.l. | Colisée Italia S.c.a.r.l. | Villa Primule Gestioni S.r.l. | Totale         |
|-----------------------------------|----------------|---------------------------|-------------------------------|----------------|
| Interessi passivi di cash pooling | 293.419        | -                         | -                             | 293.419        |
| Fees Colisée Italia               | 343.333        | 68.667                    | -                             | 412.000        |
| Riaddebito costi centralizzati    | -              | 58.313                    | -                             | 58.313         |
| Riaddebito personale Intercompany | -              | -                         | 2.745                         | 2.745          |
| <b>Totale</b>                     | <b>636.752</b> | <b>126.980</b>            | <b>2.745</b>                  | <b>766.477</b> |

I costi Intercompany nei confronti della controllante iSenior S.r.l., pari ad euro 636.752, si riferiscono:

- interessi di cash pooling per euro 293.419;
- management Fees per euro 343.333.

I costi Intercompany nei confronti della società consortile Colisée Italia S.c.a.r.l., pari ad euro 126.980, si riferiscono:

- management Fees in forza del contatto di servizi in essere tra le due società per euro 68.667;
- riaddebito costi vari in forza del contratto di servizi in essere tra le due società per euro 58.313.

I costi Intercompany nei confronti di Villa primule Gestioni S.r.l. si riferiscono al riaddebito del personale.

## 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 e per gli effetti dell'articolo 2428, comma 3, punto 6, del Codice Civile, si segnala che i risultati dei primi mesi dell'esercizio in corso mostrano un continuo miglioramento rispetto al bilancio del 2025, dovuto

principalmente a un aumento del tasso di occupazione, a un incremento della tariffa giornaliera, e una riduzione dei costi derivante dalle sinergie del Colisée Mediterranean Cluster, 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 Don Luigi Sturzo 5 | Cerro Maggiore (CO) |
| Via Faccio Franco 15   | Milano (MI)         |
| Via Papa Pio XI 14     | Legnano (MI)        |
| Via Faccio Franco 19   | Milano (MI)         |
| Via Molino 12/C        | Montorfano (CO)     |
| Via Fabio Filzi 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 31/12/2025 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