

# 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 a socio unico

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

Signori Soci, 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 **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 di cui accreditati 1151.

Nel 2025 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 (di cui 61 accreditati con SSN e 59 privati);
- 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.

### Principali dati finanziari

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 evidenzia, dopo la contabilizzazione di imposte correnti per euro 728.670, di imposte anticipate per euro 35.947 e di proventi da consolidato fiscale per euro 424.908, un utile di esercizio di euro 662.090. Il patrimonio netto al 31 dicembre 2025 presenta un saldo positivo di euro 2.468.404.

### Andamento della Gestione

Nel corso del 2025 il perimetro delle residenze è rimasto invariato (10 residenze)

Tasso di occupazione stabile al 99% sulle residenze comparabili e completamento del periodo di avviamento della residenza di Torino Madama aperta nel 2024 (apertura 10 Gennaio 2024, con un'occupazione media del 99% in confronto al 95% del 2024).

I Ricavi da retta raggiungono i 43,66 milioni di euro (+7% in confronto all'anno precedente), grazie al ricavo medio giornaliero (ADR) salito a 100,0 € nel 2025, con un aumento del 3% rispetto al valore medio del 2024 e grazie alla piena occupazione della residenza di Torino Madama.

	2024	2025	var	var %
Case di cura (n.)	10	10	-	-
Numero di posti letto (#)	1.210	1.210	-	-
Ricavi (k€)	40.945 k	43.659 k	+2.715 k	+7%
ADR €	97,5 €	100,0 €	+2,6 €	+3%
Tasso di occupazione %	95%	99%	+4 punti	+4%

Struttura	2025			var 2025 rispetto al 2024			
	ADR €	OR %	Ricavi dell'albergo (k€)	ADR €	O %	Ricavi da acconti	var % Ricavi
RSA Beinasco "Edmondo De Amicis"	100,2 €	96%	3.172 k	+2,3 €	-1 punti	+20 k	+1%
RSA Caselle Torinese "Nuovo Baulino"	105,5 €	99%	4.579 k	+1,4 €	-0 punti	+35 k	+1%
RSA Cavagnolo "Cesare Pavese"	100,7 €	99%	3.640 k	+5,2 €	+1 punto	+210 k	+6%
RSA Novara "Gianni Rodari"	95,0 €	100%	4.170 k	+3,2 €	+0 punti	+132 k	+3%
RSA Orbassano "Italo Calvino"	104,5 €	100%	4.560 k	+2,3 €	+1 punto	+110 k	+2%
RSA Torino "Il Porto"	97,9 €	99%	6.367 k	+1,8 €	+0 punti	+115 k	+2%
RSA Torino "Itaca"	102,4 €	99%	4.440 k	+2,7 €	+0 punti	+121 k	+3%
RSA Torino "Mario Soldati"	95,0 €	98%	4.091 k	+2,9 €	-1 punti	+84 k	+2%
RSA Torino "Villa Primule"	100,1 €	99%	4.340 k	+1,0 €	+0 punti	+53 k	+1%
<b>Paragonabile</b>	<b>100,0 €</b>	<b>99%</b>	<b>39.359 k</b>	<b>+2,5 €</b>	<b>+0 punti</b>	<b>+880 k</b>	<b>+2%</b>
RSA Torino "Madama"	100,4 €	98%	4.300 k	+4,0 €	+38 punti	+1.835 k	+74%
<b>Apertura 2024</b>	<b>100,4 €</b>	<b>98%</b>	<b>4.300 k</b>	<b>+4,0 €</b>	<b>+38 punti</b>	<b>+1.835 k</b>	<b>+74%</b>
<b>VPG Totale</b>	<b>100,0 €</b>	<b>99%</b>	<b>43.659 k</b>	<b>+2,6 €</b>	<b>+4 punti</b>	<b>+2.715 k</b>	<b>+7%</b>

### 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 i cui risultati sono visibili già in questo esercizio.

L'intento è quello di continuare il miglioramento delle performance in coerenza con il piano economico-finanziario pluriennale 2025–2029, approvato da Colisée International S.A.

Tale andamento positivo si riflette anche nelle previsioni di flusso di cassa elaborate dal Management, che evidenziano la capacità del Gruppo di generare un flusso di cassa libero positivo e di mantenere livelli di liquidità adeguati, rafforzando la visibilità finanziaria e la capacità di far fronte regolarmente ai propri obblighi di gestione e finanziari.

## 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 gestionali di Italia, Spagna e Portogallo.

Tale integrazione ha consentito alla Società di beneficiare di strutture organizzative e sistemi contabili centralizzati, di riduzioni dei costi derivanti dalle sinergie, nonché di una maggiore solvibilità e liquidità derivanti 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 dilazione del termine si è resa necessaria in considerazione del permanere delle attività di riorganizzazione e razionalizzazione a livello di gruppo, con particolare riferimento ai processi di coordinamento e consolidamento delle informazioni economico-finanziarie con la capogruppo francese, che richiedono ulteriori approfondimenti e verifiche ai fini della corretta predisposizione del bilancio.

## Fatti di particolare rilievo

---

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

Cessione della partecipazione in "Gelso S.r.l.": nel corso dei primi mesi del 2026, è stata perfezionata la vendita dell'intera partecipazione detenuta nella società "Gelso S.r.l.". L'operazione ha comportato un incasso di 6,5 milioni di euro, determinando un sensibile rafforzamento della posizione finanziaria netta.

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>8.088.958</b>	<b>49,13 %</b>	<b>6.619.729</b>	<b>39,90 %</b>	<b>1.469.229</b>	<b>22,19 %</b>
Liquidità immediate	281.625	1,71 %	220.334	1,33 %	61.291	27,82 %
Disponibilità liquide	281.625	1,71 %	220.334	1,33 %	61.291	27,82 %
Liquidità differite	7.678.557	46,64 %	6.329.241	38,15 %	1.349.316	21,32 %
Crediti verso soci						
Crediti dell'Attivo Circolante a breve termine	6.938.162	42,14 %	4.982.634	30,03 %	1.955.528	39,25 %
Crediti immobilizzati a breve termine						
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita						
Attività finanziarie	543.916	3,30 %	1.177.844	7,10 %	(633.928)	(53,82) %
Ratei e risconti attivi	196.479	1,19 %	168.763	1,02 %	27.716	16,42 %
Rimanenze	128.776	0,78 %	70.154	0,42 %	58.622	83,56 %
<b>IMMOBILIZZAZIONI</b>	<b>8.375.194</b>	<b>50,87 %</b>	<b>9.972.698</b>	<b>60,10 %</b>	<b>(1.597.504)</b>	<b>(16,02) %</b>
Immobilizzazioni immateriali	3.453.057	20,97 %	4.478.194	26,99 %	(1.025.137)	(22,89) %
Immobilizzazioni materiali	4.607.746	27,99 %	5.218.560	31,45 %	(610.814)	(11,70) %
Immobilizzazioni finanziarie	2.500	0,02 %			2.500	
Crediti dell'Attivo Circolante a m/l termine	311.891	1,89 %	275.944	1,66 %	35.947	13,03 %
<b>TOTALE IMPIEGHI</b>	<b>16.464.152</b>	<b>100,00 %</b>	<b>16.592.427</b>	<b>100,00 %</b>	<b>(128.275)</b>	<b>(0,77) %</b>

## Stato Patrimoniale Passivo

Voce	Esercizio 2025	%	Esercizio 2024	%	Variaz. assolute	Variaz. %
<b>CAPITALE DI TERZI</b>	<b>13.995.748</b>	<b>85,01 %</b>	<b>14.786.113</b>	<b>89,11 %</b>	<b>(790.365)</b>	<b>(5,35) %</b>
Passività correnti	12.667.471	76,94 %	11.444.126	68,97 %	1.223.345	10,69 %
Debiti a breve termine	12.667.471	76,94 %	11.444.126	68,97 %	1.223.345	10,69 %
Ratei e risconti passivi						
Passività consolidate	1.328.277	8,07 %	3.341.987	20,14 %	(2.013.710)	(60,25) %
Debiti a m/l termine						
Fondi per rischi e oneri	69.537	0,42 %	2.465.363	14,86 %	(2.395.826)	(97,18) %
TFR	1.258.740	7,65 %	876.624	5,28 %	382.116	43,59 %

Voce	Esercizio 2025	%	Esercizio 2024	%	Variaz. assolute	Variaz. %
<b>CAPITALE PROPRIO</b>	<b>2.468.404</b>	<b>14,99 %</b>	<b>1.806.314</b>	<b>10,89 %</b>	<b>662.090</b>	<b>36,65 %</b>
Capitale sociale	100.000	0,61 %	100.000	0,60 %		
Riserve	22.051.956	133,94 %	22.051.956	132,90 %		
Utili (perdite) portati a nuovo	(20.345.642)	(123,58) %	(8.032.735)	(48,41) %	(12.312.907)	(153,28) %
Utile (perdita) dell'esercizio	662.090	4,02 %	(12.312.907)	(74,21) %	12.974.997	105,38 %
Perdita ripianata dell'esercizio						
<b>TOTALE FONTI</b>	<b>16.464.152</b>	<b>100,00 %</b>	<b>16.592.427</b>	<b>100,00 %</b>	<b>(128.275)</b>	<b>(0,77) %</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	29,47 %	18,11 %	62,73 %
L'indice viene utilizzato per valutare l'equilibrio fra capitale proprio e investimenti fissi dell'impresa			
<b>Banche su circolante</b>			
= D.4) Debiti verso banche / Capitale circolante		1,61 %	(100,00) %
L'indice misura il grado di copertura del capitale circolante attraverso l'utilizzo di fonti di finanziamento bancario			
<b>Indice di indebitamento</b>			
= [ TOT.PASSIVO - A) Patrimonio netto ] / A) Patrimonio netto	5,67	8,19	(30,77) %
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	2,06	0,19	984,21 %

INDICE	Esercizio 2025	Esercizio 2024	Variazioni %
sottoposte al controllo delle controllanti ] / A) Patrimonio Netto			
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	14,99 %	10,89 %	37,65 %
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)	0,13 %	2,28 %	(94,30) %
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 ]	63,86 %	57,84 %	10,41 %
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) ) ]	(5.594.899,00)	(7.890.440,00)	29,09 %
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)	0,31	0,19	63,16 %

INDICE	Esercizio 2025	Esercizio 2024	Variazioni %
Immobilizzazioni - B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.II Crediti (oltre l'esercizio successivo) ]			
E' costituito dal rapporto fra il Capitale Netto e le immobilizzazioni nette. Esprime, in valore relativo, la quota di immobilizzazioni coperta con mezzi propri.			
<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) ]	(4.266.622,00)	(4.548.453,00)	6,20 %
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) ]	0,47	0,53	(11,32) %
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 ]	(4.578.513,00)	(4.824.397,00)	5,10 %
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			

INDICE	Esercizio 2025	Esercizio 2024	Variazioni %
<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 + D) Ratei e risconti ] - [ D) Debiti (entro l'esercizio successivo) + E) Ratei e risconti ]	(4.707.289,00)	(4.894.551,00)	3,83 %
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 ]	62,84 %	57,23 %	9,80 %
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>44.549.570</b>	<b>100,00 %</b>	<b>41.747.900</b>	<b>100,00 %</b>	<b>2.801.670</b>	<b>6,71 %</b>
- Consumi di materie prime	2.133.256	4,79 %	1.013.132	2,43 %	1.120.124	110,56 %

Voce	Esercizio 2025	%	Esercizio 2024	%	Variaz. assolute	Variaz. %
- Spese generali	15.240.173	34,21 %	19.011.042	45,54 %	(3.770.869)	(19,84) %
<b>VALORE AGGIUNTO</b>	<b>27.176.141</b>	<b>61,00 %</b>	<b>21.723.726</b>	<b>52,04 %</b>	<b>5.452.415</b>	<b>25,10 %</b>
- Altri ricavi	309.551	0,69 %	735.726	1,76 %	(426.175)	(57,93) %
- Costo del personale	20.987.430	47,11 %	17.266.370	41,36 %	3.721.060	21,55 %
- Accantonamenti	108.871	0,24 %	8.071.496	19,33 %	(7.962.625)	(98,65) %
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO</b>	<b>5.770.289</b>	<b>12,95 %</b>	<b>(4.349.866)</b>	<b>(10,42) %</b>	<b>10.120.155</b>	<b>232,65 %</b>
- Ammortamenti e svalutazioni	1.828.906	4,11 %	2.908.351	6,97 %	(1.079.445)	(37,12) %
<b>RISULTATO OPERATIVO CARATTERISTICO (Margine Operativo Netto)</b>	<b>3.941.383</b>	<b>8,85 %</b>	<b>(7.258.217)</b>	<b>(17,39) %</b>	<b>11.199.600</b>	<b>154,30 %</b>
+ Altri ricavi	309.551	0,69 %	735.726	1,76 %	(426.175)	(57,93) %
- Oneri diversi di gestione	3.567.837	8,01 %	3.695.284	8,85 %	(127.447)	(3,45) %
<b>REDDITO ANTE GESTIONE FINANZIARIA</b>	<b>683.097</b>	<b>1,53 %</b>	<b>(10.217.775)</b>	<b>(24,47) %</b>	<b>10.900.872</b>	<b>106,69 %</b>
+ Proventi finanziari	305.528	0,69 %	484.178	1,16 %	(178.650)	(36,90) %
+ Utili e perdite su cambi						
<b>RISULTATO OPERATIVO (Margine Corrente ante oneri finanziari)</b>	<b>988.625</b>	<b>2,22 %</b>	<b>(9.733.597)</b>	<b>(23,32) %</b>	<b>10.722.222</b>	<b>110,16 %</b>
+ Oneri finanziari	(58.720)	(0,13) %	(933.492)	(2,24) %	874.772	93,71 %
<b>REDDITO ANTE RETTIFICHE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE</b>	<b>929.905</b>	<b>2,09 %</b>	<b>(10.667.089)</b>	<b>(25,55) %</b>	<b>11.596.994</b>	<b>108,72 %</b>
+ Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie			(1.695.000)	(4,06) %	1.695.000	100,00 %
<b>+ Quota ex area straordinaria</b>						
<b>REDDITO ANTE IMPOSTE</b>	<b>929.905</b>	<b>2,09 %</b>	<b>(12.362.089)</b>	<b>(29,61) %</b>	<b>13.291.994</b>	<b>107,52 %</b>
- Imposte sul reddito dell'esercizio	267.815	0,60 %	(49.182)	(0,12) %	316.997	644,54 %
<b>REDDITO NETTO</b>	<b>662.090</b>	<b>1,49 %</b>	<b>(12.312.907)</b>	<b>(29,49) %</b>	<b>12.974.997</b>	<b>105,38 %</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	26,82 %	(681,66) %	103,93 %

INDICE	Esercizio 2025	Esercizio 2024	Variazioni %
L'indice misura la redditività del capitale proprio investito nell'impresa			
<b>R.O.I.</b>			
= [ [ 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	23,94 %	(43,74) %	154,73 %
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)	1,54 %	(24,91) %	106,18 %
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	4,15 %	(61,58) %	106,74 %
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) ]	988.625,00	(11.428.597,00)	108,65 %
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>			

INDICE	Esercizio 2025	Esercizio 2024	Variazioni %
= [ 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	988.625,00	(11.428.597,00)	108,65 %
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 2025, 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 99%, come media complessiva.

Questa performance risulta superiore di 4 punti percentuali rispetto al 2024 (95%).

La tariffa media complessiva registrata a fine anno per i servizi tipici dell'operatività è stata di 100,0 Euro al giorno, con un incremento di 2,6 Euro al giorno rispetto al 2024.

La variazione positiva complessiva nei servizi tipici è spiegata dai due fattori operativi sopra descritti hanno contribuito con un valore aggiuntivo di produzione di 2,71 milioni di Euro (servizi di ospedalizzazione e servizi correlati) rispetto al 2024.

## 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 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. 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	718.020	-	718.020
verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	210.618	-	210.618
Totale	928.638	-	928.638

I crediti verso controllanti, pari a euro 718.020, sono costituiti da:

- Crediti verso la controllante iSeniorS.r.l. per euro 152.802;
- Fatture da emettere verso la controllante iSenior S.r.l. per euro 471.726;
- Note di credito da ricevere dalla controllante iSenior S.r.l. per euro 91.492.

I crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti, pari a euro 210.618, sono costituiti da:

- Crediti verso Plancia S.r.l. per euro 203.076;
- Crediti verso RSA Oasi cerro S.r.l. per euro 6.698;
- Fatture da emettere verso Plancia S.r.l. per euro 844.

## Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Descrizione	Esercizio 2025	Esercizio 2024	Variazione assoluta
attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria	543.916	1.177.844	(633.928)
<b>Totale</b>	<b>543.916</b>	<b>1.177.844</b>	<b>(633.928)</b>

La Società adotta un sistema di gestione accentrata della tesoreria (cash pooling); pertanto, i saldi dei conti correnti vengono gestiti dalla società capogruppo iSenior S.r.l. Il saldo delle attività finanziarie iscritte a bilancio al 31 dicembre 2025 è costituito dal saldo attivo di cash pooling.

Ai sensi dell'art. 2423-ter del codice civile la Società ha iscritto il credito verso iSenior S.r.l., che agisce come pooler, tra le "Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni".

## Debiti e finanziamenti passivi verso le consociate

Descrizione	Esercizio 2025	Esercizio 2024	Variazione assoluta
debiti verso imprese controllate	213.639	-	213.639
debiti verso controllanti	4.869.130	243.416	4.625.714
<b>Totale</b>	<b>5.082.769</b>	<b>243.416</b>	<b>4.839.353</b>

I debiti verso imprese controllate sono costituiti dal debito verso la controllata Colisée Italia Società Consortile a Responsabilità Limitata in forza del contratto di service in essere tra le società.

I debiti verso imprese controllanti sono costituiti dal debito verso la controllante iSenior S.p.A., dall'adesione al regime del consolidato fiscale di tassazione ai sensi degli artt. 117 e segg. del TUIR, che si riferiscono:

- al reddito imponibile IRES trasferito in consolidato al netto dell'effetto del ROL per un importo di euro 158.700 e al saldo relativo all'esercizio precedente di euro 243.416;
- al finanziamento fruttifero sottoscritto con la controllante per euro 105.493;
- ai debiti Intercompany verso la controllante iSenior S.r.l. pari a euro 4.360.375;
- alle fatture da ricevere dalla controllante iSenior S.r.l. pari a euro 1.146.

## Ricavi verso le Società del Gruppo Colisée Italia

Descrizione	iSenior S.r.l.	Plancia S.r.l.	RSA Oasi Cerro S.r.l.	Il Gelso S.r.l.	Totale
Interessi attivi di finanziamento Intercompany	144.415	-	-	-	144.415
Interessi attivi di cash pooling	161.113	-	-	-	161.113
Riaddebito personale Intercompany	13.087	17.582	2.745	1.944	35.358
<b>Totale</b>	<b>318.615</b>	<b>17.582</b>	<b>2.745</b>	<b>1.944</b>	<b>340.886</b>

I ricavi Intercompany pari a complessivi euro 340.886 si riconducono a:

- interessi da cash pooling con la controllante iSenior S.r.l. per euro 161.113;
- interessi da finanziamento con la controllante iSenior S.r.l. per euro 144.415;
- riaddebito personale alla controllante iSenior S.r.l. per euro 13.087;
- riaddebito personale alla collegata Plancia S.r.l. per euro 17.582;
- riaddebito personale alla collegata RSA Oasi Cerro S.r.l. per euro 2.745;
- riaddebito personale alla collegata Il Gelso S.r.l. per euro 1.944.

## Costi verso le Società del Gruppo Colisée Italia

Descrizione	iSenior S.r.l.	Colisée Italia S.c.a.r.l.	Totale
Interessi passivi di finanziamento Intercompany	20.037	-	20.037
Fees Colisée Italia	984.167	196.833	1.181.000
Riaddebito costi centralizzati	-	137.617	137.617
<b>Totale</b>	<b>1.004.204</b>	<b>334.450</b>	<b>1.338.654</b>

I costi Intercompany nei confronti della controllante iSenior S.r.l., pari ad euro 1.004.204, si riferiscono:

- interessi di finanziamento per euro 20.037;
- management Fees per euro 984.167.

I costi Intercompany nei confronti della società consortile Colisée Italia S.c.a.r.l., pari ad euro 334.450, si riferiscono:

- management Fees in forza del contratto di servizi in essere tra le due società per euro 196.833;
- riaddebito costi vari in forza del contratto di servizi in essere tra le due società per euro 137.617.

## 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 di quanto indicato dall'art. 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 2025, 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)
Strada Antica di Collegno 168/8	Torino (TO)
Via Aldo Moro 33	Caselle Torinese (TO)

## Conclusioni

---

Signori Soci, 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 31/12/2025 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