

# iSENIOR S.p.A. (unipersonale)

**Sede legale: Via Principe Tommaso n. 36 - Torino**

**Capitale sociale: Euro 2.000.000 i.v.**

**Iscritta al Registro Imprese di Torino**

**Codice fiscale: 11312470013**

\*\*\*\*\*

## Bilancio al 31/12/2022

(Redatto in forma abbreviata ai sensi dell'art. 2435 bis del Codice civile)

(Valori esposti in Euro)

\*\*\*\*\*

### STATO PATRIMONIALE ATTIVO

31/12/2022

31/12/2021

#### A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

#### B) Immobilizzazioni

		<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
I.	Immateriali		
	1) Costi di impianto e di ampliamento	2.414.112	2.049.853
	2) Costi di sviluppo		
	3) Diritti di brevetto industriale e di utilizzo delle opere dell'ingegno	183.512	180.464
	4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	2.076	660
	5) Avviamento		
	6) Immobilizzazioni in corso e acconti		
	7) Altre	464.069	370.940
Totale		3.063.769	2.601.917
II.	Materiali		
	1) Terreni e fabbricati		
	2) Impianti e macchinario		
	3) Attrezzature industriali e commerciali	144.364	159.383
	4) Altri beni		
	5) Immobilizzazioni in corso e acconti		
Totale		144.364	159.383
III.	Finanziarie		
	1) Partecipazioni in		
	a) Imprese controllate	35.421.076	23.222.912

## iSENIOR S.p.A.(unipersonale) - pagina 2

	b)	Imprese collegate		
	c)	Imprese controllanti		
	d)	Imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
	d-bis)	Altre imprese		
			35.421.076	23.222.912
2)		Crediti		
	a)	Verso imprese controllate		
		- entro 12 mesi		
		- oltre 12 mesi		
	b)	Verso imprese collegate		
		- entro 12 mesi		
		- oltre 12 mesi		
	c)	Verso controllanti		
		- entro 12 mesi		
		- oltre 12 mesi		
	d)	Verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
		- entro 12 mesi		
		- oltre 12 mesi		
	d-bis)	Verso altri		
		- entro 12 mesi		400.000
		- oltre 12 mesi		
				400.000
				400.000
3)		Altri titoli		
4)		Strumenti finanziari derivati attivi		
Totale			35.421.076	23.622.912
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>			<b>38.629.209</b>	<b>26.384.212</b>

**C) Attivo circolante**

I. Rimanenze

## iSENIOR S.p.A.(unipersonale) - pagina 3

	1)	Materie prime, sussidiarie e di consumo		
	2)	Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati		
	3)	Lavori in corso su ordinazione		
	4)	Prodotti finiti e merci		
	5)	Acconti		
Totale				
II.		Crediti		
	1)	Verso clienti		
		- entro 12 mesi	4.171.584	2.565.502
		- oltre 12 mesi		
			4.171.584	2.565.502
	2)	Verso imprese controllate		
		- entro 12 mesi	44.478.705	53.709.820
		- oltre 12 mesi		
			44.478.705	53.709.820
	3)	Verso imprese collegate		
		- entro 12 mesi		
		- oltre 12 mesi		
	4)	Verso controllanti		
		- entro 12 mesi		
		- oltre 12 mesi		
	5)	Verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
		- entro 12 mesi		
		- oltre 12 mesi		
	5-bis)	Crediti tributari		
		- entro 12 mesi	809.309	638.409
		- oltre 12 mesi		
			809.309	638.409
	5-ter)	Imposte anticipate		
		- entro 12 mesi	452.024	452.024
		- oltre 12 mesi		
			452.024	452.024
	5-quater)	Verso altri		

*iSENIOR S.p.A.(unipersonale) - pagina 4*

	- entro 12 mesi	9.162	4.618
	- oltre 12 mesi	155.000	155.000
		<u>164.162</u>	<u>159.618</u>
<b>Totale</b>		<u>50.075.784</u>	<u>57.525.373</u>
<b>III.</b>	<b>Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>		
	1) Partecipazioni in imprese controllate		
	2) Partecipazioni in imprese collegate		
	3) Partecipazioni in imprese controllanti		
	3-bis) Partecipazioni in imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
	4) Altre partecipazioni		
	5) Strumenti finanziari derivati attivi		
	6) Altri titoli		
<b>Totale</b>		<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>IV.</b>	<b>Disponibilità liquide</b>		
	1) Depositi bancari e postali	592.953	769.227
	2) Assegni		
	3) Denaro e valori in cassa	414	544
<b>Totale</b>		<u>593.367</u>	<u>769.771</u>
<b>Totale attivo circolante (C)</b>		<u>50.669.151</u>	<u>58.295.144</u>
<b>D) Ratei e risconti attivi</b>		85.756	84.622
<b>Totale attivo</b>		<u>89.384.116</u>	<u>84.763.978</u>

**STATO PATRIMONIALE PASSIVO****31/12/2022****31/12/2021****A) Patrimonio netto**

I.	Capitale	2.000.000	2.000.000
II.	Riserva da sovrapprezzo delle azioni		
III.	Riserve di rivalutazione		
IV.	Riserva legale	62.806	62.806
V.	Riserve statutarie		
VI.	Altre riserve		
	- Versamento Azionisti in conto capitale	5.000.000	5.000.000

*iSENIOR S.p.A.(unipersonale) - pagina 5*

	- Riserva straordinaria		960.759
VII.	Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi		
VIII.	Utili (perdite) portati a nuovo	-812.090	
IX.	Utile (perdita) dell'esercizio	-3.679.931	-1.772.849
X.	Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio		
<b>Totale patrimonio netto</b>		<b>2.570.785</b>	<b>6.250.716</b>

**B) Fondo per rischi e oneri**

- 1) Per trattamento di quiescenza e obblighi simili
- 2) Per imposte, anche differite
- 3) Strumenti finanziari derivati passivi
- 4) Altri

---

*Totale fondo per rischi e oneri*

---

**C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato** 61.770 44.648

**D) Debiti**

1)	Obbligazioni		
	- entro 12 mesi		
	- oltre 12 mesi		
		_____	_____
2)	Obbligazioni convertibili		
	- entro 12 mesi		
	- oltre 12 mesi		
		_____	_____
3)	Debiti verso soci per finanziamenti		
	- entro 12 mesi		
	- oltre 12 mesi		
		_____	_____
4)	Debiti verso banche		
	- entro 12 mesi		9
	- oltre 12 mesi		
		_____	_____
			9
5)	Debiti verso altri finanziatori		
	- entro 12 mesi		
	- oltre 12 mesi		
		_____	_____

## iSENIOR S.p.A.(unipersonale) - pagina 6

6)	Acconti		
	- entro 12 mesi		
	- oltre 12 mesi		
7)	Debiti verso fornitori		
	- entro 12 mesi	770.352	1.858.726
	- oltre 12 mesi		
		770.352	1.858.726
8)	Debiti rappresentati da titoli di credito		
	- entro 12 mesi		
	- oltre 12 mesi		
9)	Debiti verso imprese controllate		
	- entro 12 mesi	4.106.930	1.145.783
	- oltre 12 mesi		
		4.106.930	1.145.783
10)	Debiti verso imprese collegate		
	- entro 12 mesi		
	- oltre 12 mesi		
11)	Debiti verso controllanti		
	- entro 12 mesi	78.421.773	69.398.837
	- oltre 12 mesi		
		78.421.773	69.398.837
11-bis)	Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
	- entro 12 mesi		
	- oltre 12 mesi		
12)	Debiti tributari		
	- entro 12 mesi	58.421	140.712
	- oltre 12 mesi		
		58.421	140.712
13)	Debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale		
	- entro 12 mesi	64.841	45.045
	- oltre 12 mesi		
		64.841	45.045
14)	Altri debiti		

## iSENIOR S.p.A.(unipersonale) - pagina 7

- entro 12 mesi	279.209	1.028.214
- oltre 12 mesi		
	<u>279.209</u>	<u>1.028.214</u>
<b>Totale debiti</b>	<b>83.701.526</b>	<b>73.617.326</b>
<b>E) Ratei e risconti passivi</b>	<b>3.050.035</b>	<b>4.851.288</b>
<b>Totale passivo</b>	<b>89.384.116</b>	<b>84.763.978</b>

**CONTO ECONOMICO****31/12/2022****31/12/2021****A) Valore della produzione**

1)	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	140.012	128.016
2)	Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti		
3)	Variazione dei lavori in corso su ordinazione		
4)	Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni		
5)	Altri ricavi e proventi		
-	vari	11.403	1.577
-	contributi in conto esercizio	1.415	
		<u>12.818</u>	<u>1.577</u>
<b>Totale valore della produzione</b>		<b>152.830</b>	<b>129.593</b>

**B) Costi della produzione**

6)	Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	7.870	19.621
7)	Per servizi	1.445.321	522.035
8)	Per godimento di beni di terzi	319.220	118.383
9)	Per il personale		
a)	Salari e stipendi	972.646	680.673
b)	Oneri sociali	255.175	178.787
c)	Trattamento di fine rapporto	65.392	31.287
d)	Trattamento di quiescenza e simili		
e)	Altri costi	90.108	50.484
		<u>1.383.321</u>	<u>941.231</u>
10)	Ammortamenti e svalutazioni		
a)	Ammortamento immobilizzazioni immateriali	595.482	477.913

*iSENIOR S.p.A.(unipersonale) - pagina 8*

b)	Ammortamento immobilizzazioni materiali	40.474	27.441
c)	Altre svalutazioni delle immobilizzazioni		
d)	Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide		
		635.956	505.354
11)	Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie di consumo e merci		
12)	Accantonamenti per rischi		
13)	Altri accantonamenti		
14)	Oneri diversi di gestione	282.485	32.245
<b>Totale costi della produzione</b>		4.074.173	2.138.869
<b>Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)</b>		-3.921.343	-2.009.276

**C) Proventi e oneri finanziari**

15)	Proventi da partecipazioni relativi a		
	- Imprese controllate	480.000	770.000
	- Imprese collegate		
	- Imprese controllanti		
	- Imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
	- Altre imprese		
		480.000	770.000
16)	Altri proventi finanziari		
a)	da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
	- da imprese controllate		
	- da imprese collegate		
	- da imprese controllanti		
	- da imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
	- altri		
b)	da titoli iscritti nelle immobilizzazioni		
c)	da titoli iscritti nell'attivo circolante		
d)	proventi diversi dai precedenti		
	- da imprese controllate	1.431.272	877.227
	- da imprese collegate		
	- da imprese controllanti		
	- da imprese sottoposte al controllo delle controllanti		

## iSENIOR S.p.A.(unipersonale) - pagina 9

	- altri	15	
		1.431.287	877.227
		1.911.287	1.647.227
17)	Interessi e altri oneri finanziari		
	- verso imprese controllate	79.188	13.035
	- verso imprese collegate		
	- verso controllanti	1.829.683	1.220.351
	- altri	109	23
		1.908.980	1.233.409
17-bis)	Utili e perdite su cambi		
<b>Totale proventi e oneri finanziari</b>		<b>2.307</b>	<b>413.818</b>
<b>D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie</b>			
18)	Rivalutazioni		
	a) di partecipazioni		
	b) di immobilizzazioni finanziarie		
	c) di titoli iscritti nell'attivo circolante		
	d) di strumenti finanziari derivati		
19)	Svalutazioni		
	a) di partecipazioni		
	b) di immobilizzazioni finanziarie		
	c) di titoli iscritti nell'attivo circolante		
	d) di strumenti finanziari derivati		
<b>Totale delle rettifiche di valore</b>			
<b>Risultato prima delle imposte (A-B+/-C+/-D)</b>		<b>-3.919.036</b>	<b>-1.595.458</b>
20)	Imposte sul reddito dell'esercizio		
	- correnti	-239.105	177.391
	- differite		
	- anticipate		
21)	Utile (Perdita) dell'esercizio	-3.679.931	-1.772.849

*iSENIOR S.p.A.(unipersonale) - pagina 10*

Si dichiara che il presente bilancio rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Firmato in originale da

Il Consiglio di Amministrazione

Christine Jeandel

Damien Delacourt

Fabio Massimo Ragusa

DocuSigned by:  
  
B606EF3D5C614FD...

*iSENIOR S.p.A.(unipersonale) - pagina 11*

## **iSENIOR S.p.A. (unipersonale)**

**Sede legale: Via Principe Tommaso n. 36 - Torino**

**Capitale sociale: Euro 2.000.000 i.v.**

**Iscritta al Registro Imprese di Torino**

**Codice fiscale: 11312470013**

\*\*\*\*\*

## **Nota integrativa al bilancio chiuso al 31/12/2022**

\*\*\*\*\*

### **Andamento della gestione**

Il bilancio che sottoponiamo alla Vostra approvazione rappresenta l'andamento del Gruppo *Colisée Italia*, sinonimo di qualità ed eccellenza assistenziale nel Nord Italia.

I posti letto gestiti dalle Società del Gruppo al termine dell'esercizio in commento sono n. 1.867, oltre a n. 105 posti di Centro diurno, con un incremento di n. 330 posti letto rispetto all'esercizio precedente (+21%).

Tale incremento è dovuto all'apertura di n. 3 nuove Residenze, tutte attraverso il veicolo societario *Villa Primule Gestioni S.r.l.*, ed in dettaglio:

- RSA "Gianni Rodari" (120 posti letto), sita in Via Verbano n. 289, Novara, aperta a gennaio 2022;
- RSA "Mario Soldati" (120 posti letto), sita in Strada Settimo n. 166, Torino, aperta a gennaio 2022;
- RSA "Edmondo De Amicis" (90 posti letto), sita in Via Maria Teresa Fornasio snc, Beinasco (TO), aperta a marzo 2022.

*iSENIOR S.p.A.(unipersonale) - pagina 12*

Con riferimento alle prime due strutture, si segnala che, in considerazione dell'evoluzione pandemica, con aumento di malati Covid-19 e immutate necessità di cura dei pazienti non-Covid, il Gruppo ha risposto positivamente alla richiesta delle ASL piemontesi nell'individuare strutture completamente isolate, debitamente autorizzate al funzionamento, dedicate all'inserimento di pazienti non autosufficienti Covid+ asintomatici o paucisintomatici, come da DGR n. 2-2254 dell'11 novembre 2020, con fornitura di relativo personale.

Dopo essere stata a servizio del territorio in supporto degli Ospedali della Regione, il presidio "Gianni Rodari" ha avviato l'apertura "commerciale" nel mese di aprile 2022, mentre il presidio "Mario Soldati" ha concluso l'esperienza Centro Covid a fine febbraio 2023.

L'esercizio 2022 è stato principalmente caratterizzato, oltre che dalle nuove aperture sopra menzionate, dallo scoppio del conflitto russo - ucraino e dal perdurare delle misure restrittive legate alla pandemia da Covid-19, i cui effetti sui costi hanno inciso in maniera preponderante sulla gestione e, di riflesso, sui risultati dell'esercizio.

Il primo si è inevitabilmente riverberato in consistenti aumenti del costo delle utenze, specialmente energia elettrica e gas, con incrementi non prevedibili e volatilità repentina del costo della materia prima, solamente in minima parte compensati dalle misure contenitive adottate dalle Pubbliche Autorità, quali crediti di imposta, sconti / azzeramenti su voci di costo minori (IVA, oneri accessori, ecc.).

Con riferimento al secondo aspetto, sotto il fronte della gestione operativa, molte delle misure di prevenzione del contagio introdotte dall'avvento della pandemia - quali l'isolamento degli ospiti, l'implementazione di protocolli di prevenzione, l'uso dei

*iSENIOR S.p.A.(unipersonale) - pagina 13*

dispositivi di protezione individuale, solo per citarne alcune - hanno continuato ad essere adoperate per tutto il 2022, rafforzando e rendendo “strutturale” un nuovo modo di operare nelle Residenze Sanitarie Assistenziali che coinvolge gli anziani, gli operatori, le famiglie, il mondo del volontariato e tutti i soggetti che da sempre sono il fulcro delle RSA.

In dettaglio, la chiusura delle strutture a possibili nuovi ospiti in caso di positività di anche un solo ospite presente nelle strutture e la preclusione ad utilizzare alcune camere da destinare all’eventuale isolamento di ospiti positivizzati durante la permanenza in struttura non hanno consentito di raggiungere l’occupazione totale della capacità reale di ogni singola residenza; il sempre crescente costo del personale sanitario (infermieri, medici e operatori sanitari), il maggiore tasso medio di assenteismo del personale, la scarsa reperibilità di personale infermieristico causata anche dalle ingenti politiche di assunzione da parte del settore pubblico e i rilevanti costi sostenuti per la fornitura di idonei dispositivi di protezione individuale, hanno inciso significativamente sull’economia dei costi dell’intero settore in generale e del Gruppo in particolare.

Per contro, sempre in linea con gli aggiornamenti delle disposizioni emanate dalle Autorità locali destinate al settore in cui il Gruppo opera, nel corso del 2022 sono state alleggerite alcune misure restrittive per la prevenzione del contagio, come ad esempio la sospensione delle attività dei Centri Diurni e l’interdizione degli accessi in struttura da parte di familiari e di terzi, che nel corso dell’esercizio in esame sono state rese di nuovo possibili non senza adeguate misure precauzionali.

Nonostante l’anno molto difficile sotto il profilo economico e finanziario e alcuni allentamenti delle misure restrittive, la Società e tutto il Gruppo *Colisée* hanno continuato ad investire in maniera considerevole sotto il profilo del potenziamento dei rapporti sociali

*iSENIOR S.p.A.(unipersonale) - pagina 14*

dei nostri Ospiti, lanciando l'applicazione "My Colisée" per ospiti e parenti e ampliando la dotazione dei "Portal Plus", ovvero di *tablet* (sviluppati in collaborazione con *Facebook*) dalla facile interfaccia per effettuare collegamenti audio - video con parenti e amici.

Il Gruppo intende completare entro il 2023 tale dotazione arrivando a dotare un dispositivo per ogni posto letto.

Nel corso del 2022 sono proseguite le importanti campagne di comunicazione e di beneficenza del Gruppo attraverso accordi di *partnership* con Fondazione Maratona *Alzheimer*, *Telethon* e "I nipoti di Babbo Natale".

Sul fronte dello sviluppo, nel mese di febbraio 2022 iSenior ha perfezionato l'acquisizione della Società Intervento S.r.l., proprietaria di un terreno nel Comune di Firenze, con la finalità di realizzare un presidio da n. 120 posti letto più diversi appartamenti da destinare ad ospiti autosufficienti ("*senior living*").

Si precisa inoltre che la controllata iSenior Real Estate S.r.l. ha perfezionato, a luglio 2022, un'operazione di *sale & lease back* di due immobili con un primario fondo di investimento immobiliare, e sta completando la costruzione della nuova R.S.A. "Villa degli Etruschi" in Suvereto (LI), di capienza pari a n. 80 posti letto, prima Residenza a marchio *Colisée* in Toscana, la cui apertura è prevista per la primavera del 2023.

Proseguono le attività preliminari all'apertura della prima struttura veneta a marchio *Colisée*, la Residenza "Virgilio de Silvestro", di n. 80 posti letto, a Domegge di Cadore (BL).

Inoltre, si segnala che la Società di progetto Il Gelso S.r.l., nella quale Villa Primule Gestioni S.r.l. ha incrementato la propria quota di partecipazione al 93% nel corso dell'esercizio 2021, è l'Ente gestore della Residenza "Il Gelso", in Castel Goffredo (MN),

*iSENIOR S.p.A.(unipersonale) - pagina 15*

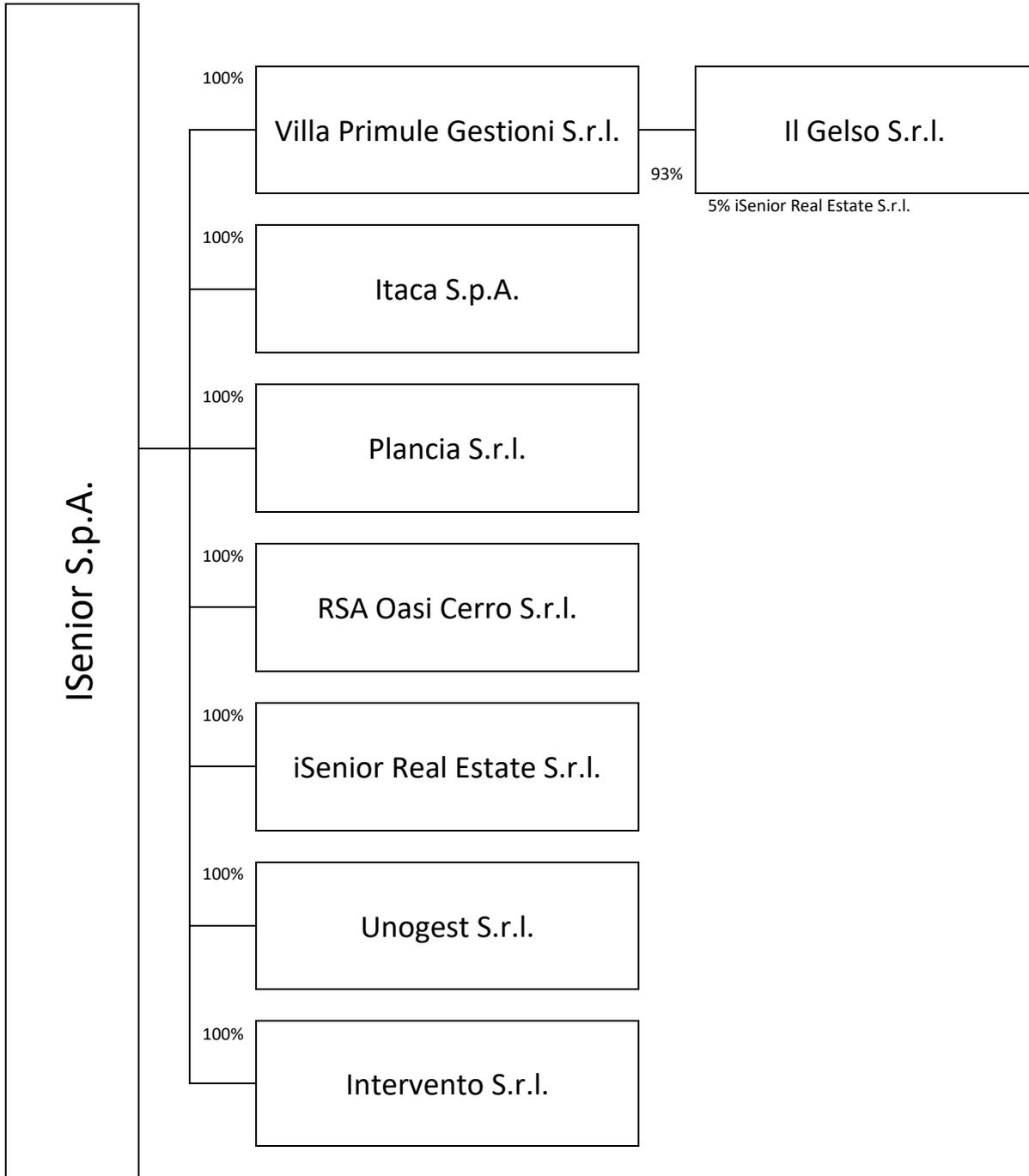
di n. 32 posti letto R.S.A. e n. 20 posti C.D.I., e, conformemente a quanto previsto nella procedura aperta a gara unica indetta dalla Centrale di Committenza dei Comuni di Casalmoro e Castel Goffredo, sta completando la realizzazione e la successiva gestione di una nuova Residenza di capienza complessivamente pari a n. 110 posti letto (n. 80 posti letto R.S.A., n. 20 posti letto per pazienti affetti da morbo di *Alzheimer* e n. 10 posti letto di *Hospice*), oltre a n. 25 posti di C.D.I., ove saranno trasferiti gli ospiti dell'attuale struttura.

Rimarchiamo infine che, come da accordi precedentemente sottoscritti con la proprietà, il Gruppo sarà conduttore e gestore di una nuova Residenza, della capienza di n. 120 posti letto, di prossima realizzazione a Torino, Corso Marche, la cui apertura è prevista nel corso dell'anno 2023.

Altri *dossier*, sia per l'acquisizione di strutture già operative sia per l'apertura di nuove Residenze, sono ad oggi in corso di studio e trattativa.

Si riporta di seguito una tabella dei risultati delle Società controllate ed uno schema riepilogativo della struttura del Gruppo.

<b>Società Gruppo iSenior</b>	<b>Valore della produzione</b>	<b>Utile/perdita dell'esercizio</b>
Villa Primule Gestioni S.r.l.	26.047.929	(3.385.601)
Itaca S.p.A.	4.276.116	14.540
Plancia S.r.l.	2.936.756	(160.891)
RSA Oasi Cerro S.r.l.	16.816.412	(2.756.525)
iSenior Real Estate S.r.l.	4.162.367	(2.474.717)
Il Gelso S.r.l.	1.154.635	(270.123)
Unogest S.r.l.	4.204.308	(43.605)
Intervento S.r.l.	3.684.353	(35.136)



## **Criteria di formazione**

Il presente bilancio è costituito dallo Stato patrimoniale, dal Conto economico e dalla Nota integrativa, ed è redatto in conformità alla normativa del Codice civile, come modificata dal D.Lgs. n. 139/2015.

La Nota integrativa ha la funzione di fornire l'illustrazione, l'analisi ed in taluni casi un'integrazione dei dati di bilancio e contiene le informazioni richieste dall'art. 2427 del Codice civile; inoltre, vengono fornite tutte le informazioni complementari ritenute necessarie a dare una rappresentazione veritiera e corretta, anche se non richieste da specifiche disposizioni di legge.

Il bilancio è stato predisposto secondo il principio della continuità aziendale, anche alla luce del supporto finanziario formalmente garantito dalla controllante *Colisée International S.a.s.*

## **Redazione in forma abbreviata**

Ricorrendo le condizioni stabilite dall'art. 2435 bis del Codice civile il presente bilancio viene redatto secondo la "forma abbreviata"; si specifica inoltre ai sensi del medesimo articolo che non sussiste alcuna delle fattispecie di cui ai numeri 3) e 4) dell'art. 2428 del Codice civile.

## **Esonero dall'obbligo di redazione del bilancio consolidato**

La iSenior S.p.A. è esonerata dall'obbligo di redazione del bilancio consolidato ai sensi dell'art. 27, c. 3, del D.Lgs. n. 127/1991, trattandosi di Società controllante a sua volta controllata da altra Società (la *Colisée International S.a.s.*), e non essendo pervenuta richiesta di redazione del bilancio consolidato da parte dell'Azionista unico.

## **Criteria di valutazione**

*iSENIOR S.p.A.(unipersonale) - pagina 18*

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31/12/2022 e nelle valutazioni non si discostano da quelli utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio.

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza nella prospettiva della continuità aziendale.

### **Deroghe**

Non si è proceduto a deroghe ai sensi dell'art. 2423 del Codice civile.

I più significativi criteri per la redazione del bilancio in osservanza all'art. 2426 del Codice civile sono i seguenti.

### **Immobilizzazioni immateriali**

Sono iscritte al costo di acquisto, comprensivo degli oneri accessori, ed ammortizzate sistematicamente per il periodo della loro prevista utilità futura, a partire dal primo esercizio in cui sono conseguiti i ricavi.

I costi d'impianto e di ampliamento sono iscritti all'attivo dello Stato patrimoniale ed ammortizzati di regola in un periodo di cinque anni, o conformemente al tempo della prevista utilità futura di tale posta.

### **Immobilizzazioni materiali**

Sono iscritte al costo di acquisto, compresi gli oneri accessori e i costi diretti ed indiretti per la quota ragionevolmente imputabile al bene.

Le immobilizzazioni sono sistematicamente ammortizzate in ogni esercizio a quote costanti sulla base di aliquote economico - tecniche determinate in relazione alle residue possibilità di utilizzo dei beni, a partire dall'esercizio della loro entrata in funzione.

*iSENIOR S.p.A.(unipersonale) - pagina 19*

Nel caso in cui, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata; se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione, viene ripristinato il valore originario.

I costi di manutenzione aventi natura ordinaria sono addebitati integralmente a Conto economico. I costi di manutenzione aventi natura incrementativa sono attribuiti ai cespiti cui si riferiscono ed ammortizzati in relazione alle residue possibilità di utilizzo degli stessi.

#### **Immobilizzazioni finanziarie**

Le partecipazioni nelle Società controllate e collegate che si intendono detenere durevolmente sono valutate al minore tra il costo di acquisizione ed il valore di mercato, tenuto conto del prudente apprezzamento dell'Organo amministrativo.

#### **Crediti**

I crediti, contratti interamente verso soggetti residenti in Italia, sono iscritti secondo il presumibile valore di realizzazione, ed il criterio del costo ammortizzato in funzione del fattore temporale.

#### **Ratei e risconti**

Sono iscritte in tali voci quote di costi e proventi, comuni a due o più esercizi, per realizzare il principio della competenza temporale.

#### **Fondo trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato**

Il fondo trattamento di fine rapporto viene stanziato per coprire l'intera passività maturata nei confronti dei dipendenti in conformità alla legislazione vigente ed ai contratti collettivi di lavoro e integrativi aziendali. Tale passività è soggetta a rivalutazione a mezzo di indici.

#### **Debiti**

*iSENIOR S.p.A.(unipersonale) - pagina 20*

I debiti sono iscritti al loro valore nominale; si è altresì tenuto conto del criterio del costo ammortizzato in funzione del fattore temporale.

### **Riconoscimento dei ricavi**

I ricavi derivanti dalle prestazioni di servizi si considerano conseguiti al momento di ultimazione delle prestazioni, o, in caso di prestazioni continuative, in base alla competenza temporale.

### **Imposte sul reddito dell'esercizio**

La Società ha optato, unitamente alle Società controllate del Gruppo, per la tassazione ai sensi degli artt. 117 e seguenti del T.U.I.R. (consolidato fiscale nazionale).

E' stata conseguentemente determinata un'unica base imponibile Ires in capo alla controllante, costituita dalla somma algebrica degli imponibili delle Società incluse nel consolidato, e si è proceduto al trasferimento dei crediti d'imposta, anche per ritenute ed acconti, alla consolidante.

Infine, si è iscritto il provento fiscale da consolidamento, calcolato in base all'aliquota Ires del 24%, al rigo 20) del Conto economico (Imposte sul reddito dell'esercizio), quale componente positivo di reddito, con contropartita un credito verso le controllate con imponibile fiscale positivo e un debito verso le controllate in perdita fiscale; fra i debiti tributari risulta inoltre iscritto l'eventuale debito per Ires relativo all'unica base imponibile da consolidamento.

Sulle differenze di natura temporanea tra il risultato d'esercizio, determinato secondo i criteri civilistici, ed il reddito imponibile tributario sono state calcolate, ove dovute, le imposte differite; sono state inoltre accertate attività per imposte anticipate, in presenza di differenze tributarie temporanee passive, ovvero di perdite fiscali riportabili a nuovo.

**Dati sull'occupazione**

La Società aveva n. 17 lavoratori dipendenti al termine dell'esercizio.

**ATTIVITÀ****B) Immobilizzazioni****I. Immobilizzazioni immateriali**

Saldo al 31/12/2022	Euro	3.063.769
Saldo al 31/12/2021	Euro	<u>2.601.917</u>
Variazioni	Euro	<u><u>461.852</u></u>

**Costi di impianto e di ampliamento**

Descrizione	Importo
Costo storico	3.189.395
Ammortamenti precedenti	1.139.542
Saldo al 31/12/21	2.049.853
Incrementi esercizio	718.714
Decrementi esercizio	
Ammortamenti esercizio	354.455
Decrementi ammortamenti	
Saldo al 31/12/22	2.414.112

Gli incrementi dell'esercizio ammontano a Euro 718.714, e si riferiscono:

- per Euro 167.150 a costi di consulenza (*M&A, Due diligence* e legale) connessi a talune potenziali operazioni di investimento in nuove realtà operative per l'ampliamento del business in Italia, non ancora finalizzate al 31/12/2022; tali costi, unitamente ad analoghi costi di consulenza sostenuti nell'esercizio

*iSENIOR S.p.A.(unipersonale) - pagina 22*

precedente e capitalizzati al 31 dicembre 2021 (complessivi Euro 975.052), sono stati iscritti nell'attivo di stato patrimoniale – e non assoggettati ad ammortamento - in quanto si ritiene che le operazioni di investimento potranno concludersi positivamente nel corso dell'esercizio 2023;

- per Euro 167.563 a costi di consulenza sostenuti per l'acquisizione della partecipazione nella Unogest S.r.l.;
- per Euro 277.590 a costi di consulenza sostenuti per l'acquisizione della partecipazione nella Intervento S.r.l.;
- per Euro 106.411 a costi di consulenza relativi al conferimento di procure, analisi di mercato e individuazione di nuovi potenziali *target*.

#### **Diritti di brevetto industriale e di utilizzo delle opere dell'ingegno**

Trattasi di Spese di software.

<b>Descrizione</b>	<b>Importo</b>
Costo storico	281.072
Ammortamenti precedenti	100.608
Saldo al 31/12/21	180.464
Incrementi esercizio	145.089
Decrementi esercizio	
Ammortamenti esercizio	142.041
Decrementi ammortamenti	
Saldo al 31/12/22	183.512

#### **Concessioni, licenze, marchi e diritti simili**

Tale posta si riferisce ai Marchi "iSenior" e "Colisée Italia".

iSENIOR S.p.A.(unipersonale) - pagina 23

Descrizione	Importo
Costo storico	1.061
Ammortamenti precedenti	401
Saldo al 31/12/21	660
Incrementi esercizio	1.562
Decrementi esercizio	
Ammortamenti esercizio	146
Decrementi ammortamenti	
Saldo al 31/12/22	2.076

**Altre**

Descrizione	Oneri pluriennali per diritti di prelazione	Oneri pluriennali per <i>rebranding</i> Colisée	Altre spese pluriennali da ammortizzare	Importo totale
Costo storico	100.000	40.233	407.899	548.132
Ammortamenti precedenti	94.612	--	82.580	177.192
Saldo al 31/12/21	5.388	40.233	325.319	370.940
Incrementi esercizio		132.608	59.360	191.968
Decrementi esercizio				
Ammortamenti esercizio	5.388		93.451	98.839
Decrementi ammortamenti				
Saldo al 31/12/22	--	172.841	291.228	464.069

**II. Immobilizzazioni materiali**

*iSENIOR S.p.A.(unipersonale) - pagina 24*

Saldo al 31/12/2022	Euro	144.364
Saldo al 31/12/2021	Euro	<u>159.383</u>
Variazioni	Euro	<u><u>(15.019)</u></u>

**Attrezzature industriali e commerciali**

Descrizione	Mobili e arredi	Macchine elettroniche	Autovetture	Importo totale
Costo storico	3.468	144.260	47.876	195.604
Ammortamenti precedenti	2.061	16.206	17.954	36.221
Saldo al 31/12/21	1.407	128.054	29.922	159.383
Incrementi esercizio	5.998	34.159		40.157
Decrementi esercizio			23.522	23.522
Ammortamenti esercizio	909	33.477	6.089	40.475
Decrementi ammortamenti			8.821	8.821
Saldo al 31/12/22	6.496	128.736	9.132	144.364

**III. Immobilizzazioni finanziarie**

Saldo al 31/12/2022	Euro	35.421.076
Saldo al 31/12/2021	Euro	<u>23.622.912</u>
Variazioni	Euro	<u><u>11.798.164</u></u>

**Partecipazioni**

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021
Imprese controllate	35.421.076	23.222.912
Imprese collegate		
Imprese controllanti		

## iSENIOR S.p.A.(unipersonale) - pagina 25

Imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
Altre imprese		
	35.421.076	23.222.912

Il valore di iscrizione in bilancio delle partecipazioni è stato oggetto di approfondimento e analisi, secondo il prudente apprezzamento del Consiglio di Amministrazione, che ha considerato il valore di carico delle partecipazioni pienamente recuperabile; questo, sulla base delle valutazioni interne eseguite, e degli andamenti positivi attesi delle Società partecipate, formalizzati in appositi *budget* per i prossimi tre esercizi.

A supporto di tale analisi, è stato predisposto un *impairment test* sul valore delle partecipazioni, effettuato attraverso l'applicazione del metodo del *discounted cash flows (DCF)*, che ha confermato come i valori correnti delle partecipazioni siano superiori ai corrispondenti valori contabili.

Ai sensi dell'art. 2427 del Codice civile si forniscono le seguenti informazioni relative alle partecipazioni possedute.

La Società controllata Villa Primule Gestioni S.r.l. ha sede legale in Torino, Via Principe Tommaso n. 36; il capitale sociale ammonta a Euro 100.000, ed è posseduto per una quota di nominali Euro 100.000, pari al 100%; il patrimonio netto della Società, sulla base delle risultanze del bilancio chiuso al 31/12/2022, è di Euro 515.673, al netto della perdita d'esercizio di Euro 3.385.601 conseguita nell'esercizio 2022; la relativa partecipazione è iscritta in bilancio per Euro 9.700.000.

La Società controllata Itaca S.p.A. ha sede legale in Torino, Via Principe Tommaso n. 36; il capitale sociale ammonta a Euro 150.000, ed è posseduto per una quota di nominali Euro 150.000, pari al 100%; il patrimonio netto della Società, sulla base delle risultanze del

*iSENIOR S.p.A.(unipersonale) - pagina 26*

bilancio chiuso al 31/12/2022, è di Euro 264.540, al lordo dell'utile d'esercizio di Euro 14.540 conseguito nell'esercizio 2022; la relativa partecipazione è iscritta in bilancio per Euro 4.350.000.

La Società controllata Plancia S.r.l. ha sede legale in Torino, Via Principe Tommaso n. 36; il capitale sociale ammonta a Euro 50.000, ed è posseduto per una quota di nominali Euro 50.000, pari al 100%; il patrimonio netto della Società, sulla base delle risultanze del bilancio chiuso al 31/12/2022, è di Euro 44.587, al netto della perdita d'esercizio di Euro 160.891 conseguita nell'esercizio 2022; la relativa partecipazione è iscritta in bilancio per Euro 1.806.152.

La Società controllata RSA Oasi Cerro S.r.l. ha sede legale in Cerro Maggiore (MI), Via Don Luigi Sturzo n. 5; il capitale sociale ammonta a Euro 10.000, ed è posseduto per una quota di nominali Euro 10.000, pari al 100%; il patrimonio netto della Società, sulla base delle risultanze del bilancio chiuso al 31/12/2022, è di Euro 390.791, al netto della perdita d'esercizio di Euro 2.756.525 conseguita nell'esercizio 2022; la relativa partecipazione è iscritta in bilancio per Euro 7.501.255.

La Società controllata iSenior Real Estate S.r.l. ha sede legale in Torino, Via Principe Tommaso n. 36; il capitale sociale ammonta a Euro 10.000, ed è posseduto per una quota di nominali Euro 10.000, pari al 100%; il patrimonio netto della Società, sulla base delle risultanze del bilancio chiuso al 31/12/2022, è di Euro 119.476, al netto della perdita d'esercizio di Euro 2.474.717 conseguita nell'esercizio 2022; la relativa partecipazione è iscritta in bilancio per Euro 5.998.957.

La Società controllata Unogest S.r.l. ha sede legale in Caselle Torinese (TO), Via Aldo Moro n. 33; il capitale sociale ammonta a Euro 10.000, ed è posseduto per una quota di

*iSENIOR S.p.A.(unipersonale) - pagina 27*

nominali Euro 10.000, pari al 100%; il patrimonio netto della Società, sulla base delle risultanze del bilancio chiuso al 31/12/2022, è di Euro 15.809, al netto della perdita d'esercizio di Euro 43.605 conseguita nell'esercizio 2022; la relativa partecipazione è iscritta in bilancio per Euro 3.366.548.

La Società controllata Intervento S.r.l. ha sede legale in Prato, Viale Vittorio Veneto n. 60; il capitale sociale ammonta a Euro 20.000, ed è posseduto per una quota di nominali Euro 20.000, pari al 100%; il patrimonio netto della Società, sulla base delle risultanze del bilancio chiuso al 31/12/2022, è di Euro 505.127, al netto della perdita d'esercizio di Euro 35.136 conseguita nell'esercizio 2022; la relativa partecipazione è iscritta in bilancio per Euro 2.698.164.

La Società (indirettamente) controllata Il Gelso S.r.l. ha sede legale in Torino, Via Principe Tommaso n. 36; il capitale sociale ammonta a Euro 100.000, ed è posseduto per una quota di nominali Euro 93.000, pari al 93%, dalla Villa Primule Gestioni S.r.l., e per una quota di nominali Euro 5.000, pari al 5%, dalla iSenior Real Estate S.r.l.; il patrimonio netto della Società, sulla base delle risultanze del bilancio chiuso al 31/12/2022, è di Euro 325.739, al netto della perdita d'esercizio di Euro 270.123 conseguita nell'esercizio 2022; le relative partecipazioni sono iscritte in bilancio della Villa Primule Gestioni S.r.l. e della iSenior Real Estate S.r.l. rispettivamente per Euro 593.000 e per Euro 5.000.

**Crediti**

<b>Descrizione</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Imprese controllate		
Imprese collegate		
Imprese controllanti		

*iSENIOR S.p.A.(unipersonale) - pagina 28*

Imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
Altri	--	400.000
	--	400.000

La caparra confirmatoria attiva corrisposta in relazione all'acquisizione della partecipazione rappresentativa dell'intero capitale sociale della Società Intervento S.r.l., esposta per Euro 400.000 nel bilancio al 31/12/2021, risulta azzerata nel corso dell'esercizio.

**C) Attivo circolante****II. Crediti**

Saldo al 31/12/2022	Euro	50.075.784
Saldo al 31/12/2021	Euro	<u>57.525.373</u>
Variazioni	Euro	<u><u>(7.449.589)</u></u>

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021
Clienti	4.171.584	2.565.502
Imprese controllate	44.478.705	53.709.820
Imprese collegate		
Controllanti		
Imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
Crediti tributari	809.309	638.409
Imposte anticipate	452.024	452.024
Altri	164.162	159.618
	<u>50.075.784</u>	<u>57.525.373</u>

*iSENIOR S.p.A.(unipersonale) - pagina 29*

### **Crediti verso Clienti**

Per Euro 4.171.584, trattasi di crediti a breve termine verso Clienti di sicura solvibilità; non è stato, pertanto, accantonato alcun importo al Fondo svalutazione crediti.

### **Crediti verso imprese controllate**

Ammontano complessivamente a Euro 44.478.705, e si riferiscono:

- ai crediti verso le controllate Itaca S.p.A., per Euro 135.778, Unogest S.r.l., per Euro 78.246, e Il Gelso S.r.l., per Euro 25.078, aventi scadenza entro i 12 mesi, in relazione al consolidato fiscale nazionale;
- ai crediti per finanziamenti verso le controllate Villa Primule Gestioni S.r.l., per Euro 7.912.173, Plancia S.r.l., per Euro 501.520, RSA Oasi Cerro S.r.l., per Euro 6.008.623, iSenior Real Estate S.r.l., per Euro 17.945.036, Intervento S.r.l., per Euro 1.701.710, ed Il Gelso S.r.l., per Euro 1.143.637, aventi scadenza entro i 12 mesi, fruttiferi di interessi;
- ai crediti verso le controllate Villa Primule Gestioni S.r.l., per Euro 3.151.632, Itaca S.p.A., per Euro 684.879, RSA Oasi Cerro S.r.l., per Euro 1.815.698, Intervento S.r.l., per Euro 1.015.427, ed Il Gelso S.r.l., per Euro 2.359.268, aventi scadenza entro i 12 mesi, in conseguenza del contratto di cash pooling di Gruppo.

### **Crediti tributari**

<b>Descrizione</b>	<b>Importo</b>
Credito Ires	257.488
Credito Iva	550.623
Ritenute su interessi attivi bancari	55
Credito di imposta energia	680

iSENIOR S.p.A.(unipersonale) - pagina 30

Altri crediti verso Erario	463
	809.309

**Imposte anticipate**

Iscritte per complessivi Euro 452.024, si riferiscono a perdite fiscali riportabili a nuovo, nell'ambito del consolidato fiscale nazionale, per Euro 295.494, ed a interessi passivi netti eccedenti il 30% del reddito operativo lordo di Gruppo, compensabili nei futuri esercizi, per Euro 156.530.

Il Consiglio di Amministrazione ritiene recuperabili le imposte anticipate stanziata al 31/12/2022, sulla base degli imponibili fiscali attesi nei prossimi esercizi per il Gruppo iSenior.

**Crediti verso altri**

Descrizione	Importo
Fondi spese	350
Depositi cauzionali	155.000
Debitori diversi	8.812
	164.162

I Depositi cauzionali hanno scadenza oltre i 5 anni.

**IV. Disponibilità liquide**

Saldo al 31/12/2022	Euro	593.367
Saldo al 31/12/2021	Euro	769.771
		<hr/>
Variazioni	Euro	(176.404)
		<hr/> <hr/>

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021
-------------	------------	------------

*iSENIOR S.p.A.(unipersonale) - pagina 31*

Depositi bancari e postali	592.953	769.227
Assegni		
Denaro e valori in cassa	414	544
	593.367	769.771

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio.

**D) Ratei e risconti attivi**

Saldo al 31/12/2022	Euro	85.756
Saldo al 31/12/2021	Euro	84.622
Variazioni	Euro	1.134

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio, conteggiate in ossequio al criterio della competenza temporale.

**Risconti attivi**

Descrizione	Importo
Spese postali e telefoniche	490
Spese di pubblicità e promozione	11.292
Assicurazioni e polizze fidejussorie	85
Affitti passivi	55.000
Noleggi e locazioni operative	15.176
Oneri fiscali	396
Spese condominiali	2.750
Associazioni e abbonamenti	567
	85.756

**PASSIVITÀ****A) Patrimonio netto**

Saldo al 31/12/2022	Euro	2.570.785
Saldo al 31/12/2021	Euro	6.250.716
Variazioni	Euro	<u>(3.679.931)</u>

Descrizione	31/12/2021	Incrementi	Decrementi	31/12/2022
Capitale	2.000.000			2.000.000
Riserva da sovrapprezzo delle azioni				
Riserve di rivalutazione				
Riserva legale	62.806			62.806
Riserve statutarie				
Altre riserve				
- Versamento Azionisti in conto capitale	5.000.000			5.000.000
- Riserva straordinaria	960.759		960.759	--
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi				
Utili (perdite) portati a nuovo		(812.090)		(812.090)
Utile (perdita) dell'esercizio	(1.772.849)	(3.679.931)	(1.772.849)	(3.679.931)
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio				
	6.250.716	(4.492.021)	(812.090)	2.570.785

Nel corso del mese di marzo 2023, l'Azionista Unico *Colisée International S.a.s.* ha

*iSENIOR S.p.A.(unipersonale) - pagina 33*

effettuato un Versamento in conto capitale di Euro 10.000.000, onde patrimonializzare la Società, per affrontare il programma di investimenti in corso di realizzazione, e sostenere adeguatamente i fabbisogni finanziari connessi all'operatività ordinaria.

### **Utilizzo di riserve**

Negli ultimi tre esercizi non si è verificato alcun utilizzo delle poste componenti il patrimonio netto, ad eccezione della copertura della perdita dell'esercizio al 31/12/2020, di Euro 214.191, e della perdita dell'esercizio al 31/12/2021, di Euro 960.759, mediante utilizzo della Riserva straordinaria.

L'Assemblea degli Azionisti del 25/11/2015 ha deliberato l'imputazione di parte della posta Versamento Azionisti in conto capitale, per Euro 1.800.000, ad aumento gratuito del capitale sociale.

### **Riserve indisponibili**

Ai sensi dell'art. 2426, n. 5, del Codice civile, si segnala che una quota della posta Versamento Azionisti in conto capitale, pari a Euro 2.414.112, 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.

### **C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato**

Saldo al 31/12/2022	Euro	61.770
Saldo al 31/12/2021	Euro	44.648
		<hr/>
Variazioni	Euro	17.122
		<hr/> <hr/>

Descrizione	Importo
Incremento per accantonamento dell'esercizio	50.389

*iSENIOR S.p.A.(unipersonale) - pagina 34*

Decremento per utilizzo dell'esercizio	33.267
	17.122

Il fondo rappresenta l'effettivo debito della Società al 31/12/2022 verso i dipendenti in forza a tale data.

L'accantonamento dell'esercizio è confluito al Fondo per trattamento di fine rapporto per Euro 50.389, e risulta versato agli altri Fondi integrativi pensionistici per Euro 15.003.

**D) Debiti**

Saldo al 31/12/2022	Euro	83.701.526
Saldo al 31/12/2021	Euro	<u>73.617.326</u>
Variazioni	Euro	<u><u>10.084.200</u></u>

Descrizione	Entro	Oltre	Oltre	Importo
	12 mesi	12 mesi	5 anni	
Obbligazioni				
Obbligazioni convertibili				
Debiti verso soci per finanziamenti				
Debiti verso banche				
Debiti verso altri finanziatori				
Acconti				
Debiti verso fornitori	770.352			770.352
Debiti rapp. da titoli di credito				
Debiti verso imprese controllate	4.106.930			4.106.930
Debiti verso imprese collegate				

*iSENIOR S.p.A.(unipersonale) - pagina 35*

Debiti verso controllanti	78.421.773			78.421.773
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti				
Debiti tributari	58.421			58.421
Debiti verso Istituti di previdenza e sicurezza sociale	64.841			64.841
Altri debiti	279.209			279.209
	83.701.526			83.701.526

**Debiti verso imprese controllate**

Ammontano complessivamente a Euro 4.106.930, e si riferiscono:

- ai debiti verso le controllate Villa Primule Gestioni S.r.l., per Euro 1, Plancia S.r.l., per Euro 38, RSA Oasi Cerro S.r.l., per Euro 1, ed iSenior Real Estate S.r.l., per Euro 7, aventi scadenza entro i 12 mesi, in relazione al consolidato fiscale nazionale;
- ai debiti per finanziamenti verso le controllate Itaca S.p.A., per Euro 711.953, e Unogest S.r.l., per Euro 530.000, aventi scadenza entro i 12 mesi, fruttiferi di interessi;
- ai debiti verso le controllate Plancia S.r.l., per Euro 37.686, iSenior Real Estate S.r.l., per Euro 2.588.177, e Unogest S.r.l., per Euro 239.067, aventi scadenza entro i 12 mesi, in conseguenza del contratto di cash pooling di Gruppo.

**Debiti verso controllanti**

Ammontano a Euro 78.421.773, e si riferiscono ai finanziamenti, fruttiferi di interessi, ricevuti dalla controllante francese *Colisée International S.a.s.*, aventi scadenza entro i 12

mesi.

**Debiti tributari**

Descrizione	Importo
Debiti per ritenute	58.421
	58.421

**Altri debiti**

Descrizione	Importo
Debiti verso lavoratori dipendenti	131.109
Debito per pagamento a saldo della partecipazione nella Unogest S.r.l.	117.766
Creditori diversi	30.334
	279.209

**Ripartizione dei debiti per area geografica**

Descrizione	Italia	Unione Europea	Extra UE	Totale
Debiti verso fornitori	718.321	52.031		770.352
Debiti verso imprese controllate	4.106.930			4.106.930
Debiti verso controllanti		78.421.773		78.421.773
Debiti tributari	58.421			58.421
Debiti verso Istituti di previdenza	64.841			64.841
Altri debiti	279.209			279.209
	5.227.722	78.473.804		83.701.526

**E) Ratei e risconti passivi**

Saldo al 31/12/2022	Euro	3.050.035
Saldo al 31/12/2021	Euro	4.851.288

iSENIOR S.p.A.(unipersonale) - pagina 37

Variazioni	Euro	<u>(1.801.253)</u>
------------	------	--------------------

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio, conteggiate in ossequio al criterio della competenza temporale.

**Ratei passivi**

Descrizione	Importo
Interessi passivi su finanziamenti verso la controllante	3.050.035
	3.050.035

\*\*\*\*\*

**Impegni, garanzie, rischi**

Ammontano complessivamente a Euro 9.117.410, e sono articolati come segue:

- 1) Fidejussioni prestate a favore di terzi per complessivi Euro 3.001.410, e così:
  - per Euro 670.000 nell'interesse della controllata Villa Primule Gestioni S.r.l., a garanzia del regolare pagamento, da parte di quest'ultima, del canone di locazione delle strutture immobiliari di Alessandria, Via Don Rizzante n. 100, e Castelferro (AL), Via Carpeneto n. 1, destinate a Residenze per anziani;
  - per Euro 330.010 nell'interesse della controllata Villa Primule Gestioni S.r.l., a garanzia del regolare pagamento, da parte di quest'ultima, del canone di affitto di ramo d'azienda relativo alle Residenze per anziani di cui al punto precedente;
  - per Euro 289.000 nell'interesse della controllata Villa Primule Gestioni S.r.l., a garanzia del regolare pagamento, da parte di quest'ultima, del canone di locazione della struttura immobiliare di Torino, Strada Settimo n. 166/11, destinata a Residenza per anziani;
  - per Euro 451.400 nell'interesse della controllata RSA Oasi Cerro S.r.l., a garanzia

*iSENIOR S.p.A.(unipersonale) - pagina 38*

del regolare pagamento, da parte di quest'ultima, del canone di locazione della struttura immobiliare di Legnano (MI), Via Papa Pio XI n. 14, destinata a Residenza per anziani;

- per Euro 1.105.000 nell'interesse della controllata RSA Oasi Cerro S.r.l., a garanzia del regolare pagamento, da parte di quest'ultima, del canone di locazione della struttura immobiliare di Cerro Maggiore (MI), Via Don Luigi Sturzo n. 5, destinata a Residenza per anziani;

- per Euro 156.000 nell'interesse della controllata RSA Oasi Cerro S.r.l., a garanzia del regolare pagamento, da parte di quest'ultima, del canone di locazione della struttura immobiliare di Montorfano (CO), Via Molino n. 12/C, destinata a Residenza per anziani;

2) Fidejussioni prestate a favore delle banche per complessivi Euro 6.116.000, e così:

- per Euro 1.000.000 nell'interesse della controllata RSA Oasi Cerro S.r.l., a garanzia delle linee di affidamento per emissione fidejussioni, anticipo fatture ed elasticità di cassa concesse a quest'ultima da Banca Sella;

- per Euro 1.716.000 nell'interesse della controllata RSA Oasi Cerro S.r.l., a garanzia delle linee di affidamento per emissione fidejussioni, anticipo fatture ed elasticità di cassa concesse a quest'ultima da Unicredit;

- per Euro 2.900.000 nell'interesse della controllata iSenior Real Estate S.r.l., a garanzia del mutuo ipotecario concesso a quest'ultima da Cassa di Risparmio di Bolzano;

- per Euro 500.000 nell'interesse della controllata Villa Primule Gestioni S.r.l., a garanzia del mutuo chirografario concesso a quest'ultima da Cassa di Risparmio di

Bolzano.

\*\*\*\*\*

**CONTO ECONOMICO****A) Valore della produzione**

Saldo al 31/12/2022	Euro	152.830
Saldo al 31/12/2021	Euro	<u>129.593</u>
Variazioni	Euro	<u><u>23.237</u></u>

**Ricavi delle vendite e delle prestazioni**

L'ammontare dei Ricavi delle prestazioni di servizi emerge per Euro 140.012.

**Altri ricavi e proventi**

Sono esposti per Euro 12.818; si riferiscono per Euro 1.415 a Contributi in conto esercizio su rincari energia e per Euro 7.750 a Sopravvenienze attive.

**B) Costi della produzione**

Saldo al 31/12/2022	Euro	4.074.173
Saldo al 31/12/2021	Euro	<u>2.138.869</u>
Variazioni	Euro	<u><u>1.935.304</u></u>

**Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci**

Descrizione	Importo
Materiale di consumo	5.480
Cespiti di valore unitario inferiore a Euro 516,46	2.390
	<u>7.870</u>

**Costi per servizi**

Descrizione	Importo
-------------	---------

*iSENIOR S.p.A.(unipersonale) - pagina 40*

Servizi esterni	569.997
Emolumenti Organi sociali ed oneri connessi	26.700
Consulenze tecniche, amministrative e commerciali	250.057
Compensi a terzi	117.094
Somministrazioni	9.930
Spese postali e telefoniche	29.853
Manutenzioni	327.170
Spese di pubblicità e promozione	53.777
Spese di rappresentanza	433
Assicurazioni e polizze fidejussorie	14.474
Viaggi e trasferte	22.439
Spese per organizzazione corsi di formazione	10.438
Oneri e spese bancarie	12.746
Altri di ammontare non apprezzabile	213
	1.445.321

**Costi per godimento di beni di terzi**

Descrizione	Importo
Affitti passivi	225.500
Noleggi e locazioni operative	93.720
	319.220

**Costi per il personale**

La voce comprende l'intera spesa per il personale dipendente, ed è articolata nelle sue diverse componenti nel Conto economico.

**Ammortamenti e svalutazioni**

La ripartizione nelle sottovoci richieste è presentata nel Conto economico.

**Oneri diversi di gestione**

Descrizione	Importo
Oneri fiscali	3.841
Cancelleria e stampati	2.182
Carburanti e lubrificanti	36.401
Valori bollati	34
Spese condominiali	5.692
Erogazioni liberali	10.140
Associazioni e abbonamenti	9.086
Minusvalenze	5.001
Sopravvenienze passive	150.597
Altri oneri diversi	59.511
	<u>282.485</u>

**C) Proventi e oneri finanziari**

Saldo al 31/12/2022	Euro	2.307
Saldo al 31/12/2021	Euro	<u>413.818</u>
Variazioni	Euro	<u><u>(411.511)</u></u>

**Proventi da partecipazioni e altri proventi finanziari**

Ammontano a Euro 1.911.287.

I proventi da partecipazioni, iscritti in bilancio per Euro 480.000, sono relativi a dividendi della controllata Itaca S.p.A..

*iSENIOR S.p.A.(unipersonale) - pagina 42*

Gli altri proventi finanziari, iscritti in bilancio per Euro 1.431.287, sono costituiti da Interessi attivi su finanziamenti a favore delle controllate Villa Primule Gestioni S.r.l. per Euro 344.741, Itaca S.p.A. per Euro 3.240, Plancia S.r.l. per Euro 16.898, RSA Oasi Cerro S.r.l. per Euro 270.368, iSenior Real Estate S.r.l. per Euro 667.660, Il Gelso S.r.l. per Euro 51.100, Intervento S.r.l. per Euro 77.265, e da Interessi attivi bancari per Euro 15.

**Interessi passivi e altri oneri finanziari**

Ammontano a Euro 1.908.980; sono costituiti da Interessi passivi su finanziamenti delle controllate Itaca S.p.A. per Euro 17.033, Plancia S.r.l. per Euro 3.286, iSenior Real Estate S.r.l. per Euro 47.017, e Unogest S.r.l. per Euro 11.852, da Interessi passivi su finanziamenti della controllante *Colisée International S.a.s.* per Euro 1.829.683, e da Interessi passivi commerciali per Euro 109.

**Imposte sul reddito dell'esercizio**

Saldo al 31/12/2022	Euro	(239.105)
Saldo al 31/12/2021	Euro	177.391
Variazioni	Euro	<u>(416.496)</u>

Trattasi di Imposte correnti positive per Euro 239.105.

**Altre informazioni**

Nel corso dell'esercizio sono stati attribuiti emolumenti al Collegio sindacale per Euro 18.200 ed al Revisore legale per Euro 8.500; non sono stati corrisposti compensi al Consiglio di Amministrazione.

Inoltre, non sussistono anticipazioni e crediti nei confronti dell'Organo amministrativo e del Collegio sindacale.

Ai sensi dell'art. 1, commi 125-129, della Legge n. 124/2017, che ha introdotto misure specifiche volte ad assicurare la trasparenza in ambito di erogazioni pubbliche, si attesta

*iSENIOR S.p.A.(unipersonale) - pagina 43*

che la Società ha ricevuto, nel corso dell'esercizio al 31/12/2022, le seguenti erogazioni:

- Euro 258 dall'Agenzia delle Entrate, nell'ambito del progetto: Credito d'imposta sugli investimenti pubblicitari incrementali su quotidiani, periodici e sulle emittenti televisive e radiofoniche locali;
- Euro 4.193 dall'I.N.P.S., nell'ambito del progetto: Esonero dal versamento dei contributi previdenziali per i datori di lavoro per nuove assunzioni / trasformazioni a tempo indeterminato nel triennio 2021 - 2022 (art. 1 commi 10 – 15 L. 178/2020).

#### **Informativa sui rapporti con parti correlate**

Nel corso dell'esercizio sono stati rispettivamente conseguiti e sostenuti i seguenti componenti positivi e negativi di reddito con parti correlate:

- ricavi delle prestazioni verso Villa Primule Gestioni S.r.l. per Euro 40.000, Itaca S.p.A. per Euro 12.000, Plancia S.r.l. per Euro 12.000, RSA Oasi Cerro S.r.l. per Euro 40.000, iSenior Real Estate S.r.l. per Euro 18.000, Il Gelso S.r.l. per Euro 6.000, e Unogest S.r.l. per Euro 12.000;
- dividendi da Itaca S.p.A. per Euro 480.000;
- interessi attivi da Villa Primule Gestioni S.r.l. per Euro 344.741, Itaca S.p.A. per Euro 3.240, Plancia S.r.l. per Euro 16.898, RSA Oasi Cerro S.r.l. per Euro 270.368, iSenior Real Estate S.r.l. per Euro 667.660, Il Gelso S.r.l. per Euro 51.100, e Intervento per Euro 77.265;
- servizi esterni da *Colisée International S.a.s.* per Euro 242.000;
- interessi passivi verso *Colisée International S.a.s.* per Euro 1.829.683;
- interessi passivi verso Itaca S.p.A. per Euro 17.033, Plancia S.r.l. per Euro 3.286, iSenior Real Estate S.r.l. per Euro 47.017, e Unogest S.r.l. per Euro 11.852.

Inoltre, al termine dell'esercizio, risulta:

- un credito verso i clienti Villa Primule Gestioni S.r.l. per Euro 793.861, Itaca S.p.A.

*iSENIOR S.p.A.(unipersonale) - pagina 44*

- per Euro 32.520, Plancia S.r.l. per Euro 68.946, RSA Oasi Cerro S.r.l. per Euro 1.042.933, iSenior Real Estate S.r.l. per Euro 2.064.357, Il Gelso S.r.l. per Euro 73.060, Unogest S.r.l. 14.640, e Intervento S.r.l. per Euro 77.265;
- un credito verso le controllate Itaca S.p.A. per Euro 135.778, Unogest S.r.l. per Euro 78.246, e Il Gelso S.r.l. per Euro 25.078, in relazione al consolidato fiscale nazionale;
  - un credito per finanziamenti verso le controllate Villa Primule Gestioni S.r.l. per Euro 7.912.173, Plancia S.r.l. per Euro 501.520, RSA Oasi Cerro S.r.l. per Euro 6.008.623, iSenior Real Estate S.r.l. per Euro 17.945.036, Intervento S.r.l. per Euro 1.701.710, e Il Gelso S.r.l. per Euro 1.143.637;
  - un credito verso le controllate Villa Primule Gestioni S.r.l. per Euro 3.151.632, Itaca S.p.A. per Euro 684.879, RSA Oasi Cerro S.r.l. per Euro 1.815.698, Intervento S.r.l. per Euro 1.015.427, e Il Gelso S.r.l. per Euro 2.359.268, in conseguenza del contratto di cash pooling di Gruppo;
  - un debito verso i fornitori Itaca S.p.A. per Euro 50.230, Plancia S.r.l. per Euro 3.286, iSenior Real Estate S.r.l. 47.017, Unogest S.r.l. per Euro 11.852, e *Colisée International S.a.s.* per Euro 242.000;
  - un debito per finanziamento fruttifero verso *Colisée International S.a.s.* per Euro 78.421.773;
  - un debito verso le controllate Villa Primule Gestioni S.r.l. per Euro 1, Plancia S.r.l. per Euro 38, RSA Oasi Cerro S.r.l. per Euro 1 ed iSenior Real Estate S.r.l. per Euro 7, in relazione al consolidato fiscale nazionale;
  - un debito per finanziamenti verso le controllate Itaca S.p.A. per Euro 711.953, e Unogest S.r.l. per Euro 530.000;
  - un debito verso le controllate Plancia S.r.l. per Euro 37.686, iSenior Real Estate

*iSENIOR S.p.A.(unipersonale) - pagina 45*

S.r.l. per Euro 2.588.177, e Unogest S.r.l. per Euro 239.067, in conseguenza del contratto di cash pooling di Gruppo;

- un debito per interessi maturati verso *Colisée International S.a.s.* (esposto nei ratei passivi) per Euro 3.050.035.

### **Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio e continuità aziendale**

Dopo la chiusura dell'esercizio non si sono verificati fatti od operazioni gestionali di rilievo che possano modificare la situazione patrimoniale e finanziaria risultante dal bilancio sottoposto all'approvazione dell'Assemblea degli Azionisti.

Nel corso del mese di marzo 2023, l'Azionista Unico *Colisée International S.a.s.* ha effettuato un Versamento in conto capitale di Euro 10.000.000, onde patrimonializzare la Società, per affrontare il programma di investimenti in corso di realizzazione, e sostenere adeguatamente i fabbisogni finanziari connessi all'operatività ordinaria.

Confidiamo che il superamento delle restrizioni all'ingresso degli Ospiti, causate dalla pandemia da Covid-19, con il conseguente miglioramento delle percentuali di occupazione dei posti letto, l'entrata a regime delle strutture avviate nel corso dell'esercizio al 31/12/2022, e l'attenuazione dei rincari di energia e gas, possano consentire nell'esercizio 2023 il conseguimento di un risultato positivo, coerente con il budget elaborato dall'Organo amministrativo.

La Società risulta finanziariamente dipendente dalla controllante *Colisée International S.a.s.* (Francia), verso la quale al 31/12/2022 evidenzia in bilancio un debito di complessivi Euro 81.471.808; a tal riguardo, la controllante ha formalmente garantito il proprio supporto finanziario a favore di iSenior S.p.A. e delle sue controllate.

Sulla base di tale supporto, il bilancio è stato predisposto utilizzando principi coerenti con il presupposto della continuità aziendale.

*iSENIOR S.p.A.(unipersonale) - pagina 46*

\*\*\*\*\*

## **Destinazione del risultato dell'esercizio**

Si propone all'Assemblea degli Azionisti di riportare a nuovo la perdita dell'esercizio di Euro 3.679.931.

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Vi ringraziamo per la fiducia accordataci e Vi invitiamo ad approvare il bilancio come presentatoVi.

Firmato in originale da

Il Consiglio di Amministrazione

Christine Jeandel

Damien Delacourt

Fabio Massimo Ragusa

DocuSigned by:  
  
B606EF3D5C614FD...

*iSENIOR S.p.A.(unipersonale) - pagina 47*

Il sottoscritto Leo Amato, in qualità di Professionista incaricato, dichiara, ai sensi dell'articolo 31, comma 2 quinquies, della Legge n. 340/2000, che la copia del presente Bilancio di esercizio, in formato PDF/A-1, è conforme al corrispondente documento originale depositato presso la Società.

Torino, 18/4/2023

Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di Torino - Autorizzazione del Ministero delle Finanze – Direzione Generale delle Entrate – sezione distaccata di Torino n. 9/2000 del 26/09/2000.