

CROCE DI MALTA SRL A SOCIO UNICO

Sede legale: VIALE CASSALA, 22 MILANO (MI)

Iscritta al Registro Imprese della CCIAA DI MILANO MONZA BRIANZA LODI

C.F. e numero iscrizione: 03653930960

Iscritta al R.E.A. n. MI 2056445

Capitale Sociale sottoscritto € 101.000,00 Interamente versato

Partita IVA: 03653930960

Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di CLARIANE SE

Relazione sulla gestione

Bilancio Ordinario al 31/12/2025

Signor Socio, nella nota integrativa Le sono state fornite le notizie attinenti alla illustrazione del bilancio al 31 dicembre 2025; nel presente documento, conformemente a quanto previsto dall'art. 2428 del codice civile, Vi forniamo le notizie attinenti alla situazione della società **CROCE DI MALTA SRL a Socio Unico** (di seguito anche la "**CROCE DI MALTA SRL**" 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 CROCE DI MALTA SRL opera nell'ambito socio-sanitario, in prevalente regime di accreditamento con il Servizio Sanitario Nazionale, attraverso la gestione di diverse residenze.

Nel corso del 2025 la Società ha svolto la propria attività presso le seguenti sedi:

- RSA "La Certosa" sita in Certosa di Pavia (PV), via Sant'Agostino n. 6 – 120 posti letto;
- RSA "San Giulio" sita in Beregazzo con Figliaro (CO), via Ronchetto n. 9 – 120 posti;
- CASA "San Giulio" sita in Beregazzo con Figliaro (CO), via Ronchetto n. 9 – 12 posti letto in camere singole;
- RSA "Croce di Malta" sita in Canzo (CO), via Brusa n. 20 – 87 posti letto;

- RSA “Le Torri” sita in Retorbido (PV), via Umberto I n. 41 – 61 posti letto;
- RSA “Sacra Famiglia” sita in Pieve del Cairo (PV), via Giuseppe Garibaldi n. 49 – 66 posti letto;
- RSA “Vivaldi” sita in Cantù (CO), via Sparta n. 18 – 120 posti letto;
- RSA “Villa Antea” sita in Vidigulfo (PV), via Pasini n. 12 – 90 posti letto;
- RSA “Ippocrate” sita in Milano, via Ippocrate n. 18 – 276 posti letto;
- RSA “Il Ronco” sita in Casasco d’Intelvi (CO), via Madonna del Carmine n. 21 – 137 posti letto;
- RSA “Padre Pio” sita in Tarzo (TV), via Bellavista n. 16 – 113 posti letto – Fino al 2 dicembre 2025;
- RSA “Cà Vio” sita in Cavallino Treporti (VE), via Battaglione San Marco n. 6 – 50 posti letto – Fino al 2 dicembre 2025;
- RSA “Bernina” sita in Sondrio. Via Nazario Sauro n. 64 – 68 posti letto.

Il Bilancio dell’esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 evidenzia un utile complessivo dopo le imposte di Euro 7.341.539. Il patrimonio netto al 31 dicembre 2025 presenta un saldo di Euro 8.770.566.

Il **Margine Operativo Lordo** si attesta ad Euro 5,8 milioni evidenziando una contrazione di Euro 2 milioni (+25,3% rispetto all’esercizio precedente). Tale variazione è attribuibile all’effetto congiunto delle seguenti variazioni:

- incremento del fatturato per Euro 4,2 milioni, grazie al miglioramento del tasso di occupazione e alle revisioni tariffarie;
- incremento dei consumi di materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci per Euro 0,4 milioni;
- incremento delle spese generali per Euro 2 milioni, imputabile principalmente:
 - o all’incremento dei costi per servizi, in particolare (i) dei compensi corrisposti ai professionisti ed ai lavoratori autonomi per Euro 0,3 milioni, (ii) del consumo di energia elettrica per Euro 0,2 milioni, (iii) dei costi per il servizio preparazione pasti per Euro 0,4 milioni e (iv) dei costi per i servizi parasanitaria per Euro 0,2 milioni;
 - o ai canoni di locazione per Euro 1,2 milioni corrisposti dalla Società alla consorella GOLD SRL, in particolare Euro 0,6 milioni legati alla sottoscrizione di due nuovi contratti di locazione in seguito alla scissione del comparto immobiliare avente ad oggetto le strutture “RSA Le Torri”, “RSA Sacra Famiglia” e per Euro 0,6 milioni in seguito alla sottoscrizione di un nuovo contratto di locazione relativo alla RSA Bernina; per maggiori informazioni si rinvia al successivo paragrafo “Fatti di particolare rilievo”;
- all’ incremento del costo del personale per Euro 3,6 milioni;
- all’ incremento degli accantonamenti per Euro 0,2 milioni, legato principalmente agli stanziamenti effettuati nell’esercizio per il rischio legale e gli arretrati vestizione.

Il **Margine Operativo Netto** si attesta ad Euro 2 milioni in peggioramento di Euro 1,9 milioni rispetto all’esercizio precedente: tale variazione è riconducibile a quanto evidenziato per la variazione del Margine Operativo Lordo ed in minima parte compensata dai minori ammortamenti per Euro 0,1 milioni.

La **gestione finanziaria** evidenzia un saldo positivo di Euro 4,8 milioni, in miglioramento di Euro 5,2 milioni rispetto all'esercizio precedente, in quanto, oltre ai minori oneri finanziari corrisposti sulle operazioni di factoring per Euro 0,2 milioni, la Società ha iscritto:

- Una plusvalenza da alienazione della partecipazione detenute dalla società fusa IL FAGGIO SRL nella società SAB SRL, beneficiaria del conferimento dei rami d'azienda "Giglio", "Magnolie" e "Villa Michelangelo" per Euro 3.679.051;
- Una plusvalenza da alienazione delle partecipazioni detenute dalla Società nelle società CA' VIO SRL e PADRE PIO SRL beneficiarie rispettivamente dei conferimenti dei rami d'azienda RSA "Cà Vio" e RSA "Padre Pio" per Euro 1.293.314.

La **Posizione Finanziaria Netta** presenta un saldo positivo di Euro 20,8 milioni, in miglioramento di Euro 10 milioni rispetto all'esercizio precedente. Tale variazione è imputabile principalmente al saldo attivo di cash pooling generato in seguito al miglioramento del fatturato, alla cessione delle anzidette partecipazioni e dall'incasso delle rate del finanziamento attivo dalla controllante SEGESTA SPA SB.

Approvazione del bilancio d'esercizio

La Società si è avvalsa della facoltà di approvare il bilancio di esercizio nel maggior termine di 180 giorni ai sensi del combinato disposto dagli artt. 2364, comma 2 e 2478-bis, comma 1, del codice civile, in conseguenza del verificarsi delle particolari esigenze che integrano la fattispecie normativa ed in particolare la puntuale ed accurata verifica di alcune poste contabili.

Valutazione degli adeguati assetti organizzativi, amministrativi e contabili

In un contesto economico e finanziario sfidante, il Gruppo CLARIANE ITALIA ha adottato un modello di business aziendale vincente basato su un piano strategico quinquennale, strutturato e condiviso all'interno della propria organizzazione. Il Sistema informativo garantisce un adeguato flusso informativo a supporto dell'operatività del Gruppo e del perseguimento degli obiettivi aziendali. La Società adotta un modello di governo societario tradizionale composto da Assemblea dei Soci, Sindaco Unico e Consiglio di Amministrazione. L'attività del Consiglio di Amministrazione può contare su variegate e approfondite competenze professionali garantendo una supervisione della gestione operativa; gli Amministratori sono muniti di deleghe diversificate in funzione delle specifiche competenze professionali. Il Gruppo è dotato di un organigramma formalizzato e condiviso e di sistemi di valutazione delle competenze delle risorse umane in relazione ai ruoli ricoperti, adotta politiche dedicate a favorire e promuovere la diversità, equità ed inclusione sui luoghi di lavoro, aggiornando le competenze delle persone,

coltivando il talento in tutte le sue forme, ed implementando modalità di lavoro flessibili e sostenibili. La Società è dotata di un modello organizzativo ai sensi della Legge 231/2001; è stato nominato un Organismo di Vigilanza e sono stati implementati i canali di segnalazione interna ai sensi del d.lgs. 24/2023 (c.d. decreto whistleblowing).

Nell'ambito delle politiche di gestione dei fattori ESG, il Consiglio di Amministrazione ha adottato un processo di controllo interno con un costante monitoraggio delle attività al fine di garantire il rispetto dei parametri di sostenibilità e la loro integrazione nelle decisioni quotidiane in ogni aspetto del business.

La Società è dotata di un sistema informativo contabile integrato ed un sistema di controllo di gestione, dispone di attività di budgeting e reporting periodica annuale ed infrannuale, predispone un monitoraggio attento degli indici e indicatori di natura reddituale, patrimoniale e finanziaria nell'ottica della continuità aziendale e della rilevazione tempestiva della crisi.

Fatti di particolare rilievo

Nell'esercizio in esame non si rilevano particolari avvenimenti di rilievo da segnalare alla Sua attenzione.

Scissione del comparto immobiliare in favore della GOLD SRL

Nel corso dell'esercizio la Società ha posto in essere un'operazione di scissione parziale proporzionale ai sensi degli artt. 2506 e seguenti del Codice Civile, volta alla separazione del comparto immobiliare dal ramo operativo, nell'ambito del più ampio progetto di riorganizzazione del Gruppo CLARIANE ITALIA.

In particolare:

- in data 7 ottobre 2024, con atto a rogito del notaio Lorenzo Stucchi (Repertorio n. 16907 Raccolta n. 8735), l'assemblea straordinaria ha approvato il progetto di scissione;
- in data 13 febbraio 2025 è stato stipulato l'atto di scissione – Atto a rogito del notaio Lorenzo Stucchi (Repertorio n. 17593 Raccolta n. 9142);
- gli effetti giuridici, contabili e fiscali decorrono dal 18 febbraio 2025, data di iscrizione presso il Registro delle Imprese.

La scissione ha comportato il trasferimento in favore della società beneficiaria GOLD SRL, interamente appartenente al medesimo Gruppo, di un complesso di attività e passività rappresentativo del comparto immobiliare.

L'operazione è stata contabilizzata in conformità a quanto previsto dall'OIC 4 – Fusioni e scissioni, secondo il principio della continuità dei valori contabili (book value), senza rilevazione di plusvalenze o minusvalenze.

Pertanto:

- gli elementi patrimoniali trasferiti sono stati contabilizzati ai medesimi valori risultanti nelle scritture della società scissa; come definito dall'atto di scissione, eventuali differenze emerse tra la data di riferimento della situazione contabile e la data di efficacia della scissione ("differenza di scissione") sono state regolate mediante

conguaglio in denaro e, pertanto, nel caso specifico, risultano nell'iscrizione di un credito nei confronti della GOLD SRL;

- non sono stati effettuati riallineamenti ai valori correnti (fair value);
- l'operazione è avvenuta in regime di neutralità fiscale.

Alla società beneficiaria sono stati assegnati elementi patrimoniali, così sintetizzabili:

Attività		Passività	
Immobilizzazioni materiali		Patrimonio netto	
Terreni	2.353.922	Riserva di rivalutazione	1.151.824
Fabbricati	8.724.533	Altre riserve	10.571.424
Impianti e macchinario	790.293		
Immobilizzazioni in corso e acconti	17.505	Differenza di scissione	163.005
Totale attività	11.886.253	Totale passività	11.886.253

Per effetto della scissione, il patrimonio netto della Società è stato ridotto per complessivi Euro 11.723.248, in conformità a quanto previsto dagli artt. 2426 e 2427 del Codice Civile e dai principi contabili OIC 28; tale riduzione è stata imputata:

- alla riserva di rivalutazione per Euro 1.151.824;
- alle altre riserve disponibili per Euro 10.571.424;

A seguito dell'operazione:

- la Società ha cessato la proprietà degli immobili strumentali;
- prosegue l'attività operativa in qualità di gestore delle strutture sanitarie;
- i rapporti con la società beneficiaria sono regolati tramite contratti di locazione a condizioni di mercato.

L'operazione ha comportato:

- una riduzione degli ammortamenti relativi agli immobili;
- un aumento dei costi per il godimento di beni di terzi (canoni di locazione);
- una conseguente modifica della struttura dei costi operativi e dei margini.

Tali effetti sono considerati coerenti con il modello organizzativo adottato dal Gruppo, che prevede la separazione tra proprietà immobiliare e gestione operativa.

Conferimento rami d'azienda e cessione partecipazione società beneficiarie

In data 30 giugno 2025 la Società ha sottoscritto un accordo quadro preliminare con la HEALTHCARE HOLDING SRL (società terza esterna al Gruppo CLARIANE) che prevede il conferimento di due rami d'azienda in due newco., detenute al 100% dalla CROCE DI MALTA SRL, ed il successivo trasferimento delle quote di queste ultime alla HEALTHCARE HOLDING SRL, previo l'avverarsi delle condizioni sospensive contrattualmente previste. I due rami d'azienda sono rispettivamente identificati come "RSA Cà Vio" e "RSA Padre Pio", e hanno ad oggetto rispettivamente la gestione delle strutture RSA "Cà Vio" di Cavallino Treporti (VE) e RSA "Padre Pio" di Tarzo (TV) presso gli immobili condotti in locazione in forza di due distinti contratti. L'accordo quadro, oltre alla CROCE DI MALTA SRL, vede coinvolte anche le società consorelle SEGESTA GESTIONI SRL e SEGESTA2000 SRL.

In data 13 ottobre 2025 con atto a rogito del notaio Lorenzo Stucchi (Repertorio n. 18713 – Raccolta n. 9788) è stata costituita la CA' VIO SRL. Il capitale sociale viene fissato in Euro 10.000 ed è stato interamente sottoscritto e versato dal Socio unico CROCE DI MALTA SRL. In pari data, con atto a rogito del notaio Lorenzo Stucchi (Repertorio n. 18714 – Raccolta n. 9789) è stata costituita la PADRE PIO SRL. Il capitale sociale viene fissato in Euro 10.000 ed è stato interamente sottoscritto e versato dal Socio unico CROCE DI MALTA SRL.

In data 2 dicembre 2025 con atto a rogito del notaio Lorenzo Stucchi (Repertorio n. 19044 – Raccolta n. 9952) l'assemblea straordinaria della CA' VIO SRL ha deliberato un aumento del capitale sociale di Euro 10.000 oltre ad un sovrapprezzo di Euro 99.671 da liberarsi interamente in natura mediante il conferimento del ramo d'azienda denominato "RSA Cà Vio". L'intero importo dell'aumento, pari ad Euro 109.671, è collocato presso il Socio unico CROCE DI MALTA SRL al quale è stata assegnata l'intera partecipazione di compendio dell'aumento, mediante il conferimento del diritto di proprietà del ramo d'azienda, aventi ad oggetto le attività orientate all'erogazione di servizi nell'ambito delle strutture residenziali per anziani.

In pari data con atto a rogito del notaio Lorenzo Stucchi (Repertorio n. 19045 – Raccolta n. 9953) l'assemblea straordinaria della CROCE DI MALTA SRL ha deliberato un aumento del capitale sociale di Euro 10.000 oltre ad un sovrapprezzo di Euro 96.740 da liberarsi interamente in natura mediante il conferimento del ramo d'azienda denominato "RSA Padre Pio". L'intero importo dell'aumento, pari ad Euro 106.740, è collocato presso il Socio unico CROCE DI MALTA SRL al quale è stata assegnata l'intera partecipazione di compendio dell'aumento, mediante il conferimento del diritto di proprietà del ramo d'azienda, aventi ad oggetto le attività orientate all'erogazione di servizi nell'ambito delle strutture residenziali per anziani.

La sottoscrizione degli anzidetti aumenti di capitale hanno prodotto i loro effetti dalla data di efficacia coincidente con l'iscrizione della delibera nel competente registro delle imprese.

Si riporta di seguito il dettaglio degli asset conferiti nelle newco.

Attività	Totale	RSA Cà Vio	RSA Padre Pio	Passività	Totale	RSA Cà Vio	RSA Padre Pio
Immobilizzazioni immateriali				Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato			
7) altre	67.819	8.920	58.899		304.719	132.969	171.750
Immobilizzazioni materiali				Debiti			
2) impianti e macchinario	241.111	50.359	190.752	14) altri debiti	418.974	115.963	303.011
3) attrezzature industriali e commerciali	118.495	38.020	80.475	<i>Differenza da conferimento</i>	193.455	98.367	95.088
4) altri beni	39.723		39.723				
Attivo circolante							
attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria	450.000	250.000	200.000				
Totale attività	917.148	347.299	569.849	Totale passività	917.148	347.299	569.849

In data 19 dicembre 2025 con atto a rogito del notaio Lorenzo Stucchi (Repertorio n. 19178 – Raccolta n. 10041) la CROCE DI MALTA SRL ha ceduto alla OVER SPA (società controllante della HEALTHCARE HOLDING SRL) l'intera

quota di partecipazione detenuta nella società CA' VIO SRL al prezzo di Euro 893.320, rilevando una plusvalenza pari ad Euro 516.734.

In pari data 19 dicembre 2025 con atto a rogito del notaio Lorenzo Stucchi (Repertorio n. 19179 – Raccolta n. 10042) la CROCE DI MALTA SRL ha ceduto alla OVER SPA (società controllante della HEALTHCARE HOLDING SRL) l'intera quota di partecipazione detenuta nella società PADRE PIO SRL al prezzo di Euro 636.405, rilevando una plusvalenza pari ad Euro 776.580.

Fusione per incorporazione della società consorella IL FAGGIO SRL

In data 9 maggio 2025 con atto a rogito del notaio Lorenzo Stucchi, (Repertorio n. 17963 – Raccolta n. 9331) l'assemblea straordinaria dei soci ha approvato il progetto di fusione per incorporazione della società consorella IL FAGGIO SRL.

In data 8 luglio 2025 con atto a rogito del notaio Lorenzo Stucchi (Repertorio n. 18274 – Raccolta n. 9520) la società IL FAGGIO SRL è stata fusa per incorporazione nella società CROCE DI MALTA SRL. Gli effetti civilistici della presente fusione si produrranno, ai sensi dell'art. 2504 del codice civile, a decorrere dalla data dell'ultima delle iscrizioni dell'atto di fusione presso il competente Registro delle Imprese, ovvero l'11 luglio 2025.

Nello specifico, qui di seguito si riporta la sintesi della situazione patrimoniale della Società che recepisce la citata operazione di fusione, i cui effetti contabili e fiscali sono stati retrodatati al 1° gennaio 2025.

Attivo		Passivo	
B) Immobilizzazioni		A) Patrimonio netto	
I - Immobilizzazioni immateriali		IX - Utile (perdita) del periodo	3.745.056
1) costi di impianto e di ampliamento	15.203	Totale patrimonio netto	3.745.056
5) avviamento	89.937	B) Fondi per rischi e oneri	
7) altre	17.941	4) altri	873.137
Totale immobilizzazioni immateriali	123.081	Totale fondi per rischi ed oneri	873.137
II - Immobilizzazioni materiali		D) Debiti	
2) impianti e macchinario	26.950	7) debiti verso fornitori	536.920
3) attrezzature industriali e commerciali	60.545	11-bis) debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	12.090
4) altri beni	175.859	12) debiti tributari	150.371
Totale immobilizzazioni materiali	263.354	13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	18.591
III - Immobilizzazioni finanziarie		14) altri debiti	582.304
1) partecipazioni in		Totale debiti	1.300.276
d) imprese sottoposte al controllo delle controllanti	500	E) Ratei e risconti	2.363
Totale immobilizzazioni finanziarie	500		
Totale immobilizzazioni (B)	386.935		
C) Attivo circolante			
II - Crediti			
1) verso clienti	1.076.990		
4) verso controllanti	205.431		
5-bis) crediti tributari	65.148		
5-ter) imposte anticipate	316.859		
5-quater) verso altri	3.253.096		
Totale crediti	4.917.524		
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni			
attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria	598.548		
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	598.548		
IV - Disponibilità liquide			
1) depositi bancari e postali	8.918		
3) danaro e valori in cassa	5.176		
Totale disponibilità liquide	14.094		
Totale attivo circolante (C)	5.530.166		
D) Ratei e risconti	3.731		
Totale attivo	5.920.832	Totale passivo	5.920.832

La suddetta operazione di fusione ha generato un disavanzo, pari ad Euro 89.937, che è stato allocato nell'attivo di Stato patrimoniale alla voce B-I-5) Avviamento.

Per maggior completezza di informativa, si evidenzia che, prima di addivenire alla fusione la società incorporata IL FAGGIO SRL aveva conferito i propri tre rami d'azienda operativi identificati come "RSA Giglio", "RSA Le Magnolie" e "RSA Villa Michelangelo" in una newco. che è stata successivamente +oggetto di cessione ad una società terza, esterna al Gruppo CLARIANE ITALIA. Tale operazione ha generato nella società IL FAGGIO SRL una plusvalenza da alienazione pari ad Euro 3.679.051, iscritta al 31 dicembre 2025 nel bilancio della CROCE DI MALTA SRL per effetto dell'operazione di fusione.

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 CLARIANE ed è soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte della società CLARIANE SE.

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. %
CAPITALE CIRCOLANTE	20.039.485	47,01 %	9.633.942	20,59 %	10.405.543	108,01 %
Liquidità immediate	22.042	0,05 %	14.079	0,03 %	7.963	56,56 %
Disponibilità liquide	22.042	0,05 %	14.079	0,03 %	7.963	56,56 %
Liquidità differite	19.868.935	46,61 %	9.441.223	20,17 %	10.427.712	110,45 %
Crediti verso soci						
Crediti dell'Attivo Circolante a breve termine	12.091.146	28,36 %	9.317.620	19,91 %	2.773.526	29,77 %
Crediti immobilizzati a breve termine						
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita						
Attività finanziarie	7.694.236	18,05 %			7.694.236	
Ratei e risconti attivi	83.553	0,20 %	123.603	0,26 %	(40.050)	(32,40) %

Voce	Esercizio 2025	%	Esercizio 2024	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
Rimanenze	148.508	0,35 %	178.640	0,38 %	(30.132)	(16,87) %
IMMOBILIZZAZIONI	22.589.343	52,99 %	37.164.248	79,41 %	(14.574.905)	(39,22) %
Immobilizzazioni immateriali	5.308.088	12,45 %	6.066.145	12,96 %	(758.057)	(12,50) %
Immobilizzazioni materiali	6.834.131	16,03 %	17.320.979	37,01 %	(10.486.848)	(60,54) %
Immobilizzazioni finanziarie	1.322		822		500	60,83 %
Crediti dell'Attivo Circolante a m/l termine	10.445.802	24,50 %	13.776.302	29,44 %	(3.330.500)	(24,18) %
TOTALE IMPIEGHI	42.628.828	100,00 %	46.798.190	100,00 %	(4.169.362)	(8,91) %

Stato Patrimoniale Passivo

Voce	Esercizio 2025	%	Esercizio 2024	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
CAPITALE DI TERZI	33.858.262	79,43 %	33.645.915	71,90 %	212.347	0,63 %
Passività correnti	31.189.373	73,16 %	31.715.073	67,77 %	(525.700)	(1,66) %
Debiti a breve termine	31.175.925	73,13 %	31.702.963	67,74 %	(527.038)	(1,66) %
Ratei e risconti passivi	13.448	0,03 %	12.110	0,03 %	1.338	11,05 %
Passività consolidate	2.668.889	6,26 %	1.930.842	4,13 %	738.047	38,22 %
Debiti a m/l termine						
Fondi per rischi e oneri	1.459.432	3,42 %	545.813	1,17 %	913.619	167,39 %
TFR	1.209.457	2,84 %	1.385.029	2,96 %	(175.572)	(12,68) %
CAPITALE PROPRIO	8.770.566	20,57 %	13.152.275	28,10 %	(4.381.709)	(33,32) %
Capitale sociale	101.000	0,24 %	101.000	0,22 %		
Riserve	439.935	1,03 %	6.737.101	14,40 %	(6.297.166)	(93,47) %
Utili (perdite) portati a nuovo	888.092	2,08 %	3.927.037	8,39 %	(3.038.945)	(77,39) %
Utile (perdita) dell'esercizio	7.341.539	17,22 %	2.387.137	5,10 %	4.954.402	207,55 %
Perdita ripianata dell'esercizio						
TOTALE FONTI	42.628.828	100,00 %	46.798.190	100,00 %	(4.169.362)	(8,91) %

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 %
Copertura delle immobilizzazioni			
= A) Patrimonio netto / Immobilizzazioni	38,83 %	35,39 %	9,72 %
L'indice viene utilizzato per valutare l'equilibrio fra capitale proprio e investimenti fissi dell'impresa			
Indice di indebitamento			
= [TOT.PASSIVO - A) Patrimonio netto] / A) Patrimonio netto	3,86	2,56	50,78 %
L'indice esprime il rapporto fra il capitale di terzi e il totale del capitale proprio			
Quoziente di indebitamento finanziario			
= [D.1) Debiti per obbligazioni + D.2) Debiti per obbligazioni convertibili + D.3) Debiti verso soci per finanziamenti + D.4) Debiti verso banche + D.5) Debiti verso altri finanziatori + D.8) Debiti rappresentati da titoli di credito + D.9) Debiti verso imprese controllate + D.10) Debiti verso imprese collegate + D.11) Debiti verso imprese controllanti + D.11-bis) Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti] / A) Patrimonio Netto	0,42	0,64	(34,37) %
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	20,57 %	28,10 %	(26,80) %
L'indice misura il grado di patrimonializzazione dell'impresa e conseguentemente la sua indipendenza finanziaria da finanziamenti di terzi			
Oneri finanziari su fatturato			
= C.17) Interessi e altri oneri finanziari (quota ordinaria) / A.1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni (quota ordinaria)	1,06 %	1,48 %	(28,38) %
L'indice esprime il rapporto tra gli oneri finanziari ed il fatturato dell'azienda			
Indice di disponibilità			
= [A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti + B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.I) Rimanenze + Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita + C.II) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni + C.IV) Disponibilità liquide + D) Ratei e risconti] / [D) Debiti (entro l'esercizio successivo) + E) Ratei e risconti]	64,25 %	30,38 %	111,49 %
L'indice misura la capacità dell'azienda di far fronte ai debiti correnti con i crediti correnti intesi in senso lato (inclusendo quindi il magazzino)			
Capitale circolante netto			
= [A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti + B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.I) Rimanenze + Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita + C.II) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni + C.IV) Disponibilità liquide + D) Ratei e risconti] - [D) Debiti (entro l'esercizio successivo) + E) Ratei e risconti]	(11.149.888,00)	(22.081.131,00)	49,50 %
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			

INDICE	Esercizio 2025	Esercizio 2024	Variazioni %
disponibilità esistenti			
Indice di tesoreria primario			
= [A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti + B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) + Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita + C.II) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni + C.IV) Disponibilità liquide + D) Ratei e risconti] / [D) Debiti (entro l'esercizio successivo) + E) Ratei e risconti]	63,77 %	29,81 %	113,92 %
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. %
VALORE DELLA PRODUZIONE	69.684.493	100,00 %	64.396.725	100,00 %	5.287.768	8,21 %
- Consumi di materie prime	1.906.096	2,74 %	1.549.185	2,41 %	356.911	23,04 %
- Spese generali	45.227.811	64,90 %	43.201.109	67,09 %	2.026.702	4,69 %
VALORE AGGIUNTO	22.550.586	32,36 %	19.646.431	30,51 %	2.904.155	14,78 %
- Altri ricavi	2.074.173	2,98 %	995.819	1,55 %	1.078.354	108,29 %
- Costo del personale	14.338.189	20,58 %	10.748.398	16,69 %	3.589.791	33,40 %
- Accantonamenti	379.281	0,54 %	187.766	0,29 %	191.515	102,00 %
MARGINE OPERATIVO LORDO	5.758.943	8,26 %	7.714.448	11,98 %	(1.955.505)	(25,35) %
- Ammortamenti e svalutazioni	3.754.129	5,39 %	3.804.328	5,91 %	(50.199)	(1,32) %
RISULTATO OPERATIVO CARATTERISTICO (Margine Operativo Netto)	2.004.814	2,88 %	3.910.120	6,07 %	(1.905.306)	(48,73) %
+ Altri ricavi	2.074.173	2,98 %	995.819	1,55 %	1.078.354	108,29 %
- Oneri diversi di gestione	917.632	1,32 %	1.190.245	1,85 %	(272.613)	(22,90) %
REDDITO ANTE GESTIONE FINANZIARIA	3.161.355	4,54 %	3.715.694	5,77 %	(554.339)	(14,92) %

Voce	Esercizio 2025	%	Esercizio 2024	%	Variaz. assolute	Variaz. %
+ Proventi finanziari	5.472.432	7,85 %	505.135	0,78 %	4.967.297	983,36 %
+ Utili e perdite su cambi						
RISULTATO OPERATIVO (Margine Corrente ante oneri finanziari)	8.633.787	12,39 %	4.220.829	6,55 %	4.412.958	104,55 %
+ Oneri finanziari	(718.419)	(1,03) %	(936.180)	(1,45) %	217.761	23,26 %
REDDITO ANTE RETTIFICHE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE	7.915.368	11,36 %	3.284.649	5,10 %	4.630.719	140,98 %
+ Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie						
+ Quota ex area straordinaria						
REDDITO ANTE IMPOSTE	7.915.368	11,36 %	3.284.649	5,10 %	4.630.719	140,98 %
- Imposte sul reddito dell'esercizio	573.829	0,82 %	897.512	1,39 %	(323.683)	(36,06) %
REDDITO NETTO	7.341.539	10,54 %	2.387.137	3,71 %	4.954.402	207,55 %

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	83,71 %	18,15 %	361,21 %
L'indice misura la redditività del capitale proprio investito nell'impresa			
R.O.I.			
= [[A) Valore della produzione (quota ordinaria) - A.5) Altri ricavi e proventi (quota ordinaria)] - [B) Costi della produzione (quota ordinaria) - B.14) Oneri diversi di gestione (quota ordinaria) - B.10) Ammortamenti e svalutazioni (quota ordinaria)]] / TOT. ATTIVO	4,70 %	8,36 %	(43,78) %
L'indice misura la redditività e l'efficienza del capitale investito rispetto all'operatività aziendale caratteristica			
R.O.S.			
= [A) Valore della produzione (quota ordinaria) - B) Costi della produzione (quota ordinaria)] / A.1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni (quota ordinaria)	4,68 %	5,86 %	(20,14) %
L'indice misura la capacità reddituale dell'impresa di generare profitti dalle vendite ovvero il reddito operativo realizzato per ogni unità di ricavo			

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.

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 SEGESTA SPA SB è regolato a tassi variabili ma risulta su basi attive 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.

Valutazione della continuità aziendale

Per quanto concerne tale principio, la valutazione delle voci di bilancio è stata effettuata nella prospettiva della continuità aziendale e quindi tenendo conto, oltre che del perdurante supporto finanziario fornito dall'Azionista Unico, del fatto che l'azienda costituisce un complesso economico funzionante, destinato, almeno per un prevedibile arco di tempo futuro (12 mesi dalla data di approvazione del bilancio), alla produzione di reddito. Nella valutazione prospettica circa il presupposto della continuità aziendale non sono emerse significative incertezze, pur considerando l'attuale contesto macroeconomico caratterizzato da un generale aumento del livello dei prezzi, in particolare con riferimento ai costi energetici e alle altre dinamiche inflattive che potrebbero scaturirne con un potenziale riflesso anche sui costi operativi.

Tali effetti sono oggetto di costante monitoraggio da parte del management e risultano attenuati da scelte gestionali volte alla stabilizzazione dei costi, anche attraverso accordi di fornitura a condizioni di prezzo predeterminate.

Tale valutazione è supportata dalle caratteristiche del settore in cui opera la Società, il settore dell'assistenza sanitaria, che presenta una domanda strutturalmente stabile e in parte regolata, anche attraverso rapporti convenzionati con il Servizio Sanitario Nazionale, nonché dall'appartenenza ad un gruppo internazionale di comprovata solidità economica e finanziaria.

Per effetto di tutto quanto sopra esposto si ritiene verificato il presupposto della continuità aziendale per i dodici mesi successivi a partire dalla data di approvazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2025.

Principali indicatori non finanziari

Ai sensi dell'art. 2428, comma 2 del codice civile, ai fini di una migliore comprensione della situazione della Società, dell'andamento e del risultato della gestione, si forniscono, nel seguito, alcuni indicatori non finanziari inerenti all'attività specifica della Società:

- Tasso di occupazione medio annuo RSA "La Certosa": 98,4% (+1,1% rispetto al 2024);
- Tasso di occupazione medio annuo RSA "San Giulio": 96,9% (-1,2% rispetto al 2024);
- Tasso di occupazione medio annuo RSA "Croce di Malta": 99,3% (+1,0% rispetto al 2024);
- Tasso di occupazione medio annuo RSA "Le Torri": 98,6% (+0,8% rispetto al 2024);
- Tasso di occupazione medio annuo RSA "Sacra Famiglia": 98,9% (invariato rispetto al 2024);
- Tasso di occupazione medio annuo RSA "Vivaldi": 98,3% (-0,4% rispetto al 2024);
- Tasso di occupazione medio annuo RSA "Villa Antea": 99,3% (+1,2% rispetto al 2024);

- Tasso di occupazione medio annuo RSA “Ippocrate”: 95,6% (+0,3% rispetto al 2024);
- Tasso di occupazione medio annuo RSA “Il Ronco”: 94,5% (-1,7% rispetto al 2024);
- Tasso di occupazione medio annuo RSA “Padre Pio”: 77,7% (-8,3% rispetto al 2024);
- Tasso di occupazione medio annuo RSA “Cà Vio”: 97,9% (+0,2% rispetto al 2024);
- Tasso di occupazione medio annuo RSA “Bernina”: 92,8% (+2,1% rispetto al 2024).

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

Con decorrenza 1° gennaio 2025 la Società applica il CCNL AIOP RSA in luogo del CCNL UNEBA, avendo la stessa dato preventiva disdetta nei tempi e nei modi previsti dalle leggi vigenti.

Attività di ricerca e sviluppo

Ai sensi e per gli effetti di quanto riportato dall'art. 2428, comma 3, punto 1 del codice civile, si attesta che nel corso dell'esercizio non sono state svolte attività di ricerca e sviluppo.

Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e imprese sottoposte al controllo delle controllanti

Si precisa che sono stati intrattenuti rapporti con le Società di cui all'art. 2428, comma 3, punto 2 del codice civile.

Crediti verso le consociate iscritti nell'Attivo Circolante

Descrizione	Esercizio 2025	Esercizio 2024	Variazione assoluta
verso controllanti	13.212.876	16.837.818	3.624.942-
verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	18.234	-	18.234
Totale	13.231.110	16.837.818	3.606.708-

I crediti verso controllanti, pari a Euro 13.212.876, di cui Euro 9.140.530 esigibili oltre l'esercizio successivo, sono costituiti dal finanziamento fruttifero iscritto in seguito alla parziale conversione del credito derivante dal cash pooling presente a bilancio alla data del 30 giugno 2023. Il contratto di finanziamento, stipulato in data 28 novembre 2023, ha durata di cinque anni (di cui un anno di pre-ammortamento) ed è regolato al tasso del 3%. Si precisa che il saldo a bilancio comprende l'importo di Euro 223.702 relativi alle fatture da emettere per gli interessi maturati sul finanziamento nel II semestre 2025.

Tra le attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni è iscritto il saldo attivo del conto corrente intrattenuto con la controllante SEGESTA SPA SB, in virtù dell'adozione un sistema di gestione accentrata della tesoreria (cash pooling), per Euro 7.694.236.

Debiti e finanziamenti passivi verso le consociate

Descrizione	Esercizio 2025	Esercizio 2024	Variazione assoluta
debiti verso controllanti	681.524	6.941.859	6.260.335-
debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	2.882.032	1.304.939	1.577.093
Totale	3.563.556	8.246.798	4.683.242-

I debiti verso imprese controllanti, pari ad Euro 681.524, accolgono:

- Fatture da ricevere dalla società controllante SEGESTA SPA SB relative al riaddebito dei costi per le polizze assicurative per Euro 143.769;
- Fatture da ricevere dalla società controllante SEGESTA SPA SB per il congruaggio degli interessi passivi da cash pooling anno 2025 per Euro 409;
- Debiti derivanti dall'adesione al regime del consolidato fiscale di tassazione ai sensi degli artt. 117 e segg. del TUIR per Euro 537.346 e si riferiscono al reddito IRES al netto del ROL trasferiti in consolidato.

La variazione verificatasi nell'esercizio è imputabile al saldo del cash pooling che al 31 dicembre 2025 è attivo per Euro 7.694.236, mentre al 31 dicembre 2024 presentava un saldo a debito per Euro 5.812.716.

I debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti, pari ad Euro 2.882.032, accolgono principalmente:

- Fatture da ricevere dalla società consorella SEGESTA SERVIZI SCPA relative alle management fee in forza del contratto di servizi in essere tra le due società per Euro 736.224;
- Fatture da ricevere dalla società consorella SEGESTA2000 SRL relative al riaddebito delle management fee fatturate da CLARIANE SE a quest'ultima per Euro 316.129;
- Fatture da ricevere dalla società consorella SEGESTA2000 SRL relative alle management fee in forza del contratto di servizi in essere tra le due società per Euro 121.692;
- Fatture da ricevere dalla società consorella SONDRIO RINNOVA SRL per l'acquisto di cespiti per Euro 1.464.342.

Costi verso le consociate

Descrizione	Esercizio 2025	Esercizio 2024	Variazione assoluta
Segesta2000 S.r.l.	576.218	1.045.644	469.426-
Segesta S.p.A. S.B.	143.769	252.477	108.708-
Segesta Servizi S.C.p.A.	736.224	593.544	142.680
Nativitas S.r.l.	1.054.429	1.072.392	17.963-
Sondrio Rinnova S.r.l. in liquidazione	80.223	1.307.936	1.227.713-
Silver Immobiliare S.r.l.	812.846	804.136	8.710
Gold S.r.l.	1.262.592	-	1.262.592
Totale	4.666.301	5.076.129	409.828-

I costi nei confronti della SEGESTA2000 SRL, pari ad Euro 576.218, si riferiscono principalmente:

- alla sublocazione di immobili per Euro 200.000;
- al contratto di management in essere tra le due società per Euro 100.000;
- al riaddebito di management fee da corrispondere a CLARIANE SE per Euro 259.590;
- al riaddebito dei costi di pubblicità per Euro 16.628.

I costi nei confronti della SEGESTA SPA SB, pari ad Euro 143.769, si riferiscono al riaddebito del premio assicurativo RCT-RCO.

I costi nei confronti della SEGESTA SERVIZI SCPA, pari ad Euro 736.224, si riferiscono relative alle management fee in forza del contratto di servizi in essere tra le due società.

I costi nei confronti della NATIVITAS SRL, pari ad Euro 1.054.429, si riferiscono:

- ai canoni di locazione degli immobili di Casasco d'Intelvi (CO) e di Cavallino Treporti (VE) (fino al 3 dicembre 2025) per Euro 1.049.006;
- al riaddebito del 50% dell'imposta di registro sui contratti di locazione per Euro 5.423.

I costi nei confronti della SONDRIO RINNOVA SRL IN LIQUIDAZIONE, pari ad Euro 80.223 si riferiscono ai canoni di locazione dell'immobile di Sondrio fino al 17 febbraio 2025.

I costi nei confronti della SILVER IMMOBILIARE SRL, pari ad Euro 812.846. si riferiscono:

- ai canoni di locazione dell'immobile di Beregazzo con Figliaro (CO) per Euro 808.800;
- al riaddebito del 50% dell'imposta di registro sul contratto di locazione per Euro 4.046.

I costi nei confronti della GOLD SRL, pari ad Euro 1.262.592, si riferiscono:

- ai canoni di locazione degli immobili di Retorbido (PV), di Pieve del Cairo (PV) e di Sondrio (con decorrenza 18 febbraio 2025) per Euro 1.255.342;
- al riaddebito del 50% dell'imposta di registro sui contratti di locazione per Euro 7.250.

Ricavi verso le consociate

Descrizione	Esercizio 2025	Esercizio 2024	Variazione assoluta
Segesta S.p.A. S.B.	476.488	505.135	28.647-
Totale	476.488	505.135	28.647-

I ricavi nei confronti di SEGESTA SPA SB si riferiscono agli interessi maturati sul contratto di finanziamento.

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 l'obiettivo di fatturato per l'esercizio 2026 è pari ad Euro 59,7 milioni, in crescita rispetto al budget dell'esercizio precedente. Tale risultato è previsto principalmente grazie al mantenimento di un elevato livello di occupazione della struttura e all'adeguamento delle tariffe applicate agli ospiti.

Complessivamente, il budget 2026 prevede un tasso medio di occupazione complessivo ponderato pari al 96,5%, calcolato considerando le strutture RSA e le ulteriori linee di attività, quali comunità alloggio, alloggi protetti, centri diurni integrati (CDI) e post-acuto.

Limitatamente alle sole RSA, il fatturato atteso è pari a Euro 57,9 milioni, con un tasso medio di occupazione medio ponderato pari al 97,7%, confermando il mantenimento di livelli di saturazione particolarmente elevati e prossimi alla piena capacità disponibile.

Le attività complementari contribuiscono per Euro 1,8 milioni al fatturato complessivo e presentano tassi di occupazione differenziati in funzione delle specifiche caratteristiche dei servizi erogati e delle ipotesi gestionali formulate in sede di budget.

Le principali previsioni economiche per l'esercizio 2026 evidenziano:

- **RSA Ippocrate e post-acuto**: fatturato complessivo previsto pari a Euro 15,3 milioni, con un tasso di occupazione medio del 96,0% per la RSA e dell'83,5% per il reparto post-acuto;
- **RSA Il Ronco**: fatturato previsto pari a Euro 6,6 milioni e tasso di occupazione medio atteso del 96,3%;
- **RSA Vivaldi e post-acuto**: fatturato complessivo previsto pari a Euro 6,1 milioni, con un tasso di occupazione medio del 99,1% per la RSA e dell'81,5% per il reparto Post Acuto;
- **RSA San Giulio e comunità alloggio**: fatturato complessivo previsto pari a Euro 6,0 milioni, con un tasso di occupazione medio del 98,0% per la RSA e del 91,8% per gli Alloggi;
- **RSA La Certosa**: fatturato previsto pari a Euro 5,8 milioni e tasso di occupazione medio atteso del 98,9%;
- **RSA Bernina e alloggi protetti**: fatturato complessivo previsto pari a Euro 5,1 milioni, con un tasso di occupazione medio del 97,0% per la RSA e dell'81,3% per gli alloggi protetti;
- **RSA Croce di Malta**: fatturato previsto pari a Euro 4,5 milioni e tasso di occupazione medio atteso del 99,0%;
- **RSA Villa Antea e CDI**: fatturato complessivo previsto pari a Euro 4,4 milioni, con un tasso di occupazione medio del 99,0% per la RSA e del 70,0% per il CDI;
- **RSA Sacra Famiglia**: fatturato previsto pari a Euro 2,9 milioni e tasso di occupazione medio atteso del 98,9%;
- **RSA Le Torri**: fatturato previsto pari a Euro 2,9 milioni e tasso di occupazione medio atteso del 98,8%.

Il quadro previsionale sopra descritto conferma il mantenimento di elevati livelli di saturazione delle strutture RSA, generalmente prossimi alla piena capacità disponibile. Le attività complementari, quali comunità alloggio, alloggi protetti, CDI e post-acuto, presentano livelli di occupazione coerenti con le specifiche caratteristiche dei servizi erogati e con le assunzioni formulate in sede di budget. Le prospettive per l'esercizio 2026 risultano pertanto orientate alla continuità gestionale e al consolidamento dei ricavi, attraverso il costante presidio dei livelli di occupazione, l'applicazione degli adeguamenti tariffari previsti e il monitoraggio dell'efficienza operativa delle strutture.

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 IPPOCRATE 18	MILANO (MI)
VIA RONCHETTO 9	BEREGAZZO CON FIGLIARO (CO)
VIA SPARTA 18	CANTU' (CO)
VIA BRUSA 20	CANZO (CO)
VIA UMBERTO I 41	RETORBIDO (PV)
VIA SANT'AGOSTINO 6	CERTOSA DI PAVIA (PV)
VIA PASINI 12	VIDIGULFO (PV)
VIA GARIBALDI 49	PIEVE DEL CAIRO (PV)
VIA MADONNA DEL CARMINE 21	CASASCO D'INTELLI (CO)
VIA NAZARIO SAURO 64	SONDRIO (SO)

Conclusioni

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

- ad approvare il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 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.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Dott. Federico Guidoni