

ITALIAN HOSPITAL GROUP SPA A AZIONISTA UNICO

Sede legale: VIA TIBURTINA 188 GUIDONIA MONTECELIO (RM)

Iscritta al Registro Imprese della CCIAA DI ROMA

C.F. e numero iscrizione: 06703461001

Iscritta al R.E.A. n. RM 984329

Capitale Sociale sottoscritto € 1.650.000,00 Interamente versato

Partita IVA: 06703461001

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

Relazione sulla gestione

Bilancio Ordinario al 31/12/2025

Signor Azionista, 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, Le forniamo le notizie attinenti alla situazione della società **ITALIAN HOSPITAL GROUP SPA A AZIONISTA UNICO** (di seguito anche la **"IHG SPA"** 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 IHG SPA gestisce e conduce in esclusiva le seguenti strutture:

- Struttura ospedaliera sita in Guidonia Montecelio (RM), Via Tiburtina 188, che comprende:
 - Poliambulatorio specialistico;
 - RSA 1 Geriatria (Padiglione BC4), dotata di n. 120 posti letto in regime di accreditamento con il Servizio Sanitario Regionale;
 - RSA 2 Disabilità (Padiglione A), dotata di n. 120 posti letto in regime di accreditamento con il Servizio Sanitario Regionale;

- RSA 3 Geriatria (Padiglione I), dotata di n. 120 posti letto in regime di accreditamento con il Servizio Sanitario Regionale;
- RSA Trattamento estensivo DCCG (Padiglione C3) per persone affette da Alzheimer, dotata di n. 90 posti letto complessivi, di cui n. 84 in regime di accreditamento con il Servizio Sanitario Regionale;
- RSA estensiva ed intensiva (Padiglione G), dotata di n. 40 posti letto complessivi, in regime di accreditamento con il Servizio Sanitario Regionale;
- Hospice I (Padiglione A3) e hospice II (Padiglione G), ciascuno dotato di n. 10 posti letto degenza e n. 40 posti domiciliari in regime di accreditamento con il Servizio Sanitario Regionale
- “Villa Pia”, struttura residenziale e semiresidenziale per il trattamento dei disturbi alimentari, sita in Guidonia Montecelio (RM), via Pantano 35, dotata di n. 20 posti letto residenziali e n. 40 posti semiresidenziali in regime di accreditamento con il Servizio Sanitario Regionale;
- “Hospice Campagnano”, centro per le cure palliative sito a Campagnano di Roma (RM), via Monte Cuculo 2-4-6, dotato di n. 10 posti letto degenza e n. 40 posti domiciliari in regime di accreditamento con il Servizio Sanitario Regionale;
- “RSA Villa Sacra Famiglia”, residenza sanitaria assistenziale per pazienti anziani e/o non autosufficienti, sita in Roma (RM), largo Ottorino Respighi 6 e dotata di n. 120 posti letto, di cui n. 80 in regime di accreditamento con il Servizio Sanitario Regionale (di seguito, la “RSA Villa Sacra”);
- Tre strutture residenziali psichiatriche socioriabilitative: (i) “Castel Madama”, sita in Castel Madama (RM), via della Stazione s.n.c., dotata di n. 20 posti letto in regime di accreditamento con il Servizio Sanitario Regionale; (ii) “Villa Adriana”, sita in Villa Adriana-Tivoli (RM), via Sardegna 2, dotata di n. 20 posti letto in regime di accreditamento con il Servizio Sanitario Regionale; (iii) “Villanova”, sita in Villanova di Guidonia (RM), via Cialdini 25, dotata di n. 16 posti letto in regime di accreditamento con il Servizio Sanitario Regionale;
- Due strutture residenziali psichiatriche terapeutico-riabilitative: (i) “Rocca Canterano”, sita in Rocca Canterano (RM), via della Maddalena 2, dotata di n. 20 posti letto in regime di accreditamento con il Servizio Sanitario Regionale; (ii) “Villaggio Adriano”, sita in Villa Adriana-Tivoli (RM), via del Canopo 10, dotata di n. 16 posti letto in regime di accreditamento con il Servizio Sanitario Regionale.

Si precisa che le strutture (i) “Villa Pia”, (ii) “Castel Madama”, (iii) “Villa Adriana”, (iv) “Villanova”, (v) “Rocca Canterano” e (vi) “Villaggio Adriano” sono state gestite dalla Società fino al 31 luglio 2025; in data 1° agosto 2025 le stesse sono state oggetto di conferimento nella *newco*. GABBIANO TIRRENO SRL, detenuta al 100% dalla IHG SPA. La GABBIANO TIRRENO SRL è stata successivamente ceduta a terzi in data 18 novembre 2025, Per maggiori dettagli in merito all’operazione si rinvia al paragrafo “*Fatti di particolare rilievo*” della presente relazione sulla gestione.

La IHG SPA detiene una partecipazione totalitaria nella società ITALIAN HOSPITAL GROUP 3 SRL che gestisce e conduce in esclusiva la “RSA Villa Letizia”, residenza sanitaria assistenziale per pazienti anziani e/o non autosufficienti, sita nel Comune di Patrica (FR), SS via Monti Lepini Km. 13,500 e dotata di n. 90 posti letto, di cui n. 70 in regime di accreditamento con il Servizio Sanitario Regionale.

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 evidenzia una perdita complessiva dopo le imposte di Euro 6.053.919. Il patrimonio netto al 31 dicembre 2025 presenta un saldo positivo di Euro 10.944.837.

Il **Margine Operativo Lordo** è positivo per Euro 3,3 milioni, in miglioramento per Euro 0,3 milioni rispetto all'esercizio precedente. Tale incremento è imputabile alla riduzione del fatturato per Euro 0,5 milioni, a cui si contrappone un risparmio sui costi operativi per Euro 0,8 milioni. In particolare, si rileva una riduzione del costo del personale per Euro 1,2 milioni ed un aumento dei costi per servizi per Euro 0,5 milioni, principalmente servizi di assistenza parasanitaria e di pulizia. Per quanto concerne il fatturato, la riduzione è imputabile al conferimento delle anzidette sei strutture nella *newco* GABBIANO TIRRENO SRL che ha comportato una flessione dei ricavi per Euro 1,6 milioni a cui si contrappone però un miglioramento del fatturato relativo alle strutture gestite dalla Società per Euro 1,1 milioni in seguito alla revisione tariffaria applicata dalle ASL della Regione Lazio.

Il **Margine Operativo Netto** è positivo per Euro 1,4 milioni evidenziando una variazione positiva pari ad Euro 0,4 milioni rispetto all'esercizio precedente, superiore di Euro 0,1 milioni rispetto a quella evidenziata a livello di Margine Operativo Lordo per effetto del minor accantonamento al fondo svalutazione crediti.

La **gestione finanziaria** presenta un saldo positivo per Euro 5,8 milioni ed evidenzia una variazione positiva, pari ad Euro 6,6 milioni, rispetto all'esercizio precedente in quanto, oltre ai minori oneri finanziari corrisposti sui mutui e sulle operazioni di *factoring* per Euro 0,2 milioni, la Società ha iscritto una plusvalenza, pari ad Euro 6,4 milioni, derivante dalla cessione della partecipazione detenuta della società GABBIANO TIRRENO SRL avvenuta nel contesto di un'operazione di conferimento di ramo d'azienda e successiva cessione a terzi nella società beneficiaria, così come descritto nel paragrafo “*Fatti di particolare rilievo*” della presente relazione sulla gestione.

La **Posizione Finanziaria Netta** presenta un saldo positivo di Euro 5,1 milioni, in miglioramento di Euro 7,1 milioni rispetto all'esercizio precedente, dovuto principalmente all'estinzione graduale del debito bancario in seguito al rimborso delle rate periodiche per Euro 1,5 milioni ed all'incasso della plusvalenza realizzata dall'anzidetta cessione della partecipazione che ha generato un saldo positivo del conto di *cash pooling* in essere con la controllante SEGESTA SPA SB per Euro 5,6 milioni.

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 KORIAN 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 degli Azionisti, Collegio Sindacale 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

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

In data 23 dicembre 2024 la Società ha sottoscritto un accordo quadro preliminare con la GABBIANO HOLDING SRL (società terza esterna al Gruppo CLARIANE) che prevede il conferimento di sei rami d'azienda in una *newco*, detenuta al 100% dalla IHG SPA, ed il successivo trasferimento delle quote di quest'ultima alla GABBIANO HOLDING SRL, previo l'avverarsi delle condizioni sospensive contrattualmente previste.

In data 16 gennaio 2025 con atto a rogito del notaio Laura Cavallotti (Repertorio n. 44464 – Raccolta n. 18070) è stata costituita la GABBIANO TIRREANO SRL. Il capitale sociale viene fissato in Euro 10.000 ed è stato interamente sottoscritto e versato dal Socio unico IHG SPA.

In data 14 maggio 2025 con atto a rogito del notaio Lorenzo Stucchi (Repertorio n. 17983 – Raccolta n. 9347) l'assemblea straordinaria della GABBIANO TIRRENO SRL ha deliberato un aumento del capitale sociale di Euro 20.000 oltre ad un sovrapprezzo di Euro 781.924 da liberarsi interamente in natura mediante il conferimento dei rami d'azienda denominati "Villa Adriana", "Villaggio Adriano", "Castel Madama", "Rocca Canterano", "Villanova" e "Villa Pia". L'intero importo dell'aumento, pari ad Euro 801.924, è collocato presso il Socio unico IHG SPA al quale è stata assegnata l'intera partecipazione di compendio dell'aumento, mediante il conferimento del diritto di proprietà dei rami d'azienda aventi ad oggetto l'attività in ambito psichiatrico, socio-riabilitativo e dei disturbi alimentari. Gli effetti della sottoscrizione dell'aumento di capitale hanno prodotto i loro effetti dalla data di efficacia, definita dalle parti nel 1° agosto 2025, con atto a rogito nel notaio Lorenzo Stucchi (Repertorio n. 18450 – Raccolta n. 9640) ovvero data del rilascio da parte della Regione competente dei titoli autorizzativi per la gestione delle strutture sanitarie da parte della GABBIANO TIRRENO SRL. Si riporta di seguito il dettaglio degli *asset* e delle *liability* conferite nella *newco*.

Attività		Passività	
Immobilizzazioni immateriali		Trattamento di fine rapporto	
7) altre	213.900	Debiti per TFR	208.412
Immobilizzazioni materiali		Debiti	
1) terreni e fabbricati	605.387	Debiti per tredicesima mensilità	60.476
2) impianti e macchinario	142.980	Debiti per ferie maturate non godute	51.379
3) attrezzature industriali e commerciali	46.040	Differenza da conferimento	766.745
4) altri beni	78.705		
Totale attività	1.087.012	Totale passività	1.087.012

In data 18 novembre 2025 con atto a rogito del notaio Lorenzo Stucchi (Repertorio n. 18904 – Raccolta n. 9894) la IHG SPA ha ceduto alla GABBIANO HOLDING SRL l'intera di partecipazione nella società GABBIANO TIRRENO SRL al prezzo di Euro 7.195.141, rilevando una plusvalenza pari ad Euro 6.383.217.

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	11.002.678	41,33 %	5.343.938	24,95 %	5.658.740	105,89 %
Liquidità immediate	15.041	0,06 %	30.580	0,14 %	(15.539)	(50,81) %
Disponibilità liquide	15.041	0,06 %	30.580	0,14 %	(15.539)	(50,81) %
Liquidità differite	10.874.117	40,84 %	5.150.226	24,05 %	5.723.891	111,14 %
Crediti verso soci						
Crediti dell'Attivo Circolante a breve termine	4.948.328	18,59 %	4.799.130	22,41 %	149.198	3,11 %
Crediti immobilizzati a breve termine						
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita						
Attività finanziarie	5.779.350	21,71 %	209.634	0,98 %	5.569.716	2.656,88 %
Ratei e risconti attivi	146.439	0,55 %	141.462	0,66 %	4.977	3,52 %
Rimanenze	113.520	0,43 %	163.132	0,76 %	(49.612)	(30,41) %
IMMOBILIZZAZIONI	15.621.401	58,67 %	16.074.736	75,05 %	(453.335)	(2,82) %
Immobilizzazioni immateriali	8.232.985	30,92 %	8.953.666	41,80 %	(720.681)	(8,05) %
Immobilizzazioni materiali	3.568.601	13,40 %	3.475.899	16,23 %	92.702	2,67 %
Immobilizzazioni finanziarie	1.185.234	4,45 %	1.050.759	4,91 %	134.475	12,80 %
Crediti dell'Attivo Circolante a m/l termine	2.634.581	9,90 %	2.594.412	12,11 %	40.169	1,55 %
TOTALE IMPIEGHI	26.624.079	100,00 %	21.418.674	100,00 %	5.205.405	24,30 %

Stato Patrimoniale Passivo

Voce	Esercizio 2025	%	Esercizio 2024	%	Variaz. assolute	Variaz. %
CAPITALE DI TERZI	15.679.242	58,89 %	16.527.756	77,17 %	(848.514)	(5,13) %
Passività correnti	13.472.608	50,60 %	12.960.004	60,51 %	512.604	3,96 %

Voce	Esercizio 2025	%	Esercizio 2024	%	Variaz. assolute	Variaz. %
Debiti a breve termine	13.464.246	50,57 %	12.958.062	60,50 %	506.184	3,91 %
Ratei e risconti passivi	8.362	0,03 %	1.942	0,01 %	6.420	330,59 %
Passività consolidate	2.206.634	8,29 %	3.567.752	16,66 %	(1.361.118)	(38,15) %
Debiti a m/l termine			716.075	3,34 %	(716.075)	(100,00) %
Fondi per rischi e oneri	1.341.883	5,04 %	1.678.122	7,83 %	(336.239)	(20,04) %
TFR	864.751	3,25 %	1.173.555	5,48 %	(308.804)	(26,31) %
CAPITALE PROPRIO	10.944.837	41,11 %	4.890.918	22,83 %	6.053.919	123,78 %
Capitale sociale	1.650.000	6,20 %	1.650.000	7,70 %		
Riserve	7.187.391	27,00 %	7.187.391	33,56 %		
Utili (perdite) portati a nuovo	(3.946.473)	(14,82) %	(3.820.239)	(17,84) %	(126.234)	(3,30) %
Utile (perdita) dell'esercizio	6.053.919	22,74 %	(126.234)	(0,59) %	6.180.153	4.895,79 %
Perdita ripianata dell'esercizio						
TOTALE FONTI	26.624.079	100,00 %	21.418.674	100,00 %	5.205.405	24,30 %

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	70,06 %	30,43 %	130,23 %
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	1,43	3,38	(57,69) %
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	0,13	0,62	(79,03) %
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			

INDICE	Esercizio 2025	Esercizio 2024	Variazioni %
= A) Patrimonio netto / TOT. ATTIVO	41,11 %	22,83 %	80,07 %
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)	1,48 %	1,90 %	(22,11) %
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]	81,67 %	41,23 %	98,08 %
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]	(2.469.930,00)	(7.616.066,00)	67,57 %
E' costituito dalla differenza fra il Capitale circolante lordo e le passività correnti. Esprime in valore assoluto la capacità dell'impresa di fronteggiare gli impegni a breve con le disponibilità esistenti			
Indice 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]	80,82 %	39,98 %	102,15 %
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	38.198.782	100,00 %	39.881.262	100,00 %	(1.682.480)	(4,22) %
- Consumi di materie prime	789.380	2,07 %	779.991	1,96 %	9.389	1,20 %
- Spese generali	22.528.611	58,98 %	22.035.796	55,25 %	492.815	2,24 %
VALORE AGGIUNTO	14.880.791	38,96 %	17.065.475	42,79 %	(2.184.684)	(12,80) %
- Altri ricavi	1.098.222	2,88 %	2.277.767	5,71 %	(1.179.545)	(51,79) %
- Costo del personale	10.329.719	27,04 %	11.569.683	29,01 %	(1.239.964)	(10,72) %
- Accantonamenti	173.241	0,45 %	194.076	0,49 %	(20.835)	(10,74) %
MARGINE OPERATIVO LORDO	3.279.609	8,59 %	3.023.949	7,58 %	255.660	8,45 %
- Ammortamenti e svalutazioni	1.830.899	4,79 %	1.970.697	4,94 %	(139.798)	(7,09) %
RISULTATO OPERATIVO CARATTERISTICO (Margine Operativo Netto)	1.448.710	3,79 %	1.053.252	2,64 %	395.458	37,55 %
+ Altri ricavi	1.098.222	2,88 %	2.277.767	5,71 %	(1.179.545)	(51,79) %
- Oneri diversi di gestione	2.531.721	6,63 %	2.672.516	6,70 %	(140.795)	(5,27) %
REDDITO ANTE GESTIONE FINANZIARIA	15.211	0,04 %	658.503	1,65 %	(643.292)	(97,69) %
+ Proventi finanziari	6.392.478	16,73 %	1		6.392.477	639.247.700,00 %
+ Utili e perdite su cambi						
RISULTATO OPERATIVO (Margine Corrente ante oneri finanziari)	6.407.689	16,77 %	658.504	1,65 %	5.749.185	873,07 %
+ Oneri finanziari	(547.832)	(1,43) %	(716.318)	(1,80) %	168.486	23,52 %
REDDITO ANTE RETTIFICHE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE	5.859.857	15,34 %	(57.814)	(0,14) %	5.917.671	10.235,71 %
+ Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie						
+ Quota ex area straordinaria						
REDDITO ANTE IMPOSTE	5.859.857	15,34 %	(57.814)	(0,14) %	5.917.671	10.235,71 %
- Imposte sul reddito dell'esercizio	(194.062)	(0,51) %	68.420	0,17 %	(262.482)	(383,63) %
REDDITO NETTO	6.053.919	15,85 %	(126.234)	(0,32) %	6.180.153	4.895,79 %

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	55,31 %	(2,58) %	2.243,80 %
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	5,44 %	4,92 %	10,57 %
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)	0,04 %	1,75 %	(97,71) %
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 dal Socio 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, si attesta che, per l'attività specifica svolta e per una migliore comprensione della situazione della Società, dell'andamento e del risultato della gestione, non si ritiene rilevante l'esposizione di indicatori non finanziari.

Informativa sull'ambiente

Si attesta che la Società non ha intrapreso particolari politiche di impatto ambientale perché non necessarie in relazione all'attività svolta.

Informazioni sulla gestione del personale

Non si segnalano informazioni di rilievo in merito alla gestione del personale.

Attività di ricerca e sviluppo

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

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

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

Crediti verso le consociate iscritti nell'Attivo Circolante

Descrizione	Esercizio 2025	Esercizio 2024	Variazione assoluta
verso controllanti	117.131	-	117.131
verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	503	503-
Totale	117.131	503	116.628

I *crediti verso controllanti*, pari ad Euro 117.131, sono costituiti principalmente dal credito derivante dall'adesione al regime del consolidato fiscale di tassazione ai sensi degli artt. 117 e segg. del TUIR e si riferiscono alla perdita IRES trasferita in consolidato.

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 di un sistema di gestione accentrata della tesoreria (*cash pooling*), per Euro 5.779.350.

Debiti e finanziamenti passivi verso le consociate

Descrizione	Esercizio 2025	Esercizio 2024	Variazione assoluta
debiti verso controllanti	39.960	31.450	8.510
debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	677.325	786.554	109.229-
Totale	717.285	818.004	100.719-

I *debiti verso controllanti*, pari ad Euro 39.960, sono composti da:

- Fatture da ricevere dalla società controllante SEGESTA SPA SB relativi al riaddebito della polizza assicurativa per Euro 28.115;
- Fatture da ricevere per gli interessi passivi di *cash pooling* maturati al 31 dicembre 2025 per Euro 11.845.

I *debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti*, pari ad Euro 677.325, 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 458.577;
- Fatture da ricevere dalla società consorella SEGESTA2000 SRL relative al riaddebito di *management fee* fatturate da CLARIANE SE a quest'ultima per Euro 174.518;
- 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 30.500;
- Fatture da ricevere dalla società consorella SEGESTA2000 SRL relative al riaddebito dei costi di pubblicità per Euro 5.856;
- Fatture da ricevere dalla società consorella SEGESTA2000 SRL relative al riaddebito dei costi di consulenza informatica per Euro 3.806.

- Fatture da ricevere dalla società consorella GILAR SPA per il riaddebito dei costi per le analisi di laboratorio effettuate dal personale dipendente per Euro 4.068.

Costi verso le consociate

Descrizione	Esercizio 2025	Esercizio 2024	Variazione assoluta
Segesta2000 S.r.l.	172.847	386.491	213.644-
Segesta S.p.A. S.B.	49.062	25.673	23.389
Segesta Servizi S.C.p.A.	458.577	364.820	93.757
Gilar S.p.A.	25.886	23.313	2.573
Totale	706.372	800.297	93.925-

I costi nei confronti della SEGESTA2000 SRL, pari ad Euro 172.847, si riferiscono:

- al contratto di *management* in essere tra le due società per Euro 25.000;
- al riaddebito di *management fee* da corrispondere a CLARIANE SE per Euro 143.047;
- al riaddebito dei costi di pubblicità per Euro 4.800.

I costi nei confronti della SEGESTA SPA SB, pari ad Euro 49.062, si riferiscono:

- al riaddebito del premio assicurativo RCT-RCO per Euro 28.115;
- agli interessi passivi maturati sul contratto di cash pooling per Euro 20.947.

I costi nei confronti della SEGESTA SERVIZI SCPA, pari ad Euro 458.577, si riferiscono alle *management fee* in forza del contratto di servizi in essere tra le due società.

I costi nei confronti della GILAR SPA, pari ad Euro 25.886, si riferiscono al riaddebito dei costi per le analisi di laboratorio effettuate dal personale dipendente.

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.

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 previsto dall'art. 2428, comma 3, punto 6 del Codice Civile, si segnala che il budget 2026 della Società evidenzia una sostanziale stabilità dei ricavi complessivi, sostenuti prevalentemente dai servizi di degenza erogati dalle strutture residenziali e dall'attività di hospice, nonché dalle prestazioni sanitarie e servizi accessori del Campus Guidonia.

In particolare, la RSA "Villa Sacra Famiglia" prevede ricavi complessivi pari ad Euro 5,2 milioni, con una capacità ricettiva di 120 posti letto, suddivisi tra 80 posti accreditati e 40 posti privati. Il tasso di occupazione medio complessivo è stimato pari al 91,3%, con livelli prossimi alla saturazione per i posti accreditati (98%) e più contenuti per la componente privata (78%). La tariffa media attesa si attesta ad Euro 127,81/die.

L'Hospice Campagnano evidenzia ricavi attesi pari ad Euro 2,3 milioni, con una dotazione complessiva di 50 posti tra residenziale e domiciliare e un tasso di occupazione medio pari al 93,4%. La tariffa media si attesta ad Euro 132,75/die, interamente sostenuta dal sistema sanitario nazionale.

Il Campus Guidonia rappresenta la principale fonte di ricavi della Società, con un fatturato previsto pari ad Euro 29,1 milioni, generato principalmente dai servizi di degenza (Euro 25,1 milioni), dalle prestazioni sanitarie ambulatoriali e domiciliari (Euro 3,5 milioni) e dai servizi alberghieri accessori (Euro 0,3 milioni). Tale struttura contribuisce in misura significativa alla marginalità complessiva, grazie alla diversificazione delle attività erogate.

Nel complesso, il budget evidenzia un miglioramento della marginalità operativa rispetto all'esercizio precedente per le principali strutture, riconducibile al mantenimento di elevati livelli di occupazione, alla stabilità delle tariffe e al continuo monitoraggio delle principali voci di costo, in particolare quelle relative al personale e ai servizi operativi.

In tale contesto, le principali direttrici di sviluppo per l'esercizio 2026 risultano essere il consolidamento dei livelli di saturazione delle strutture accreditate, il progressivo incremento della componente privata, nonché il rafforzamento dell'efficienza operativa e del coordinamento centrale, al fine di garantire il mantenimento dei livelli di redditività attesi.

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
LARGO OTTORINO RESPIGHI, 6	ROMA
VIA DI MONTE CUCULO, SNC	CAMPAGNANO DI ROMA (RM)

Conclusioni

Signor Azionista, 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