

SANTA CROCE 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: 04290680018

Iscritta al R.E.A. n. MI 2646048

Capitale Sociale sottoscritto € 500.000,00 Interamente versato

Partita IVA: 04290680018

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, Le forniamo le notizie attinenti alla situazione della società **SANTA CROCE SRL A SOCIO UNICO** (di seguito anche la "**SANTA CROCE 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 SANTA CROCE 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:

- CdC "Villa Ida" sita in Lanzo Torinese (TO), via Ajmone Challant, 23 – 141 posti letto;
- RSA "Valentino" sita in Torino, via Saluzzo, 50 – 100 posti letto;
- RSA "Collegio San Filippo Neri" sita in Lanzo Torinese (TO), piazza Federico Albert, 8 – 90 posti letto;
- RSA "San Giovanni Bosco" sita in Rivoli (TO), corso Francia, 214 – 120 posti letto;
- RSA "Santa Maria della Stella" sita in Rivoli (TO), via Stupinigi, 4 – 92 posti letto;

- CDI “La Magnolia” sito in Rivoli (TO), via Stupinigi, 4 – 20 posti;
- Poliambulatorio “Statuto” sito in Torino (TO), piazza Statuto, 3 – Ambulatorio polispecialistico e laboratorio analisi, specializzato in recupero e rieducazione funzionale (FKT), diagnostica di laboratorio, diagnostica per immagini, attività specialistico-ambulatoriali di cardiologia, neurologia, oculistica, ortopedia, traumatologia e otorinolaringoiatria, accreditato con il SSN;
- RSA “Santa Maria Mazzarello” sita in Torino (TO), via Santa Maria Mazzarello, 102 – 200 posti letto.

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 evidenzia una perdita complessiva dopo le imposte di Euro 620.199. Il patrimonio netto al 31 dicembre 2025 presenta un saldo positivo di Euro 3.413.061.

Il **Margine Operativo Lordo** evidenzia una contrazione di Euro 0,4 milioni rispetto all'esercizio precedente passando da Euro 1,9 milioni ad Euro 1,5 milioni. Tale miglioramento è attribuibile principalmente ai seguenti effetti congiunti:

- all'incremento del fatturato per Euro 1,2 milioni, imputabile principalmente al *trend* positivo del tasso di occupazione dell'RSA “Santa Maria Mazzarello” ed al *trend* costante delle altre strutture gestite dalla Società;
- all'incremento del costo del personale per Euro 1,5 milioni, imputabile principalmente all'aumento del numero dei dipendenti;
- ai maggiori accantonamenti per Euro 0,2 milioni, legati al fondo per arretrati vestizione stanziato nell'esercizio.

Il **Margine Operativo Netto** è positivo per Euro 34 migliaia ed evidenzia una variazione negativa rispetto all'esercizio precedente di Euro 0,5 milioni. La variazione registrata a livello di Margine Operativo Lordo è ulteriormente amplificata dai maggiori ammortamenti e svalutazioni dei crediti dell'attivo circolante per Euro 0,1 milioni.

La **gestione finanziaria** evidenzia un saldo negativo per Euro 134 migliaia, in miglioramento rispetto all'esercizio precedente per Euro 19 migliaia, in seguito a minori costi legati alle operazioni di *factoring*.

La **Posizione Finanziaria Netta** presenta un saldo positivo di Euro 0,3 milioni, evidenziando una flessione di Euro 3,6 milioni rispetto all'esercizio precedente, imputabile al decremento del saldo attivo della gestione accentrata della tesoreria (*cash pooling*) con la controllante SEGESTA SPA SB per Euro 2,3 milioni e al decremento delle disponibilità sui conti correnti bancari non in *cash pooling* per Euro 1,3 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 di 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, Collegio Sindacale e Consiglio di Amministrazione. L'attività del Consiglio di Amministrazione può contare su variegata 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 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 17 marzo 2025 la SANTA CROCE SRL ha stipulato un contratto di appalto per la ristrutturazione della CdC "Villa Ida". Il corrispettivo per i lavori contrattualmente definito ammonta ad Euro 4,5 milioni, il 10% dello stesso è

stato versato dalla Società all'inizio dei lavori, ovvero il 2 settembre 2025, mentre il 90% verrà versato in base allo stato avanzamento lavori. La fine dei lavori è prevista entro il I semestre 2027.

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	10.420.124	63,18 %	12.871.013	72,98 %	(2.450.889)	(19,04) %
Liquidità immediate	93.342	0,57 %	1.341.317	7,61 %	(1.247.975)	(93,04) %
Disponibilità liquide	93.342	0,57 %	1.341.317	7,61 %	(1.247.975)	(93,04) %
Liquidità differite	10.105.837	61,27 %	11.344.971	64,33 %	(1.239.134)	(10,92) %
Crediti verso soci						
Crediti dell'Attivo Circolante a breve termine	9.836.391	59,64 %	8.742.040	49,57 %	1.094.351	12,52 %
Crediti immobilizzati a breve termine						
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita						
Attività finanziarie	201.870	1,22 %	2.520.991	14,29 %	(2.319.121)	(91,99) %
Ratei e risconti attivi	67.576	0,41 %	81.940	0,46 %	(14.364)	(17,53) %
Rimanenze	220.945	1,34 %	184.725	1,05 %	36.220	19,61 %
IMMOBILIZZAZIONI	6.072.923	36,82 %	4.765.322	27,02 %	1.307.601	27,44 %
Immobilizzazioni immateriali	2.874.636	17,43 %	1.812.721	10,28 %	1.061.915	58,58 %
Immobilizzazioni materiali	2.375.515	14,40 %	2.215.034	12,56 %	160.481	7,25 %
Immobilizzazioni finanziarie	66.479	0,40 %	66.479	0,38 %		
Crediti dell'Attivo Circolante a m/l termine	756.293	4,59 %	671.088	3,81 %	85.205	12,70 %

Voce	Esercizio 2025	%	Esercizio 2024	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
TOTALE IMPIEGHI	16.493.047	100,00 %	17.636.335	100,00 %	(1.143.288)	(6,48) %

Stato Patrimoniale Passivo

Voce	Esercizio 2025	%	Esercizio 2024	%	Variaz. assolute	Variaz. %
CAPITALE DI TERZI	13.079.986	79,31 %	13.603.075	77,13 %	(523.089)	(3,85) %
Passività correnti	10.377.046	62,92 %	11.015.516	62,46 %	(638.470)	(5,80) %
Debiti a breve termine	9.868.837	59,84 %	10.328.489	58,56 %	(459.652)	(4,45) %
Ratei e risconti passivi	508.209	3,08 %	687.027	3,90 %	(178.818)	(26,03) %
Passività consolidate	2.702.940	16,39 %	2.587.559	14,67 %	115.381	4,46 %
Debiti a m/l termine						
Fondi per rischi e oneri	2.428.906	14,73 %	2.222.056	12,60 %	206.850	9,31 %
TFR	274.034	1,66 %	365.503	2,07 %	(91.469)	(25,03) %
CAPITALE PROPRIO	3.413.061	20,69 %	4.033.260	22,87 %	(620.199)	(15,38) %
Capitale sociale	500.000	3,03 %	500.000	2,84 %		
Riserve	9.380.325	56,87 %	9.380.325	53,19 %		
Utili (perdite) portati a nuovo	(5.847.065)	(35,45) %	(5.267.981)	(29,87) %	(579.084)	(10,99) %
Utile (perdita) dell'esercizio	(620.199)	(3,76) %	(579.084)	(3,28) %	(41.115)	(7,10) %
Perdita ripianata dell'esercizio						
TOTALE FONTI	16.493.047	100,00 %	17.636.335	100,00 %	(1.143.288)	(6,48) %

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	56,20 %	84,64 %	(33,60) %
L'indice viene utilizzato per valutare l'equilibrio fra capitale proprio e investimenti fissi dell'impresa			
Indice di indebitamento			

INDICE	Esercizio 2025	Esercizio 2024	Variazioni %
= [TOT.PASSIVO - A) Patrimonio netto] / A) Patrimonio netto	3,83	3,37	13,65 %
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	0,25	0,18	38,89 %
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	20,69 %	22,87 %	(9,53) %
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)	0,40 %	0,48 %	(16,67) %
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]	100,42 %	116,84 %	(14,05) %
L'indice misura la capacità dell'azienda di far fronte ai debiti correnti con i crediti correnti intesi in senso lato (includendo quindi il magazzino)			
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]	43.078,00	1.855.497,00	(97,68) %
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			
Margine 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]	(177.867,00)	1.670.772,00	(110,65) %
E' costituito dalla differenza in valore assoluto fra liquidità immediate e differite e le passività			

INDICE	Esercizio 2025	Esercizio 2024	Variazioni %
correnti. Esprime la capacità dell'impresa di far fronte agli impegni correnti con le proprie liquidità			
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]	98,29 %	115,17 %	(14,66) %
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	34.145.944	100,00 %	33.065.378	100,00 %	1.080.566	3,27 %
- Consumi di materie prime	1.129.389	3,31 %	1.132.553	3,43 %	(3.164)	(0,28) %
- Spese generali	17.153.020	50,23 %	17.293.697	52,30 %	(140.677)	(0,81) %
VALORE AGGIUNTO	15.863.535	46,46 %	14.639.128	44,27 %	1.224.407	8,36 %
- Altri ricavi	498.334	1,46 %	570.040	1,72 %	(71.706)	(12,58) %
- Costo del personale	13.457.405	39,41 %	11.971.814	36,21 %	1.485.591	12,41 %
- Accantonamenti	434.495	1,27 %	175.197	0,53 %	259.298	148,00 %
MARGINE OPERATIVO LORDO	1.473.301	4,31 %	1.922.077	5,81 %	(448.776)	(23,35) %
- Ammortamenti e svalutazioni	1.439.176	4,21 %	1.364.082	4,13 %	75.094	5,51 %
RISULTATO OPERATIVO CARATTERISTICO (Margine Operativo Netto)	34.125	0,10 %	557.995	1,69 %	(523.870)	(93,88) %
+ Altri ricavi	498.334	1,46 %	570.040	1,72 %	(71.706)	(12,58) %
- Oneri diversi di gestione	1.046.475	3,06 %	1.583.481	4,79 %	(537.006)	(33,91) %
REDDITO ANTE GESTIONE	(514.016)	(1,51) %	(455.446)	(1,38) %	(58.570)	(12,86) %

Voce	Esercizio 2025	%	Esercizio 2024	%	Variaz. assolute	Variaz. %
FINANZIARIA						
+ Proventi finanziari	973		3.608	0,01 %	(2.635)	(73,03) %
+ Utili e perdite su cambi						
RISULTATO OPERATIVO (Margine Corrente ante oneri finanziari)	(513.043)	(1,50) %	(451.838)	(1,37) %	(61.205)	(13,55) %
+ Oneri finanziari	(135.153)	(0,40) %	(156.899)	(0,47) %	21.746	13,86 %
REDDITO ANTE RETTIFICHE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE	(648.196)	(1,90) %	(608.737)	(1,84) %	(39.459)	(6,48) %
+ Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie						
+ Quota ex area straordinaria						
REDDITO ANTE IMPOSTE	(648.196)	(1,90) %	(608.737)	(1,84) %	(39.459)	(6,48) %
- Imposte sul reddito dell'esercizio	(27.997)	(0,08) %	(29.653)	(0,09) %	1.656	5,58 %
REDDITO NETTO	(620.199)	(1,82) %	(579.084)	(1,75) %	(41.115)	(7,10) %

Principali indicatori della situazione economica

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

INDICE	Esercizio 2025	Esercizio 2024	Variazioni %
R.O.E.			
= 21) Utile (perdita) dell'esercizio / A) Patrimonio netto	(18,17) %	(14,36) %	(26,53) %
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	0,21 %	3,16 %	(93,35) %
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)	(1,53) %	(1,40) %	(9,29) %
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, 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 CdC "Villa Ida" 77,6% (-3,1% rispetto al 2024);
- Tasso di occupazione medio annuo RSA "Valentino" 99,1% (-0,1% rispetto al 2024);
- Tasso di occupazione medio annuo RSA "Collegio San Filippo Neri" 99,1% (-0,3% rispetto al 2024);
- Tasso di occupazione medio annuo RSA "San Giovanni Bosco" e RSA "Santa Maria della Stella" 99,8% (+0,1% rispetto al 2024);
- Tasso di occupazione medio annuo RSA "Santa Maria Mazzarello" 94,3% (+8,0% 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

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	25.970	101.609	75.639-
verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	3.926.968	3.010.362	916.606
Totale	3.952.938	3.111.971	840.967

I *crediti verso controllanti*, pari ad Euro 25.970, derivano dall'adesione al regime del consolidato fiscale di tassazione ai sensi degli artt. 117 e segg. del TUIR e si riferiscono alla perdita fiscale IRES e al ROL trasferiti in consolidato.

I *crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti*, pari ad Euro 3.926.968, si riferiscono a:

- Fatture da emettere verso la società consociata SILVER IMMOBILIARE SRL per Euro 441.326, relativi al riaddebito dei canoni di leasing immobiliare;
- Crediti verso la società consociata SILVER IMMOBILIARE SRL per Euro 3.319.772, di cui Euro 1.339.988 relativi alle rate del mutuo erogato da Banca ICCREA, che è stato oggetto di scissione, pagate dalla Società fino alla data

di volturazione in capo alla beneficiaria, Euro 1.958.835 relativi al riaddebito dei canoni di leasing immobiliare ed Euro 20.949 relativi al riaddebito delle spese condominiali del Poliambulatorio Statuto di Torino;

- Crediti verso la società consorella MONTE BURIASCO SRL per Euro 158.081 relativi alla rifatturazione dei cespiti del Collegio San Filippo Neri – Lotto B non passati con l'operazione di scissione;
- Crediti verso la società consorella SEGESTA GESTIONI SRL per il riaddebito di costi sostenuti per prestazioni sanitarie per Euro 7.789.

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 201.646 nonché fatture da emettere per i relativi interessi attivi maturati al 31 dicembre 2025 per Euro 224.

Debiti e finanziamenti passivi verso le consociate

Descrizione	Esercizio 2025	Esercizio 2024	Variazione assoluta
debiti verso imprese controllate	60	-	60
debiti verso controllanti	-	4.886	4.886-
debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	849.340	735.077	114.263
Totale	849.400	739.963	109.437

I *debiti verso imprese controllate*, pari ad Euro 60, si riferiscono a debiti verso la società RESIDENZA CHALLANT SRL per il riaddebito di costi sostenuti per esami diagnostici.

I *debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti*, pari ad Euro 849.340, accolgono:

- Fatture da ricevere dalla società consorella SEGESTA2000 SRL relative al riaddebito delle *management fee* fatturate da CLARIANE SE a quest'ultima per Euro 155.672
- 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 24.356;
- Fatture da ricevere dalla società consorella SEGESTA2000 SRL relative al riaddebito di costi di pubblicità e rebranding per Euro 6.903;
- 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 548.205;
- Fatture da ricevere dalla società consorella SEGESTA SERZIZI SCPA per la rifatturazione del costo del personale del dipartimento facility management impiegato nel progetto di ristrutturazione della clinica Villa Ida per Euro 114.204.

Costi verso le consociate

Descrizione	Esercizio 2025	Esercizio 2024	Variazione assoluta
Segesta2000 S.r.l.	153.499	168.761	15.262-
Silver Immobiliare S.r.l.	2.946.560	2.698.206	248.354
Segesta S.p.A. S.B.	-	4.073	4.073-
Segesta Servizi S.C.p.A.	662.409	480.762	181.647
Totale	3.762.468	3.351.802	410.666

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

- al contratto di management in essere tra le due società per Euro 20.000;
- al riaddebito dei costi di pubblicità per Euro 5.668;
- al riaddebito di *management fee* da corrispondere a CLARIANE SE per Euro 127.831.

I costi nei confronti della SILVER IMMOBILIARE SRL si riferiscono:

- ai canoni di locazione degli immobili per Euro 2.931.900;
- al riaddebito del 50% dell'imposta di registro sui contratti di locazione per Euro 14.660.

I costi nei confronti della SEGESTA SERVIZI SCPA, pari ad Euro 662.409, si riferiscono:

- alle *management fee* in forza del contratto di servizi in essere tra le due società per Euro 548.205;
- al costo del personale del dipartimento *facility management* impiegato nel progetto di ristrutturazione della clinica Villa Ida per Euro 114.204.

Ricavi verso le consociate

Descrizione	Esercizio 2025	Esercizio 2024	Variazione assoluta
Segesta S.p.A. S.B.	973	3.608	2.635-
Totale	973	3.608	2.635-

I ricavi nei confronti di SEGESTA SPA SB si riferiscono agli interessi attivi maturati sul contratto di *cash pooling*.

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 evidenzia che la pianificazione per l'esercizio 2026 è orientata al mantenimento di elevati livelli di occupazione delle strutture residenziali e al consolidamento dei ricavi, con un *focus* sulla crescita delle attività a maggiore marginalità.

In particolare, le RSA presentano tassi di occupazione attesi prossimi alla piena saturazione, tra cui la struttura "Bosco della Stella" con un tasso di occupazione pari al 99,7% ed Euro 7,6 milioni di ricavi annui, la struttura "Santa Maria Mazzarello" con un tasso di occupazione del 97,6% e ricavi complessivi pari ad Euro 6,9 milioni, la struttura "Valentino" con tasso di occupazione del 99,7% e ricavi complessivi pari ad Euro 3,6 milioni e la struttura "Collegio San Filippo Neri" con un tasso di occupazione del 99,0% e ricavi complessivi per Euro 3,4 milioni.

Per quanto riguarda l'area riabilitativa, la struttura "Villa Ida" prevede ricavi complessivi pari ad Euro 7,5 milioni, con un tasso di occupazione dell'85,4%, sostanzialmente in linea con la piena saturazione della capacità autorizzata e con un utilizzo pressoché completo dei tetti di produzione SSN.

L'attività ambulatoriale del poliambulatorio "Statuto" evidenzia una significativa incidenza delle prestazioni erogate in regime SSN, unitamente ad una componente rilevante di ricavi da pazienti solventi e assicurati, per un fatturato complessivo stimato pari ad Euro 4,7 milioni, confermando il ruolo strategico della diversificazione delle fonti di ricavo.

Nel complesso, la gestione prospettica risulta supportata da un'elevata saturazione delle strutture residenziali e da una stabilità dei ricavi in ambito sanitario convenzionato, con ulteriori margini di sviluppo connessi all'incremento delle attività private e assicurate, nonché all'ottimizzazione dell'utilizzo dei posti letto e delle capacità produttive.

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
PIAZZA STATUTO, 3	TORINO (TO)
VIA SALUZZO, 50	TORINO (TO)
PIAZZA FEDERICO ALBERT, 8 E 9	LANZO TORINESE (TO)
CORSO FRANCIA, 214	RIVOLI (TO)
VIA AJMONE CHALLANT, 23	LANZO TORINESE (TO)
VIA STUPINIGI, 4	RIVOLI (TO)
VIA ALESSANDRO MANZONI, 0/F E 0/G	TORINO (TO)
VIA SANTA MARIA MAZZARELLO, 102	TORIANO (TO)

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