

# SEGESTA2000 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: 13283530155

Iscritta al R.E.A. n. MI 1633854

Capitale Sociale sottoscritto € 30.000,00 Interamente versato

Partita IVA: 13283530155

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 **SEGESTA2000 SRL A SOCIO UNICO** (di seguito anche la “**SEGESTA2000 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 SEGESTA2000 SRL opera nell'ambito socio-sanitario attraverso la gestione di diverse strutture assistenziali, di cui cura direttamente la gestione della parte immobiliare, nonché l'implementazione del modello gestionale di proprietà della Società attraverso l'affiliazione di partner gestionali.

La Società opera altresì nell'ambito della consulenza gestionale, svolta nei confronti di soggetti terzi, e nell'ambito della consulenza societaria, amministrativa e organizzativa, svolta prevalentemente verso le società consorelle.

Nel corso del 2025 la Società ha operato, attraverso il proprio modello gestionale, nelle seguenti strutture socio-sanitarie:

- RSA “Sant’Andrea” di Monza – 150 posti letto oltre 20 posti per Cure Intermedie (ex post-acuto);

- RSA “San Giorgio” di Milano – 138 posti letto;
- RSA “Villa San Clemente” di Villasanta (MB) – 110 posti letto (più 13 alloggi protetti);
- RSA “Saccardo” di Milano – 208 posti letto (più centro diurno);
- RSA “Santa Lucia” di Milano – 120 posti letto;
- RSA “Santa Marta” di Milano – 120 posti letto;
- RSA “Giovanni Paolo II” di Melzo (MI) – 100 posti letto;
- RSA “Santa Giulia” e “Santa Chiara” di Milano – 185 posti letto (più centro diurno);
- RSA “San Nicola” di Sassari – 120 posti letto (più centro diurno e comunità integrata di 20 posti letto);
- RSA “Residenze Heliopolis” di Binasco (MI) – 280 posti letto (più 64 alloggi protetti) – Fino al 4 dicembre 2025;
- RSA “San Massimo” di Verona – 120 posti letto (più centro diurno e comunità integrata di 10 posti letto); di proprietà della società – Fino al 4 dicembre 2025;
- RSA “Vittoria” di Brescia – 108 posti letto (più 33 alloggi protetti);
- RSA “Vivaldi” di Cantù (CO) – 120 posti letto;
- RSA “La Certosa” di Certosa di Pavia (PV) – 120 posti letto.

Il Bilancio dell’esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 evidenzia un’utile complessivo dopo le imposte di Euro 45.603. Il patrimonio netto al 31 dicembre 2025 risulta pari ad Euro 1.708.524.

Il **Margine Operativo Lordo** è negativo per Euro 1,9 milioni, evidenziando una flessione di 0,5 milioni rispetto all’esercizio precedente, imputabile all’effetto congiunto di:

- maggiori consumi di materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci per Euro 0,4 milioni, in seguito ai maggiori acquisiti di macchinari ed attrezzature destinate alla rivendita;
- maggiori costi per spese generali per Euro 1,4 milioni legati principalmente a:
  - *management fee* riconosciute a CLARIANE SE (Euro 0,9 milioni);
  - consulenze commerciali (Euro 0,3 milioni);
  - manutenzioni ordinarie (Euro 0,2 milioni);
- minori costi relativi al personale dipendente per Euro 1,2 milioni.

Il **Margine Operativo Netto** è negativo per Euro 7,6 milioni; gli ammortamenti e le svalutazioni ammontano ad Euro 5,6 milioni, in aumento di Euro 1,1 milioni rispetto all’esercizio precedente, in seguito ai maggiori ammortamenti delle licenze e dei costi pluriennali, calcolati sulle capitalizzazioni dell’esercizio.

Il **risultato ante gestione finanziaria** evidenzia un saldo negativo di Euro 1,8 milioni, con una flessione rispetto all’esercizio precedente per Euro 3,1 milioni in seguito al deterioramento del margine operativo netto a cui si aggiunge il decremento degli altri ricavi di gestione per Euro 1,4 milioni. I minori ricavi sono imputabili principalmente ai distacchi del personale dipendente effettuati nel corso dell’esercizio 2024.

La **gestione finanziaria** presenta un saldo positivo di Euro 1,3 milioni, con una variazione positiva rispetto all'esercizio precedente per Euro 2,6 milioni, in seguito alla plusvalenza, pari ad Euro 2,5 milioni, derivante dalla cessione della partecipazione detenuta nella società ROMEO 2000 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** al 31 dicembre 2025 evidenzia un saldo negativo di Euro 35,3 milioni, con una variazione positiva di Euro 11 milioni rispetto all'esercizio precedente. Il saldo è costituito dal debito verso la società controllante SEGESTA SPA SB, di cui Euro 32,7 milioni relativi al saldo di *cash pooling* ed Euro 16,3 milioni (di cui Euro 6,9 milioni scadenti oltre l'esercizio successivo) relativi al finanziamento a medio termine iscritto in seguito alla conversione del saldo di *cash pooling* risultante alla data del 30 novembre 2022.

## 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

---

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

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 una *newco.*, detenuta al 100% dalla SEGESTA2000 SRL, ed il successivo trasferimento delle quote di quest'ultima alla HEALTHCARE HOLDING SRL, previo l'avverarsi delle condizioni sospensive contrattualmente previste. I due rami d'azienda sono rispettivamente identificati come "S2000 Lombardia" e "S2000 Veneto", e hanno ad oggetto rispettivamente i contratti di locazione delle strutture RSA "Residenze Heliopolis" di Binasco (MI) e RSA "Sam Massimo" di Verona nonché i rispettivi contratti di sublocazione in essere tra la Società e la consorella SEGESTA GESTIONI SRL. L'accordo quadro, oltre alla SEGESTA2000 SRL, vede infatti coinvolte anche le società consorelle CROCE DI MALTA SRL e SEGESTA GESTIONI SRL.

In data 14 luglio 2025 con atto a rogito del notaio Lorenzo Stucchi (Repertorio n. 18036 – Raccolta n. 9543) è stata costituita la ROMEO 2000 SRL. Il capitale sociale è stato fissato in Euro 10.000 ed è stato interamente sottoscritto e versato dal Socio unico SEGESTA2000 SRL.

In data 2 dicembre 2025 con atto a rogito del notaio Lorenzo Stucchi (Repertorio n. 19042 – Raccolta n. 9950) l'assemblea straordinaria della ROMEO 2000 SRL ha deliberato un aumento del capitale sociale di Euro 5.000 oltre ad un sovrapprezzo di Euro 280.622 da liberarsi interamente in natura mediante il conferimento del ramo d'azienda denominato "S2000 Veneto". L'intero importo dell'aumento, pari ad Euro 285.622, è stato collocato presso il Socio unico SEGESTA2000 SRL al quale è stata assegnata l'intera partecipazione di compendio dell'aumento, mediante il conferimento del diritto di proprietà del ramo d'azienda, avente 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. 19046 – Raccolta n. 9954) l'assemblea straordinaria della ROMEO 2000 SRL ha deliberato un aumento del capitale sociale di Euro 5.000 oltre ad un sovrapprezzo di Euro 682.666 da liberarsi interamente in natura mediante il conferimento del ramo d'azienda denominato "S2000 Lombardia". L'intero importo dell'aumento, pari ad Euro 682.666, è stato collocato presso il Socio unico SEGESTA2000 SRL al

quale è stata assegnata l'intera partecipazione di compendio dell'aumento, mediante il conferimento del diritto di proprietà del ramo d'azienda, avente ad oggetto le attività orientate all'erogazione di servizi nell'ambito delle strutture residenziali per anziani.

Gli effetti della 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 nella *newco*.

| Attività                                  | Totale         | S2000 Lombardia | S2000 Veneto   | Passività                  |                |
|-------------------------------------------|----------------|-----------------|----------------|----------------------------|----------------|
| <b>Immobilizzazioni materiali</b>         |                |                 |                | <b>Debiti</b>              |                |
| 2) impianti e macchinario                 | 489.099        | 382.144         | 106.955        | Differenza da conferimento | 960.678        |
| 3) attrezzature industriali e commerciali | 199.915        | 140.652         | 59.263         |                            |                |
| 4) altri beni                             | 170.847        | 129.360         | 41.487         |                            |                |
| <b>Totale attività</b>                    | <b>960.678</b> | <b>677.778</b>  | <b>282.900</b> | <b>Totale passività</b>    | <b>960.678</b> |

In data 22 dicembre 2025 con atto a rogito del notaio Lorenzo Stucchi (Repertorio n. 19181 – Raccolta n. 10044) la SEGESTA2000 SRL ha ceduto alla HEALTHCARE HOLDING SRL l'intera quota di partecipazione detenuta nella società ROMEO 2000 SRL al prezzo di Euro 3.508.786, rilevando una plusvalenza pari ad Euro 2.525.498.

## 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. %      |
|----------------------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|
| <b>CAPITALE CIRCOLANTE</b> | <b>47.255.870</b> | <b>62,20 %</b> | <b>37.020.177</b> | <b>56,00 %</b> | <b>10.235.693</b> | <b>27,65 %</b> |
| <b>Liquidità immediate</b> | <b>14.002</b>     | <b>0,02 %</b>  | <b>12.049</b>     | <b>0,02 %</b>  | <b>1.953</b>      | <b>16,21 %</b> |
| Disponibilità liquide      | 14.002            | 0,02 %         | 12.049            | 0,02 %         | 1.953             | 16,21 %        |
| <b>Liquidità differite</b> | <b>47.241.868</b> | <b>62,18 %</b> | <b>37.008.128</b> | <b>55,98 %</b> | <b>10.233.740</b> | <b>27,65 %</b> |
| Crediti verso soci         |                   |                |                   |                |                   |                |

| Voce                                              | Esercizio 2025    | %               | Esercizio 2024    | %               | Variaz. assoluta | Variaz. %       |
|---------------------------------------------------|-------------------|-----------------|-------------------|-----------------|------------------|-----------------|
| Crediti dell'Attivo Circolante a breve termine    | 46.452.333        | 61,14 %         | 36.269.583        | 54,86 %         | 10.182.750       | 28,08 %         |
| Crediti immobilizzati a breve termine             |                   |                 |                   |                 |                  |                 |
| Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita |                   |                 |                   |                 |                  |                 |
| Attività finanziarie                              |                   |                 |                   |                 |                  |                 |
| Ratei e risconti attivi                           | 789.535           | 1,04 %          | 738.545           | 1,12 %          | 50.990           | 6,90 %          |
| Rimanenze                                         |                   |                 |                   |                 |                  |                 |
| <b>IMMOBILIZZAZIONI</b>                           | <b>28.716.614</b> | <b>37,80 %</b>  | <b>29.087.006</b> | <b>44,00 %</b>  | <b>(370.392)</b> | <b>(1,27) %</b> |
| Immobilizzazioni immateriali                      | 11.847.527        | 15,59 %         | 8.990.184         | 13,60 %         | 2.857.343        | 31,78 %         |
| Immobilizzazioni materiali                        | 16.699.596        | 21,98 %         | 19.935.715        | 30,16 %         | (3.236.119)      | (16,23) %       |
| Immobilizzazioni finanziarie                      | 2.000             |                 | 2.000             |                 |                  |                 |
| Crediti dell'Attivo Circolante a m/l termine      | 167.491           | 0,22 %          | 159.107           | 0,24 %          | 8.384            | 5,27 %          |
| <b>TOTALE IMPIEGHI</b>                            | <b>75.972.484</b> | <b>100,00 %</b> | <b>66.107.183</b> | <b>100,00 %</b> | <b>9.865.301</b> | <b>14,92 %</b>  |

## Stato Patrimoniale Passivo

| Voce                             | Esercizio 2025    | %               | Esercizio 2024    | %               | Variaz. assolute   | Variaz. %        |
|----------------------------------|-------------------|-----------------|-------------------|-----------------|--------------------|------------------|
| <b>CAPITALE DI TERZI</b>         | <b>74.263.960</b> | <b>97,75 %</b>  | <b>64.444.262</b> | <b>97,48 %</b>  | <b>9.819.698</b>   | <b>15,24 %</b>   |
| <b>Passività correnti</b>        | <b>66.496.186</b> | <b>87,53 %</b>  | <b>47.284.588</b> | <b>71,53 %</b>  | <b>19.211.598</b>  | <b>40,63 %</b>   |
| Debiti a breve termine           | 66.375.516        | 87,37 %         | 47.050.062        | 71,17 %         | 19.325.454         | 41,07 %          |
| Ratei e risconti passivi         | 120.670           | 0,16 %          | 234.526           | 0,35 %          | (113.856)          | (48,55) %        |
| <b>Passività consolidate</b>     | <b>7.767.774</b>  | <b>10,22 %</b>  | <b>17.159.674</b> | <b>25,96 %</b>  | <b>(9.391.900)</b> | <b>(54,73) %</b> |
| Debiti a m/l termine             | 6.868.066         | 9,04 %          | 16.311.646        | 24,67 %         | (9.443.580)        | (57,89) %        |
| Fondi per rischi e oneri         | 488.700           | 0,64 %          | 465.515           | 0,70 %          | 23.185             | 4,98 %           |
| TFR                              | 411.008           | 0,54 %          | 382.513           | 0,58 %          | 28.495             | 7,45 %           |
| <b>CAPITALE PROPRIO</b>          | <b>1.708.524</b>  | <b>2,25 %</b>   | <b>1.662.921</b>  | <b>2,52 %</b>   | <b>45.603</b>      | <b>2,74 %</b>    |
| Capitale sociale                 | 30.000            | 0,04 %          | 30.000            | 0,05 %          |                    |                  |
| Riserve                          | 81.872            | 0,11 %          | 81.872            | 0,12 %          |                    |                  |
| Utili (perdite) portati a nuovo  | 1.551.049         | 2,04 %          | 1.676.504         | 2,54 %          | (125.455)          | (7,48) %         |
| Utile (perdita) dell'esercizio   | 45.603            | 0,06 %          | (125.455)         | (0,19) %        | 171.058            | 136,35 %         |
| Perdita ripianata dell'esercizio |                   |                 |                   |                 |                    |                  |
| <b>TOTALE FONTI</b>              | <b>75.972.484</b> | <b>100,00 %</b> | <b>66.107.183</b> | <b>100,00 %</b> | <b>9.865.301</b>   | <b>14,92 %</b>   |

## Principali indicatori della situazione patrimoniale e finanziaria

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

| INDICE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Esercizio 2025 | Esercizio 2024 | Variazioni % |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|--------------|
| <b>Copertura delle immobilizzazioni</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                |                |              |
| = A) Patrimonio netto / Immobilizzazioni                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 5,95 %         | 5,72 %         | 4,02 %       |
| L'indice viene utilizzato per valutare l'equilibrio fra capitale proprio e investimenti fissi dell'impresa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                |                |              |
| <b>Indice di indebitamento</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                |                |              |
| = [ TOT.PASSIVO - A) Patrimonio netto ] / A) Patrimonio netto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 43,47          | 38,75          | 12,18 %      |
| L'indice esprime il rapporto fra il capitale di terzi e il totale del capitale proprio                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                |                |              |
| <b>Quoziente di indebitamento finanziario</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                |                |              |
| = [ D.1) Debiti per obbligazioni + D.2) Debiti per obbligazioni convertibili + D.3) Debiti verso soci per finanziamenti + D.4) Debiti verso banche + D.5) Debiti verso altri finanziatori + D.8) Debiti rappresentati da titoli di credito + D.9) Debiti verso imprese controllate + D.10) Debiti verso imprese collegate + D.11) Debiti verso imprese controllanti + D.11-bis) Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti ] / A) Patrimonio Netto | 35,59          | 29,59          | 20,28 %      |
| 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                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                |                |              |
| <b>Mezzi propri su capitale investito</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                |                |              |
| = A) Patrimonio netto / TOT. ATTIVO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 2,25 %         | 2,52 %         | (10,71) %    |
| L'indice misura il grado di patrimonializzazione dell'impresa e conseguentemente la sua indipendenza finanziaria da finanziamenti di terzi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                |                |              |
| <b>Oneri finanziari su fatturato</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                |                |              |
| = C.17) Interessi e altri oneri finanziari (quota ordinaria) / A.1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni (quota ordinaria)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 4,39 %         | 4,54 %         | (3,30) %     |
| L'indice esprime il rapporto tra gli oneri finanziari ed il fatturato dell'azienda                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                |                |              |
| <b>Indice di disponibilità</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                |                |              |
| = [ A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti + B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.I) Rimanenze + Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita + C.II) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni + C.IV) Disponibilità liquide + D) Ratei e risconti ] / [ D) Debiti (entro l'esercizio successivo) + E) Ratei e risconti ]                                            | 71,07 %        | 78,29 %        | (9,22) %     |
| L'indice misura la capacità dell'azienda di far fronte ai debiti correnti con i crediti correnti intesi in senso lato (includendo quindi il magazzino)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                |                |              |
| <b>Capitale circolante netto</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                |                |              |

| INDICE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Esercizio 2025  | Esercizio 2024  | Variazioni % |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|--------------|
| = [ 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 ] | (19.240.316,00) | (10.264.411,00) | (87,45) %    |
| 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                                                                                                                                                                                                              |                 |                 |              |
| <b>Indice di tesoreria primario</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                 |                 |              |
| = [ A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti + B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) + Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita + C.II) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni + C.IV) Disponibilità liquide + D) Ratei e risconti ] / [ D) Debiti (entro l'esercizio successivo) + E) Ratei e risconti ]                  | 71,07 %         | 78,29 %         | (9,22) %     |
| L'indice misura la capacità dell'azienda di far fronte ai debiti correnti con le liquidità rappresentate da risorse monetarie liquide o da crediti a breve termine                                                                                                                                                                                                                                                           |                 |                 |              |

## Situazione economica

Per meglio comprendere il risultato della gestione della società, si fornisce di seguito un prospetto di riclassificazione del conto economico.

## Conto Economico

| Voce                           | Esercizio 2025     | %                | Esercizio 2024     | %                | Variaz. assolute   | Variaz. %        |
|--------------------------------|--------------------|------------------|--------------------|------------------|--------------------|------------------|
| <b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b> | <b>34.681.943</b>  | <b>100,00 %</b>  | <b>36.075.445</b>  | <b>100,00 %</b>  | <b>(1.393.502)</b> | <b>(3,86) %</b>  |
| - Consumi di materie prime     | 846.166            | 2,44 %           | 405.666            | 1,12 %           | 440.500            | 108,59 %         |
| - Spese generali               | 26.635.749         | 76,80 %          | 25.277.290         | 70,07 %          | 1.358.459          | 5,37 %           |
| <b>VALORE AGGIUNTO</b>         | <b>7.200.028</b>   | <b>20,76 %</b>   | <b>10.392.489</b>  | <b>28,81 %</b>   | <b>(3.192.461)</b> | <b>(30,72) %</b> |
| - Altri ricavi                 | 6.455.532          | 18,61 %          | 7.867.655          | 21,81 %          | (1.412.123)        | (17,95) %        |
| - Costo del personale          | 2.651.436          | 7,65 %           | 3.890.798          | 10,79 %          | (1.239.362)        | (31,85) %        |
| - Accantonamenti               | 44.388             | 0,13 %           | 53.505             | 0,15 %           | (9.117)            | (17,04) %        |
| <b>MARGINE OPERATIVO LORDO</b> | <b>(1.951.328)</b> | <b>(5,63) %</b>  | <b>(1.419.469)</b> | <b>(3,93) %</b>  | <b>(531.859)</b>   | <b>(37,47) %</b> |
| - Ammortamenti e svalutazioni  | 5.612.920          | 16,18 %          | 4.497.538          | 12,47 %          | 1.115.382          | 24,80 %          |
| <b>RISULTATO OPERATIVO</b>     | <b>(7.564.248)</b> | <b>(21,81) %</b> | <b>(5.917.007)</b> | <b>(16,40) %</b> | <b>(1.647.241)</b> | <b>(27,84) %</b> |

| Voce                                                                 | Esercizio 2025     | %               | Esercizio 2024   | %               | Variaz. assolute   | Variaz. %           |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------|------------------|-----------------|--------------------|---------------------|
| <b>CARATTERISTICO (Margine Operativo Netto)</b>                      |                    |                 |                  |                 |                    |                     |
| + Altri ricavi                                                       | 6.455.532          | 18,61 %         | 7.867.655        | 21,81 %         | (1.412.123)        | (17,95) %           |
| - Oneri diversi di gestione                                          | 669.561            | 1,93 %          | 656.039          | 1,82 %          | 13.522             | 2,06 %              |
| <b>REDDITO ANTE GESTIONE FINANZIARIA</b>                             | <b>(1.778.277)</b> | <b>(5,13) %</b> | <b>1.294.609</b> | <b>3,59 %</b>   | <b>(3.072.886)</b> | <b>(237,36) %</b>   |
| + Proventi finanziari                                                | 2.525.498          | 7,28 %          |                  |                 | 2.525.498          |                     |
| + Utili e perdite su cambi                                           |                    |                 |                  |                 |                    |                     |
| <b>RISULTATO OPERATIVO (Margine Corrente ante oneri finanziari)</b>  | <b>747.221</b>     | <b>2,15 %</b>   | <b>1.294.609</b> | <b>3,59 %</b>   | <b>(547.388)</b>   | <b>(42,28) %</b>    |
| + Oneri finanziari                                                   | (1.237.756)        | (3,57) %        | (1.281.384)      | (3,55) %        | 43.628             | 3,40 %              |
| <b>REDDITO ANTE RETTIFICHE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE</b> | <b>(490.535)</b>   | <b>(1,41) %</b> | <b>13.225</b>    | <b>0,04 %</b>   | <b>(503.760)</b>   | <b>(3.809,15) %</b> |
| + Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie           |                    |                 |                  |                 |                    |                     |
| + Quota ex area straordinaria                                        |                    |                 |                  |                 |                    |                     |
| <b>REDDITO ANTE IMPOSTE</b>                                          | <b>(490.535)</b>   | <b>(1,41) %</b> | <b>13.225</b>    | <b>0,04 %</b>   | <b>(503.760)</b>   | <b>(3.809,15) %</b> |
| - Imposte sul reddito dell'esercizio                                 | (536.138)          | (1,55) %        | 138.680          | 0,38 %          | (674.818)          | (486,60) %          |
| <b>REDDITO NETTO</b>                                                 | <b>45.603</b>      | <b>0,13 %</b>   | <b>(125.455)</b> | <b>(0,35) %</b> | <b>171.058</b>     | <b>136,35 %</b>     |

## Principali indicatori della situazione economica

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

| INDICE                                                                                                                                                                                                                                                                            | Esercizio 2025 | Esercizio 2024 | Variazioni % |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|--------------|
| <b>R.O.E.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                     |                |                |              |
| = 21) Utile (perdita) dell'esercizio / A) Patrimonio netto                                                                                                                                                                                                                        | 2,67 %         | (7,54) %       | 135,41 %     |
| L'indice misura la redditività del capitale proprio investito nell'impresa                                                                                                                                                                                                        |                |                |              |
| <b>R.O.I.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                     |                |                |              |
| = [ [ A) Valore della produzione (quota ordinaria) - A.5) Altri ricavi e proventi (quota ordinaria) ] - [ B) Costi della produzione (quota ordinaria) - B.14) Oneri diversi di gestione (quota ordinaria) - B.10) Ammortamenti e svalutazioni (quota ordinaria) ] ] / TOT. ATTIVO | (9,96) %       | (8,95) %       | (11,28) %    |
| L'indice misura la redditività e l'efficienza del capitale investito rispetto all'operatività aziendale caratteristica                                                                                                                                                            |                |                |              |
| <b>R.O.S.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                     |                |                |              |

| INDICE                                                                                                                                                                | Esercizio<br>2025 | Esercizio<br>2024 | Variazioni<br>% |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------|
| = [ A) Valore della produzione (quota ordinaria) - B) Costi della produzione (quota ordinaria) ] / A.1)<br>Ricavi delle vendite e delle prestazioni (quota ordinaria) | (6,30) %          | 4,59 %            | (237,25) %      |
| 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.

## Andamento della gestione

Nel corso dell'esercizio 2025, la Società si è dedicato all'implementazione di importanti progetti che vengono di seguito brevemente illustrate suddivisi per area di interesse.

Nell'ambito della direzione **Information Technology** la Società ha sviluppato i seguenti progetti:

- Gestionale outpatient / inpatient: il sistema gestionale e clinico "Klinika Onit" ha completato il proprio ciclo di adozione in tutti i centri di prestazione ambulatoriale (*outpatient*); nel corso del 2025 è stata inoltre avviata l'estensione alle strutture *inpatient* (case di cura), con l'implementazione del ciclo amministrativo completata sul 50% del perimetro delle strutture, in linea con il piano di estensione pluriennale del sistema;
- CRM: il progetto di attivazione del CRM dedicato alle operations sanitarie e cliniche, basato sul tool "Salesforce", è entrato in produzione con il rilascio del modulo di *Marketing – Campaign Manager*, a supporto delle attività di comunicazione verso pazienti e clienti potenziali;
- Infrastrutture: è proseguita l'attività infrastrutturale avviata negli esercizi precedenti, a garanzia della continuità operativa e della resilienza dei sistemi;
- Cybersecurity: nell'ambito del rafforzamento della postura di sicurezza informatica, anche alla luce degli obblighi normativi NIS2, è stato sostituito ed esteso il sistema di protezione degli endpoint (EDR - *Endpoint Detection and Response*), a copertura di un perimetro più ampio di dispositivi aziendali;
- Innovazione: è stata avviata, sulla prima struttura pilota, la sperimentazione di un sistema di rilevazione e prevenzione delle cadute degli ospiti, basato su tecnologie di monitoraggio in grado di segnalare tempestivamente al personale eventuali situazioni di rischio.

Nel corso del 2025, l'**Ufficio Qualità** ha svolto attività di mantenimento e miglioramento del Sistema di Gestione per la Qualità (SGQ) anche attraverso la definizione e implementazione del nuovo software "*Modus*" dal mese di aprile 2025 in tutte le strutture del perimetro. L'ufficio qualità ha, inoltre, attivamente collaborato con la Direzione Medica per la revisione e l'implementazione di *tool* a supporto del processo di gestione rischio clinico.

Nel 2025 è stato ampliato lo scopo di certificazione per includere tutti i servizi erogati nelle strutture: RSA San Nicola (comunità anziani), RSA San Giuseppe, Casa di Cura Gaetano & Piera Borghi, Clinica ISAV (ambulatori), RSA Bernina (appartamenti protetti) e RSA aperta per tutte le strutture che erogano il servizio. Sono stati eseguiti audit periodici di mantenimento a cura degli Enti di Certificazione (DNV e BV) in 37 strutture già certificate e nell'HQ.

Alla data del 31 dicembre 2025 risultano complessivamente certificate ISO 9001 108 strutture pari al 100% del perimetro. Nel corso dell'anno sono state verificate 79 strutture con la metodica "Audit 360°" voluta dalla casa-madre francese; inoltre, sono state revisionate 55 strutture su processi specifici attraverso la metodica "*Focus Audit*". Tutte le strutture hanno condotto auto-valutazioni attraverso check sui temi: HACCP (*Hazard Analysis and Critical Control Points*) e igiene.

L'ufficio qualità è stato coinvolto nel processo di integrazione delle ultime strutture acquisite, in particolare dell'ex Gruppo IHG. Le Istituzioni hanno condotto verifiche sempre con buoni risultati: 56 strutture hanno ricevuto ispezioni e verifiche da parte di ASL, e 15 strutture da parte dei NAS.

Nel corso del 2025 sono stati regolarmente prodotti e trasmessi a Parigi i report settimanali sui SAE (*Serious Adverse Event*) ed i *quality report* mensili. Sono coordinati ed aggiornati anche i report relativi alle non conformità ed alle azioni correttive, ed i report relativi ai reclami ed apprezzamenti (in collaborazione con il *Customer Care*).

L'ufficio qualità ha partecipato con regolarità anche agli *European Quality Meeting*, in genere a cadenza trimestrale.

Nel 2025 l'Ufficio Qualità ha supportato l'ufficio *Health and Safety* nel processo di implementazione che ha consentito l'ottenimento della certificazione ISO 45001 nelle strutture Santa Maria Mazzarello di Torino e Leonardo da Vinci – Centro Diagnostico Medico di Firenze.

L'**Ufficio Comunicazione & Marketing** ha realizzato nel 2025 i seguenti progetti, alcuni dei quali rientrano anche nel programma di implementazione e divulgazione della Società Benefit.

#### COMMUNICATION & MARKETING

- Attività a **supporto delle strutture** sanitarie (incremento fatturato privato) e socio-sanitarie (incremento/mantenimento tasso di occupazione);
- **Rebranding**: avvio attività con la creazione del nuovo brand sanitario Kormed per il comparto clinico-riabilitativo, adozione del brand Clariane per la sede centrale, nonché il mantenimento del brand Korian esclusivamente per le RSA. La pianificazione è avvenuta nel 2025, mentre il lancio a cavallo tra il 2025 e il 2026;
- Ideazione e creazione **campagna creativa e pubblicitaria** a supporto del lancio del nuovo brand;
- **Employer branding**: campagne di *recruitment* e supporto all'ufficio HR per sviluppo *brand awareness* interno;
- **Convention**: ideazione ed organizzazione del nuovo format su quattro date con la partecipazione di sponsor;

- **Ecosistema digitale:** potenziamento della strategia SEO in ottica di aumento del fatturato e delle prenotazioni online, anche grazie all'integrazione di *sanita.korian.it* (oggi *kormed.it*) con il sistema prenotazione visite (Klinika);
- **Nuovo CRM sanitario:** implementazione attività di *digital marketing* (a regime da novembre 2025); invii e-mail marketing a database pazienti;
- Realizzazione di **open day** con offerta di prestazioni gratuite nelle strutture sanitarie al fine di promuovere le prestazioni in solvenza;
- Sviluppo del **network regionale:** proseguite le attività di *cross selling* e rafforzamento del network regionale a cura delle referenti territoriali;
- Organizzazione degli **Innovation Day** presso la Casa di Cura Fondazione Gaetano e Piera Borghi a settembre 2025: evento dedicato alla riflessione sulle tematiche connesse ad innovazione tecnologica;
- Collaborazione con l'Associazione Libellula e la Fondazione Onda, partecipazione agli eventi "Just a Woman I am" a Torino e "Pittarosso Race" a Milano e realizzazione del contest "Arte in genere" con premiazione delle strutture vincitrici presso l'HQ, per la divulgazione di tematiche relative alla parità di genere;
- Clariane Italia è stata nominata, a dicembre 2015, "Miglior comunicatore dell'anno" ai **Best Healthcare Awards**. Sono state premiate le seguenti strutture: San Luigi Gonzaga, Riabilia, Villa Costanza, e San Domenico).

#### **CUSTOMER SERVICE**

- **Formazione continua** alle strutture che presentano nuove risorse (*front e back office*, direttori gestionali): armonizzazione e coordinamento dei processi al modello "Korian" e diffusione delle *best practice* (i.e. CRM, gestione contatti, procedura segnalazioni);
- Attività di auditing sull'area dell'accoglienza dando priorità a strutture in maggiore difficoltà;
- Nuovo modello di **"Accoglienza Clariane Italia"**: nascita del progetto in ambito socio-sanitario e sanitario per mappatura risorse e mansioni dedicate al *front e back office*, creazione di un questionario da sottoporre alle strutture, redazione di un progetto/presentazione. Coinvolgimento *Customer Service* per la formazione alle risorse.

#### **SALES & ACCOUNT**

- Mappatura concorrenza e Mystery clienti su concorrenti e strutture del Gruppo Clariane;
- Avvio del progetto farmacie.

Nel corso del 2025, il **Dipartimento Real Estate (Facility Management, Property & Asset Management e Sviluppo)** ha operato in modo complementare, contribuendo al miglioramento del patrimonio immobiliare del Gruppo sia sotto il profilo tecnico-operativo, sia economico che strategico.

L'Ufficio **Facility Management** ha garantito la continuità operativa e il miglioramento degli *asset* attraverso un'intensa attività di manutenzione straordinaria e riqualificazione. Le principali linee di intervento hanno riguardato:

- Riqualficazioni estetico-funzionali di camere, bagni e aree comuni (RSA San Giorgio, RSA Crocetta, RSA Le Torri);
- Ripristino e messa in sicurezza degli immobili, anche a seguito di eventi straordinari (rifacimento copertura RSA Giovanni Paolo II di Melzo);
- Ammodernamento impiantistico, con interventi su centrali termiche, impianti elettrici e sistemi di chiamata infermieristica (Campus Guidonia, Villa Antea, Villa Ida);
- Efficientamento tecnologico, tramite sostituzione di componenti critiche (bollitori ACS, gruppi frigo convertiti in pompe di calore – RSA Trabattoni);
- Interventi sull’involucro edilizio, tra cui sostituzione infissi e riqualficazione facciate (RSA Crocetta, Riabilia e Villa Marica);
- Adeguamenti normativi e funzionali, inclusi impianti di emergenza, locali tecnici e CED;
- Particolare rilevanza assumono gli interventi multi-sito, come quelli realizzati presso il Campus Guidonia, caratterizzati da un approccio progressivo di adeguamento impiantistico;
- Sviluppo del “Progetto Como” tramite la stipula contestuale di:
  - un accordo di *Delegated Project Management Agreement* (DMA) con la società Ariella S.r.l. In base a tale accordo, la SEGESTA2000 SRL assume la responsabilità della gestione, del coordinamento e della supervisione delle attività di progettazione, costruzione e completamento dell’iniziativa, nonché dei rapporti con i fornitori e i professionisti coinvolti. Il contratto prevede un limite massimo ai costi rimborsabili dal committente, con la possibilità di un incremento entro soglie prestabilite al ricorrere di determinate condizioni contrattuali. Eventuali costi eccedenti tali limiti restano a carico della Società, che assume pertanto il rischio economico connesso a possibili extra-costi e ritardi nella realizzazione del progetto;
  - un contratto di appalto con la società Lucania Energia S.p.A. per l’affidamento dell’esecuzione dei lavori al fine della realizzazione della nuova struttura destinata a RSA, centro poliambulatoriale e centro disturbi alimentari, che sarà successivamente locata alla società consorella CROCE DI MALTA SRL una volta completata e resa operativa.

L’avvio dei lavori è previsto nel corso del 2026, con completamento stimato entro il terzo trimestre del 2027.

L’ufficio **Property & Asset Management** ha avviato un percorso strutturato di integrazione dei principi ESG (i.e. *Environmental, Social, and Governance*) nella gestione immobiliare, con impatti sia economici sia ambientali.

#### Ottimizzazione del portafoglio immobiliare

- Rinegoziazione di diversi contratti di locazione (tra cui Milano Santa Marta, Monza Sant’Andrea, Ippocrate, Barbantini, Ex Cerbero, Fondazione Crocetta);
- Verifica indicizzazioni ISTAT e recupero delle errate indicizzazioni;
- Ottenimento di:

- riduzioni dei canoni di locazione;
- meccanismi di contenimento degli adeguamenti ISTAT;
- Miglioramento dell'equilibrio economico-finanziario nel medio-lungo periodo.

#### Gestione attiva dei rapporti con le proprietà

Rafforzamento dell'interlocuzione con i proprietari degli immobili per garantire interventi a loro carico, con risultati concreti:

- Realizzazione di nuove infrastrutture (e.g. montacarichi Saccardo – in corso);
- Interventi su impianti e involucro (centrali termiche, reti idriche, impermeabilizzazioni);
- Contributi CAPEX rilevanti (circa Euro 4 milioni per RSA Ippocrate);
- Benefici economici diretti (circa Euro 250 migliaia per riduzione canone li locazione RSA Sant'Andrea);
- Rifacimento cucina RSA Sant'Andrea (circa Euro 70 migliaia + incentivo di Euro 1,5 milioni).

#### Efficientamento energetico e decarbonizzazione

##### Implementazione di un piano integrato basato su:

- sistemi di monitoraggio (BMS/EPC) su 11 siti;
- installazione di *smart meter* su 67 strutture;
- sostituzione impianti con pompe di calore e progressiva elettrificazione;
- impianti fotovoltaici su 9 siti;
- avvio certificazione ISO 50001.

##### Progetto strategico:

- Campus Guidonia: investimento circa Euro 5,5 milioni con contributo pubblico di Euro 1,8 milioni;
- Riduzione attesa: -37% consumi energetici e significativa riduzione CO<sub>2</sub>;

#### Waste Management ed altre iniziative ESG

- Progetto "*Take a Waste*" su 21 strutture;
- Ottimizzazione gestione rifiuti sanitari pericolosi (riduzione volumi e maggiore *compliance*);
- Adeguamento completo al sistema RENTRI;
- Introduzione rete consulenti ADR;
- Iniziative *plastic free* e soluzioni riutilizzabili presso la sede.

Il 2025 è stato, infine, caratterizzato da un'intensa attività dell'**Ufficio Sviluppo**, orientata al miglioramento strutturale e funzionale delle strutture sanitarie.

Principali interventi:

- **Roma – Poliambulatorio Delle Valli**
  - Ristrutturazione integrale;
  - Rinnovo diagnostica per immagini (sostituzione macchinari);
  - Nuovo *concept* architettonico e funzionale.

- **Lucca – Casa di Cura Barbantini**
  - Realizzazione nuovo blocco operatorio;
  - Riqualificazione sale esistenti e aree di preparazione/risveglio;
  - Nuova area sterilizzazione;
  - Ottimizzazione layout degenze.
- **Lanzo Torinese – Villa Ida**
  - Avvio progetto di ampliamento e riqualificazione;
  - Gestione lavori in continuità operativa;
  - Completamento previsto 2027.
- **Vinci (FI) – Casa di Cura Leonardo**
  - Realizzazione nuovo vano ascensore antincendio;
  - Miglioramento accessibilità e flussi interni;
  - Riduzione carico impianti esistenti.

Gli interventi realizzati evidenziano un approccio orientato a:

- innalzamento degli standard qualitativi e sanitari;
- miglioramento della sicurezza per pazienti e operatori;
- ottimizzazione degli spazi e dei flussi operativi;
- adeguamento delle strutture agli standard della sanità moderna.

## 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**

---

La Società ha chiuso l'esercizio 2025 con ricavi pari ad Euro 28.226 migliaia ed un utile netto pari ad Euro 46 migliaia, dopo aver registrato ammortamenti e svalutazioni per Euro 5.613 migliaia.

Il risultato dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 mostra un miglioramento rispetto alla perdita consuntivata al 31 dicembre 2024 (pari ad Euro 125 migliaia), a conferma dell'efficacia delle azioni di riorganizzazione interna poste in essere dal management al fine di efficientare la struttura interna e contenere i costi.

Il patrimonio netto della Società al 31 dicembre 2025 ammonta ad Euro 1.709 migliaia mentre la sua posizione finanziaria netta risulta essere negativa per Euro 35.309 migliaia, con un miglioramento rispetto all'esercizio precedente di Euro 11.004 migliaia. Per maggiori informazioni si rimanda al rendiconto finanziario. Si segnala in particolar modo, grazie a quanto sopra descritto, la capacità della Società di generare flussi di cassa operativi e le continue attività di investimento della Società nello sviluppo di nuovi progetti immobiliare e miglorie, finanziate dal Gruppo nell'ambito dei rapporti finanziari in essere.

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.

Si rileva altresì il perdurante impegno del Socio Unico SEGESTA SPA SB a fornire alla Società il necessario supporto finanziario per consentirle di operare in continuità aziendale, anche mediante rinuncia parziale al credito finanziario vantato nei confronti della Società o eventuale conversione del credito per cash pooling in credito finanziario.

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

---

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                                       | 1.433.191         | 656.728          | 776.463             |
| verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti | 8.827.970         | 7.819.361        | 1.008.609           |
| <b>Totale</b>                                            | <b>10.261.161</b> | <b>8.476.089</b> | <b>1.785.072</b>    |

I crediti verso controllanti, pari ad Euro 1.433.191, accolgono:

- Crediti derivanti 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 per Euro 539.453;
- Crediti verso la società controllante SEGESTA SPA SB relativi alla regolazione prezzo definitivo per un'operazione straordinaria conclusa nell'esercizio 2024 per Euro 185.018
- Crediti verso la società controllante CLARIANE SE relativi al riaddebito del costo di un dipendente che ha prestato la propria attività presso la sede di Parigi per Euro 708.720.a

I crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti, pari ad Euro 8.827.970, sono costituiti principalmente da:

- Fatture da emettere verso le società consorelle relative al riaddebito di management fee da corrispondere a CLARIANE SE per Euro 2.354.665;
- Fatture da emettere verso le società consorelle relative alle management fee in forza del service agreement in essere per Euro 1.100.000;
- Fatture da emettere verso la società consorella SEGESTA SERVIZI SCPA relative al riaddebito dei costi per locazione, TARI, energia elettrica, connettività, telefonia mobile, canoni di leasing e di noleggio di Euro 1.024.178;
- Fatture da emettere verso la società KORIAN ASSET & PROPERTY MANAGEMENT SAS relative all'asset management service per Euro 71.603;

- Fatture da emettere verso la società SILVER IMMOBILIARE SRL relative alla gestione amministrativa del portafoglio immobiliare per Euro 91.461;
- Fatture da emettere verso le società consorelle relative al riaddebito dei costi di pubblicità per Euro 172.292;
- Fatture da emettere verso le società consorelle relative al riaddebito dei costi di consulenze informatiche per Euro 14.500;
- Fatture da emettere verso le società consorelle relative al riaddebito dell'impianto fotovoltaico per Euro 1.424.056.
- Crediti verso la società KORIAN ASSET & PROPERTY MANAGEMENT SAS relativi all'asset management service per Euro 497.696;
- Crediti verso la società NATIVITAS SRL relativi alla gestione amministrativa del portafoglio immobiliare per Euro 265.432;
- Crediti verso la società SILVER IMMOBILIARE SRL relativi alla gestione amministrativa del portafoglio immobiliare per Euro 198.321;
- Crediti verso la società GILAR SRL relativi ad altri riaddebiti per Euro 303.902;
- Crediti verso la società LOB SRL relativi ad altri riaddebiti per Euro 13.130.

## Debiti e finanziamenti passivi verso le consociate

| Descrizione                                                     | Esercizio 2025    | Esercizio 2024    | Variazione assoluta |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
| debiti verso controllanti                                       | 40.008.015        | 25.328.669        | 14.679.346          |
| debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti | 4.479.654         | 704.208           | 3.775.446           |
| <b>Totale</b>                                                   | <b>44.487.669</b> | <b>26.032.877</b> | <b>18.454.792</b>   |

La Società ha iscritto al 31 dicembre 2025 un debito verso la SEGESTA SPA SB iscritto in seguito alla conversione del debito da *cash pooling* risultante in contabilità alla data del 30 novembre 2022, in finanziamento fruttifero a medio/lungo termine per Euro 16.311.648. L'accordo, sottoscritto in data 28 dicembre 2022, prevede il rimborso in 5 anni (primo anno di preammortamento) con rate semestrali posticipate, la prima delle quali scaduta il 30 giugno 2024. Il piano prevede una maxi-rata finale pari al 20% del finanziamento. Il tasso d'interesse applicato è il 3%.

I *debiti verso controllanti*, pari ad Euro 40.008.015, è principalmente costituita da:

- Debito per saldo passivo di *cash pooling* per Euro 32.745.968, di cui Euro 133.031 relativi a fatture da ricevere per gli interessi passivi maturati al 31 dicembre 2025; la Società adotta un sistema di gestione accentrata della tesoreria; pertanto i saldi dei conti correnti vengono gestiti dalla società capogruppo SEGESTA SPA SB.
- Fatture da ricevere da CLARIANE SE relative alle *management fee* per Euro 2.450.89;
- Debito verso la società controllante CLARIANE SE relative alle *management fee* anni precedenti per Euro 4.514.969;

- Fatture da ricevere dalla società controllante SEGESTA SPA SB riferite a interessi passivi sul finanziamento per Euro 296.185.

I debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti, pari ad Euro 4.479.654, accolgono principalmente:

- Fatture da ricevere dalla consorella SONDRIO RINNOVA SRL IN LIQUIDAZIONE relative all'acquisto delle immobilizzazioni materiali in corso del "Progetto Como" per Euro 3.600.773;
- Fatture da ricevere dalla consorella VILLA SAN CLEMENTE SRL relative alla locazione del ramo d'azienda "Villa San Clemente" per il II semestre 2025 per Euro 343.020;
- Fatture da ricevere dalla consorella SEGESTA SERVIZI SCPA relative a servizi di consulenza per Euro 201.229;
- Fatture da ricevere dalla società consorella SEGESTA SERVIZI SCPA per il riaddebito di progetti IT per Euro 262.847;
- Debiti verso la società consorella CLARIANE SOLUTIONS SAS relativi a consulenze informatiche per Euro 48.843.

## Costi verso le consociate

| Descrizione               | Esercizio 2025   | Esercizio 2024   | Variazione assoluta |
|---------------------------|------------------|------------------|---------------------|
| Segesta S.p.A. S.B.       | 884.585          | 1.137.326        | 252.741-            |
| Villa San Clemente S.r.l. | 686.039          | 686.039          | -                   |
| Clariane SE               | 2.450.893        | 2.243.716        | 207.177             |
| <b>Totale</b>             | <b>4.021.517</b> | <b>4.067.081</b> | <b>45.564-</b>      |

I costi nei confronti della SEGESTA SPA SB, pari ad Euro 884.585, si riferiscono:

- agli interessi passivi maturati sul finanziamento soci per Euro 643.881;
- agli interessi passivi maturati sul contratto di *cash pooling* per Euro 240.704.

I costi nei confronti della VILLA SAN CLEMENTE SRL, pari ad Euro 686.039, si riferiscono al canone di locazione del ramo d'azienda "RSA Villa San Clemente".

I costi nei confronti della CLARIANE SE, pari ad Euro 2.450.893, si riferiscono alle *management fee* addebitate dalla casa-madre.

## Ricavi verso le consociate

| Descrizione              | Esercizio 2025 | Esercizio 2024 | Variazione assoluta |
|--------------------------|----------------|----------------|---------------------|
| Segesta Gestioni S.r.l.  | 1.520.101      | 1.497.384      | 22.717              |
| Segesta Servizi S.C.p.A. | 1.024.178      | 991.119        | 33.059              |
| Kinetika Sardegna S.r.l. | 783.238        | 1.116.911      | 333.673-            |

| Descrizione                              | Esercizio 2025   | Esercizio 2024    | Variazione assoluta |
|------------------------------------------|------------------|-------------------|---------------------|
| Croce di Malta S.r.l.                    | 576.218          | 1.045.644         | 469.426-            |
| Gilar S.p.A.                             | 392.072          | 136.389           | 255.683             |
| Vittoria S.r.l.                          | 334.290          | 332.404           | 1.886               |
| Segesta Latina S.p.A.                    | 303.982          | 370.060           | 66.078-             |
| Santa Chiara S.r.l.                      | 290.538          | 355.825           | 65.287-             |
| Clariane SE                              | 51.596           | 220.943           | 169.347-            |
| Nativitas S.r.l.                         | 272.535          | 265.180           | 7.355               |
| Silver Immobiliare S.r.l.                | 98.038           | 91.461            | 6.577               |
| Korian Asset & Property Management SAS   | 145.045          | 143.851           | 1.194               |
| Altre società del Gruppo CLARIANE ITALIA | 2.592.575        | 3.498.049         | 905.473-            |
| <b>Totale</b>                            | <b>8.384.406</b> | <b>10.065.220</b> | <b>1.680.813-</b>   |

I ricavi nei confronti della SEGESTA GESTIONI SRL, pari ad Euro 1.520.101, si riferiscono:

- alla sublocazione di immobili e rami d'azienda per Euro 903.058;
- alle prestazioni relative all'ATI per la gestione della RSA "Giovanni Paolo II" di Melzo per Euro 160.000;
- al contratto di *management* in essere tra le due società per Euro 60.000;
- al riaddebito di *management fee* da corrispondere alla CLARIANE SE per Euro 384.361;
- al riaddebito dei costi di pubblicità per Euro 12.682.

I ricavi nei confronti della SEGESTA SERVIZI SCPA, pari ad Euro 1.024.178, si riferiscono al riaddebito dei costi operativi (i.e. canone di locazione sede di Milano viale Cassala 22, TARI, energia elettrica, telefonia fissa e mobile, canoni di leasing, canoni di noleggio autoveicoli).

I ricavi nei confronti della KINETIKA SARDEGNA SRL, pari ad Euro 783.238, si riferiscono:

- al contratto di *management* in essere tra le due società per Euro 554.208;
- al riaddebito di *management fee* da corrispondere alla CLARIANE SE per Euro 229.030.

I ricavi nei confronti della CROCE DI MALTA SRL, pari ad Euro 576.218, si riferiscono:

- 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 alla CLARIANE SE per Euro 259.590;
- al riaddebito dei costi di pubblicità per Euro 16.628.

I ricavi nei confronti della GILAR SPA, pari ad Euro 392.072, si riferiscono:

- al contratto di *management* in essere tra le due società per Euro 60.000;
- al riaddebito di *management fee* da corrispondere alla CLARIANE SE per Euro 34.852;
- al riaddebito del costo delle consulenze informatiche per Euro 3.220;
- alla rivendita di macchinari per Euro 294.000.

I ricavi nei confronti della VITTORIA SRL, pari ad Euro 334.290, si riferiscono:

- alla sublocazione di immobili per Euro 170.000;
- al contratto di management in essere tra le due società per Euro 140.000;
- al riaddebito di *management fee* da corrispondere alla CLARIANE SE per Euro 22.893;
- al riaddebito dei costi di pubblicità per Euro 1.397.

I ricavi nei confronti della SEGESTA LATINA SPA, pari ad Euro 303.982, si riferiscono:

- al contratto di *management* in essere tra le due società per Euro 50.000;
- al riaddebito di *management fee* da corrispondere alla CLARIANE SE per Euro 56.427;
- al riaddebito dei costi di pubblicità per Euro 7.335;
- al riaddebito del costo delle consulenze informatiche per Euro 3.120;
- alla rivendita di macchinari per Euro 187.100.

I ricavi nei confronti della SANTA CHIARA SRL, pari ad Euro 290.538, si riferiscono:

- al contratto di *management* in essere tra le due società per Euro 120.000;
- al riaddebito di *management fee* da corrispondere alla CLARIANE SE per Euro 160.809;
- al riaddebito dei costi di pubblicità per Euro 9.729.

I ricavi nei confronti della CLARIANE SE, pari ad Euro 51.596, si riferiscono al riaddebito di altri costi sostenuti dalla Società relativi all'organizzazione dell'evento "*Innovation Days*".

I ricavi nei confronti della NATIVITAS SRL, pari ad Euro 272.535, si riferiscono al *property management service* reso dalla Società per Euro 217.567 e al riaddebito di *management fee* da corrispondere alla CLARIANE SE per Euro 54.968.

I ricavi nei confronti della KORIAN ASSET & PROPERTY MANAGEMENT SAS, pari ad Euro 145.045, si riferiscono all'*asset management service* reso dalla Società.

I ricavi nei confronti della SILVER IMMOBILIARE SRL, pari ad Euro 98.038, si riferiscono al *property management service* reso dalla Società per Euro 71.097 e al riaddebito di *management fee* da corrispondere alla CLARIANE SE per Euro 26.941.

I ricavi nei confronti delle altre società del Gruppo CLARIANE ITALIA, pari ad Euro 2.592.576, si riferiscono:

- al contratto di management in essere tra la SEGESTA2000 SRL e le società consorelle per Euro 1.145.000;
- al riaddebito di *management fee* da corrispondere alla CLARIANE SE per Euro 1.124.795;
- al riaddebito dei costi sostenuti per l'acquisto di cespiti destinati alla rivendita per Euro 190.100.
- al riaddebito di costi di pubblicità per Euro 124.121;
- al riaddebito dei costi per le consulenze informatiche per Euro 8.160.

## **Azioni proprie**

---

Ai sensi degli artt. 2435-bis e 2428 del codice civile, si precisa che la Società, alla data di chiusura dell'esercizio, non possedeva azioni proprie, in quanto non sussistono i presupposti.

## **Azioni/quote della società controllante**

---

Ai sensi dell'art. 2435-bis e art. 2428, comma 3 n. 3 e n. 4 del codice civile, si precisa che la società, nel corso dell'esercizio, non ha posseduto azioni o quote della società controllante.

## **Evoluzione prevedibile della gestione**

---

Ai sensi e per gli effetti di quanto indicato dall'art. 2428, comma 3, punto 6 del codice civile, si segnala che i risultati dei primi mesi dell'esercizio 2026 danno segnali di prospettive stazionarie rispetto all'andamento registrato durante l'esercizio precedente e sono in linea con il budget.

## **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 atto che la Società non opera presso sedi operative secondarie.

## 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