

VILLA DELLE TERME SPA A AZIONISTA UNICO

Sede legale: VIA GIOVAN BATTISTA AMICI, 1 FIRENZE (FI)

Iscritta al Registro Imprese della CCIAA DI FIRENZE

C.F. e numero iscrizione: 01322470483

Iscritta al R.E.A. n. FI 212360

Capitale Sociale sottoscritto € 400.000,00 Interamente versato

Partita IVA: 01322470483

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

Relazione sulla gestione

Bilancio Ordinario al 31/12/2025

Signor Azionista, nella nota integrativa Le sono state fornite le notizie attinenti alla illustrazione del bilancio al 31 dicembre 2025; nel presente documento, conformemente a quanto previsto dall'art. 2428 del codice civile, Le forniamo le notizie attinenti alla situazione della società **VILLA DELLE TERME SPA a Azionista Unico** (di seguito anche la "**VILLA DELLE TERME SPA**" o la "**Società**") e le informazioni sull'andamento della gestione. La presente relazione, redatta con valori espressi in unità di Euro, viene presentata a corredo del Bilancio d'esercizio al fine di fornire informazioni reddituali, patrimoniali, finanziarie e gestionali della società corredate, ove possibile, di elementi storici e valutazioni prospettiche.

Informativa sulla società

La VILLA DELLE TERME SPA opera nel settore sanitario in regime di accreditamento con il Servizio Sanitario Nazionale.

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

- Presidio "Marconi" sito in Firenze, via Marconi n. 4 – casa di cura accreditata, totale posti letto n. 40;
- Presidio "Falciani" sito in Impruneta (FI), via Cassia n. 217 – casa di cura accreditata, totale posti letto n. 270.

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 evidenzia una perdita complessiva dopo le imposte di Euro 791.915. Il patrimonio netto al 31 dicembre 2025 evidenzia un saldo complessivo positivo di Euro 711.811.

Il **Margine Operativo Lordo** è negativo per Euro 188 migliaia evidenziando una contrazione di Euro 626 migliaia rispetto all'esercizio precedente: il fatturato ha subito un decremento di Euro 869 migliaia mentre i costi operativi sono diminuiti per Euro 243 migliaia. Il decremento dei costi operativi tiene conto di un decremento del costo del personale per Euro 499 migliaia a cui si contrappone un aumento dei consumi di materie, delle spese generali e degli accantonamenti per rischi ed oneri per complessivi Euro 256 migliaia.

Il **Margine Operativo Netto** è negativo per Euro 713 migliaia evidenziando una contrazione di Euro 549 migliaia rispetto all'esercizio precedente, spiegato dalla variazione evidenziata a livello di margine operativo lordo e dalla maggior incidenza degli ammortamenti per Euro 78 migliaia rispetto all'esercizio 2024.

La **gestione finanziaria** presenta un saldo negativo di Euro 216 migliaia evidenziando una flessione pari ad Euro 6 migliaia, sostanzialmente in linea con l'esercizio precedente.

La **Posizione Finanziaria Netta** risulta positiva per Euro 3 milioni in miglioramento di Euro 0,6 milioni rispetto all'esercizio precedente, grazie alla variazione positiva del credito derivante dal *cash pooling*.

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 degli Azionisti, Collegio Sindacale e Consiglio di Amministrazione. L'attività del Consiglio di Amministrazione può contare su variegate e approfondite competenze professionali garantendo una supervisione della gestione operativa; gli Amministratori sono muniti di deleghe diversificate in funzione delle specifiche competenze professionali. Il Gruppo è dotato di un organigramma formalizzato e condiviso e di sistemi di valutazione delle competenze delle risorse umane in relazione ai ruoli ricoperti; adotta politiche dedicate a favorire e promuovere la diversità, equità ed inclusione sui luoghi di lavoro, aggiornando le competenze delle persone, coltivando il talento in tutte le sue forme ed implementando modalità di lavoro flessibili e sostenibili. La Società è dotata di un modello organizzativo ai sensi della Legge 231/2001; è stato nominato un Organismo di Vigilanza e sono stati implementati i canali di segnalazione interna ai sensi del d.lgs. 24/2023 (c.d. decreto *whistleblowing*).

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

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

Fatti di particolare rilievo

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

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	6.185.092	73,08 %	5.465.960	70,03 %	719.132	13,16 %
Liquidità immediate	5.193	0,06 %	3.237	0,04 %	1.956	60,43 %
Disponibilità liquide	5.193	0,06 %	3.237	0,04 %	1.956	60,43 %
Liquidità differite	5.932.291	70,09 %	5.256.904	67,35 %	675.387	12,85 %
Crediti verso soci						
Crediti dell'Attivo Circolante a breve termine	2.883.784	34,07 %	2.828.038	36,23 %	55.746	1,97 %
Crediti immobilizzati a breve termine						

Voce	Esercizio 2025	%	Esercizio 2024	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita						
Attività finanziarie	3.029.517	35,79 %	2.368.025	30,34 %	661.492	27,93 %
Ratei e risconti attivi	18.990	0,22 %	60.841	0,78 %	(41.851)	(68,79) %
Rimanenze	247.608	2,93 %	205.819	2,64 %	41.789	20,30 %
IMMOBILIZZAZIONI	2.278.788	26,92 %	2.338.976	29,97 %	(60.188)	(2,57) %
Immobilizzazioni immateriali	662.251	7,82 %	762.456	9,77 %	(100.205)	(13,14) %
Immobilizzazioni materiali	858.560	10,14 %	809.157	10,37 %	49.403	6,11 %
Immobilizzazioni finanziarie	732	0,01 %	732	0,01 %		
Crediti dell'Attivo Circolante a m/l termine	757.245	8,95 %	766.631	9,82 %	(9.386)	(1,22) %
TOTALE IMPIEGHI	8.463.880	100,00 %	7.804.936	100,00 %	658.944	8,44 %

Stato Patrimoniale Passivo

Voce	Esercizio 2025	%	Esercizio 2024	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
CAPITALE DI TERZI	7.752.069	91,59 %	7.601.210	97,39 %	150.859	1,98 %
Passività correnti	5.710.158	67,47 %	5.596.229	71,70 %	113.929	2,04 %
Debiti a breve termine	5.709.644	67,46 %	5.595.458	71,69 %	114.186	2,04 %
Ratei e risconti passivi	514	0,01 %	771	0,01 %	(257)	(33,33) %
Passività consolidate	2.041.911	24,12 %	2.004.981	25,69 %	36.930	1,84 %
Debiti a m/l termine						
Fondi per rischi e oneri	1.729.373	20,43 %	1.531.988	19,63 %	197.385	12,88 %
TFR	312.538	3,69 %	472.993	6,06 %	(160.455)	(33,92) %
CAPITALE PROPRIO	711.811	8,41 %	203.726	2,61 %	508.085	249,40 %
Capitale sociale	400.000	4,73 %	400.000	5,12 %		
Riserve	3.324.498	39,28 %	2.024.498	25,94 %	1.300.000	64,21 %
Utili (perdite) portati a nuovo	(2.220.772)	(26,24) %	(1.745.215)	(22,36) %	(475.557)	(27,25) %
Utile (perdita) dell'esercizio	(791.915)	(9,36) %	(475.557)	(6,09) %	(316.358)	(66,52) %
Perdita ripianata dell'esercizio						
TOTALE FONTI	8.463.880	100,00 %	7.804.936	100,00 %	658.944	8,44 %

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	31,24 %	8,71 %	258,67 %
L'indice viene utilizzato per valutare l'equilibrio fra capitale proprio e investimenti fissi dell'impresa			
Indice di indebitamento			
= [TOT.PASSIVO - A) Patrimonio netto] / A) Patrimonio netto	10,89	37,31	(70,81) %
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	0,69	2,15	(67,91) %
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	8,41 %	2,61 %	222,22 %
L'indice misura il grado di patrimonializzazione dell'impresa e conseguentemente la sua indipendenza finanziaria da finanziamenti di terzi			
Oneri finanziari su fatturato			
= C.17) Interessi e altri oneri finanziari (quota ordinaria) / A.1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni (quota ordinaria)	1,04 %	1,02 %	1,96 %
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]	108,32 %	97,67 %	10,90 %
L'indice misura la capacità dell'azienda di far fronte ai debiti correnti con i crediti correnti intesi in senso lato (inclusendo quindi il magazzino)			
Capitale circolante netto			
= [A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti + B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.I) Rimanenze + Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita + C.II) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni + C.IV) Disponibilità liquide + D) Ratei e risconti] - [D) Debiti (entro l'esercizio successivo) + E) Ratei e risconti]	474.934,00	(130.269,00)	464,58 %

INDICE	Esercizio 2025	Esercizio 2024	Variazioni %
E' costituito dalla differenza fra il Capitale circolante lordo e le passività correnti. Esprime in valore assoluto la capacità dell'impresa di fronteggiare gli impegni a breve con le disponibilità esistenti			
Indice di tesoreria primario			
= [A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti + B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) + Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita + C.II) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni + C.IV) Disponibilità liquide + D) Ratei e risconti] / [D) Debiti (entro l'esercizio successivo) + E) Ratei e risconti]	103,98 %	93,99 %	10,63 %
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	21.150.831	100,00 %	22.039.218	100,00 %	(888.387)	(4,03) %
- Consumi di materie prime	1.751.070	8,28 %	1.773.117	8,05 %	(22.047)	(1,24) %
- Spese generali	8.463.179	40,01 %	8.325.076	37,77 %	138.103	1,66 %
VALORE AGGIUNTO	10.936.582	51,71 %	11.941.025	54,18 %	(1.004.443)	(8,41) %
- Altri ricavi	156.480	0,74 %	175.678	0,80 %	(19.198)	(10,93) %
- Costo del personale	10.641.876	50,31 %	11.140.859	50,55 %	(498.983)	(4,48) %
- Accantonamenti	326.694	1,54 %	186.392	0,85 %	140.302	75,27 %
MARGINE OPERATIVO LORDO	(188.468)	(0,89) %	438.096	1,99 %	(626.564)	(143,02) %
- Ammortamenti e svalutazioni	524.392	2,48 %	602.287	2,73 %	(77.895)	(12,93) %
RISULTATO OPERATIVO CARATTERISTICO (Margine Operativo Netto)	(712.860)	(3,37) %	(164.191)	(0,74) %	(548.669)	(334,17) %
+ Altri ricavi	156.480	0,74 %	175.678	0,80 %	(19.198)	(10,93) %
- Oneri diversi di gestione	266.721	1,26 %	397.322	1,80 %	(130.601)	(32,87) %
REDDITO ANTE GESTIONE	(823.101)	(3,89) %	(385.835)	(1,75) %	(437.266)	(113,33) %

Voce	Esercizio 2025	%	Esercizio 2024	%	Variaz. assolute	Variaz. %
FINANZIARIA						
+ Proventi finanziari	1.686	0,01 %	1.277	0,01 %	409	32,03 %
+ Utili e perdite su cambi						
RISULTATO OPERATIVO (Margine Corrente ante oneri finanziari)	(821.415)	(3,88) %	(384.558)	(1,74) %	(436.857)	(113,60) %
+ Oneri finanziari	(217.674)	(1,03) %	(223.107)	(1,01) %	5.433	2,44 %
REDDITO ANTE RETTIFICHE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE	(1.039.089)	(4,91) %	(607.665)	(2,76) %	(431.424)	(71,00) %
+ Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie						
+ Quota ex area straordinaria						
REDDITO ANTE IMPOSTE	(1.039.089)	(4,91) %	(607.665)	(2,76) %	(431.424)	(71,00) %
- Imposte sul reddito dell'esercizio	(247.174)	(1,17) %	(132.108)	(0,60) %	(115.066)	(87,10) %
REDDITO NETTO	(791.915)	(3,74) %	(475.557)	(2,16) %	(316.358)	(66,52) %

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	(111,25) %	(233,43) %	52,34 %
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)] - [B.10) Ammortamenti e svalutazioni (quota ordinaria)]] / TOT. ATTIVO	(8,42) %	(2,10) %	(300,95) %
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)	(3,92) %	(1,76) %	(122,73) %
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 il principio della continuità aziendale, la valutazione delle voci di bilancio è stata effettuata nella prospettiva della continuità aziendale, tenendo conto, oltre che del perdurante supporto finanziario fornito dal Socio Unico, del fatto che la Società costituisce un complesso economico funzionante, destinato, per un prevedibile arco di tempo futuro – pari ad almeno dodici mesi dalla data di approvazione del presente bilancio – alla produzione di reddito.

Nella formulazione delle proprie valutazioni, gli Amministratori hanno considerato le assunzioni alla base delle previsioni gestionali e dei budget predisposti, ritenute ragionevoli e coerenti con le dinamiche del settore e con le prospettive della Società.

Nel processo di valutazione prospettica del presupposto della continuità aziendale non sono emerse significative incertezze, pur in presenza di un contesto macroeconomico caratterizzato da un generale incremento del livello dei prezzi, con particolare riferimento ai costi energetici e alle dinamiche inflattive che potrebbero riflettersi sui costi operativi. Tali effetti sono oggetto di costante monitoraggio da parte del management, con specifico riferimento anche alla consistenza patrimoniale della Società, e risultano mitigati da scelte gestionali orientate alla stabilizzazione dei costi, anche attraverso accordi di fornitura a condizioni di prezzo predeterminate.

Qualora si rendesse necessario, la Società può inoltre contare sul supporto finanziario del Socio Unico. A conferma di ciò, si evidenzia che in data 9 maggio 2025 l'Azionista Unico SEGESTA SPA SB ha effettuato un versamento in conto copertura perdite per Euro 1.300.000, finalizzato al superamento della situazione di cui all'art. 2446 del Codice Civile in cui la Società versava al 31 dicembre 2024, confermando il proprio sostegno patrimoniale e finanziario.

La valutazione circa il presupposto della continuità aziendale risulta altresì supportata dalle caratteristiche del settore in cui opera la Società, ovvero quello 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 a un gruppo internazionale di comprovata solidità economica e finanziaria.

Alla luce di quanto sopra esposto, e tenuto conto dell'impegno del Socio a sostenere finanziariamente la Società, si ritiene verificato il presupposto della continuità aziendale per i dodici mesi successivi alla data di approvazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2025.

Principali indicatori non finanziari

Ai sensi dell'art. 2428, comma 2 del codice civile, si attesta che, per l'attività specifica svolta e per una migliore comprensione della situazione della Società, dell'andamento e del risultato della gestione, non si ritiene rilevante l'esposizione di indicatori non finanziari.

Informativa sull'ambiente

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

Informazioni sulla gestione del personale

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

Attività di ricerca e sviluppo

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

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

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

Crediti verso le consociate iscritti nell'Attivo Circolante

Descrizione	Esercizio 2025	Esercizio 2024	Variazione assoluta
verso controllanti	167.961	80.568	87.393
Totale	167.961	80.568	87.393

I *crediti verso controllanti*, pari ad Euro 167.961, sono costituiti principalmente dal credito derivante dall'adesione al regime del consolidato fiscale di tassazione ai sensi degli artt. 117 e segg. del TUIR e si riferiscono alla perdita IRES trasferita in consolidato.

Tra le attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni è iscritto il saldo attivo del conto corrente intrattenuto con la controllante SEGESTA SPA SB, in virtù dell'adozione un sistema di gestione accentrata della tesoreria (*cash pooling*), per Euro 3.028.466 nonché le fatture da emettere per gli interessi attivi maturati al 31 dicembre 2025 per Euro 1.071.

Debiti e finanziamenti passivi verso le consociate

Descrizione	Esercizio 2025	Esercizio 2024	Variazione assoluta
debiti verso controllanti	49.578	46.526	3.052
debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	437.637	390.876	46.761
Totale	487.215	437.402	49.813

I *debiti verso controllanti* ammontano ad Euro 49.578 ed accolgono le fatture da ricevere dalla società controllante SEGESTA SPA SB per il riaddebito dei costi delle polizze assicurative.

I *debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti* ammontano ad Euro 437.637 e accolgono:

- Fatture da ricevere dalla società consorella SEGESTA2000 SRL relative al riaddebito delle *management fee* fatturate da CLARIANE SE a quest'ultima per Euro 96.691;
- 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 48.624;
- 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 291.322.
- Fatture da ricevere dalla società consorella SEGESTA SERVIZI SCPA relative ai compensi dell'organismo di vigilanza per Euro 1.000.

Costi verso le consociate

Descrizione	Esercizio 2025	Esercizio 2024	Variazione assoluta
Segesta2000 S.r.l.	119.542	113.747	5.795
Nativitas S.r.l.	3.422.156	3.385.475	36.681
Segesta S.p.A. S.B.	49.578	46.526	3.052

Descrizione	Esercizio 2025	Esercizio 2024	Variazione assoluta
Segesta Servizi S.C.p.A.	291.322	251.516	39.806
Totale	3.882.598	3.797.264	85.334

I costi nei confronti della SEGESTA2000 SRL si riferiscono:

- al contratto di *management* in essere tra le due società per Euro 40.000;
- al riaddebito di *management fee* da corrispondere a CLARIANE SE per Euro 79.542.

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

- ai canoni di locazione degli immobili di Firenze e di Impruneta per Euro 3.404.991;
- al riaddebito del 50% dell'imposta di registro sui contratti di locazione per Euro 17.165.

I costi nei confronti della SEGESTA SPA SB, pari ad Euro 49.578, si riferiscono al riaddebito del premio assicurativo RCT-RCO.

I costi nei confronti della SEGESTA SERVIZI SCPA, pari ad Euro 291.322, si riferiscono alle *management fee* in forza del contratto di servizi in essere tra le due società.

Ricavi verso le consociate

Descrizione	Esercizio 2025	Esercizio 2024	Variazione assoluta
Segesta S.p.A. S.B.	1.678	1.270	408
Totale	1.678	1.270	408-

I ricavi nei confronti della 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.

Azioni/quote della società controllante

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

Evoluzione prevedibile della gestione

Ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dall'art. 2428, comma 3, punto 6 del Codice Civile, si evidenzia che gli obiettivi di fatturato per l'esercizio 2026 della società VILLA DELLE TERME sono stati definiti sulla base dei dati di budget relativi ai presidi Falciani e Marconi.

Per il presidio Falciani, il budget 2026 prevede ricavi complessivi pari ad Euro 18,3 milioni, di cui Euro 17,2 milioni relativi ad attività in convenzione con il Servizio Sanitario Nazionale ed Euro 1,1 milioni riferiti ad attività privata ed extra. L'attività è articolata su diversi setting assistenziali, con una significativa incidenza delle attività di riabilitazione ex art. 26 e dei setting a diversa intensità assistenziale, per un totale di 249,3 posti letto equivalenti. Il tasso di occupazione medio annuo atteso per l'esercizio 2026 si attesta al 92,3%. Si segnala inoltre una rimodulazione delle attività rispetto all'esercizio precedente, con un riequilibrio dei volumi tra i diversi setting e una riallocazione delle risorse verso attività a maggiore complessità e intensità assistenziale, nonché lo spostamento di Euro 170 migliaia di budget dalla riabilitazione cardiologica del presidio Marconi verso il presidio Falciani.

Per quanto concerne il presidio Marconi, il budget 2026 prevede ricavi complessivi pari ad Euro 3,3 milioni, di cui Euro 3 milioni relativi ad attività in convenzione con il Servizio Sanitario Nazionale ed Euro 0,3 milioni relativi all'attività privata ed extra. L'attività è concentrata prevalentemente sulla riabilitazione ortopedica ex art. 26, per un totale di 39 posti letto equivalenti, con un tasso di occupazione medio annuo atteso pari al 97,5%. Anche per tale presidio si evidenzia una rimodulazione delle assegnazioni rispetto all'esercizio precedente, con una riduzione delle attività non core e un conseguente trasferimento di quote di budget verso il presidio Falciani.

Nel complesso, le previsioni per l'esercizio 2026 riflettono un rafforzamento del mix di attività verso prestazioni a maggiore valore aggiunto e complessità, coerentemente con le indicazioni di programmazione regionale e con la gestione dei tetti di spesa assegnati.

Uso di strumenti finanziari rilevanti per la valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico dell'esercizio

Ai sensi e per gli effetti di quanto indicato dall'art. 2428, comma 3, punto 6-bis del codice civile, si attesta che la Società non ha intrapreso particolari politiche di gestione del rischio finanziario, in quanto ritenuto non rilevante nella sua manifestazione in riferimento alla nostra realtà aziendale.

Sedi secondarie

In osservanza di quanto disposto dall'art. 2428 del codice civile, si dà di seguito evidenza delle sedi operative secondarie della società:

Indirizzo	Località
VIA CASSIA 217 - LOC. FALCIANI	IMPRUNETA (FI)

Conclusioni

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

- ad approvare il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 unitamente alla nota integrativa ed alla presente Relazione che lo accompagnano;
- a destinare il risultato d'esercizio in conformità con la proposta formulata nella nota integrativa.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Dott. Federico Guidoni