

VILLA SILVANA SPA A AZIONISTA UNICO

Sede legale: VIALE CASSALA 16 MILANO (MI)

Iscritta al Registro Imprese della CCIAA DI MILANO MONZA BRIANZA LODI

C.F. e numero iscrizione: 05616331004

Iscritta al R.E.A. n. MI 2570579

Capitale Sociale sottoscritto € 1.500.000,00 Interamente versato

Partita IVA: 05616331004

Società soggetta all'attività direzione e coordinamento di CLARIANE SE

Relazione sulla gestione

Bilancio Ordinario al 31/12/2025

Signor Azionista, nella nota integrativa Vi sono state fornite le notizie attinenti alla illustrazione del bilancio al 31 dicembre 2025; nel presente documento, conformemente a quanto previsto dall'art. 2428 del codice civile, Vi forniamo le notizie attinenti alla situazione della società **VILLA SILVANA SPA A AZIONISTA UNICO** (di seguito anche la “**VILLA SILVANA 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 SILVANA SPA opera nell'ambito sanitario e socio-sanitario, in prevalente regime di accreditamento con il Servizio Sanitario Nazionale.

Nel corso del 2025 la Società ha svolto la propria attività presso la sede sita in Aprilia, Viale Europa n. 1/3, offrendo i seguenti servizi:

- Riabilitazione neuro-motoria, con n. 27 posti letto e n. 3 posti letto in Day-Hospital;
- RSA con n. 93 posti letto presso la struttura “Villa Silvana” e n. 100 presso la struttura “Residenza Villa Carla”;
- Hospice con n. 10 posti letto in regime residenziale e n. 40 posti letto in regime domiciliare;

- Poliambulatorio specialistico che offre prestazioni di diagnostica per immagini (ecografie, eco(color)doppler, radiologia tradizionale) nonché prestazioni ambulatoriali specialistiche, tra cui Allergologia, Anestesiologia, Angiologia, Cardiologia, Chirurgia, Dermatologia, Ematologia, Fisiatria, Gastroenterologia, Geriatria, Malattie endocrine e del ricambio, Medicina dello sport, Medicina estetica, Medicina interna, Nefrologia, Neurologia, Oculistica, Odontoiatria, Oncologia, Ortopedia, Ostetricia e Ginecologia, Otorinolaringoiatria, Pneumologia, Reumatologia e Urologia, nonché le analisi cliniche di base, esami ormonali, marker tumorali, tamponi, intolleranze alimentari con risultati anche in giornata e prelievi domiciliari.

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 evidenzia un utile complessivo dopo le imposte di Euro 950.618. Il patrimonio netto al 31 dicembre 2025 presenta un saldo positivo di Euro 4.622.540.

Il **Margine Operativo Lordo** si attesta ad Euro 1,6 milioni ed evidenzia un miglioramento pari ad Euro 0,5 milioni dovuto all'effetto congiunto di un aumento del fatturato per Euro 1 milione, grazie all'incremento del tasso di occupazione sia per la Villa Silvana (+10,5%) che per la Residenza Villa Carla (+1,5%), in parte assorbito dall'incremento dei costi operativi per Euro 0,5 milioni. In particolare:

- I consumi delle materie prime hanno subito un incremento pari ad Euro 151 migliaia, legato principalmente all'acquisto di materiale di laboratorio e parafarmaci;
- Le spese generali sono aumentate di Euro 231 migliaia, per l'effetto dei maggiori costi legati ai servizi di assistenza parasanitaria e ai servizi di preparazione pasti;
- I costi del personale hanno evidenziato un decremento di Euro 183 migliaia;
- Gli accantonamenti a fondi per rischi ed oneri sono aumentati di Euro 287 migliaia, in seguito allo stanziamento degli arretrati vestizione previsti dal CCNL applicato dalla Società.

Il **Margine Operativo Netto** ammonta ad Euro 1,3 milioni in aumento di Euro 0,4 milioni rispetto all'esercizio precedente. Gli ammortamenti delle immobilizzazioni hanno subito un incremento di Euro 0,1 milioni.

La **gestione finanziaria** evidenzia un saldo negativo Euro 201 migliaia, con una variazione di Euro 50 migliaia rispetto all'esercizio precedente, imputabile ai maggiori interessi passivi corrisposti sulle operazioni di *factoring*.

La **Posizione Finanziaria Netta** al 31 dicembre 2025 evidenzia un saldo positivo di Euro 8,3 milioni, in aumento per Euro 1,7 milioni rispetto all'esercizio precedente a seguito dell'incremento del credito di *cash pooling* vantato a fine esercizio verso la controllante SEGESTA SPA SB.

Valutazione degli adeguati assetti organizzativi, amministrativi e contabili

In un contesto economico e finanziario sfidante, il Gruppo KORIAN ITALIA ha adottato un modello di business aziendale vincente basato su un piano strategico quinquennale, strutturato e condiviso all'interno della propria

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

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

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

Fatti di particolare rilievo

Nell'esercizio in esame non si rilevano particolari avvenimenti di rilievo da segnalare 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	9.817.107	70,58 %	7.365.067	80,98 %	2.452.040	33,29 %
Liquidità immediate	14.689	0,11 %	34.916	0,38 %	(20.227)	(57,93) %
Disponibilità liquide	14.689	0,11 %	34.916	0,38 %	(20.227)	(57,93) %
Liquidità differite	9.733.259	69,98 %	7.262.969	79,86 %	2.470.290	34,01 %
Crediti verso soci						
Crediti dell'Attivo Circolante a breve termine	1.389.645	9,99 %	604.363	6,65 %	785.282	129,94 %
Crediti immobilizzati a breve termine						
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita						
Attività finanziarie	8.329.090	59,89 %	6.644.959	73,06 %	1.684.131	25,34 %
Ratei e risconti attivi	14.524	0,10 %	13.647	0,15 %	877	6,43 %
Rimanenze	69.159	0,50 %	67.182	0,74 %	1.977	2,94 %
IMMOBILIZZAZIONI	4.091.111	29,42 %	1.729.767	19,02 %	2.361.344	136,51 %
Immobilizzazioni immateriali	2.058.468	14,80 %	45.815	0,50 %	2.012.653	4.393,00 %
Immobilizzazioni materiali	1.685.574	12,12 %	1.411.733	15,52 %	273.841	19,40 %
Immobilizzazioni finanziarie	500		500	0,01 %		
Crediti dell'Attivo Circolante a m/l termine	346.569	2,49 %	271.719	2,99 %	74.850	27,55 %
TOTALE IMPIEGHI	13.908.218	100,00 %	9.094.834	100,00 %	4.813.384	52,92 %

Stato Patrimoniale Passivo

Voce	Esercizio 2025	%	Esercizio 2024	%	Variaz. assolute	Variaz. %
CAPITALE DI TERZI	9.285.678	66,76 %	5.422.912	59,63 %	3.862.766	71,23 %
Passività correnti	7.935.581	57,06 %	4.291.663	47,19 %	3.643.918	84,91 %
Debiti a breve termine	7.935.013	57,05 %	4.290.870	47,18 %	3.644.143	84,93 %
Ratei e risconti passivi	568		793	0,01 %	(225)	(28,37) %
Passività consolidate	1.350.097	9,71 %	1.131.249	12,44 %	218.848	19,35 %
Debiti a m/l termine						
Fondi per rischi e oneri	862.738	6,20 %	601.242	6,61 %	261.496	43,49 %
TFR	487.359	3,50 %	530.007	5,83 %	(42.648)	(8,05) %

Voce	Esercizio 2025	%	Esercizio 2024	%	Variaz. assolute	Variaz. %
CAPITALE PROPRIO	4.622.540	33,24 %	3.671.922	40,37 %	950.618	25,89 %
Capitale sociale	1.500.000	10,78 %	1.500.000	16,49 %		
Riserve	2.265.585	16,29 %	2.265.585	24,91 %		
Utili (perdite) portati a nuovo	(93.663)	(0,67) %	(73.850)	(0,81) %	(19.813)	(26,83) %
Utile (perdita) dell'esercizio	950.618	6,83 %	(19.813)	(0,22) %	970.431	4.897,95 %
Perdita ripianata dell'esercizio						
TOTALE FONTI	13.908.218	100,00 %	9.094.834	100,00 %	4.813.384	52,92 %

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	112,99 %	212,28 %	(46,77) %
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	2,01	1,48	35,81 %
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	0,26	0,11	136,36 %
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	33,24 %	40,37 %	(17,66) %
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)	1,24 %	0,99 %	25,25 %
L'indice esprime il rapporto tra gli oneri finanziari ed il fatturato dell'azienda			

INDICE	Esercizio 2025	Esercizio 2024	Variazioni %
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]	123,71 %	171,61 %	(27,91) %
L'indice misura la capacità dell'azienda di far fronte ai debiti correnti con i crediti correnti intesi in senso lato (includendo quindi il magazzino)			
Capitale circolante netto			
= [A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti + B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.I) Rimanenze + Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita + C.II) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni + C.IV) Disponibilità liquide + D) Ratei e risconti] - [D) Debiti (entro l'esercizio successivo) + E) Ratei e risconti]	1.881.526,00	3.073.404,00	(38,78) %
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]	122,84 %	170,05 %	(27,76) %
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	17.646.971	100,00 %	16.703.112	100,00 %	943.859	5,65 %
- Consumi di materie prime	1.585.082	8,98 %	1.434.551	8,59 %	150.531	10,49 %
- Spese generali	5.720.589	32,42 %	5.489.777	32,87 %	230.812	4,20 %

Voce	Esercizio 2025	%	Esercizio 2024	%	Variaz. assolute	Variaz. %
VALORE AGGIUNTO	10.341.300	58,60 %	9.778.784	58,54 %	562.516	5,75 %
- Altri ricavi	581.055	3,29 %	637.948	3,82 %	(56.893)	(8,92) %
- Costo del personale	7.697.093	43,62 %	7.880.701	47,18 %	(183.608)	(2,33) %
- Accantonamenti	442.496	2,51 %	155.725	0,93 %	286.771	184,15 %
MARGINE OPERATIVO LORDO	1.620.656	9,18 %	1.104.410	6,61 %	516.246	46,74 %
- Ammortamenti e svalutazioni	351.539	1,99 %	247.416	1,48 %	104.123	42,08 %
RISULTATO OPERATIVO CARATTERISTICO (Margine Operativo Netto)	1.269.117	7,19 %	856.994	5,13 %	412.123	48,09 %
+ Altri ricavi	581.055	3,29 %	637.948	3,82 %	(56.893)	(8,92) %
- Oneri diversi di gestione	281.241	1,59 %	1.330.248	7,96 %	(1.049.007)	(78,86) %
REDDITO ANTE GESTIONE FINANZIARIA	1.568.931	8,89 %	164.694	0,99 %	1.404.237	852,63 %
+ Proventi finanziari	10.350	0,06 %	8.005	0,05 %	2.345	29,29 %
+ Utili e perdite su cambi						
RISULTATO OPERATIVO (Margine Corrente ante oneri finanziari)	1.579.281	8,95 %	172.699	1,03 %	1.406.582	814,47 %
+ Oneri finanziari	(211.464)	(1,20) %	(159.078)	(0,95) %	(52.386)	(32,93) %
REDDITO ANTE RETTIFICHE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE	1.367.817	7,75 %	13.621	0,08 %	1.354.196	9.941,97 %
+ Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie						
+ Quota ex area straordinaria						
REDDITO ANTE IMPOSTE	1.367.817	7,75 %	13.621	0,08 %	1.354.196	9.941,97 %
- Imposte sul reddito dell'esercizio	417.199	2,36 %	33.434	0,20 %	383.765	1.147,83 %
REDDITO NETTO	950.618	5,39 %	(19.813)	(0,12) %	970.431	4.897,95 %

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	20,56 %	(0,54) %	3.907,41 %

INDICE	Esercizio 2025	Esercizio 2024	Variazioni %
L'indice misura la redditività del capitale proprio investito nell'impresa			
R.O.I.			
= [[A) Valore della produzione (quota ordinaria) - A.5) Altri ricavi e proventi (quota ordinaria)] - [B) Costi della produzione (quota ordinaria) - B.14) Oneri diversi di gestione (quota ordinaria) - B.10) Ammortamenti e svalutazioni (quota ordinaria)]] / TOT. ATTIVO	9,12 %	9,42 %	(3,18) %
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)	9,19 %	1,03 %	792,23 %
L'indice misura la capacità reddituale dell'impresa di generare profitti dalle vendite ovvero il reddito operativo realizzato per ogni unità di ricavo			

Informazioni ex art 2428 C.C.

Qui di seguito si vanno ad analizzare in maggiore dettaglio le informazioni così come specificatamente richieste dal disposto dell'art. 2428 del codice civile.

Principali rischi e incertezze a cui è esposta la società

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2428, comma 1 del codice civile si fornisce, di seguito, una descrizione dei principali rischi e incertezze a cui la società è esposta,

Rischio di credito

Per quanto riguarda i crediti commerciali, si segnala che il valore contabile esposto in bilancio è già al netto del rischio di credito. Il valore di presumibile realizzo è stato determinato in base all'andamento storico degli insoluti, all'anzianità del credito nonché alla situazione del debitore.

Non si è ritenuto di procedere all'assicurazione dei crediti in considerazione della natura dei debitori (privati ed enti pubblici). La Società mitiga il rischio relativo ai crediti commerciali mediante una politica di affidamento dei clienti e il monitoraggio delle scadenze.

Rischio di liquidità

La Società è in grado di far fronte alle proprie scadenze finanziarie mediante l'incasso dei crediti commerciali, l'utilizzo delle proprie disponibilità liquide e delle linee di credito ottenute. Non si prevedono rischi significativi di

liquidità. Inoltre, si segnala come la Società sia parte di un sistema di tesoreria centralizzata del tipo *zero balance cash pooling*. Per effetto di quanto sopra, eventuali fabbisogni finanziari potranno essere coperti attraverso il sistema di tesoreria centralizzata.

Rischio di tassi di interesse

La Società è esposta al rischio delle oscillazioni dei tassi d'interesse. Tuttavia si segnala come l'esposizione nei confronti degli Istituti di Credito non appare significativa.

Il rapporto di cash pooling intrattenuto con la controllante SEGESTA SPA SB è regolato a tassi variabili ma risulta su basi attive al 31 dicembre 2025.

Rischio sui tassi di cambio

La Società non evidenzia una esposizione al rischio di cambio in quanto i flussi finanziari sono esclusivamente denominati in Euro.

Rischio di prezzo

L'analisi di sensitività condotta sul rischio di prezzo non ha evidenziato risultati significativi, anche in relazione all'andamento prospettico nonché all'andamento storico e, soprattutto, in considerazione del particolare settore in cui la Società opera (socio-sanitario residenziale accreditato) che, in generale, non presenta oscillazioni di prezzo rilevanti.

Valutazione della continuità aziendale

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

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

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

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

Principali indicatori non finanziari

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

Informativa sull'ambiente

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

Informazioni sulla gestione del personale

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
-------------	----------------	----------------	---------------------

Descrizione	Esercizio 2025	Esercizio 2024	Variazione assoluta
verso controllanti	-	128.637	128.637-
Totale	-	128.637	128.637-

Tra le *attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni* è iscritto il saldo attivo del conto corrente intrattenuto con la controllante SEGESTA SPA SB, in virtù dell'adozione di un sistema di gestione accentrata della tesoreria (*cash pooling*), per Euro 8.323.446 nonché le fatture da emettere per gli interessi attivi maturati al 31 dicembre 2025 per Euro 5.644.

Debiti e finanziamenti passivi verso le consociate

Descrizione	Esercizio 2025	Esercizio 2024	Variazione assoluta
debiti verso controllanti	483.911	49.515	434.396
debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	698.262	353.119	345.143
Totale	1.182.173	402.634	779.539

I *debiti verso controllanti*, pari ad Euro 483.911, sono composti dalle fatture da ricevere dalla società controllante SEGESTA SPA SB per il riaddebito dei costi delle polizze assicurative per Euro 90.909 e per Euro 393.002 dai debiti derivanti dall'adesione per il triennio al regime del consolidato fiscale di tassazione ai sensi degli artt. 117 e segg. del TUIR e si riferiscono al reddito IRES trasferito in consolidato.

I *debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti*, pari ad 698.262, sono così costituiti:

- Debiti verso la consorella SEGESTA2000 SRL per fatture da ricevere relative al riaddebito delle *management fee* fatturate da CLARIANE SE a quest'ultima per Euro 78.921;
- 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 SEGESTA2000 SRL relative al riaddebito per i costi sostenuti per l'installazione dell'impianto fotovoltaico per Euro 288.778;
- Fatture da ricevere dalla società consorella SEGESTA2000 SRL relative al riaddebito dei costi di pubblicità per Euro 10.229;
- 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 271.710.

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 indicato dall'art. 2428, comma 3, punto 6 del codice civile, si evidenzia che il fatturato obiettivo per l'esercizio 2026 si attesta a complessivi Euro 17,4 milioni, di cui Euro 12,5 milioni riferiti alle attività di Villa Silvana ed Euro 4,9 milioni alla Residenza Villa Carla, con una crescita complessiva stimata rispetto all'esercizio precedente di circa Euro 0,6 milioni.

L'andamento atteso della gestione risulta coerente con le ipotesi di sviluppo delineate in sede di pianificazione e si articola sulle diverse linee di attività come segue:

- **Poliambulatorio Villa Silvana**: fatturato annuo previsto pari a Euro 2,2 milioni, di cui Euro 2 milioni derivanti dall'attività in regime di solvenza ed Euro 0,4 milioni dall'attività in convenzione con il Servizio Sanitario Nazionale; l'attività si sviluppa su 250 giorni annui con un volume di 545 prestazioni ambulatoriali pro die;
- **Hospice Villa Silvana**: fatturato annuo stimato pari a Euro 2,4 milioni, interamente riconducibile a prestazioni accreditate, con tassi di occupazione prossimi alla saturazione sia per l'attività residenziale (circa 10 posti letto) sia per quella domiciliare (circa 40 accessi giornalieri);
- **Casa di Cura riabilitativa Villa Silvana**: fatturato atteso pari a Euro 2,8 milioni, con attività prevalentemente in regime di convenzione (Euro 2,4 milioni) oltre a contributi derivanti da day hospital (Euro 0,3 milioni) e attività privata (Euro 0,1 milioni). Il tasso di occupazione obiettivo è fissato al 76% con 28 posti letti mediamente occupati;
- **RSA Villa Silvana**: fatturato previsto pari a Euro 5,4 milioni, con un livello di saturazione dei posti letto pari al 96% e 111 posti letto mediamente occupati, cui si aggiungono ricavi accessori (servizi alberghieri e lavanderia) per Euro 0,2 milioni.
- **RSA Villa Carla**: fatturato previsto pari a Euro 4,8 milioni per l'attività residenziale (di cui Euro 4,2 milioni derivanti dall'attività in convenzione con il Servizio Sanitario Nazionale ed Euro 0,6 milioni dall'attività

privata), a cui si aggiunge una componente di Euro 0,1 milioni riferita al centro diurno; l'occupazione attesa si mantiene su livelli prossimi al 97% e 107 posti letto mediamente occupati.

Nel complesso, le previsioni confermano un andamento stabile della gestione, sostenuto da elevati livelli di saturazione delle strutture accreditate e da un contributo crescente della componente privata.

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 EUROPA 1/3	APRILIA (LT)
VIA ITALIA 1	APRILIA (LT)

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