



# La Villa S.p.A.

**Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2021**  
(con relativa relazione della società di revisione)



KPMG S.p.A.  
Revisione e organizzazione contabile  
Viale Niccolò Machiavelli, 29  
50125 FIRENZE FI  
Telefono +39 055 213391  
Email [it-fmauditaly@kpmg.it](mailto:it-fmauditaly@kpmg.it)  
PEC [kpmgspa@pec.kpmg.it](mailto:kpmgspa@pec.kpmg.it)

## **Relazione della società di revisione indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39**

*Agli Azionisti di  
La Villa S.p.A.*

### **Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio**

#### ***Giudizio***

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio di La Villa S.p.A. (nel seguito anche la "Società"), costituito dai prospetti della situazione patrimoniale e finanziaria al 31 dicembre 2021, del conto economico, del conto economico complessivo, delle variazioni di patrimonio netto e del rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note al bilancio che includono anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria di La Villa S.p.A. al 31 dicembre 2021, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea.

#### ***Elementi alla base del giudizio***

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nel paragrafo "*Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio*" della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto a La Villa S.p.A. in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio.

#### ***Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale di La Villa S.p.A. per il bilancio d'esercizio***

Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea e, nei termini previsti dalla

legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli Amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare a operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli Amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il Collegio Sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

### ***Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio***

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche degli utilizzatori prese sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti a una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi

probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di un'incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare a operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;

- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di *governance*, identificati a un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

## Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

### **Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10**

Gli Amministratori di La Villa S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione di La Villa S.p.A. al 31 dicembre 2021, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio di La Villa S.p.A. al 31 dicembre 2021 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio di La Villa S.p.A. al 31 dicembre 2021 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Firenze, 30 marzo 2022

KPMG S.p.A.



Andrea Rossi  
Socio

## **LA VILLA S.P.A.**

Sede legale: Firenze, Via Benedetto da Foiano n° 14

Capitale sociale euro 25.000.000,00 interamente versato

Registro Imprese di Firenze e C.F. n° 05548060481

REA presso CCIAAA di Firenze al n° 554853

Partita IVA: 05548060481

\*\*\*\*\*

### **Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2021**

Signori Soci,

l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 evidenzia una perdita di esercizio pari a euro 3.083.950 al netto di ammortamenti e svalutazioni di euro 4.546.354, accantonamento per rischi per euro 251.280 e di un componente negativo a titolo di imposte per complessivi euro 518.846.

La presente relazione sulla gestione viene predisposta a corredo di quanto esposto nel bilancio annuale, redatto ai sensi dell'art. 2423 e seguenti del Codice Civile.

Al fine di soddisfare il dettato dell'art. 2428 del Codice Civile, che richiede all'organo amministrativo informazioni sulla situazione e sull'andamento della gestione nel suo complesso e nei vari settori in cui la Società ha operato, saranno di seguito esposte le specifiche informazioni richieste.

## **1. Fatti di rilievo del periodo**

### ***OPA La Villa S.p.A. sulla società Eukedos S.p.A.***

Si segnala che La Villa S.p.A., che già deteneva nel 2020 n. 5.615.000 azioni, pari al 24,69% circa del capitale sociale di Eukedos S.p.A, ha acquistato al termine del mese di aprile 2021, da Arkiholding Srl, Toscofina Sas e Groupe Maison de Famille complessivamente n. 11.219.885 azioni pari al 49,34% del capitale sociale di Eukedos S.p.A. Pertanto, per effetto di tali acquisti sopra indicati, si sono verificati i presupposti giuridici per la promozione da parte de La Villa S.p.A. di un'offerta pubblica di acquisto obbligatoria totalitaria ai sensi e per gli effetti degli articoli 102 e 106, comma 1, del TUF sulle azioni ordinarie di Eukedos S.p.A. L'operazione non era finalizzata alla revoca dalla quotazione delle azioni ordinarie di Eukedos S.p.A. e aveva come obiettivo il consolidamento e la riorganizzazione dell'assetto proprietario della medesima per perseguire in modo integrato, operando le due società nello stesso settore, i propri obiettivi industriali e strategici.

La Villa S.p.A. ha inoltre presentato a CONSOB, ai sensi e per gli effetti del combinato disposto ex articolo 102, comma 1, del TUF e ex articolo 37-ter del Regolamento Emittenti il documento di offerta relativo all'offerta pubblica di acquisto obbligatoria totalitaria promossa ai sensi degli artt. 102 e 106, comma 1, del TUF avente ad oggetto massime n. 5.906.743 azioni ordinarie di Eukedos S.p.A ad un prezzo in contanti e pari a euro 1,17 per ciascuna azione portata in adesione all'offerta. Al termine dell'OPA, La Villa S.p.A. detiene n. 20.465.527 azioni ordinarie di Eukedos Spa, pari ad una partecipazione dell'89,99% del capitale sociale dell'Emittente quotato al mercato MTA.

### ***Vendita e contestuale presa in locazione dell'immobile RSA GIOTTO di Borgo San Lorenzo (FI) alla società Numeria SGR S.p.A.***

In data 25 ottobre 2021 la Villa S.p.A. ha sottoscritto un contratto di compravendita con la società "Numeria S.G.R. S.p.A. – Società di Gestione del Risparmio", in qualità di società

di gestione del fondo comune di investimento immobiliare denominato “Fondo Salute Italia” il cui socio di riferimento è Icade Healthcare Europe, per la cessione dell’immobile sito in Borgo San Lorenzo (FI) su cui insiste la gestione della struttura denominata “RSA Giotto”, per un importo complessivo di Euro 7.273.000,00. Contestualmente, le parti hanno sottoscritto un contratto di locazione trentennale, con possibilità di rinnovo per ulteriori nove anni, al fine di consentire a La Villa S.p.A. la continuità gestionale dell’attività di residenza per anziani.

***Vendita e contestuale presa in locazione dell’immobile RSA LE TERRAZZE di Torino (TO) alla società Numeria SGR S.p.A.***

In data 6 ottobre 2021 la Villa S.p.A. ha sottoscritto un contratto di compravendita con la società “Numeria S.G.R. S.p.A. – Società di Gestione del Risparmio”, in qualità di società di gestione del fondo comune di investimento immobiliare denominato “Fondo Salute Italia” il cui socio di riferimento è Icade Healthcare Europe, per la cessione dell’immobile sito in Torino (TO) su cui insiste la gestione della struttura denominata “RSA Le Terrazze”, per un importo complessivo di Euro 7.976.000,00. Contestualmente, le parti hanno sottoscritto un contratto di locazione trentennale, con possibilità di rinnovo per ulteriori nove anni, al fine di consentire a La Villa S.p.A. la continuità gestionale dell’attività di residenza per anziani.

***Vendita e contestuale presa in locazione dell’immobile CRA PENSIONATO SAN GIUSEPPE di Quattro Castella (RE) alla società Numeria SGR S.p.A.***

In data 6 ottobre 2021 la Villa S.p.A. ha sottoscritto un contratto di compravendita con la società “Numeria S.G.R. S.p.A. – Società di Gestione del Risparmio”, in qualità di società di gestione del fondo comune di investimento immobiliare denominato “Fondo Salute Italia” il cui socio di riferimento è Icade Healthcare Europe, per la cessione dell’immobile sito in Quattro Castella (RE) su cui insiste la gestione della struttura denominata “CRA Pensionato San Giuseppe”, per un importo complessivo di Euro 6.582.000,00. Contestualmente, le parti hanno sottoscritto un contratto di locazione trentennale, con

possibilità di rinnovo per ulteriori nove anni, al fine di consentire a La Villa S.p.A. la continuità gestionale dell'attività di residenza per anziani.

## **2. Situazione generale: scenario economico, sviluppo della domanda e andamento dei mercati in cui opera la Società ed evoluzione prevedibile della gestione**

La Società è ormai attiva da molti anni nella fornitura di servizi socio – sanitari di accoglienza residenziale ad ospiti anziani non autosufficienti, psichiatrici e adulti disabili e dal 2008 svolge la propria attività in partnership con il gruppo francese “Groupe Maisons de Famille” che gestisce numerose residenze in Francia, Spagna e Germania.

L'attività si sviluppa sul territorio nazionale attraverso la gestione di 36 strutture, compreso le società controllate, in particolare nelle regioni Toscana, Emilia Romagna, Liguria, Piemonte e, attraverso società controllate, anche nella regione Lombardia, Abruzzo e Valle D'Aosta, con una capacità ricettiva totale di Gruppo al 31.12.2021 di circa 3.381 posti letto, integrandosi nella rete di servizi pubblici mediante contrattualizzazione con le amministrazioni competenti, in ottemperanza alle normative vigenti. Il settore è caratterizzato negli ultimi anni da una sempre maggiore richiesta di servizi specifici basati su precisi standard di qualità e di efficienza, a supporto e/o integrazione dei servizi pubblici ospedalieri. Il settore privato/accreditato è caratterizzato da processi di concentrazione societarie e di ingressi di nuovi competitors, soprattutto dalla Francia, con un sempre maggior orientamento alla concorrenza.

La Società ha un piano industriale che prevede una significativa crescita dei posti letto in gestione attraverso acquisizioni mirate e sviluppo di nuovi progetti cosiddetti *green field* nei prossimi anni. Al fine di rendere operativo il piano di crescita la Società ha avviato un processo di cessione di parte del proprio portafoglio immobiliare che ha condotto nel corso del 2021 alla cessione degli immobili con contestuale locazione dei medesimi e proseguimento senza soluzione di continuità della gestione della struttura, si veda il paragrafo “fatti di rilievo del periodo”.

L'attuale andamento economico-patrimoniale deve essere letto all'interno della situazione sanitaria globale connessa al COVID-19 che rappresenta un evento non prevedibile ma soprattutto che non ha precedenti in termine di intensità, dispersione geografica e durata.

L'anno 2021 è stato caratterizzato da una nuova fase della pandemia COVID-19. La disponibilità dei vaccini e la conseguente vaccinazione di massa, oltre ad una maturata esperienza sanitaria, ha permesso di ridurre le conseguenze del COVID-19 sulla salute; la disponibilità degli strumenti per arginare i contagi, come le mascherine e l'istituzione del greenpass, ha permesso di ridurre le fasi di lockdown e ha portato ad una graduale riapertura della vita sociale.

La Società operando nel settore socio-assistenziale, ha continuato a risentire delle conseguenze della pandemia con tassi di occupazione ancora molto contenuti rispetto al periodo pre-covid.

Il 2022 si apre con uno scenario macroeconomico complesso caratterizzato da un progressivo aumento dell'inflazione che avrà un effetto sui costi di gestione, in particolare attraverso l'incremento del prezzo dell'energia, e che rappresenta pertanto una sfida che, attraverso una ancor più oculata e precisa gestione delle proprie strutture, dovrà rendere questo scenario una opportunità e non un elemento di riduzione dei margini.

### **3. Compagine societaria**

Al 31.12.21 il capitale sociale della Società, pari a euro 25.000.000,00 interamente sottoscritto e versato, risulta così ripartito:

- Groupe Maisons de Famille 51%;
- Arkiholding S.r.l. 49%.

### **4. Informazioni in merito all'attività svolta**

Per quanto concerne il Conto Economico, si è proceduto ad una sua rielaborazione secondo il criterio della pertinenza gestionale. Vengono riportati di seguito gli indici

economici più significativi, confrontati con quelli relativi all'esercizio precedente, allo scopo precipuo:

- (i) di consentire la conoscenza della situazione economica della Società e l'andamento del risultato economico con particolare riferimento ai costi, ai ricavi ed agli investimenti;
- (ii) di illustrare il contributo che le diverse aree gestionali hanno apportato alla formazione del risultato del periodo.

Per entrambi gli esercizi si riepone il Conto Economico della Società al lordo dell'effetto delle altre componenti del conto economico complessivo (OCI) riclassificando le poste della gestione accessoria in specifica voce.

<b>CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO</b>		
	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Ricavi delle vendite	33.347.414	35.644.508
<b>VALORE DELLA PRODUZIONE OPERATIVA</b>	<b>33.347.414</b>	<b>35.644.508</b>
Costi esterni operativi	11.534.484	10.499.736
Valore aggiunto	21.812.930	25.144.772
Costi del personale	17.613.644	20.273.330
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO - EBITDA</b>	<b>4.199.286</b>	<b>4.871.442</b>
Ammortamenti e accantonamenti	4.797.634	4.319.981
<i>di cui diritti d'uso IFRS16</i>	<i>1.500.220</i>	<i>1.181.529</i>
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>-598.348</b>	<b>551.461</b>
Risultato dell'area accessoria	1.112.805	263.436
<b>EBIT INTEGRALE</b>	<b>514.457</b>	<b>814.897</b>
Risultato dell'area finanziaria	-3.079.561	-2.123.047
<i>di cui diritti d'uso IFRS16</i>	<i>1.322.051</i>	<i>311.635</i>
<b>RISULTATO ANTE IMPOSTE</b>	<b>-2.565.104</b>	<b>-1.308.150</b>
Imposte sul reddito	518.846	2.091.575
<b>RISULTATO NETTO</b>	<b>-3.083.950</b>	<b>783.425</b>

Si segnala che la contrazione del volume di affari è conseguenza diretta dell'emergenza sanitaria da COVID 19 che incide sui tassi di occupazione.

Nonostante la riduzione del fatturato e i costi diretti e indiretti dovuti all'emergenza sanitaria, la società ha comunque conseguito risultati intermedi ampiamente soddisfacenti con un ebitda superiore a 4,2 milioni di euro.

Continuano ovviamente a incidere sul risultato finale dell'esercizio, stante le numerose acquisizioni effettuate nel corso degli anni, gli ammortamenti di oltre 4,8 milioni di euro e gli oneri finanziari netti di circa 3 milioni di euro.

Per quanto riguarda lo Stato Patrimoniale, si è proposta una diversa classificazione basata sul criterio finanziario e su quello funzionale.

Relativamente allo **Stato Patrimoniale Funzionale**:

STATO PATRIMONIALE FUNZIONALE			
31.12.2021		31.12.2020	
Attivo		Attivo	
CAPITALE INVESTITO OPERATIVO	106.411.176	CAPITALE INVESTITO OPERATIVO	102.395.620
IMPIEGHI EXTRA-OPERATIVI	26.421.450	IMPIEGHI EXTRA-OPERATIVI	9.470.135
<b>CAPITALE INVESTITO (CI)</b>	<b>132.832.626</b>	<b>CAPITALE INVESTITO (CI)</b>	<b>111.865.755</b>
Passivo		Passivo	
MEZZI PROPRI	33.498.337	MEZZI PROPRI	36.387.300
PASSIVITA' DI FINANZIAMENTO	85.080.672	PASSIVITA' DI FINANZIAMENTO	61.880.571
di cui diritti d'uso IFRS16	40.990.590		20.635.347
PASSIVITA' OPERATIVE	14.253.617	PASSIVITA' OPERATIVE	13.597.884
<b>CAPITALE DI FINANZIAMENTO</b>	<b>132.832.625</b>	<b>CAPITALE DI FINANZIAMENTO</b>	<b>111.865.755</b>

Relativamente allo **Stato Patrimoniale Finanziario**:

STATO PATRIMONIALE FINANZIARIO			
31.12.2021		31.12.2020	
Attivo		Attivo	
<b>ATTIVO FISSO</b>	<b>104.945.633</b>	<b>ATTIVO FISSO</b>	<b>90.674.149</b>
Attività immateriali	17.308.007	Attività immateriali	17.277.049
Attività per diritti d'uso	12.730.705	Attività per diritti d'uso	13.893.389
Attività materiali	48.485.470	Attività materiali	50.033.576
Attività finanziarie	26.421.450	Attività finanziarie	9.470.135
<b>ATTIVO CIRCOLANTE (AC)</b>	<b>27.886.993</b>	<b>ATTIVO CIRCOLANTE (AC)</b>	<b>21.191.606</b>
Magazzino	0	Magazzino	
Liquidità differite	18.004.876	Liquidità differite	13.911.916
Liquidità immediate	9.882.118	Liquidità immediate	7.279.690
<b>CAPITALE INVESTITO (CI)</b>	<b>132.832.626</b>	<b>CAPITALE INVESTITO (CI)</b>	<b>111.865.755</b>
Passivo		Passivo	
<b>MEZZI PROPRI</b>	<b>33.498.337</b>	<b>MEZZI PROPRI</b>	<b>36.387.300</b>
Capitale sociale	25.000.000	Capitale sociale	25.000.000
Riserve	8.498.337	Riserve	11.387.300
<b>PASSIVITA' CONSOLIDATE</b>	<b>69.251.041</b>	<b>PASSIVITA' CONSOLIDATE</b>	<b>35.868.420</b>
di cui diritti d'uso IFRS16	39.157.508	di cui diritti d'uso IFRS16	19.290.428
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>	<b>30.083.248</b>	<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>	<b>39.610.035</b>
di cui diritti d'uso IFRS16	1.833.082	di cui diritti d'uso IFRS16	1.344.919
<b>CAPITALE DI FINANZIAMENTO</b>	<b>132.832.625</b>	<b>CAPITALE DI FINANZIAMENTO</b>	<b>111.865.755</b>

Di seguito si espongono una serie di indicatori che si ritiene possano compiutamente descrivere la solvibilità finanziaria della Società e la redditività della stessa.

### **Indicatori di finanziamento delle attività**

L'andamento del margine primario è principalmente spiegato dall'investimento effettuato nell'esercizio in rassegna per acquisire una partecipazione strategica in Eukedos S.p.A., società quotata alla Borsa Italiana che, attraverso la controllata Edos S.r.l., opera nel medesimo settore della Società.

<b>INDICATORI DI FINANZIAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI</b>			
		<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Margine primario di struttura	<i>Mezzi propri - Attivo fisso</i>	-€ 71.447.296	-€ 54.286.849
Quoziente primario di struttura	<i>Mezzi propri / Attivo fisso</i>	0,32	0,40
Margine secondario di struttura	<i>(Mezzi propri + Passività consolidate) - Attivo fisso</i>	-€ 24.965.762	-€ 18.418.429
Quoziente secondario di struttura	<i>(Mezzi propri + Passività consolidate) / Attivo fisso</i>	0,76	0,80

### **Indici sulla struttura finanziaria e indebitamento**

I suddetti indici risultano aumentati rispetto all'esercizio precedente, situazione connessa al piano di sviluppo della Società e all'acquisizione strategica di Eukedos. Preme segnalare che una parte dei finanziamenti è erogata dai soci che, nel corso di questi anni, hanno dimostrato un'ampia propensione a patrimonializzare la Società e a sostenerla nei propri obiettivi di sviluppo ed espansione. Si rinvia ai dettagli della nota integrativa per l'esame della natura dell'indebitamento della Società.

<b>INDICI SULLA STRUTTURA DEI FINANZIAMENTI</b>			
		<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Quoziente di indebitamento complessivo	<i>(Pml + Pc) / Mezzi Propri</i>	2,97	2,07
Quoziente di indebitamento finanziario	<i>Passività di finanziamento / Mezzi Propri</i>	2,54	1,70

### **Indicatori di solvibilità**

Gli indici sopra menzionati risultano in linea con l'esercizio precedente. Anche nell'esercizio 2021 impattano le operazioni di spin-off immobiliare, citate in premessa, che hanno condotto a un incremento delle disponibilità liquide della Società.

INDICATORI DI SOLVIBILITA'			
		31.12.2021	31.12.2020
Margine di disponibilità	<i>Attivo circolante - Passività correnti</i>	-€ 2.196.254	-€ 18.418.429
Quoziente di disponibilità	<i>Attivo circolante / Passività correnti</i>	0,93	0,54
Margine di tesoreria	<i>(Liquidità differite + Liquidità immediate) - Passività correnti</i>	-€ 2.196.254	-€ 18.418.429
Quoziente di tesoreria	<i>(Liquidità differite + Liquidità immediate) / Passività correnti</i>	0,93	0,54

### Indici di redditività

Il **ROE** misura la redditività del capitale proprio e quindi il rapporto tra l'utile dell'esercizio e il Patrimonio Netto.

Il **ROI** rapporta il reddito operativo al capitale investito nell'attività tipica svolta.

Il **ROS** è dato dal rapporto tra il reddito operativo e il totale delle vendite.

INDICI DI REDDITIVITA'			
		31.12.2021	31.12.2020
ROE netto	<i>Risultato netto/Mezzi propri</i>	-9,21%	2,15%
ROE lordo	<i>Risultato lordo/Mezzi propri</i>	-7,66%	-3,60%
ROI	<i>Risultato operativo/(CIO medio - Passività operative medie)</i>	-0,65%	0,62%
ROS	<i>Risultato operativo/ Ricavi di vendite</i>	-1,79%	1,55%

## 5. Informativa relativa all'ambiente ed al personale

La Società, in coerenza con il proprio Codice Etico, identifica la salute e la sicurezza delle persone, la protezione dell'ambiente, l'incolumità pubblica e la qualità dei servizi resi come obiettivi di primaria importanza e si impegna per il loro perseguimento e miglioramento continuo.

In riferimento alle informazioni in materia, si precisa che non si sono verificati eventi per i quali è stata accertata una responsabilità aziendale.

## 6. Attività di Ricerca e Sviluppo

Nel corso dell'esercizio in commento non sono stati sostenuti costi di ricerca e sviluppo capitalizzabili.

## 7. Rapporti società controllate, collegate, controllanti, imprese sottoposte al controllo di queste ultime ed altre entità correlate

Si veda quanto descritto nelle Note illustrative nella sezione "altre informazioni-

Operazioni con parti correlate”

## **8. Azioni proprie o azioni o quote proprie della società controllante possedute dalla società e loro movimentazione**

La Società non ha in portafoglio quote di partecipazione al proprio capitale sociale o a quello della società controllante né ha eseguito operazioni di acquisto o di vendita di tali quote.

## **9. Elenco delle sedi secondarie**

Ai sensi dell'art. 2428, 4° comma, del Codice civile si evidenzia che la Società non ha sedi secondarie. La Società nel corso dell'esercizio 2020 ha svolto la propria attività all'interno delle seguenti unità locali:

Strada in Chianti (FI) – Via Boschi n. 1/A;

Borgo San Lorenzo (FI) – Via P. Caiani n. 27;

Bagno a Ripoli (Fi) - Via di Rosano n. 118;

Basaluzzo (AL) – Piazza J. B. Joubert n. 1;

Stazzano (AL) – Via Regina Elena n. 21;

Salmour (CN) – Via A Tesauro n. 2;

Scarlino (GR) – Località Bicchi Belvedere snc;

Lido di Camaiore (LU) – Via Alfieri n.28;

Aulla (MS) – Via Barcara n. 36;

Aulla (MS) – Via Barcara snc;

Bagnone (MS) – Via Grotto' n. 4;

Quattro Castella (RE) – Via Roma n. 49;

Savona – Via Giordano n. 4;

Spotorno (SV) - Alla Rocca n. 36

Torino (TO) - Corso Toscana n. 204;

Settimo Torinese (TO) – Via Alessandria n. 12.

## **10. Responsabilità amministrativa degli enti**

Il Decreto legislativo 8 giugno 2001 n. 231 ha introdotto la disciplina della responsabilità amministrativa degli enti. Secondo tale disciplina le Società possono essere ritenute responsabili, e conseguentemente sanzionate patrimonialmente, in relazione a taluni reati commessi o tentati, nell'interesse o a vantaggio della Società stessa, dagli amministratori o dai dipendenti. La responsabilità della Società può essere tuttavia esclusa se questa ha adottato ed efficacemente attuato modelli di organizzazione, gestione e controllo idonei a prevenirli.

Si ricorda che in relazione a quanto sopra, il Consiglio di Amministrazione della Società con delibera del 19 marzo 2019 ha nominato il nuovo Organismo di Vigilanza, composto da 2 membri, e con medesima delibera ha aggiornato il nuovo modello ex D.Lgs. 231/2001 con i nuovi reati a catalogo.

Il Modello 231 costituisce lo strumento per assicurare correttezza e trasparenza nello svolgimento delle attività aziendali da parte della Società, a tutela della propria posizione ed immagine, del lavoro dei propri dipendenti, delle aspettative dei propri soci e di tutti gli stakeholder della Società.

Esso è articolato in una Parte Generale e una Parte speciale, quest'ultima a sua volta articolata in moduli dedicati alle singole fattispecie di reato. Tale struttura consentirà di far fronte agevolmente a modifiche che si rendessero necessarie in futuro, andando a modificare solo le parti interessate dalle stesse.

Il Modello comprende in sé il Codice Etico, che contiene valori e principi cui deve improntarsi l'agire della Società e di tutti i suoi dipendenti, e consta di un complesso organico di principi, regole e disposizioni funzionali alla realizzazione e alla gestione di un sistema di controllo e monitoraggio delle attività sensibili per prevenire la commissione dei reati previsti dal D.Lgs. n. 231 del 2001.

Nel 2020 è stato dato incarico ad una società di consulenza di aggiornare il MOG 231 della Società a seguito dell'introduzione di nuovi reati a catalogo. Alla fine del 2021, a seguito dell'introduzione di ulteriori reati a catalogo, il consulente sta provvedendo ad un ulteriore aggiornamento del modello 231 la cui versione finale verrà sottoposta

all'approvazione del CdA della Società. Successivamente verrà organizzata ed effettuata la relativa formazione ai dipendenti della società. Durante l'esercizio non risulta siano stati commessi reati previsti dal d.lgs.231/2001.

L'Organismo di Vigilanza della Società è un organo collegiale, composto da 2 membri, dotato di autonomi poteri d'iniziativa e controllo. Nel corso dell'esercizio ha operato in base al proprio programma di vigilanza. La Società ha promosso le attività di comunicazione, formazione e informazione per la versione aggiornata del Modello 231.

### **11. Fatti di rilievo verificatisi dopo la chiusura dell'esercizio**

Nessun fatto di rilievo della Società da segnalare.

### **12. Rischi a cui è soggetta l'azienda**

Di seguito vengono esposti in sintesi i rischi cui la Società è maggiormente esposta.

#### **Rischi connessi alla congiuntura macroeconomica**

I principali effetti della congiuntura economica si riflettono in una riduzione della capacità di spesa delle famiglie con conseguente difficoltà a sostenere i costi di mantenimento dei propri familiari presso le residenze assistite e pertanto rischio di riduzione del fatturato e/o della solvibilità dei clienti.

#### **Rischi connessi a pandemie**

La pandemia COVID-19 ha generato una emergenza sanitaria a livello mondiale con impatti economici rilevanti a livello globale. In Italia il blocco e le restrizioni scaturite dall'emergenza sanitaria hanno portato ad una contrazione dell'economia con maggiori impatti in determinati settori. Il settore delle residenze sanitarie è stato duramente colpito seppur, diversamente da altri settori, non ha visto la chiusura totale dell'attività, neppure nei periodi di lockdown per la natura stessa del business che coincide con un servizio di pubblica utilità. Le persone anziane sono state infatti i soggetti maggiormente a rischio ed i più fragili di fronte al diffondersi della malattia. Il rischio derivante dalla pandemia è connesso alla flessione dei ricavi e all'aumento dei costi legati alla messa in

sicurezza delle strutture, oltret  un incremento del rischio reputazionale connesso alla corretta gestione della situazione sanitaria all'interno delle strutture che deve essere gestito con protocolli specifici e con grande attenzione; peraltro la presenza di una leadership forte grazie alla presenza di un management e di soci storici garantiscono la giusta comunicazione alla linea operativa e pertanto la corretta gestione del rischio in oggetto. La Societ  si   dotata di una struttura organizzativa tesa a ridurre l'impatto di ulteriori pandemie, attraverso l'implementazione di protocolli indirizzati alla sicurezza nelle strutture e nella sede atte a garantire il corretto distanziamento sociale e l'utilizzo corretto di tutti i mezzi e DPI utili alla riduzione della diffusione del virus.

### **Rischio di credito**

Il rischio di credito rappresenta l'esposizione a potenziali perdite derivanti dal mancato adempimento delle obbligazioni assunte dalla controparte. La Societ  monitora costantemente il proprio portafoglio crediti e svaluta prudenzialmente le posizioni ritenute di difficile recuperabilit ; si precisa peraltro che nel corso dell'esercizio in rassegna non sono emerse criticit  particolari, malgrado il perdurare della congiuntura economica negativa che ha riflessi soprattutto sulla capacit  di pagamento della clientela privata.

Come richiesto dall'IFRS 7 viene riportata di seguito una tabella di analisi dell'anzianit  dei crediti commerciali scaduti ed in scadenza al 31 dicembre 2020.

	Non scaduto	Scaduto da 0 a 3 mesi	Scaduto da 3 a 6 mesi	Scaduto oltre 6 mesi	Totale
<b>Crediti verso clienti</b>					
- crediti verso clienti (inclusa PA e correlate)	2.419.646	802.707	163.931	3.365.672	<b>6.751.957</b>
<b>Fondo svalutazione crediti</b>					<b>-1.842.083</b>
<b>Crediti verso Pubblica Amministrazione</b>	1.714.792	318.452	26.625	544.636	<b>2.604.505</b>
<b>Crediti verso clienti (Totale)</b>	<b>2.419.646</b>	<b>802.707</b>	<b>163.931</b>	<b>3.365.672</b>	<b>4.909.873</b>

### **Rischi connessi al settore di riferimento**

L'attività della Società dipende in maniera importante dalle ASL dove hanno sede le residenze per anziani. Si segnala peraltro che la Società presenta una buona diversificazione a livello regionale non essendo quindi soggetta all'andamento di una singola controparte.

### **Rischi connessi alla normativa di riferimento e alla disciplina di funzionamento delle RSA**

La Società svolge una parte rilevante della propria attività in settori regolamentati dalla normativa comunitaria e nazionale.

Modifiche della normativa vigente, inclusa quella in materia di salute, sicurezza e ambiente, ovvero l'introduzione di nuove norme potrebbero comportare per la Società la necessità di sostenere costi imprevisti o limitarne l'operatività con conseguenti effetti pregiudizievoli sulle attività e/o sulla situazione patrimoniale, economica e finanziaria; il funzionamento delle strutture RSA è subordinato infatti al rilascio di autorizzazione da parte del Comune e della ASL competenti per territorio, che verificano la sussistenza dei requisiti richiesti dalla legge per il funzionamento stesso. L'attività svolta dalle RSA è altresì soggetta a verifiche periodiche, sulla cui base il Comune e le ASL, qualora vengano accertati inadempimenti o il mancato soddisfacimento dei requisiti richiesti, possono irrogare sanzioni fino alla revoca delle autorizzazioni stesse.

In generale, non è possibile escludere che, in futuro, la necessità di adeguare le strutture della Società a seguito di modifiche normative possa generare un aggravio di costi e oneri (anche per investimenti strutturali) o che le disposizioni di volta in volta vigenti possano influenzare negativamente le attività della Società con possibili effetti pregiudizievoli sulla situazione patrimoniale, economica e finanziaria della stessa.

### **Rischi connessi alla fluttuazione dei tassi di cambio e di interesse**

La Società realizza il suo proprio fatturato integralmente sul territorio italiano e pertanto non è esposta al rischio di cambio.

Per quanto riguarda il rischio di fluttuazione del tasso di interesse la Società ha principalmente mutui a tasso variabile e ha dunque una esposizione al rischio di tasso di interesse. La Società mitiga in parte tale rischio attraverso la sottoscrizione di IRS.

### **Rischi connessi al fabbisogno finanziario**

La Società redige una pianificazione annuale dei propri flussi in entrata/uscita oltre ad un *budget* di cassa mensile che viene costantemente monitorato e validato nel corso dell'anno per far fronte alle proprie esigenze finanziarie.

Una politica prudente del rischio di liquidità implica il mantenimento di adeguate disponibilità liquide e sufficienti linee di credito dalle quali poter attingere.

Come richiesto dall'IFRS 7, di seguito viene riportata l'informativa relativa alle scadenze contrattuali delle passività finanziarie:

	Scaduto	In scadenza entro 6 mesi	In scadenza tra 6 e 12 mesi	In scadenza oltre 1 anno	Totale
Debiti verso fornitori	1.842.762	4.721.409			<b>6.564.171</b>
Debiti verso banche	-	5.761.131	979.073	5.573.543	<b>12.313.747</b>
Debiti leasing operativo IFRS 16		902.986	930.096	39.157.508	<b>40.990.590</b>
Debiti v altri finanziatori			31.776.335	-	<b>31.776.335</b>
Debiti tributari	-	622.021		-	<b>622.021</b>
Debiti previdenziali		1.330.013		-	<b>1.330.013</b>

### **Rischi connessi alla recuperabilità delle attività immateriali (*Goodwill*)**

Una parte significativa degli attivi della Società sono rappresentati da *Goodwill* iscritti al momento dell'acquisto dei diversi rami d'azienda e/o società (considerate come CGU ai fini degli *impairment test*), la recuperabilità dei quali è connessa alla possibilità di conseguire congrui risultati dalle stesse.

La Società valuta quindi l'avviamento in relazione alle eventuali perdite di valore su base annua, o anche con maggiore frequenza, qualora eventi o determinate circostanze indichino l'eventualità di una perdita di valore.

La Società predispone piani pluriennali per le singole CGU e monitora l'andamento delle stesse attraverso una reportistica mensile volta a verificare gli scostamenti rispetto ai piani approvati. Qualora emergano andamenti sfavorevoli che possono influenzare i

flussi di cassa attesi questi vengono riflessi nelle valutazioni della Società in sede di redazione del bilancio annuale.

Gli effetti della pandemia da Covid - 19 sono stati riflessi da parte della Società nella redazione del budget e Business Plan ritenendo, prudenzialmente, un ritorno graduale alla normalità in termini di occupazione delle strutture gestite e costi di gestione; ciononostante gli *impairment test* effettuati sugli avviamenti iscritti a bilancio non hanno richiesto svalutazioni.

**13. Informazioni in materia di protezione dei dati personali**

Il nuovo Regolamento, «General Data Protection Regulation», concernente «la tutela delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali e la libera circolazione di tali dati» è volto a disciplinare i trattamenti di dati personali sia nel settore privato sia nel settore pubblico. Il Regolamento è stato adottato dal Parlamento Europeo nell'aprile 2016 e diventato definitivamente applicabile in via diretta in tutti i Paesi UE a partire dal 25 maggio 2018.

A seguito della suddetta approvazione da parte della Commissione Europea la Società ha provveduto a redigere un proprio Modello di Data Privacy, ha nominato un DPO di Gruppo e ha adeguato l'impianto Privacy al fine di aderire alle prescrizioni del nuovo Regolamento Europeo.

Firenze, lì 14 marzo 2022

***Per il Consiglio di Amministrazione***

Il Presidente

Ing. Carlo Iuculano

**LA Villa S.p.A.**

Sede in FIRENZE - via B. da Foiano n. 14,

Capitale Sociale Euro 25.000.000,00

Sottoscritto e versato Euro 25.000.000,00

Iscritto alla C.C.I.A.A. di Firenze

Codice Fiscale e N. iscrizione Registro Imprese 05548060481

Partita IVA: 05548060481- N. Rea: 554853

**BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2021**

## Situazione patrimoniale e finanziaria

Rif.		31-dic 2021	31-dic 2020
	<b>Attività</b>		
	<b>Attività non correnti:</b>		
1.a	Avviamento	17.232.005	17.232.005
1.b	Attività per diritti d'uso	12.730.705	13.893.389
1.c	Attività immateriali	76.002	45.044
1.d	Attività materiali	48.485.470	50.033.576
1.e	Attività finanziarie	26.421.450	9.470.135
1.f	Altre attività non correnti	1.891.238	5.135.384
	<b>Totale attività non correnti</b>	<b>106.836.870</b>	<b>95.809.533</b>
	<b>Attività correnti:</b>		
2.a	Crediti commerciali	4.909.873	6.145.478
2.b	Crediti tributari	461.352	519.475
2.c	Altre attività correnti	10.742.412	2.111.579
2.d	Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	9.882.118	7.279.690
	<b>Totale attività correnti</b>	<b>25.995.755</b>	<b>16.056.222</b>
	<b>Totale attività</b>	<b>132.832.625</b>	<b>111.865.755</b>
	<b>Passività e patrimonio netto</b>		
3	<b>Patrimonio netto:</b>		
	Capitale sociale	25.000.000	25.000.000
	Riserve	11.582.286	10.603.875
	Utile (perdita) dell'esercizio	-3.083.950	783.425
	<b>Totale Patrimonio netto</b>	<b>33.498.337</b>	<b>36.387.300</b>
	<b>Passività non correnti:</b>		
4.a	Fondi rischi ed oneri	409.402	632.824
4.b	Fondo per imposte differite	570.201	90.691
4.c	Fondo TFR	770.880	835.907
4.d	Debiti verso banche e altri finanziatori - quota non corrente	72.344.878	34.286.986
4.e	Altre passività non correnti	0	22.012
	<b>Totale passività non corrente</b>	<b>74.095.362</b>	<b>35.868.420</b>
	<b>Passività correnti:</b>		
5.a	Debiti commerciali	6.564.171	5.944.126
5.b	Debiti tributari	622.021	703.508
4.d	Debiti verso banche e altri finanziatori - quota corrente	12.735.794	27.593.585
5.c	Altre passività correnti	5.316.941	5.368.816
	<b>Totale passività correnti</b>	<b>25.238.927</b>	<b>39.610.035</b>
	<b>Totale passività e patrimonio netto</b>	<b>132.832.625</b>	<b>111.865.755</b>

## Conto Economico

Rif.	31-dic 2.021	31-dic 2.020	Variazione
<b>Valore della Produzione:</b>			
6. Ricavi delle vendite e delle prestazioni	33.347.414	35.644.508	-2.297.094
7. Altri ricavi e proventi	1.664.760	1.189.163	475.597
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>35.012.173</b>	<b>36.833.671</b>	<b>-1.821.498</b>
<b>Costi della produzione:</b>			
8. Costi per materie prime	(2.015.986)	(2.652.948)	636.962
9. Costi per servizi e godimento beni di terzi	(9.518.498)	(7.846.788)	-1.671.710
10. Costi del personale	(17.613.644)	(20.273.330)	2.659.686
11. Accantonamenti	(251.280)	0	-251.280
12. Oneri diversi di gestione	(889.490)	(925.727)	36.237
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>(30.288.898)</b>	<b>(31.698.793)</b>	<b>1.409.895</b>
<b>Margine operativo lordo</b>	<b>4.723.275</b>	<b>5.134.878</b>	<b>-411.603</b>
13. Ammortamenti e svalutazioni delle immobilizzazioni	(4.208.818)	(4.319.981)	111.163
<b>Margine operativo netto</b>	<b>514.457</b>	<b>814.897</b>	<b>-300.440</b>
14. Proventi ed (oneri) finanziari	(3.079.561)	(2.123.047)	-956.514
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>(2.565.104)</b>	<b>(1.308.150)</b>	<b>-1.256.954</b>
15. Imposte	(518.846)	2.091.575	-2.610.421
<b>Utile (perdita) delle CONTINUING OPERATION</b>	<b>(3.083.950)</b>	<b>783.425</b>	<b>-3.867.375</b>
<b>Utile (perdita) delle DISCONTINUED OPERATION dopo le imposte</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0</b>
<b>Utile (perdita) del periodo</b>	<b>(3.083.950)</b>	<b>783.425</b>	<b>-3.867.375</b>

## Conto Economico Complessivo

Rif.	31-dic 2.021	31-dic 2.020
<b>Utile (perdita) del periodo</b>	<b>(3.083.950)</b>	<b>783.425</b>
<b>16. Altre componenti del conto economico complessivo</b>		
<b>Voci che non dovranno essere riclassificate:</b>		
Utile (Perdita) attuariale dalla valutazione del TFR ai sensi dello IAS 19 revised	(10.832) -	5.299
Utile (Perdita) dalla valutazione al MTM dei contratti di finanza derivata	(10.832) -	5.299
<b>Totale Altre componenti del conto economico complessivo al netto delle imposte</b>	<b>(10.832) -</b>	<b>5.299</b>
<b>Utile (perdita) Complessivo del periodo</b>	<b>(3.094.781)</b>	<b>778.126</b>

## Prospetto delle variazioni di Patrimonio Netto

	Capitale Sociale	Riserva sovraprezzo azioni	Riserva legale	Riserva da fusione	Riserva arrotondamento Euro	Riserva FTA	Riserva OCI	Utile (perdite) portati a nuovo	Utile (perdita) dell'esercizio	Totale Patrimonio Netto
<b>Saldo 31/12/2019</b>	<b>25.000.000</b>	<b>13.265.306</b>	<b>64.983</b>	<b>790.561</b>	<b>2</b>	<b>7.811.900</b>	<b>2.289.988</b>	<b>-12.935.070</b>	<b>-1.088.002</b>	<b>35.199.668</b>
Destinazione risultato	0	0	0	0	0	0	-	-1.088.003	1.088.003	-
Arrotondamento euro	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-
Altri movimenti	0	0	0	0	-2	-	409.507	0	0	409.505
<b>Risultato complessivo dell'esercizio</b>										
Utile (perdita) altre componenti conto economico complessivo	0	0	0	0	0	-	-5.298	-	0	-5.298
Utile (perdita) dell'esercizio	0	0	0	0	0	0	0	0	783.425	783.42
<b>Saldo 31/12/2020</b>	<b>25.000.000</b>	<b>13.265.306</b>	<b>64.983</b>	<b>790.561</b>	<b>0</b>	<b>7.811.900</b>	<b>2.694.197</b>	<b>-14.023.073</b>	<b>783.425</b>	<b>36.387.300</b>
Destinazione risultato	0	0	39.171	0	0	0	-	744.254	-783.425	0
Arrotondamento euro	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-
Altri movimenti	0	0	0	0	0	-	-2.766.800	2.972.619	0	205.818
<b>Risultato complessivo dell'esercizio</b>										
Utile (perdita) altre componenti conto economico complessivo	0	0	0	0	0	-	-10.832	-	0	10.832
Utile (perdita) dell'esercizio	0	0	0	0	0	0	0	0	-3.083.950	-3.083.950
<b>Saldo 31/12/2021</b>	<b>25.000.000</b>	<b>13.265.306</b>	<b>104.154</b>	<b>790.561</b>	<b>0</b>	<b>7.811.900</b>	<b>-83.434</b>	<b>-10.306.201</b>	<b>-3.083.950</b>	<b>33.498.337</b>

## Rendiconto Finanziario

	31/12/2021	31/12/2020
<b>A - Attività operativa</b>		
Utile (perdita) Complessivo del periodo	(3.094.781)	778.126
Ammortamenti e svalutazioni	4.208.818	4.319.981
<i>di cui diritti d'uso IFRS 16</i>	<i>1.500.220</i>	<i>1.181.529</i>
Imposte differite (anticipate)	479.510	-2.420.048
Variazione netta del Fondo TFR	(65.027)	(44.262)
Variazione netta altri fondi	(223.422)	-253.366
<i>Flusso (assorbimento) di cassa dell'attività operativa prima delle variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>1.305.099</i>	<i>2.380.431</i>
(Incremento)/Decremento dei crediti verso clienti	1.235.605	(1.532.925)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	620.045	(1.381.777)
Altre variazioni di attività non finanziarie	(8.572.710)	743.374
Altre variazioni di passività non finanziarie	(133.361)	(2.401.585)
<i>Flusso (assorbimento) di cassa dell'attività operativa per variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>(6.850.422)</i>	<i>(4.572.913)</i>
<b>Totale (A) Flusso di cassa derivante dall'attività operativa</b>	<b>(5.545.323)</b>	<b>(2.192.482)</b>
<b>B - Attività d'investimento</b>		
(Investimenti)/Disinvestimenti in immobilizzazioni materiali e immateriali	(1.192.087)	(1.373.107)
(Investimenti)/Disinvestimenti netti in immobilizzazioni finanziarie	(4.160.950)	(6.676.144)
<b>Totale (B) Flusso (assorbimento) di cassa derivante dall'attività d'investimento</b>	<b>(5.353.037)</b>	<b>(8.049.251)</b>
<b>C - Attività finanziaria</b>		
Altre variazioni di Patrimonio Netto	205.818	409.506
Variazione attività/passività finanziarie	3.222.134	(3.375.725)
Rimborsi finanziamenti	(14.811.474)	(10.060.396)
Nuove accensioni	26.777.098	30.920.645
Variazione netta debiti vs banche e altri finanziatori a breve	(1.892.788)	(1.050.956)
<b>Totale (C) Flusso (assorbimento) di cassa derivante dall'attività finanziaria</b>	<b>13.500.787</b>	<b>16.843.074</b>
<i>Flusso di cassa derivante dalle attività operative, di investimento e finanziarie (A+B+C)</i>	<i>2.602.428</i>	<i>6.601.341</i>
<b>Totale variazione delle disponibilità liquide</b>		
<b>Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio</b>	<b>7.279.690</b>	<b>678.349</b>
<b>Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio</b>	<b>9.882.118</b>	<b>7.279.690</b>

## Note illustrative

### 1. Premessa

La Villa S.p.A. (di seguito anche la “Società”) è una società per azioni, di diritto italiano, costituita in Italia, con sede legale in Firenze ed iscritta presso l’Ufficio del Registro delle Imprese di Firenze, avente capitale sociale interamente versato di Euro 25.000.000,00.

Si segnala che la compagine sociale della Società non è variata rispetto all’esercizio precedente e, alla data del 31 dicembre 2021, risulta così composta:

- Groupe Maisons de Famille, titolare del 51,00% del capitale sociale, che risulta pertanto essere la società controllante;
- Arkiholding S.r.l., titolare del 49,00% del capitale sociale.

#### ***Bilancio Consolidato***

In considerazione del fatto che Group Maisons de Famille, con sede in Courbevoie (Francia), provvederà alla predisposizione del bilancio consolidato e che sono rispettate tutte le condizioni previste dal par. 4 dell’IFRS 10, la Società, non ha ritenuto necessario redigere il proprio bilancio consolidato limitandosi a fornire, nell’ambito della presente Nota Integrativa, tutte le informazioni afferenti i rapporti intrattenuti con le società controllate.

Ai sensi dell’IFRS 10 la controllante deve presentare il bilancio consolidato delle proprie partecipazioni in controllate ad eccezione dei casi di esonero previsti al paragrafo 4 del medesimo principio; pertanto la Società non ha predisposto il bilancio consolidato in quanto:

1. è controllata al 51% dalla società Groupe Maison de Famille e al 49% dalla società Arkiholding Srl ed i medesimi sono stati informati ed hanno autorizzato gli Amministratori de La Villa S.p.A. a non redigere il proprio bilancio consolidato;
2. non ha azioni o quote di debito quotato in nessun mercato regolamentato;
3. non è in atto una procedura di ammissione alle quotazioni dei suoi titoli di

qualunque specie da parte di commissioni o di organizzazioni che regolamentano i mercati pubblici;

4. Groupe Maison de Famille redige il proprio bilancio consolidato, in accordo con i principi contabili internazionali, che include i dati e le informazioni relative al gruppo la Villa S.p.A. e alle sue controllate e tale bilancio consolidato è disponibile per il pubblico presso i competenti enti francesi. Si rimanda altresì al sito internet della controllante [www.maisondefamille.com](http://www.maisondefamille.com) per maggiori informazioni sul Gruppo.

## 2. Criteri generali di redazione del bilancio

### 2.1. Principi contabili rilevanti

Il bilancio al 31 dicembre 2021 è stato redatto in conformità ai Principi Contabili Internazionali (IAS/IFRS), in vigore alla data, emessi dall'International Accounting Standards Board e omologati dalla Commissione Europea. Si è inoltre tenuto conto delle interpretazioni dell'International Financial Reporting Interpretations Committee ("IFRIC"), precedentemente denominate Standing Interpretations Committee ("SIC").

La Villa S.p.A. ha deciso di predisporre il bilancio d'esercizio in conformità ai principi contabili IFRS a decorrere dall'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014, con data di transizione stabilita nel 1° gennaio 2013. Si segnala tuttavia che poiché la Società redige dal 1° gennaio 2008 una situazione economico-finanziaria compliant ai principi contabili IAS/IFRS, ai fini del recepimento del proprio bilancio all'interno del bilancio consolidato del socio Groupe Maison de Famille le attività e le passività sono state contabilizzate come se la transizione fosse avvenuta al 1° gennaio 2008; infatti il paragrafo 24 dell' IFRS 1, prevede che se una società controllata adotta, per la prima volta, i principi contabili internazionali nel proprio bilancio d'esercizio ad una data successiva a quella utilizzata dalla società controllante per la redazione del bilancio consolidato, essa può valutare le proprie attività e passività ai medesimi valori inclusi nel bilancio consolidato redatto dalla società controllante, e pertanto nel caso specifico la Società ha contabilizzato le attività e la passività ai valori risultanti al 1°

gennaio 2008 al fine di allinearsi a quanto già effettuato nel bilancio consolidato della controllante, pur avendo, come data di transizione agli IFRS, per il proprio bilancio separato il 1° gennaio 2013.

Per IFRS si intendono i principi contabili internazionali rivisti (IFRS e IAS) e tutte le interpretazioni dell'International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC e SIC), adottati dall'Unione Europea.

Nel caso in cui siano state effettuate riclassificazioni di voci di bilancio, è stato contestualmente riclassificato il corrispondente valore dell'esercizio precedente per garantire la comparabilità dei valori.

## **2.2. Valutazione degli amministratori rispetto ai requisiti di continuità aziendale**

Il bilancio è redatto sul presupposto della continuità aziendale.

In considerazione dell'andamento economico della Società gli Amministratori ritengono che i flussi di cassa prodotti dalla gestione corrente sommati alle risorse finanziarie già disponibili siano sufficienti a far fronte all'intero fabbisogno finanziario per i prossimi 12 mesi. Non risultano ad oggi elementi tali da ritenere che gli effetti da Covid-19 potrebbero compromettere la continuità aziendale.

## **2.3 Principi generali**

Il presente bilancio annuale, i cui importi sono espressi in euro, è stato redatto sulla base del criterio generale del costo storico, eccetto che per l'eventuale valutazione al fair value di strumenti di finanza derivata. Si segnala che per entrambi gli esercizi si è provveduto ad esporre gli importi dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico arrotondati all'unità di Euro.

Nell'ambito della redazione del bilancio in conformità agli IFRS, la direzione aziendale deve formulare valutazioni, stime e ipotesi in applicazione dei principi contabili che

influenzano gli importi delle attività, delle passività, dei costi e dei ricavi rilevati in bilancio.

Le stime e le relative ipotesi si basano sulle esperienze pregresse e su altri fattori considerati ragionevoli nella fattispecie e sono state adottate per stimare il valore contabile delle attività e delle passività, che non è facilmente desumibile da altre fonti. Tali stime e ipotesi sono riviste regolarmente. Le eventuali variazioni derivanti dalla revisione delle stime contabili sono rilevate nel periodo in cui la revisione viene effettuata. Per maggiori informazioni si rinvia al paragrafo 5.1.

#### **2.4. Rapporti con società controllate**

Sono considerate controllate le società in cui viene esercitato il controllo così come definito dallo IFRS 10 (“Bilancio consolidato”) ovvero quelle per cui si ha il potere direttamente o indirettamente di determinare le politiche finanziarie ed operative al fine di ottenere benefici dalla loro attività. Le società controllate vengono incluse nel bilancio consolidato a partire dalla data nella quale si assume il controllo fino al momento in cui tale controllo cessa di esistere.

### 3. Modifiche e nuovi principi e interpretazioni

#### PRINCIPI CONTABILI E INTERPRETAZIONI EMESSI DALLO IASB E OMOLOGATI DALLA COMMISSIONE EUROPEA

Vengono qui di seguito indicati i principi contabili e interpretazioni, omologati dalla Commissione Europea, con data di entrata in vigore a partire dal 1° gennaio 2021 e seguenti:

Titolo documento	Data emissione da parte dello IASB	Data di entrata in vigore	Data di omologazione	Regolamento UE e data di pubblicazione
<b>Amendments</b>				
Proroga dell'esenzione temporanea dall'applicazione dell'IFRS 9 - Modifiche all'IFRS 4 Contratti assicurativi	giugno 2020	1° gennaio 2021	15 dicembre 2020	(UE) 2020/2097 16 dicembre 2020
Riforma degli indici di riferimento per la determinazione dei tassi di interesse — fase 2 - Modifiche all'IFRS 9, allo IAS 39, all'IFRS 7, all'IFRS 4 e all'IFRS 16	agosto 2020	1° gennaio 2021	13 gennaio 2021	(UE) 2021/25 14 gennaio 2021
Covid-19-Related Rent Concessions beyond 30 June 2021	31 marzo 2021	1° aprile 2021	30 agosto 2021	(UE) 2021/1421 31 agosto 2021
<b>Standards</b>				
IFRS 17 Insurance Contracts, including subsequent amendment issued in June 2020	maggio 2017 giugno 2020	1° gennaio 2023	19 novembre 2021	(UE) 2021/2036 23 novembre 2021
Emendamenti agli IFRS 3 Business Combination; IAS 16 Immobili, impianti e macchinari; IAS 37 Accantonamenti, passività e attività potenziali; ciclo annuale di miglioramenti agli IFRS 2018-20	maggio 2020	1° gennaio 2022	28 giugno 2021	(UE) 2021/1080 2 luglio 2021

Le modifiche ai principi contabili sopra indicati non hanno un impatto significativo sul bilancio.

**PRINCIPI CONTABILI E INTERPRETAZIONI EMESSI DALLO IASB E NON ANCORA  
OMOLOGATI DALLA COMMISSIONE EUROPEA**

Di seguito vengono illustrati i principali documenti pubblicati dall'International Accounting Standard Board (IASB), che non sono ancora applicabili in quanto non ancora omologati dall'Unione Europea.

<b>Titolo documento</b>	<b>Data emissione da parte dello IASB</b>	<b>Data di entrata in vigore del documento IASB</b>	<b>Data di prevista omologazione da parte dell'UE</b>
<b>Amendments</b>			
Classification of Liabilities as Current or Non-current (Amendment to IAS 1), including subsequent amendment issued in July 2020	gennaio 2020 luglio 2020	1° gennaio 2023	TDB
Disclosure of Accounting Policies (Amendment to IAS 1 and IFRS Practice Statement 2)	febbraio 2021	1° gennaio 2023	TDB
Definition of Accounting Estimates (Amendment to IAS 8)	febbraio 2021	1° gennaio 2023	TDB
Deferred Tax related to Assets and Liabilities arising from a Single Transaction (Amendments to IAS 12)	maggio 2021	1° gennaio 2023	TDB

#### 4. Contenuto del bilancio d'esercizio

Il Bilancio d'esercizio include:

1. **Situazione patrimoniale e finanziaria** dell'esercizio, comparata con la Situazione patrimoniale e finanziaria dell'esercizio precedente. In particolare, la Situazione patrimoniale e finanziaria è redatta secondo uno schema, conforme a quanto previsto dallo IAS 1, in cui sono esposte separatamente le attività correnti e non correnti e le passività correnti e non correnti, in relazione al ciclo operativo di 12 mesi
2. **Conto Economico** dell'esercizio viene presentato nella classificazione per natura, in quanto ritenuta maggiormente significativa ai fini della comprensione del risultato economico della Società. Viene comparato con il conto economico complessivo dell'esercizio precedente. Si rileva che lo schema di conto economico adottato, conforme a quanto previsto dallo IAS 1, evidenzia i seguenti risultati intermedi, non definiti come misura contabile nell'ambito dei Principi Contabili IFRS (pertanto i criteri di definizione di tali risultati intermedi potrebbero non essere omogenei con quelli adottati da altre società), in quanto la Direzione della Società ritiene costituiscano un'informazione significativa ai fini della comprensione dei risultati economici della Società:
  - a. Margine Operativo Lordo: è costituito dall'Utile (perdita) netto (netta) dell'esercizio, al lordo delle imposte, dei proventi/oneri derivanti dalla gestione finanziaria, degli ammortamenti e delle svalutazioni di attività operate nel corso del periodo di riferimento;
  - b. Margine Operativo Netto: è costituito dall'Utile (perdita) netto (netta) dell'esercizio, al lordo delle imposte, e dei proventi/oneri derivanti dalla gestione finanziaria;
  - c. Risultato prima delle imposte: è costituito dall'Utile (perdita) netto (netta) dell'esercizio, al lordo delle imposte.
3. **Conto Economico Complessivo**: per rappresentare l'integrazione di informativa sui risultati economici la Società ha optato per la predisposizione

di due prospetti separati, il "Prospetto di conto economico", che accoglie il risultato economico dell'esercizio, e il "Prospetto di conto economico complessivo", che include, sia il risultato economico dell'esercizio, sia le variazioni di patrimonio netto afferenti a poste di natura economica che per espressa previsione dei principi contabili internazionali, sono rilevate tra le componenti del patrimonio netto. Il Conto Economico Complessivo è presentato con un dettaglio degli Altri utili e perdite complessivi che distingue tra utili e perdite che saranno in futuro riclassificati a conto economico e utili e perdite che non saranno mai riclassificati a conto economico.

4. **Rendiconto finanziario** dell'esercizio, comparato con quello dell'esercizio precedente. Per la redazione del rendiconto finanziario, è stato utilizzato il metodo indiretto conforme a quanto previsto dallo IAS 1, per mezzo del quale l'utile o la perdita d'esercizio sono rettificati dagli effetti delle operazioni di natura non monetaria, da qualsiasi differimento o accantonamento di precedenti o futuri incassi o pagamenti operativi, e da elementi di ricavi o costi connessi con flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento o finanziaria;
5. **Prospetto delle variazioni del patrimonio netto** dell'esercizio e dell'esercizio precedente. Tale prospetto sintetizza le variazioni di Patrimonio Netto così come richiesto dai principi contabili internazionali, con evidenza separata del risultato di esercizio e di ogni ricavo, provento, onere e spesa non transitati nel conto economico o nel conto economico complessivo, ma imputati direttamente a Patrimonio Netto sulla base di specifici principi contabili IAS/IFRS;
6. **Note illustrative** e relativi allegati.

## **5. Principi contabili adottati**

### **5.1. Criteri di redazione e uso di stime**

Il bilancio è redatto sulla base del principio del costo storico, modificato come richiesto per la valutazione di alcuni strumenti finanziari. Gli Amministratori hanno inoltre valutato l'applicabilità del presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio, concludendo che tale presupposto è adeguato in quanto non sussistono dubbi sulla continuità aziendale.

La predisposizione dei bilanci richiede da parte degli Amministratori l'applicazione di principi e metodologie contabili che, in talune circostanze, si basano su difficili e soggettive valutazioni e stime basate sull'esperienza storica ed assunzioni che vengono di volta in volta considerate ragionevoli e realistiche in funzione delle relative circostanze. L'applicazione di tali stime ed assunzioni influenza gli importi riportati negli schemi di bilancio, quali lo stato patrimoniale, il conto economico ed il rendiconto finanziario, nonché l'informativa fornita. I risultati finali delle poste di bilancio per le quali sono state utilizzate le suddette stime ed assunzioni, possono differire da quelli riportati nei bilanci a causa dell'incertezza che caratterizza le assunzioni e le condizioni sulle quali si basano le stime.

Di seguito sono brevemente descritti i principi contabili che richiedono più di altri una maggiore soggettività da parte degli Amministratori nell'elaborazione delle stime e per i quali un cambiamento nelle condizioni sottostanti le assunzioni utilizzate può avere un impatto significativo sul bilancio della Società.

#### **5.1.1. Impairment test**

La verifica circa l'eventuale presenza di perdite durevoli di valore nelle attività viene effettuata utilizzando le previsioni, fisiologicamente soggette ad aleatorietà, di flussi di cassa incluse nei piani pluriennali approvati dal Consiglio di Amministrazione.

#### **5.1.2. Riduzione di valore di attività non correnti**

Le attività non correnti includono gli immobili, impianti e macchinari, le attività per

diritti d'uso, le altre attività immateriali e le altre attività non finanziarie. La Società rivede periodicamente il valore contabile delle attività non correnti detenute ed utilizzate e delle attività che devono essere dismesse, quando fatti e circostanze richiedono tale revisione.

Per l'Avviamento tale analisi è svolta almeno una volta l'anno e ogni qualvolta fatti e circostanze lo richiedano. L'analisi della recuperabilità del valore contabile dell'Avviamento è generalmente svolta utilizzando le stime dei flussi di cassa attesi dall'utilizzo o dalla vendita del bene ed adeguati tassi di sconto per il calcolo del valore attuale.

Quando il valore contabile di un'attività non corrente ha subito una perdita di valore, la Società rileva una svalutazione pari all'eccedenza tra il valore contabile del bene ed il suo valore recuperabile attraverso l'uso o la vendita dello stesso, determinato con riferimento ai flussi di cassa insiti nei più recenti piani aziendali.

#### ***5.1.3 Piani pensione e altri benefici successivi al rapporto di lavoro***

I fondi per benefici ai dipendenti e gli oneri finanziari netti sono valutati con una metodologia attuariale che richiede l'uso di stime ed assunzioni per la determinazione del valore netto dell'obbligazione. La metodologia attuariale considera parametri di natura finanziaria come, per esempio, il tasso di sconto ed i tassi di crescita delle retribuzioni e considera la probabilità di accadimento di potenziali eventi futuri attraverso l'uso di parametri di natura demografica come per esempio i tassi relativi alla mortalità e alle dimissioni o al pensionamento dei dipendenti. Le ipotesi utilizzate per la valutazione sono dettagliate nel paragrafo "Fondi pensione e benefici a dipendenti".

#### ***5.1.4 Accantonamenti – Fondi rischi diversi***

La Società accerta una passività a fronte di contenziosi e cause legali in corso quando ritiene probabile che si verificherà un esborso finanziario e quando l'ammontare delle perdite che ne deriveranno può essere ragionevolmente stimato. Nel caso in cui un esborso finanziario diventi possibile ma non ne sia determinabile l'ammontare, tale fatto è riportato nelle note di bilancio. La Società è soggetta a cause legali riguardanti

problematiche legali complesse e difficili, che sono soggette a un diverso grado di incertezza, inclusi i fatti e le circostanze inerenti a ciascuna causa, la giurisdizione e le differenti leggi applicabili. Stante le incertezze inerenti tali problematiche, è difficile predire con certezza l'esborso che deriverà da tali controversie ed è quindi possibile che il valore dei fondi per procedimenti legali e contenziosi possa variare a seguito di futuri sviluppi nei procedimenti in corso. La Società monitora lo status delle cause in corso e si consulta con i propri consulenti legali ed esperti in materia legale e fiscale.

#### **5.1.5. Fondo svalutazione crediti**

Il fondo svalutazione crediti riflette la stima del management sulle perdite attese connesse al portafoglio crediti. Sulla base delle esperienze passate vengono effettuati accantonamenti a fronte di perdite attese sui crediti. La Direzione monitora attentamente la qualità del portafoglio crediti e le condizioni correnti e previsionali dell'economia e dei mercati di riferimento. Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente e gli effetti di ogni variazione sono riflessi a Conto Economico nell'esercizio di competenza.

#### **5.1.6 Imposte anticipate**

La contabilizzazione delle imposte anticipate è effettuata sulla base delle aspettative di reddito attese negli esercizi futuri. La valutazione dei redditi attesi ai fini della contabilizzazione delle imposte differite dipende da fattori che possono variare nel tempo e determinare effetti significativi sulla valutazione delle imposte anticipate.

### **5.2 Criteri di valutazione**

Di seguito vengono indicati i criteri di valutazione adottati o prescelti in sede di redazione del bilancio in conformità agli *International Financial Reporting Standard* (IFRS) emanati dall'*International Accounting Standards Board* (IASB) ed adottati dall'Unione Europea. Per IFRS si intendono tutti gli "*International Financial Reporting Standards*", tutti gli *International Accounting Standards* ("IAS"), tutte le interpretazioni dell'*International Financial Reporting Interpretations Committee* ("IFRIC"), precedentemente denominate *Standing Interpretations Committee* ("SIC") adottati dalla Commissione Europea alla data di approvazione del progetto di bilancio da parte

del Consiglio di Amministrazione della Società e contenuti nei relativi Regolamenti U.E. pubblicati a tale data.

In via preliminare si evidenzia che:

**A. Valore Equo:** il valore equo (fair value) è il prezzo che si percepirebbe per la vendita di un'attività, o che si pagherebbe per il trasferimento di una passività, in una regolare operazione tra operatori di mercato alla data di valutazione. In caso di titoli diffusamente negoziati nei mercati regolamentati, il valore equo è determinato facendo riferimento alla quotazione di borsa rilevata al termine delle negoziazioni alla data di chiusura dell'esercizio/periodo. Per gli investimenti per i quali non esiste un mercato attivo, il valore equo è determinato mediante tecniche di valutazione basate su: prezzi di transazioni recenti fra parti indipendenti; il valore corrente di mercato di uno strumento sostanzialmente simile; l'analisi dei flussi finanziari attualizzati; modelli di apprezzamento delle opzioni;

- le attività e passività interessate (nello specifico, attività e passività iscritte al fair value e attività e passività iscritte al costo ovvero al costo ammortizzato, per le quali si fornisce il fair value nelle note esplicative) sono classificate in base a una scala gerarchica che riflette la rilevanza delle fonti utilizzate nell'effettuare le valutazioni. La scala gerarchica è composta dai 3 livelli di seguito rappresentati:

**Livello 1:** appartengono a tale livello le valutazioni di fair value effettuate tramite prezzi quotati (non rettificati) in mercati attivi per attività o passività identiche a cui l'entità può accedere alla data di valutazione.

**Livello 2:** appartengono a tale livello le valutazioni effettuate impiegando input diversi dai prezzi quotati inclusi nel Livello 1 e osservabili direttamente o indirettamente per l'attività o per la passività.

**Livello 3:** appartengono a tale livello le valutazioni di fair value effettuate utilizzando oltre agli input di livello 2 anche input non osservabili per l'attività o per la passività.

**B. Costo ammortizzato:** Il costo ammortizzato di un'attività o passività finanziaria è l'ammontare cui l'attività o passività è valutata al momento della rilevazione iniziale, meno i rimborsi di capitale, più o meno l'ammortamento accumulato, utilizzando il metodo dell'interesse effettivo, di tutte le differenze tra il valore iniziale e quello a scadenza, e meno le riduzioni per perdite di valore o per insolvenza. Il tasso di

interesse effettivo è il tasso che rende equivalente il valore attuale dei futuri flussi di cassa contrattuali (o attesi) con il valore contabile iniziale dell'attività o passività. Il calcolo del costo ammortizzato deve comprendere anche i costi esterni e i proventi direttamente imputabili in sede di iscrizione iniziale dell'attività o passività.

Tutto ciò premesso si passano in rassegna i criteri di valutazione adottati per le singole voci di bilancio:

### **Avviamento**

L'avviamento è inizialmente valutato al costo che emerge come eccedenza tra la sommatoria del corrispettivo corrisposto e l'importo riconosciuto rispetto alle attività nette identificabili acquisite e le passività assunte dalla Società. Se il corrispettivo è inferiore al fair value delle attività nette acquisite, la differenza è rilevata nel conto economico.

L'avviamento è considerato un'attività a vita indefinita e non è ammortizzato, ma viene sottoposto annualmente, o più frequentemente (se specifici eventi o modificate circostanze indicano la possibilità di aver subito una perdita di valore), a verifiche per identificare eventuali riduzioni di valore, secondo quanto previsto dallo IAS 36 - Riduzione di valore delle attività - ("*impairment test*") condotte a livello della unità generatrice di cassa ("*cash generating unit*") alla quale la direzione aziendale imputa l'avviamento stesso. Eventuali svalutazioni non sono oggetto di successivi ripristini di valore.

### **Altre attività immateriali**

Le altre attività immateriali acquistate o prodotte internamente sono iscritte nell'attivo, secondo quanto disposto dallo IAS 38 - Attività immateriali, quando è probabile che l'uso dell'attività genererà benefici economici futuri e quando il costo dell'attività può essere determinato in modo attendibile.

Tali attività sono valutate inizialmente al costo di acquisto o di produzione e successivamente al netto dell'ammortamento, determinato a quote costanti lungo la loro vita utile stimata.

Gli oneri finanziari correlabili all'acquisizione, costruzione o produzione di

determinate attività che richiedono un significativo periodo di tempo per essere pronte per l'uso o per la vendita (qualifying assets) sono capitalizzati unitamente all'attività stessa.

Le altre attività immateriali comprendono costi capitalizzati per software.

Le spese successive relative alle attività immateriali sono capitalizzate solo quando incrementano i benefici economici futuri attesi attribuibili all'attività a cui si riferiscono. Tutte le altre spese successive sono imputate a conto economico nell'esercizio in cui sono sostenute.

Le concessioni, licenze, marchi e diritti simili sono capitalizzati solo quando incrementano i benefici economici futuri attesi attribuibili all'attività a cui si riferiscono. Tutte le altre spese successive sono imputate a conto economico nell'esercizio in cui sono sostenute.

L'ammortamento delle attività immateriali viene addebitato a conto economico a quote costanti lungo la vita utile delle stesse. Le attività immateriali con vita utile definita sono ammortizzate a partire dal momento in cui l'attività è disponibile per l'uso.

Le aliquote d'ammortamento annue utilizzate per tipologia sono:

- software: 20%.

### **Attività per diritti d'uso**

Le attività oggetto di contratti di locazione sono rilevate, in base all'IFRS 16, come attività della Società al loro fair value alla data di stipulazione del contratto, oppure, se inferiore, al valore attuale dei pagamenti minimi dovuti per il leasing. La corrispondente passività verso il locatore è inclusa nella Situazione patrimoniale e finanziaria come passività per locazioni finanziarie. I beni sono ammortizzati applicando il criterio e le aliquote ritenute rappresentative della vita utile e descritte in precedenza. I pagamenti per i canoni di locazione sono suddivisi fra quota capitale e quota interessi in modo da raggiungere un tasso di interesse costante sulla passività residua: gli oneri finanziari sono direttamente imputati al conto economico dell'esercizio.

Le migliorie su beni in leasing incrementative del valore del bene vengono capitalizzate a diretto aumento del bene in leasing e vengono ammortizzate lungo la minore tra la vita utile della miglioria e quella del bene in leasing.

Il principio IFRS 16 non distingue quindi più i leasing in operativi e finanziari come da precedente principio IAS 17 ma equipara il leasing operativo al leasing finanziario.

Inoltre in caso di operazioni di vendita e retrolocazione il principio IFRS 16 definisce al paragrafo 98-103 il relativo trattamento contabile che si differenzia a seconda se l'operazione si configura o meno come vendita. In caso di non vendita l'operazione viene trattata come un finanziamento senza rilevazione del trasferimento dell'attività.

### **Attività materiali**

Le attività materiali sono iscritte al costo storico, al netto degli ammortamenti accumulati e delle eventuali svalutazioni per perdite di valore. Inoltre il costo include ogni onere direttamente sostenuto per predisporre le attività al loro utilizzo. Gli eventuali interessi passivi relativi alla costruzione di attività materiali sono spesati a conto economico.

Gli oneri sostenuti per le manutenzioni e le riparazioni di natura ordinaria sono direttamente imputati al conto economico nell'esercizio in cui sono sostenuti.

La capitalizzazione dei costi inerenti l'ampliamento, ammodernamento o miglioramento degli elementi strutturali di proprietà o in uso da terzi, è effettuata esclusivamente nei limiti in cui gli stessi rispondano ai requisiti per essere separatamente classificati come attività o parte di una attività. Il valore di iscrizione è rettificato dall'ammortamento sistematico, calcolato in base alla stima della vita utile.

La società valuta a ogni data di riferimento del bilancio se esiste un indicatore attestante che un'immobilizzazione possa aver subito una riduzione di valore.

Se tale indicatore dovesse sussistere, la società procede alla stima del valore recuperabile dell'immobilizzazione (maggiore tra valore d'uso e valore equo) ed effettua una svalutazione soltanto se questo risulta inferiore al corrispondente valore netto contabile.

Gli utili e le perdite derivanti da cessioni o dismissioni di cespiti sono determinati

come differenza fra il ricavo di vendita e il valore netto contabile dell'attività e sono imputati al conto economico dell'esercizio.

### **Ammortamento delle attività materiali**

L'ammortamento viene determinato, a quote costanti, sul costo dei beni al netto dei relativi valori residui, quando ragionevolmente stimabili, in funzione della loro stimata vita utile applicando le seguenti aliquote percentuali (principali categorie):

<b>Categoria</b>	<b>Aliquota</b>
Impianti e macchinari	15%
Mobili arredi	10%
Attrezzature industriali e commer.	12,5 % – 25 %
Macchine elettroniche	20%
Autovetture	25%
Terreni	n.a.
Fabbricati	3%

Le attività acquisite nell'esercizio sono ammortizzate sulla base delle sopramenzionate aliquote, ridotte del 50%, ritenute ragionevolmente rappresentative del periodo di utilizzo delle stesse.

I terreni non vengono ammortizzati.

L'ammortamento comincia quando le attività sono i beni sono entrati in funzione o sono pronti per l'uso.

### **Eliminazione contabile**

Un bene materiale viene eliminato dal bilancio al momento della vendita o quando non sussistono benefici economici futuri attesi dal suo uso o dismissione. Eventuali perdite o utili (calcolati come differenza tra i proventi netti della vendita e il valore contabile) sono inclusi a conto economico nell'anno della suddetta eliminazione.

### **Perdite di valore ("Impairment")**

Ad ogni data di bilancio, la Società rivede il valore contabile delle proprie attività materiali-immateriale-finanziarie per determinare se vi siano indicazioni che queste attività abbiano subito riduzioni di valore. Qualora queste indicazioni esistano, viene stimato l'ammontare recuperabile di tali attività per determinare l'eventuale importo della svalutazione. Dove non è possibile stimare il valore recuperabile di una attività

individualmente, la Società effettua la stima del valore recuperabile della unità generatrice di flussi finanziari a cui l'attività appartiene.

Le attività a vita utile indefinita, ad oggi prevalentemente riferibili alla voce avviamento, vengono assoggettate al *test di impairment* annualmente e ogniqualvolta vi è un'indicazione di una possibile perdita di valore.

L'ammontare recuperabile è il maggiore fra il *fair value* al netto dei costi di vendita e il valore d'uso. Nella determinazione del valore d'uso, i flussi di cassa futuri stimati sono scontati al loro valore attuale utilizzando un tasso al lordo delle imposte che riflette le valutazioni correnti di mercato del valore del denaro e dei rischi specifici dell'attività.

Se l'ammontare recuperabile di una attività (o di una unità generatrice di flussi finanziari) è stimato essere inferiore rispetto al relativo valore contabile, esso è ridotto al minor valore recuperabile ed una perdita di valore è rilevata direttamente nel conto economico.

Quando una svalutazione non ha più ragione di essere mantenuta, il valore contabile dell'attività (o della unità generatrice di flussi finanziari) è incrementato al nuovo valore derivante dalla stima del suo valore recuperabile, ma non oltre il valore netto di carico che l'attività avrebbe avuto se non fosse stata effettuata la svalutazione per perdita di valore. Il ripristino del valore (ad eccezione del caso dell'avviamento su cui non vengono effettuati ripristini) è imputato al conto economico immediatamente, a meno che l'attività sia valutata a valore rivalutato, nel cui caso il ripristino di valore è imputato alla riserva di rivalutazione.

Come descritto nel seguito, la CGU è la singola RSA.

### **Ripristini di valore**

Le perdite di valore dell'avviamento non possono essere ripristinate.

Ad eccezione dell'avviamento, una perdita di valore di un'attività viene ripristinata quando vi è un'indicazione che la perdita di valore non esiste più o quando vi è stato un cambiamento nelle valutazioni utilizzate per determinare il valore recuperabile.

Il valore contabile risultante a seguito di ripristino di perdita di valore non deve eccedere il valore contabile che sarebbe stato determinato (al netto di ammortamento) se la perdita di valore dell'attività non fosse mai stata contabilizzata.

**Partecipazioni**

Le partecipazioni in controllate, in entità a controllo congiunto e in collegate, non classificate come possedute per la vendita (o incluse in un gruppo in dismissione classificato come posseduto per la vendita) in conformità all'IFRS 5, vengono contabilizzate secondo il metodo del costo storico al netto di eventuali svalutazioni per perdite durevoli di valore. In particolare la Società rileva i proventi da partecipazione solo quando e nella misura in cui la stessa riceve dividendi dalla partecipata e generati successivamente alla data di acquisizione. I dividendi percepiti in eccesso rispetto agli utili generati successivamente alla data di acquisizione vengono considerati come realizzo della partecipazione e vengono dedotti dal costo della partecipazione.

**Finanziamenti e crediti non commerciali**

I finanziamenti e crediti sono attività finanziarie non derivate con pagamenti fissi o determinabili che non sono quotati su un mercato attivo. Dopo la rilevazione iniziale, tali attività sono valutate secondo il criterio del costo ammortizzato usando il metodo del tasso di sconto effettivo al netto di ogni accantonamento per perdita di valore.

I crediti a breve non sono attualizzati poiché l'effetto dell'attualizzazione dei flussi finanziari è irrilevante. Gli utili e le perdite sono iscritti a conto economico quando i finanziamenti e crediti sono contabilmente eliminati o al manifestarsi di perdite di valore.

Il costo ammortizzato di un'attività o passività finanziaria è l'ammontare cui l'attività o passività è valutata al momento della rilevazione iniziale, meno i rimborsi di capitale, più o meno l'ammortamento accumulato, utilizzando il metodo dell'interesse effettivo, di tutte le differenze tra il valore iniziale e quello a scadenza, e meno le riduzioni per perdite di valore o per insolvenza. Il tasso di interesse effettivo è il tasso che rende equivalente il valore attuale dei futuri flussi di cassa contrattuali (o attesi) con il valore contabile iniziale dell'attività o passività. Il calcolo del costo ammortizzato deve comprendere anche i costi esterni e i proventi direttamente imputabili in sede di iscrizione iniziale dell'attività o passività.

La Società verifica ad ogni data di bilancio se un'attività finanziaria o gruppo di attività

finanziarie ha subito una perdita di valore.

Se esiste un'indicazione oggettiva che uno strumento finanziario iscritto al costo ammortizzato ha subito una perdita di valore, l'importo della perdita è misurato come la differenza fra il valore contabile dell'attività e il valore attuale dei flussi finanziari futuri stimati (escludendo perdite di credito future non ancora sostenute) scontato al tasso di interesse effettivo originale dell'attività finanziaria (ossia il tasso di interesse effettivo calcolato alla data di rilevazione iniziale). Il valore contabile dell'attività verrà ridotto mediante l'utilizzo di un fondo accantonamento.

La svalutazione operata non è mantenuta negli esercizi successivi se vengono meno i motivi della rettifica effettuata. Il ripristino di valore si effettua nei limiti del valore che l'attività avrebbe avuto ove la rettifica di valore non avesse mai avuto luogo, cioè tenendo conto degli ammortamenti che sarebbero stati effettuati in assenza di svalutazione.

Il valore contabile del credito è ridotto mediante il ricorso ad un apposito fondo. I crediti soggetti a perdita di valore sono stornati quando si verifica che essi sono irre recuperabili.

### **Crediti commerciali**

I crediti commerciali sono rilevati al valore nominale e valutati successivamente al costo ammortizzato, al netto del fondo svalutazione. Appropriate svalutazioni per stimare gli ammontari non recuperabili sono iscritte a conto economico quando vi è evidenza oggettiva che i crediti hanno perso valore.

La Società applica per la determinazione delle perdite per riduzione di valore il modello previsionale della 'perdita attesa su crediti' ('expected credit loss' o 'ECL').

### **Disponibilità liquide e mezzi equivalenti**

Le disponibilità liquide e mezzi equivalenti comprendono la cassa, i depositi a vista, gli investimenti finanziari a breve termine ed ad alta liquidità che sono prontamente convertibili in valori di cassa e che sono soggetti ad un irrilevante rischio di variazione del loro valore.

**Passività finanziarie**

Le passività finanziarie sono rilevate inizialmente al fair value al netto dei costi di transazione. Dopo la rilevazione iniziale, sono valutate al costo ammortizzato, rilevando le eventuali differenze tra costo e valore di rimborso nel conto economico lungo la durata della passività, in conformità al metodo del tasso di interesse effettivo. I debiti a breve non sono attualizzati poiché l'effetto dell'attualizzazione dei flussi finanziari è irrilevante.

Ogni utile o perdita è contabilizzato a conto economico quando la passività è estinta, oltre che attraverso il processo di ammortamento.

**Debiti commerciali**

I debiti commerciali sono obbligazioni a pagare a fronte di beni o servizi acquisiti da fornitori nell'ambito dell'attività ordinaria di impresa. I debiti verso fornitori sono classificati come passività correnti se il pagamento avverrà entro un anno dalla data di bilancio. In caso contrario, tali debiti sono classificati come passività non correnti.

I debiti commerciali e gli altri debiti sono rilevati inizialmente al fair value e successivamente valutati in base al metodo del costo ammortizzato.

**Contributi ricevuti da enti pubblici**

Eventuali contributi ricevuti da enti pubblici sono contabilizzati al loro *fair value* al momento in cui c'è la ragionevole certezza che saranno concessi e in cui la Società ha adempiuto a tutte le condizioni necessarie per ottenerli. I contributi ottenuti a compensazione dei costi sostenuti sono imputati a conto economico sistematicamente negli stessi periodi nei quali sono registrati i relativi costi. I contributi ottenuti a compensazione di un'attività iscritta nello stato patrimoniale sono imputati a conto economico alla voce altri ricavi sistematicamente sulla base della vita utile della relativa attività.

**Accantonamenti – Fondi rischi diversi**

Gli accantonamenti sono iscritti in bilancio quando la Società ha un'obbligazione presente quale risultato di un evento passato ed è probabile che sarà richiesto di adempiere all'obbligazione.

Gli accantonamenti sono stanziati sulla base della miglior stima dei costi richiesti per adempiere all'obbligazione alla data di bilancio e sono attualizzati, quando l'effetto è significativo.

Le variazioni di stima sono riflesse nel conto economico del periodo in cui la variazione è avvenuta.

### **Benefici ai dipendenti successivi al rapporto di lavoro**

Il Trattamento di Fine Rapporto (TFR) è considerato un piano a benefici definiti secondo lo IAS 19. La passività relativa ai programmi a benefici definiti, al netto delle eventuali attività al servizio del piano, è determinata sulla base di ipotesi attuariali ed è rilevata per competenza coerentemente alle prestazioni di lavoro necessarie per l'ottenimento dei benefici; la valutazione della passività è effettuata da un attuario indipendente sulla base di ipotesi circa i tassi di sconto, i futuri incrementi salariali, i tassi di mortalità e gli incrementi pensionistici. Tali ipotesi sono riviste ad ogni data di bilancio.

A partire dal 1° gennaio 2007 la Legge Finanziaria 2007 ed i relativi decreti attuativi hanno introdotto modifiche rilevanti nella disciplina del TFR, tra cui la scelta del lavoratore in merito all'eventuale destinazione del proprio TFR maturando ai fondi di previdenza complementare oppure al "Fondo di Tesoreria" gestito dall'INPS. In applicazione dello IAS 19 "Benefici per i dipendenti", l'obbligazione rappresentativa del trattamento di fine rapporto maturato al 31 dicembre 2006 che rimane iscritta anche dopo il 1° gennaio 2007 nel passivo patrimoniale del bilancio costituisce un piano a benefici definiti, mentre l'obbligazione nei confronti dell'INPS e le contribuzioni alle forme pensionistiche complementari hanno assunto la natura di Piani a contribuzione definita.

Ne deriva, pertanto, che l'obbligazione nei confronti dell'INPS e le contribuzioni a forme pensionistiche complementari assumono ai sensi dello IAS 19, la natura di "Piani a contribuzione definita", mentre le quote iscritte al Fondo TFR mantengono la natura di "Piani a prestazioni definite".

Gli utili o le perdite derivanti dall'effettuazione del calcolo attuariale sono imputati a patrimonio netto e di conseguenza nelle altre componenti del conto economico

complessivo. Tali utili o perdite non sono riclassificate a conto economico negli esercizi successivi. Gli interessi sulla passività per benefici definiti devono essere determinati moltiplicando la passività per il tasso di sconto. La Società rileva le seguenti variazioni dell'obbligazione netta per benefici definiti nel conto economico:

- costi per prestazioni di lavoro, comprensivi di costi per prestazioni di lavoro correnti e passate, utili e perdite su riduzioni ed estinzioni non di routine;
- interessi passivi.

### **Cancellazione di attività e passività finanziarie**

Un'attività finanziaria (o, ove applicabile, parte di un'attività finanziaria o parte di un gruppo di attività finanziarie simili) viene cancellata da bilancio quando:

- (i) i diritti a ricevere flussi finanziari dall'attività sono estinti;
- (ii) la Società conserva il diritto a ricevere flussi finanziari dall'attività, ma ha assunto l'obbligo contrattuale di corrisponderli interamente e senza ritardi a una terza parte;
- (iii) la Società ha trasferito il diritto a ricevere flussi finanziari dall'attività e (a) ha trasferito sostanzialmente tutti i rischi e benefici della proprietà dell'attività finanziaria oppure (b) non ha trasferito né trattenuto sostanzialmente tutti i rischi e benefici dell'attività, ma ha trasferito il controllo della stessa.

Una passività finanziaria viene cancellata dal bilancio quando l'obbligo sottostante la passività è estinto, o annullato od adempiuto.

### **Strumenti finanziari**

Tra gli strumenti finanziari rientrano le voci di seguito descritte.

La voce "Partecipazioni" include le partecipazioni in imprese controllate. Le partecipazioni vengono contabilizzate come descritto nel precedente paragrafo "Partecipazioni".

Le altre attività non correnti includono crediti con scadenza superiore ad 1 anno. Tali crediti, se infruttiferi o se maturano interessi inferiori al mercato, sono attualizzati utilizzando i tassi di mercato, qualora l'impatto sia degno di rilievo.

Gli strumenti finanziari correnti includono i crediti commerciali (si rimanda alla specifica voce per il commento), le disponibilità e mezzi equivalenti, nonché le altre

attività correnti.

La voce relativa a disponibilità liquide e mezzi equivalenti include cassa e conti correnti bancari e depositi rimborsabili a domanda e altri investimenti finanziari a breve termine ad elevata liquidità, che sono prontamente convertibili in cassa e sono soggetti ad un rischio non significativo di variazione di valore.

Le altre attività correnti sono contabilizzate in base al costo di acquisizione, in quanto si tratta di fattispecie che evidenziano scadenze rientranti ragionevolmente nel normale ciclo operativo della Società e, pertanto l'eventuale applicazione del costo ammortizzato, utilizzando il metodo dell'interesse effettivo, non genererebbe effetti degni di rilievo.

Vengono regolarmente effettuate valutazioni al fine di verificare se esista evidenza oggettiva che un'attività finanziaria o che un gruppo di attività possa aver subito una riduzione di valore. Se esistono evidenze oggettive, la perdita di valore deve essere rilevata come costo nel conto economico dell'esercizio.

Le passività finanziarie includono i debiti finanziari, comprensivi dei debiti per anticipazioni su cessione di crediti, nonché altre passività finanziarie, ivi inclusi gli strumenti derivati, e i debiti commerciali.

Ad eccezione degli strumenti finanziari derivati, le passività finanziarie sono esposte al valore nominale o, se l'impatto è significativo, al costo ammortizzato utilizzando il metodo dell'interesse effettivo.

Gli strumenti derivati sono inizialmente rilevati al costo, e adeguati al fair value alle successive date di chiusura. Le variazioni nel fair value degli strumenti derivati che non sono qualificati di copertura sono rilevate nel conto economico dell'esercizio in cui si verificano mentre quelle relative a strumenti derivati qualificati di copertura vengono inserite in un'apposita voce del Patrimonio netto e nel conto economico complessivo.

I derivati sono classificati come strumenti di copertura solo quando, all'inizio della copertura, esiste una stretta e documentata correlazione tra le caratteristiche dell'elemento coperto e quelle dello strumento di copertura e tale relazione di copertura è formalmente documentata e l'efficacia della copertura, verificata periodicamente, è elevata.

Quando i derivati coprono il rischio di variazione dei flussi di cassa futuri degli strumenti oggetto di copertura (c.d. "cash flow hedge"), la porzione efficace degli utili o delle perdite sullo strumento finanziario derivato è sospesa nel patrimonio netto. Gli utili e le perdite associate a una copertura per la quota di inefficacia sono iscritti a conto economico. Nel momento in cui la relativa operazione si realizza, gli utili e le perdite cumulati, fino a quel momento iscritti nel patrimonio netto, sono rilevati a conto economico nel momento in cui la relativa operazione si realizza (a rettifica o integrazione delle voci di conto economico impattate dai flussi finanziari coperti).

Pertanto le variazioni del relativo fair value di strumenti finanziari derivati di copertura, nel caso di copertura di flussi finanziari, sono imputate in un'apposita di riserva di patrimonio netto secondo modalità tali da controbilanciare gli effetti dei flussi oggetto di copertura.

### **Capitale sociale**

Il capitale sociale è rappresentato dal capitale sottoscritto e versato dai soci della Società.

### **Riconoscimento dei ricavi**

Quando il risultato di un'operazione di prestazione di servizi può essere attendibilmente stimato, i ricavi derivanti dall'operazione sono rilevati con riferimento allo stadio di completamento dell'operazione alla data di riferimento del bilancio. I ricavi sono rappresentati al netto di sconti, abbuoni e resi.

Gli interessi attivi sono rilevati in applicazione del principio della competenza temporale, sulla base dell'importo finanziato e del tasso di interesse effettivo applicabile, che rappresenta il tasso che sconta gli incassi futuri stimati lungo la vita attesa dell'attività finanziaria per riportarli al valore di carico contabile dell'attività stessa.

### **Costi**

I costi sono imputati a conto economico quando ne è divenuta certa l'esistenza, è determinabile in modo obiettivo l'ammontare e quando nella sostanza dell'operazione è possibile riscontrare che l'impresa ha sostenuto tali costi in base al principio di

competenza.

### **Oneri e Proventi finanziari**

Gli oneri ed i proventi finanziari sono rilevati per competenza con un criterio temporale, utilizzando il metodo dell'interesse effettivo.

### **Imposte**

Le imposte dell'esercizio rappresentano la somma delle imposte correnti e anticipate/differite.

Le imposte correnti sono basate sul risultato imponibile dell'esercizio. Il reddito imponibile differisce dal risultato riportato nel conto economico poiché esclude componenti positivi e negativi che saranno tassabili o deducibili in altri esercizi e esclude inoltre voci che non saranno mai tassabili o deducibili. La passività per imposte correnti è calcolata utilizzando le aliquote vigenti o di fatto vigenti alla data di bilancio.

Le imposte anticipate/differite sono le imposte che ci si aspetta di pagare o di recuperare sulle differenze temporanee fra il valore contabile delle attività e delle passività di bilancio e il corrispondente valore fiscale utilizzato nel calcolo dell'imponibile fiscale. Le passività fiscali differite sono generalmente rilevate per tutte le differenze temporanee imponibili, mentre le attività fiscali differite sono rilevate nella misura in cui si ritenga probabile che vi saranno risultati fiscali imponibili in futuro che consentano l'utilizzo delle differenze temporanee deducibili. Il valore di carico delle attività fiscali differite è rivisto ad ogni data di bilancio e ridotto nella misura in cui non sia più probabile l'esistenza di sufficienti redditi imponibili tali da consentire in tutto o in parte il recupero di tali attività.

Le imposte anticipate/differite sono calcolate in base all'aliquota fiscale che ci si aspetta sarà in vigore al momento del realizzo dell'attività o dell'estinzione della passività.

Le imposte anticipate/differite sono imputate direttamente al conto economico, ad eccezione di quelle relative a voci rilevate direttamente a patrimonio netto, nel qual caso anche le relative imposte differite sono anch'esse imputate al patrimonio netto.

I crediti per imposte anticipate vengono esposti nella Situazione patrimoniale e finanziari al netto delle passività per imposte differite e classificate come attività non correnti.

### **Dividendi**

Sono rilevati quando sorge il diritto degli Azionisti a ricevere il pagamento che normalmente corrisponde alla delibera assembleare di distribuzione dei dividendi. La distribuzione di dividendi viene quindi registrata come passività nel bilancio nel periodo in cui la distribuzione degli stessi viene approvata dall'assemblea degli Azionisti.

## 6. Commento alle principali voci della Situazione patrimoniale e finanziaria

Si passano ora in rassegna le principali voci dello stato patrimoniale effettuando il confronto rispetto all'anno precedente.

### 1.a. Avviamento

La voce in oggetto, pari a euro 17.232.005 non ha subito nel corso dell'esercizio alcuna movimentazione.

In tale voce sono iscritti gli avviamenti rilevanti in sede di conferimento dei rami di azienda relativi alle RSA (residenze per anziani) gestite dalla Società oltre a quelli scaturiti dalle varie operazioni di fusione.

Come indicato precedentemente nella sezione relativa ai Principi Contabili, la Società provvede almeno annualmente ad effettuare l'*impairment test* così come richiesto dallo IAS n. 36 per verificare il grado di recuperabilità dell'avviamento. A seguito dell'*impairment test* effettuati sugli avviamenti non si è reso necessario effettuare alcuna svalutazione.

### Verifica grado di recuperabilità ("*impairment test*") degli avviamenti

Si riportano di seguito gli elementi costitutivi dell'*impairment test* e i risultati degli stessi effettuati in relazione all'esercizio 2021

STRUTTURA	AVVIAMENTI	DCF	ESITO IT
5 Torri	2.798	8.542	-
P.San Giuseppe	4	9.450	-
Le Terrazze	2.238	10.049	-
Alfieri	1.865	22.476	-
S.Antonio	3.421	8.673	-
Giotto	1.209	11.525	-
Botticelli	1.020	9.958	-
Caravaggio	2.492	8.774	-
Stazzano	1.282	8.398	-
La Riviera	898	12.291	-
Michelangelo	-	6.352	-
Masaccio	-	4.664	-
Tiziano	-	4.331	-
Villa Smeralda	-	2.476	-
Villa Angela	4	5.037	-
La Quiete	-	2.697	-
	17.232		

**Identificazione delle CGU**

Ai fini dell'implementazione dell'*impairment test* lo IAS 36, par. 22 stabilisce che il valore recuperabile deve essere calcolato con riferimento ad ogni singola attività o gruppo di attività in grado di determinare flussi finanziari in entrata indipendenti. In coerenza con il controllo di gestione attualmente in essere presso la Società e in linea con quanto effettuato nei precedenti esercizi, le CGU sono rappresentate dalle singole RSA.

**Determinazione del valore d'uso:**

La Società provvede almeno annualmente ad effettuare l'*impairment test* così come richiesto dallo IAS n. 36 per verificare il grado di recuperabilità dell'avviamento. In particolare ai fini del menzionato *test di impairment*, la Società ha individuato in ciascuna RSA una unità generatrice di flussi finanziari (cosiddetta "*cash generating unit*") e, al fine di verificare la recuperabilità dell'avviamento ivi allocato e altresì il valore delle immobilizzazioni (terreni, fabbricati e impianti/arredi) afferenti alla medesima, ha confrontato il suo valore contabile con il relativo valore d'uso, inteso come il valore attuale dei flussi finanziari futuri che si prevede abbiano origine dalla stessa RSA.

Tali analisi sono basate sulle previsioni dei flussi di cassa operativi desunti dal *Business Plan* elaborato dalla Società con riferimento al periodo 2022 - 2027 approvato dal Consiglio di Amministrazione nella riunione del 14 marzo 2022.

La media dei flussi di cassa operativi degli anni del piano è stata scontata utilizzando un tasso di attualizzazione (6,33%) che permette di riflettere il costo/opportunità ponderato di tutte le fonti del capitale (costo medio ponderato del capitale - WACC), sulla base di una struttura finanziaria rappresentativa del settore di riferimento.

Gli effetti della pandemia da Covid - 19 sono stati riflessi da parte della Società nella redazione del budget e nel Business Plan ritenendo, prudenzialmente, un ritorno graduale alla normalità in termini di occupazione delle strutture gestite e costi di gestione.

Il flusso di cassa operativo così determinato è scontato ad un tasso medio ponderato

costruito prendendo a riferimento le seguenti variabili:

- per il costo del debito, l'IRS a 10 anni, pari allo 0,26%, più uno spread del 3% al netto dell'effetto fiscale;
- per il costo del capitale di rischio pari al 7,14% determinato tenendo conto di:
  - i. per il tasso sugli investimenti non a rischio il tasso dei BTP decennali pari al 1,28%;
  - ii. beta azionario pari a 0,81 determinato in base alla prassi valutativa di Damodaran;
  - iii. *Market Risk Premium* pari al 6,23% prendendo a riferimento la rilevazione Damodaran oltre ad un "*additional premium*" pari al 1%.
  - iv. Tasso di crescita *g* pari a 1,85%.
  - v. Struttura finanziaria target così come individuata nella prassi valutativa di Damodaran definita come segue:
    - Debito / (Debito + Equity) = 49,85%
    - Equity / (Debito + Equity) = 50,15%
  - vi. Terminal value: oltre l'orizzonte di piano è stato determinato un terminal value costruito come rendita perpetua del flusso di cassa operativo generato nell'ultimo anno di piano (2025).

### 1.b. Attività per diritti d'uso

Ammontano a euro 12.730.705 per effetto dell'applicazione del principio IFRS 16 che prevede, per i contratti di locazione passiva che rispettano i requisiti, l'iscrizione nell'attivo del diritto d'uso dell'attività presa in locazione.

	Al 31 dicembre 2020	Movimentazione 2021			Al 31 dicembre 2021
		Incrementi	Alienazioni/ Svalutazioni/ Riclassifiche	Ammortamenti	
Diritti d'uso	13.893.389			(1.162.684)	12.730.705
<b>Totale</b>	<b>13.893.389</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>(1.162.684)</b>	<b>12.730.705</b>

**1.c. Attività immateriali**

La voce in oggetto presenta la seguente composizione e movimentazione:

	Al 31 dicembre 2020	Movimentazione 2021			Al 31 dicembre 2021
		Incrementi	Alienazioni/ Svalutazioni/ Riclassifiche	Ammortamenti	
Software	45.044	49.968	0	(19.010)	76.002
<b>Totale</b>	<b>45.044</b>	<b>49.968</b>	<b>0</b>	<b>(19.010)</b>	<b>76.002</b>

Tale voce è costituita da diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno, relativi ai software applicativi utilizzati per lo svolgimento dell'attività.

**1.d. Attività materiali**

La voce in oggetto presenta la seguente composizione e movimentazione:

	Al 31 dicembre 2020	Movimentazione 2021			Al 31 dicembre 2021
		Incrementi/D crementi	Riclassifiche	Amm.ni e svalutazioni	
<b>Costo storico</b>					
Terreni e fabbricati	76.260.714	548.760	(11.150.378)	-	65.659.096
Impianti e macchinari	2.792.117	187.860	(340.972)	-	2.639.005
Attrezzature ind.li e comm.li	3.020.814	107.592	200.419	-	3.328.825
Altri beni	7.071.908	297.906	441.098	-	7.810.912
Immobilizzazioni in corso e acc.ti	1.610.293	0	-	-	1.610.293
<b>Totale</b>	<b>90.755.846</b>	<b>1.142.118</b>	<b>-10.849.833</b>	<b>0</b>	<b>81.048.130</b>
<b>Fondo ammortamento</b>					
Terreni e fabbricati	30.425.636	-	(11.335.975)	2.086.981	21.176.642
Impianti e macchinari	1.987.827	-	(155.375)	236.528	2.068.980
Attrezzature ind.li e comm.li	2.481.855	-	200.419	120.694	2.802.968
Altri beni	5.826.952	-	441.098	246.020	6.514.070
<b>Totale</b>	<b>40.722.270</b>	<b>0</b>	<b>-10.849.833</b>	<b>2.690.224</b>	<b>32.562.661</b>
<b>Valore netto</b>	<b>50.033.576</b>				<b>48.485.470</b>

Le attività materiali si riferiscono principalmente agli immobili e agli impianti,

attrezzature, mobili ed arredamenti relativi alla sede sociale ed alle residenze sanitarie assistenziali (RSA) gestite dalla Società.

La riclassifica è dovuta principalmente all'operazione di spin-off immobiliare, descritta nei "fatti di rilievo di periodo" nella relazione sulla gestione, per i quali la società ha sottoscritto, contestualmente, con l'acquirente due contratti di locazione per proseguire nei medesimi nella gestione dell'attività. Tali operazioni, avvenute sulle Residenze Giotto, Le Terrazze e Pensionato San Giuseppe, sono state trattate in base all'IFRS 16 come operazioni di finanziamento e non come vendita.

Anche per l'esercizio in commento si è proceduto – contestualmente al test effettuato sull'avviamento – a verificare l'assenza di indicatori di potenziali perdite di valore. Si veda per dettagli il paragrafo relativo all'avviamento. Non sono state effettuate svalutazioni.

### 1.e. Immobilizzazione finanziarie

La voce in oggetto risulta così composta:

Partecipazioni in	Al 31 dicembre 2020	Movimentazione 2021			Al 31 dicembre 2021	
		Altri movimenti	Alienazioni/ Svalutazioni	Riclassifiche		
Imprese controllate	2.785.295	18.392.638	-	1.341.322	6.576.144	26.412.754
Imprese collegate	6.576.144	-	-	-	6.576.144	0
Altre partecipazioni	8.696	-	-	-	-	8.696
Acconti su partecipazioni	100.000	(100.000)	-	-	-	-
<b>Totale</b>	<b>9.470.135</b>	<b>18.292.638</b>	<b>(1.341.322)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>26.421.451</b>

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

#### Partecipazioni in Imprese controllate:

Descrizione	Al 31 dicembre 2020	Movimentazione 2021			Al 31 dicembre 2021
		Altri movimenti	Alienazioni/ Svalutazioni	Riclassifiche	
La Villa S.r.l.	610.000	-	-	-	610.000
Providentia S.r.l.	294.895	-	-	-	294.895
Hiberna Regis S.r.l.	1.860.000	-	-	-	1.860.000
La Villa Health care S.r.l.	20.400	-	-	-	20.400
Eukedos S.p.A.		18.392.638	(1.341.322)	6.576.144	23.627.459
<b>Totale</b>	<b>2.785.295</b>	<b>18.392.638</b>	<b>(1.341.322)</b>	<b>6.576.144</b>	<b>26.412.754</b>

Relativamente alle partecipazioni nelle società elencate nella tabella che precede si segnala che:

(i) La Villa S.r.l. (partecipata al 100% del capitale sociale), gestisce sette residenze sanitarie assistenziali nelle province di Como e Milano (e possiede a sua volta il 100% della società PCMDUE s.r.l. che conduce in locazione finanziaria un immobile locato alla stessa società controllante);

(ii) Providentia S.r.l. (partecipata al 51% del capitale sociale) gestisce una casa di cura a Cernobbio (CO), località Stimianico;

(iii) Hiberna Regis S.r.l. (partecipata al 100% del capitale sociale), che si occupa della ristrutturazione di immobili a destinazione sanitaria;

(iv) La Villa Health care S.r.l. (partecipata al 51% del capitale sociale), costituita a dicembre 2019 con suo primo esercizio sociale in scadenza il 31 dicembre 2020, ancora non attiva, che svolgerà attività fisioterapica.

(v) Eukedos S.p.A. (partecipata al 89,99% del capitale sociale al 31 dicembre 2021) holding quotata al segmento MTA di Borsa Italiana, ha per oggetto l'assunzione, la negoziazione e la gestione di partecipazioni in altre società con particolare ma non esclusivo riferimento al settore sanitario e dell'assistenza alla persona in senso lato. Possiede a sua volta il 100% di Edos S.r.l. attiva nel settore delle residenze sanitarie assistenziali. Al 31.12.2020 la Società deteneva una partecipazione non di controllo pari al 24,69%; a seguito dell'OPA effettuata nel corso del 2021, la Società ha acquisito il controllo del Gruppo Eukedos con l'89,99% della partecipazione al 31 dicembre 2021. Per dettagli in merito all'OPA si veda quanto descritto nei "fatti di rilievo del periodo" nella relazione sulla gestione. La movimentazione è principalmente generata dagli acquisti e vendite effettuate nel corso dell'OPA per ricostituire il flottante.

Di seguito i dati relativi all'ultimo bilancio approvato dai rispettivi organi amministrativi delle controllate sopra indicate.

Descrizione	Patrimonio netto al 31 dicembre 2021	Utile (Perdita) 2021	Quota partecipazione	Patrimonio netto di competenza	Valore di iscrizione
La Villa S.r.l.	8.627.826	1.813.432	100,00%	8.627.826	610.000
La Villa Health Care S.r.l.	40.977	2.134	51,00%	20.898	20.400
Hiberna Regis S.r.l.	659.388	(116.979)	100,00%	659.388	1.860.000
Providentia S.r.l.	214.441	(165.310)	51,00%	109.365	294.895
Eukedos S.p.A.	31.409.932	(349.999)	89,99%	28.265.798	23.627.459

In considerazione dei risultati emergenti dai test di impairment non si ritiene necessario adeguare il valore della partecipazione di Hiberna Regis S.r.l. e Providentia S.r.l. al valore risultate dall'equity method.

#### Partecipazioni in imprese collegate

Al 31 dicembre 2020 le partecipazioni in imprese collegate si riferivano alla partecipazione pari al 24,69% della Società Eukedos S.p.A. passata a partecipazione di controllo nel corso del 2021, si veda quanto sopra descritto.

#### Partecipazioni in Altre imprese:

Le partecipazioni in altre imprese, ammontanti ad euro 8.696 si riferiscono:

- per euro 116, ad una quota di partecipazione ad un consorzio di distribuzione di generi alimentari
- per euro 8.580, ad una quota di partecipazione della società COPAG (Consorzio dell'Ospitalità Privata per gli Acquisti e le Gestioni) svolgente l'attività in ambito sanitario.

Si segnala che è stato chiuso l'acconto versato a titolo di caparra per euro 100.000 in quanto la Società non ha proceduto all'acquisto diretto della partecipazione nella società Cimabue S.r.l.

#### **1.f. Altre attività non correnti**

La voce in oggetto, pari ad euro 5.135.384 nel precedente esercizio, ammonta ad euro 1.891.238.

La voce in oggetto risulta così composta:

	31-dic	31-dic
	2021	2020
Finanziamenti verso imprese controllate	368.072	4.887.718
Depositi cauzionali	1.521.922	246.422
Altri titoli	1.244	1.244
<b>Totale</b>	<b>1.891.238</b>	<b>5.135.384</b>

La voce include essenzialmente:

- finanziamenti infruttiferi concessi in favore della società controllata Providentia S.r.l. per euro 368.072;
- crediti per depositi a garanzia di euro 1.521.922 (246.422 euro al 31 dicembre 2020). La variazione è principalmente connessa alle tre caparre dei contratti di locazione delle residenze Giotto, Le Terrazze e Pensionato San Giuseppe, in merito a tale operazione si veda quanto descritto nei fatti di rilievo di periodo.

## 2.a. Crediti commerciali

La voce in oggetto ammonta ad euro 4.909.873 (euro 6.145.478 nel precedente esercizio).

La voce in oggetto risulta così composta:

	31-dic	31-dic
	2021	2020
Crediti verso clienti	6.751.957	7.736.281
- fondo svalutazione crediti	(1.842.083)	(1.590.803)
<b>Totale</b>	<b>4.909.873</b>	<b>6.145.478</b>

Il saldo dei crediti verso clienti al 31 dicembre 2021 si riferisce a crediti verso enti pubblici e privati per prestazione erogate nel corso dell'esercizio nelle diverse strutture gestite dalla Società.

Il fondo svalutazione crediti è stato determinato attraverso analisi specifica dei crediti classificati dalla Società come incaglio/sofferenza.

<b>F.do svalutazione crediti al 31.12.2020</b>	<b>1.590.803</b>
Accantonamenti	251.280
Utilizzi	-
<b>F.do svalutazione crediti al 31.12.2021</b>	<b>1.842.083</b>

Il fondo svalutazione crediti, per complessivi euro 1.842.083, è da ritenersi congruo rispetto al rischio di eventuali insolvenze.

### **2.b. Crediti tributari**

I crediti tributari ammontano ad euro 461.352 (euro 519.475 nel precedente esercizio).

La voce in oggetto risulta così composta:

	<b>31-dic 2021</b>	<b>31-dic 2020</b>
Crediti verso Erario da modello 770	10.454	10.454
Crediti IRES e IRAP	275.085	381.481
Altri crediti verso l'Erario	175.814	127.540
<b>Totale</b>	<b>461.352</b>	<b>519.475</b>

I crediti IRES e IRAP si riferiscono ai maggiori acconti versati nel corso del 2021.

Nella voce Altri crediti verso l'Erario si segnala il credito di imposta sugli investimenti per complessivi euro 87.438.

### **2.c. Altre attività correnti**

La voce in oggetto ammonta a euro 10.742.412 (euro 2.111.579 nel precedente esercizio).

La voce in oggetto risulta così composta:

	31-dic 2021	31-dic 2020
Crediti verso imprese controllate da consolidato fiscale	1.220.689	771.552
Ratei e risconti attivi	126.688	135.377
Crediti verso istituti di previdenza	49.227	69.104
Finanziamenti verso imprese controllate	8.549.821	
Altre attività correnti	795.987	1.135.546
<b>Totale</b>	<b>10.742.412</b>	<b>2.111.579</b>

La voce “Credito verso imprese controllate da consolidato fiscale” accoglie i crediti verso le società controllate per euro 1.220.689 maturati a seguito del trasferimento dell'imponibile fiscale IRES, al netto delle ritenute su interessi attivi, reso possibile dall'adesione al regime fiscale del Consolidato Nazionale di cui agli artt. 117 e seguenti del DPR 917/1986 (TUIR);

La voce Crediti verso istituti di previdenza si riferisce a posizioni creditorie verso l'INPS e INAIL chieste a rimborso.

La voce “Finanziamenti verso imprese controllate” è relativa a finanziamenti infruttiferi concessi in favore della società controllata Providentia S.r.l. per euro 134.756, Hiberna Regis per 8.414.444 euro e La Villa Heath Care per 621 euro.

Tra le “Altre attività correnti” si segnala la presenza di anticipi corrisposti a fornitori di servizi.

#### **2.d. Disponibilità liquide**

Le disponibilità liquide ammontano a euro 9.882.118 (euro 7.279.690 nel precedente esercizio) e sono costituite dalla giacenza liquida in cassa e da depositi bancari.

La voce in oggetto risulta così composta:

	31-dic 2021	31-dic 2020
Depositi bancari e postali	9.801.596	7.216.464
Denaro e valori in cassa	80.522	63.226
<b>Totale</b>	<b>9.882.118</b>	<b>7.279.690</b>

Tali depositi bancari non includono conti vincolati a garanzia.

Per l'analisi della dinamica finanziaria si rimanda al rendiconto finanziario.

### 3. Patrimonio Netto

Il Patrimonio netto contabile risultante alla data del 31 dicembre 2021 ammonta a complessivi euro 33.498.337 (euro 36.387.300 nel precedente esercizio) e risulta così composto:

	31-dic 2021	31-dic 2020
Capitale Sociale	25.000.000	25.000.000
Riserve	11.582.286	10.603.875
Utile (Perdita) dell'esercizio	(3.083.950)	783.425
<b>Totale</b>	<b>33.498.337</b>	<b>36.387.300</b>

#### **Capitale Sociale**

Il Capitale Sociale, alla data di chiusura dell'esercizio pari ad euro 25.000.000,00, risulta interamente sottoscritto e versato ed è composto da 25.000.000 azioni dal valore nominale di euro 1,00.

Il Capitale Sociale, invariato rispetto all'esercizio precedente, risulta posseduto per il 51,00% dalla società Groupe Maison de Famille e per il restante 49,00% dalla società Arkiholding S.r.l..

#### **Riserve**

La voce "Riserve", ammontante ad euro 11.582.286 (euro 10.630.875 nel precedente esercizio), contiene fra le altre:

#### **Riserva da soprapprezzo delle azioni**

La voce Riserva da soprapprezzo delle azioni, pari ad euro 13.265.306 accoglie l'eccedenza del prezzo di emissione delle quote rispetto al valore nominale e risulta invariata rispetto all'esercizio precedente.

#### **Riserva legale**

La riserva legale ammonta a euro 104.155 risulta variata rispetto all'esercizio precedente per la quota di utile 2020 deliberato a riserva legale.

#### **Riserva da fusione**

La riserva da fusione è pari a euro 790.561 si è costituita quale differenza fra il

patrimonio netto della società Masaccio alla data del 31 dicembre 2016 e il costo della partecipazione iscritto nel bilancio della Società. La suddetta riserva è formata per euro 9.875 da riserve di capitale.

### **Riserva FTA**

La Riserva FTA (*First Time Adoption*), ammontante ad euro 7.811.900, accoglie le differenze emerse in sede in prima applicazione degli IAS/IFRS rispetto al bilancio redatto secondo i principi contabili italiani.

### **Riserva OCI**

Iscritta per euro -83.434, accoglie la riserva TFR costituita dalla contabilizzazione a Patrimonio netto degli utili/perdite attuariali così come previsto dal Principio contabile internazionale IAS 19 revised e la riserva MTM costituita a fronte dei derivati sottoscritti dalla società.

Come evidenziato nel prospetto delle variazioni del patrimonio netto è stato riclassificato a utili e perdite portate a nuovo l'importo presente in riserva OCI ma non di competenza di tale riserva. La riserva OCI contiene a seguito di tale classifica la sola valutazione ai sensi dello IAS 19 TFR pari a -83.434 euro.

Ai sensi dell'art. 2427 comma 1 n° 7-bis) del Codice Civile vengono indicate analiticamente le voci di patrimonio netto con specifica indicazione della loro origine, possibilità di utilizzazione, distribuibilità nonché della loro avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi.

Descrizione	Importo	Liberam. Disponibile	Distribuibile con vincoli	Non distribuibile	Utilizzo per copertura perdite
Capitale sociale	25.000.000			X	
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	13.265.306		X (a)		X
Riserva legale	104.155			X	X
Riserva da fusione	790.561	X			
Riserva FTA	7.811.900		X (b)		X
Riserva OCI	(83.434)			X	X
Perdite esercizi precedenti	(10.306.201)				

(a) Si segnala che, ai sensi dell'art. 2431 del Codice Civile, la riserva da sovrapprezzo delle azioni non può essere distribuita fino a che la riserva legale non abbia raggiunto il quinto del capitale sociale. La stessa può essere utilizzata per la copertura perdite, per l'aumento gratuito del capitale sociale nonché

per l'aumento della riserva legale stessa.

(b) Ai sensi dell'art. 7 c.4 e c.7 del D. Lgs. 38/2005 la disciplina della distribuibilità delle riserve FTA dipende dalla natura delle differenze emerse in sede di transizione ai principi contabili internazionali.

#### 4.a. Fondi per rischi ed oneri

La voce in oggetto ammonta ad euro 409.402 (euro 632.824 nel precedente esercizio).

La voce in oggetto risulta così composta:

	31-dic 2021	31-dic 2020
Valutazione MTM IRS	33.207	256.629
Altri fondi rischi ed oneri	376.195	376.195
<b>Totale</b>	<b>409.402</b>	<b>632.824</b>

Nella voce trova iscrizione il fondo rischi e oneri, pari a euro 376.195, relativo agli accantonamenti, effettuati dalla società incorporata Masaccio S.r.l., al fondo ripristino dei beni facenti parte del contratto di affitto di azienda. Si segnala che l'importo del fondo corrisponde al costo originario dei beni risultante dalla contabilità del concedente e che, per tale motivo, non è stato necessario effettuare ulteriori accantonamenti.

Nel fondo è presente inoltre per euro 33.207 l'accantonamento effettuato per tener conto della valutazione al *market-to-model* del derivato IRS sottoscritto per coprirsi dal rischio di fluttuazione del tasso d'interesse variabile.

La variazione rispetto all'esercizio precedente è dovuto alla chiusura di tre dei quattro derivati in essere al 31.12.2020.

Di seguito si riepilogano i dati principali relativi agli IRS in essere:

Istituto bancario	Nozionale	Start	End	MTM 31/12/2021
Cariparma	7.000.000,00	30/09/2020	30/09/2025	-33.207
				-

#### 4.b. Fondo per imposte differite

La voce in oggetto ammonta a euro 570.201 (euro 90.691 nel precedente esercizio), di cui euro 1.935.239 per imposte anticipate ed euro 2.505.440 per imposte differite. Si segnala che per l'esercizio in commento si è provveduto ad esporre tale importo al netto delle imposte anticipate.

Per la descrizione delle differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte anticipate e per la movimentazione del credito imposte anticipate si rinvia al prospetto riassuntivo di seguito riportato.

Descrizione	31/12/2020			31/12/2021		
	Ammontare delle differenze	Aliquota fiscale	Imposte anticipate	Ammontare delle differenze	Aliquota fiscale	Imposte anticipate
- Compensi amm.ri non pagati	1.667	24,00%	400	0	24,00%	0
- Svalutazione crediti	1.280.636	24,00%	307.353	1.518.943	24,00%	364.546
- Svalutazione giardino San Giuseppe	513	24,00%	123	215	24,00%	52
- Svalutazione immobili	157.000	27,90%	43.803	157.000	27,90%	43.803
- Interessi passivi eccedenti ante consolidato	1.349.440	24,00%	323.866	1.349.440	24,00%	323.866
- Interessi passivi eccedenti	994.969	24,00%	238.793	1.895.278	24,00%	454.867
- Perdita fiscale CNM	571.690	24,00%	137.206	0	24,00%	0
- Oneri pluriennali anni precedenti	82.599	27,90%	23.045	63.729	27,90%	17.780
- TFR eccedente	80.608	24,00%	19.346	81.607	24,00%	19.586
- Delta IAS fiscale fabbricati e terreni	3.163.981	27,90%	882.751	1.889.048	27,90%	527.044
- Spese manutenzione 2016 ex Masaccio	767	24,00%	184	0	24,00%	0
- Accantonamento F.do rischi	86.400	27,90%	24.106	86.400	27,90%	24.106
- Altre minori	519.796	24,00%	124.751	481.673	24,00%	115.602
- Fondo rischi IRS derivato	150.075	24,00%	36.018	183.281	24,00%	43.987
<b>Totale imposte anticipate</b>	<b>7.920.346</b>		<b>2.161.745</b>	<b>7.706.615</b>		<b>1.935.238</b>
<b>Quota a Conto Economico</b>						<b>- 212.230</b>

Per la descrizione delle differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte differite e per la movimentazione del fondo imposte differite si rinvia al prospetto riassuntivo di seguito riportato.

Descrizione	31/12/2020			31/12/2021		
	Ammontare delle differenze	Aliquota fiscale	Imposte differite	Ammontare delle differenze	Aliquota fiscale	Imposte differite
- Differenze valore contabile-fiscale terreni e fabbricati	4.405.423	27,90%	1.229.113	3.079.658	27,90%	859.225
- Rateizzazione plusvalenze	4.263.842	24,00%	1.023.322	6.859.234	24,00%	1.646.216
<b>Totale imposte differite</b>	<b>8.669.265</b>		<b>2.252.436</b>	<b>9.938.892</b>		<b>2.505.441</b>
<b>Quota a Conto Economico</b>						<b>253.005</b>

Si ricorda che la società ha optato ai sensi dell'articolo 110 del D.L. 14 agosto 2020 n° 104, convertito in L. 13 ottobre 2020 n° 126, per il riallineamento dei maggiori valori civili di beni materiali e immateriali (in particolare l'avviamento) rispetto ai loro

valori fiscali. Con tale opzione si è quindi proceduto, nell'esercizio 2020, a riassorbire i disallineamenti esistenti e non ancora riassorbiti discendenti ad esempio da pregresse operazioni straordinarie in neutralità fiscale (fusioni), da precedenti rivalutazioni prive di rilevanza fiscale (come quella degli immobili prevista dal D.L. n. 185/2008) ovvero per effetto dell'utilizzo del criterio del fair value nella valutazione dei beni. Gli ammortamenti sui suddetti beni sono divenuti deducibili a partire dall'esercizio 2021 mentre in caso di vendita (plusvalenze) l'effetto è posticipato al 1 gennaio 2024.

La disciplina del riallineamento, in quanto volta al riconoscimento fiscale di valori già espressi in bilancio, non comporta incrementi delle poste del netto patrimoniale dell'impresa ma tale riconoscimento è, comunque, condizionato al vincolo in sospensione d'imposta, per ammontare corrispondente ai valori da riallineare, di una apposita riserva al netto dell'imposta sostitutiva pari a euro 11.055.843 (di cui euro 5.627.509 già indicati nella Nota Integrativa al bilancio 31/12/2020).

#### **4.c. Trattamento di fine rapporto ed altre obbligazioni relative ai dipendenti**

La voce in oggetto ammonta ad euro 770.880 (euro 835.907 nel precedente esercizio).

Di seguito si riporta la movimentazione del TFR avvenuta nell'esercizio:

<b>Saldo al 1 gennaio 2021</b>	<b>835.907</b>
Utilizzi	(77.579)
Interest cost	(159)
Trasferimenti	(1.540)
Perdita/ (Utile) attuariale	14.252
<b>Saldo al 31 dicembre 2021</b>	<b>770.881</b>

Il fondo TFR è stato valutato conformemente al principio IAS 19, nel quale si colloca nella categoria dei "piani a benefici definiti"; pertanto è stato valutato mediante il metodo attuariale della proiezione unitaria del credito.

Si riportano di seguito le principali basi tecniche che sono state utilizzate per il calcolo:

#### Ipotesi demografiche

- Età di pensionamento: 100% al raggiungimento dei requisiti AGO;

- Probabilità di morte: Tavole RG48 pubblicate dalla Ragioneria Generale dello Stato;
- Probabilità annua di richiesta anticipazione del TFR: desunte dalle esperienze storiche della Società confrontate con le frequenze scaturenti dall'esperienza del consulente incarico del calcolo attuariale.

#### Ipotesi tecniche economiche

- Il tasso di attualizzazione utilizzato per la determinazione del valore attuale è stato determinato coerentemente con il par. 83 dello IAS 19 con riferimento all'indice IBOXX Corporate AA con duration 5-7 rilevato alla data della valutazione. A tal fine si è scelto il rendimento avente durata comparabile alla *duration* del collettivo di lavoratori oggetto di valutazione;
- Il tasso annuo di incremento del TFR come previsto dall'art. 2120 del Codice Civile è pari al 75% dell'inflazione più 1,5 punti percentuali;
- Il tasso medio annuo di aumento delle retribuzioni, da porsi sia in relazione all'anzianità che al valore della moneta, applicato solo alle società che nell'esercizio 2006 hanno avuto un numero medio di dipendenti inferiore a 50 unità. Per le società con numero di dipendenti medi maggiore di 50, non sono stati considerati gli incrementi retributivi.

#### **4.d. Debiti verso banche ed altri finanziatori**

I debiti verso le banche ed altri finanziatori ammontano a complessivi euro 85.080.672 (euro 61.880.571 nel precedente esercizio).

La voce in oggetto risulta così composta:

	31-dic 2021	31-dic 2020
<b>Non correnti</b>		
Mutui e finanziamenti	5.573.543	14.996.558
Debiti verso soci	27.613.827	0
Debiti IFRS 16	39.157.508	19.290.428
<b>Totale debiti verso banche e altri finanziatori - quota non corrente</b>	<b>72.344.878</b>	<b>34.286.986</b>
	31-dic 2021	31-dic 2020
<b>Correnti</b>		
Mutui e finanziamenti quota corrente	5.870.492	7.366.324
Debiti verso società di leasing	13.048	340.257
Debiti IFRS 16	1.833.082	1.344.919
Debiti bancari a breve	869.713	2.435.292
Debiti verso controllate	4.149.459	2.603.662
Debiti verso soci		13.503.131
<b>Totale debiti verso banche e altri finanziatori - quota corrente</b>	<b>12.735.794</b>	<b>27.593.585</b>

I mutui in essere al 31 dicembre 2021 sono costituiti da:

- (i) mutuo fondiario, contratto con Cariparma per l'importo residuo in linea capitale di euro 3.924.571 (interamente classificato nelle passività correnti) scadente il 20 luglio 2025. Il mutuo è garantito da ipoteche iscritte sugli immobili sociali di Strada in Chianti (FI), Salmour (CN), Aulla (MS) e Bagnone (MS) sino ad un valore di euro 15.000.000;
- (ii) mutuo erogato nel corso dell'esercizio 2020 da Cariparma ai sensi dell'articolo 1 del D.L. 8 aprile 2020 n. 23 assistito da garanzia SACE per l'importo residuo in linea capitale di euro 6.125.000 (di cui euro 4.375.000 scadenti oltre i 12 mesi) scadente il 30 giugno 2025
- (iii) mutuo ricevuto da Banco Sardegna per l'importo residuo in linea capitale di euro 1.315.426 (di cui euro 1.198.543 scadenti oltre l'esercizio successivo), scadente il 31/10/2031. La quota scadente oltre i 5 anni ammonta ad euro 581.524. Il mutuo è garantito da ipoteca di primo grado sull'immobile della Quiete sito a Spotorno per euro 3.200.000,00.
- (iv) mutuo ricevuto da Cassa di Risparmio di Asti per l'importo residuo in linea capitale di euro 79.037 (interamente classificato nelle passività correnti), scadente

il 25/09/2022.

Nel corso dell'esercizio 2021 sono stati estinti i seguenti mutui:

- (i) mutuo concesso dal Banco Popolare S. Gimignano e S. Prospero (ex Banca Popolare di Verona) estinto a ottobre 2021, per euro 2.015.202, con conseguente liberazione dell'ipoteca di primo grado sull'immobile di Quattro Castella (RE) sino a un valore di euro 8.000.000;
- (ii) mutuo erogato da Chiantibanca nel corso dell'esercizio 2020, estinto a ottobre 2021 per euro 1.143.772 con conseguente liberazione dell'ipoteca di secondo grado iscritta sull'immobile sociale di Borgo San Lorenzo sino a un valore di euro 2.600.000.
- (iii) mutuo erogato da Unicredit nel corso dell'esercizio 2020 di natura ipotecaria estinto nel mese di ottobre 2021 per euro 3.640.000 con conseguente liberazione dell'ipoteca iscritta sull'immobile di Torino dove ha sede la RSA Le Terrazze sino a un valore di euro 8.000.000;

In merito ai finanziamenti si segnala che è stato estinto a ottobre 2021 il finanziamento ricevuto dalla Chianti Banca, per euro 1.162.273, con conseguente liberazione dell'ipoteca iscritta sull'immobile sociale di Borgo San Lorenzo sino a un valore di euro 6.000.000.

In merito ai debiti bancari a breve si segnala che la riduzione è connessa principalmente al rimborso nel corso del 2021 del finanziamento ricevuti da BNL per l'importo di 1.502.032 euro.

I debiti per canoni di locazione ex IFRS 16 ammontano a complessivi euro 40.990.590 di cui euro 1.833.082 esigibili entro l'esercizio successivo. L'incremento è da ricondursi alla vendita con retro-locazione, trattata ai sensi dell'IFRS 16, degli immobili relativi alle residenze Giotto, Le Terrazze e Pensionato San Giuseppe, si veda per dettagli in merito all'operazione quanto indicato nei "fatti di rilievo del periodo" nella relazione sulla gestione.

Tra gli altri debiti iscritti nella voce in commento si segnalano inoltre i debiti verso soci e parti correlate per finanziamenti per euro 31.763.286, di cui 4.149.459 interamente esigibili entro l'esercizio successivo.

#### 4.e Altre passività non correnti

La voce in oggetto è pari a zero (euro 22.012 nel precedente esercizio).

La voce accoglieva al 31 dicembre 2020 essenzialmente i debiti verso INPS oggetto di rateizzazione per la quota oltre l'esercizio; al 31 dicembre 2021 tale quota è classificata nel corrente. Al 31 dicembre 2021 non sono in essere rateizzazioni di imposte e debiti verso INPS oltre a quella sopra citata.

#### 5.a. Debiti commerciali

La voce in oggetto ammonta ad euro 6.564.171 (euro 5.944.126 nel precedente esercizio).

La voce in oggetto risulta così composta:

	31-dic 2021	31-dic 2020
Fornitori	3.465.195	3.443.980
Fatture da ricevere	3.222.288	2.569.212
Note di credito da ricevere	(123.312)	(69.066)
<b>Totale debiti commerciali</b>	<b>6.564.171</b>	<b>5.944.126</b>

I debiti verso fornitori sono rappresentanti principalmente da debiti di funzionamento connessi alla gestione delle residenze sanitarie per anziani.

#### 5.b. Debiti tributari

La voce in oggetto ammonta ad euro 622.021 (euro 703.508 precedente esercizio).

Tale voce risulta così composta:

	31-dic 2021	31-dic 2020
Debiti per imposte sui redditi	0	174.047
Ritenute d'acconto da versare	558.109	391.252
Altri debiti tributari	63.913	138.209
<b>Totale debiti tributari</b>	<b>622.021</b>	<b>703.508</b>

**5.c. Altre passività correnti**

La voce in oggetto ammonta ad euro 5.316.941 (euro 5.368.816 nel precedente esercizio).

La voce in oggetto risulta così composta:

	<b>31-dic</b>	<b>31-dic</b>
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Debiti verso il personale e istituti previdenziali	3.385.470	3.473.962
Debiti verso organo amministrativo	23.508	19.537
Ratei e Risconti passivi	812.053	852.478
Debiti verso imprese controllate da consolidato fiscale	342.991	466.134
Altre passività correnti	752.919	556.705
<b>Totale</b>	<b>5.316.941</b>	<b>5.368.816</b>

La voce “Debiti verso il personale e istituti previdenziali”, ammontante ad euro 3.385.470, si riferisce ai debiti per retribuzioni, ferie maturate e non godute e competenze maturate in favore del personale dipendente e assimilati nonché ai debiti verso INPS ed altri istituti previdenziali per contributi da versare sulle competenze del mese di dicembre e per contributi accantonati sulle retribuzioni differite maturate al 31 dicembre 2021 in favore dei dipendenti.

La voce “Ratei e risconti passivi” si riferisce principalmente al risconto passivo del contributo erogato dalla Regione Piemonte.

La voce “Altre passività correnti”, pari ad euro 752.919, comprende principalmente, i debiti verso clienti per pagamenti anticipati e i debiti per cauzioni passive ricevute dagli ospiti.

## 7. Commento alle principali voci del conto economico

### Valore della produzione

Il valore della produzione risulta così composto:

	31-dic 2021	31-dic 2020
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	33.347.414	35.644.508
Altri ricavi e proventi	1.664.760	1.189.163
<b>Totale</b>	<b>35.012.173</b>	<b>36.833.671</b>

### 6. Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Si segnala che i ricavi, pari ad euro 33.347.414 (euro 35.644.508 nel precedente esercizio), sono interamente riferibili al territorio nazionale.

Si riporta di seguito la suddivisione delle vendite e delle prestazioni per categorie di attività:

	31-dic 2021	31-dic 2020
Ricavi per quota retta a privati	19.134.696	20.666.754
Ricavi per quota sanitaria e sociale	13.817.833	14.031.557
Ricavi extra e supplementi	394.885	946.197
<b>Totale</b>	<b>33.347.414</b>	<b>35.644.508</b>

La riduzione dei ricavi risente ancora della pandemia COVID che non ha permesso il recupero dell'occupazione nelle strutture. Il tasso di occupazione nel corso del 2021 è stato in media del 66.75% in riduzione rispetto al dato medio di occupazione del 2020 pari a 73.17% solo in parte controbilanciato dai contributi ricevuti dal SSR per compensare gli effetti prodotti dal COVID. I tassi risultano ancora distanti dal periodo ante-COVID che si era chiuso, nel 2019, con tassi di occupazione del 81.66%.

### 7. Altri ricavi e proventi

La voce in oggetto, ammontante ad euro 1.664.760 (euro 1.189.163 nel passato esercizio), risulta così composta:

	<b>31-dic 2021</b>	<b>31-dic 2020</b>
Ricavi per contributi	105.719	0
Ricavi diversi	1.553.906	1.020.394
Proventi non caratteristici	5.135	168.769
<b>Totale</b>	<b>1.664.760</b>	<b>1.189.163</b>

La voce “Ricavi diversi” accoglie prevalentemente i canoni attivi per la locazione ad entità terze di alcuni spazi all’interno degli immobili della Società e i ricavi per distacco personale.

### **8. Costi per materie prime**

La voce in oggetto, pari ad euro 2.015.986 (euro 2.652.948 nel precedente esercizio), è composta prevalentemente dai costi per l’acquisto di generi alimentari e di materiale sanitario utilizzati nelle RSA gestite dalla Società.

### **9. Costi per servizi e godimento beni di terzi**

La voce in oggetto, pari ad euro 9.518.498 (euro 7.846.788 nel precedente esercizio) risulta così composta:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Consulenze	507.000	486.883
Compensi organi sociali e collaboratori	500.690	417.967
Utenze	1.785.841	1.608.708
Costi di pubblicità e rappresentanza	212.763	220.153
Appalti lavanderia	549.890	709.575
Locazioni	43.136	12.755
Manutenzioni	769.151	487.663
Assicurazioni	265.792	310.041
Noleggi mezzi di trasporto	85.437	77.418
Costi per Global Service	1.691.138	1.320.032
Altri	3.107.659	2.195.593
<b>Totale</b>	<b>9.518.498</b>	<b>7.846.788</b>

La voce “Altri” è composta prevalentemente dal costo per professionisti operanti presso le RSA di proprietà della Società, dalla remunerazione del servizio reso dalle società fornitrici dei lavoratori interinali, dai servizi di outsourcing e da spese per servizi bancari. L’incremento rispetto al precedente esercizio è generato principalmente dal maggior costo per personale infermieristico, sia libero

professionista che gestito in appalto, conseguente alla carenza di personale interno.

### 10. Costi del personale

La voce in oggetto, pari ad euro 17.613.644 (euro 20.273.330 nel precedente esercizio), risulta così composta:

	31-dic 2021	31-dic 2020
Salari e Stipendi	10.031.360	10.932.426
Interinali	3.898.523	5.266.309
Oneri Sociali	2.986.024	3.279.792
Trattamento di fine rapporto	697.737	794.803
<b>Totale</b>	<b>17.613.644</b>	<b>20.273.330</b>

Il numero medio dei dipendenti, distinto per categoria, nel corso dell'esercizio si è così movimentato:

	31.12.2021	31.12.2020
Quadri	9	8
Impiegati	65	72
Operai	427	427
Interinali	148	198
<b>Totale</b>	<b>649</b>	<b>705</b>

### 11. Accantonamenti

La voce è pari a 251.280 euro ed è relativa all'accantonamento effettuato per adeguare il fondo svalutazione crediti al rischio di eventuali insolvenze.

### 12. Oneri diversi di gestione

La voce in oggetto, pari ad euro 889.490 (euro 925.727 nel precedente esercizio), risulta così composta:

	<b>31-dic 2021</b>	<b>31-dic 2020</b>
Libri e riviste	10.016	9.676
Imposte, bolli e tasse	586.121	751.057
Multe e sanzioni	80.283	91.703
Altri oneri	213.070	73.291
<b>Totale</b>	<b>889.490</b>	<b>925.727</b>

### 13. Ammortamenti e svalutazioni delle attività

La voce in oggetto, pari ad euro 4.208.818 (euro 4.319.981 nel precedente esercizio), risulta così composta:

	<b>31-dic 2021</b>	<b>31-dic 2020</b>
Ammortamento attività immateriali	19.010	11.261
Ammortamento diritti d'uso	1.500.220	1.181.529
Ammortamento attività materiali	2.352.688	3.127.191
Svalutazione partecipazioni	336.900	0
<b>Totale</b>	<b>4.208.818</b>	<b>4.319.981</b>

La voce Ammortamento accoglie il normale processo di ammortamento delle attività materiali e immateriali ivi compresi i diritti d'uso ex IFRS 16.

La voce svalutazione partecipazioni è relativa alla svalutazione effettuata ad aprile 2021 alla partecipazione di Eukedos S.p.A. per adeguare il valore delle azioni al fair value alla data dell'acquisizione del controllo, si veda per dettagli quanto riportato in merito all'OPA nella sezione "fatti di rilievo del periodo" nella relazione sulla gestione.

### 14. Proventi ed (oneri) finanziari

La suddetta voce chiude con un saldo negativo di euro 3.079.561 (euro 2.123.047 nel precedente esercizio), determinato da proventi per euro 23.551 e da oneri per euro 3.103.112.

Gli oneri finanziari sono essenzialmente composti dagli interessi passivi sui mutui e finanziamenti in essere per il cui dettaglio si veda la relativa voce.

## 15. Imposte sul reddito

Con riferimento alle imposte correnti sul reddito dell'esercizio si segnala che si è provveduto alla loro stima prevedendo la determinazione dell'imponibile che risulterà dalla predisposizione della dichiarazione dei redditi.

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	2021	2020
Imposte correnti al netto crediti imposta	(661.644)	(265.802)
Imposte anticipate	384.083	935.039
Imposte differite	(253.005)	1.485.009
Imposte esercizi precedenti	11.720	111.376
Imposta sostitutiva riallineamento		(174.047)
<b>Totale</b>	<b>(518.846)</b>	<b>2.091.575</b>

### Fiscalità corrente IRES

Si ricorda che la Società, congiuntamente con le società controllate Providentia S.r.l., La Villa S.r.l. Hiberna Regis S.r.l. e PCMDUE S.r.l. ha esercitato l'opzione per il regime fiscale del Consolidato Nazionale di cui agli artt. 117 e seguenti del DPR 917/1986, che consente di determinare l'IRES su una base imponibile corrispondente alla somma algebrica degli imponibili positivi e negativi delle singole società che partecipano al consolidato.

I debiti per imposte sul reddito dell'esercizio sono determinati sulla base di una realistica previsione degli oneri di imposta da assolvere in applicazione della vigente normativa fiscale.

Per quanto riguarda gli imponibili IRES trasferiti dalle società controllate, si è rilevato come contropartita patrimoniale un credito verso le stesse società controllate. Eventuali proventi derivanti dall'attribuzione da parte delle società controllate di perdite fiscali vengono invece rilevati con contropartita patrimoniale un debito verso le stesse società controllate.

I rapporti nascenti dall'adesione al consolidato fiscale sono regolati da un apposito accordo bilaterale ("Il Regolamento"), identico per tutte le società consolidate, che prevede una procedura comune per l'applicazione delle disposizioni normative e regolamentari.

In particolare, il regolamento prevede, per le società consolidate con reddito

imponibile positivo, che l'imposta venga liquidata dalla consolidante e a questa trasferita dalla consolidata entro i termini di pagamento fissati dalle scadenze fiscali.

I riflessi contabili derivanti dall'opzione sono, in linea di massima, i seguenti:

- l'esercizio dell'opzione non fa venir meno l'obbligo di rilevare, nel bilancio di ciascuna società partecipante al consolidato, le imposte che sarebbero dovute in assenza del diritto dell'opzione;
- le società consolidate, in contropartita delle imposte da esse "teoricamente" dovute per l'esercizio, appostano un corrispondente debito verso la consolidante/controllante, anziché verso l'Erario, visto che è quest'ultima che assolve il debito fiscale per l'intero gruppo;
- le società in perdita fiscale appostano un credito verso la consolidante/controllante, corrispondente all'imposta Ires da questa non versata per effetto dell'utilizzo della perdita.

Ciascuna società consolidata si è impegnata a mantenere indenne la consolidante per maggiori imposte accertate, sanzioni ed interessi ed ogni altra somma che si renda dovuta per violazioni commesse dalla consolidata stessa, con riferimento al proprio reddito complessivo, mentre la consolidante si è impegnata a mantenere indenne la consolidata in ordine agli omessi versamenti delle somme dovute in base alla dichiarazione.

#### **Riconciliazione tra l'onere fiscale di bilancio e l'onere teorico**

Conformemente alle indicazioni fornite dai principi contabili, si riporta di seguito il prospetto con la riconciliazione tra l'onere fiscale di bilancio e l'onere teorico, distintamente per l'IRES e per l'IRAP.

	31.12.2021	31.12.2020
Utile (perdita) ante imposte	-2.565.104	-1.308.150
Aliquota IRES	24%	24%
<b>IRES teorica</b>	<b>-615.625</b>	<b>-313.956</b>
Costo del lavoro	2.611.318	3.564.928
<i>Personale dipendente al netto deduzioni</i>	<i>2.279.742</i>	<i>3.225.257</i>
<i>Compensi amministratori e co.co.co</i>	<i>331.576</i>	<i>339.671</i>
Proventi e oneri finanziari	3.079.561	2.123.047
Reddito ante imposte ai fini IRAP	7.462.531	4.379.825
Aliquota IRAP	3,90%	3,90%
<b>IRAP teorica</b>	<b>291.039</b>	<b>170.813</b>
<b>Totale imposizione teorica</b>	<b>-324.586</b>	<b>-143.143</b>
<b>Imposte contabilizzate a CE</b>	<b>661.644</b>	<b>301.326</b>
Differenza	-986.230	-444.469
<b>Principali motivazioni della differenza tra imposizione teorica e effettiva</b>		
Costo beni uso promiscuo	24.239	27.923
Imposte, tasse e sanzioni	71.623	44.885
Accantonamenti indeducibili	160.989	0
Superammortamento	-21.842	-22.103
Riprese IRAP	152.096	108.728
Plusvalenze	358.506	26.239
Annullamento effetti IFRS 16	-2.433	0
Altre variazioni	243.052	258.797
<b>Differenza</b>	<b>986.231</b>	<b>444.469</b>

## 16. Altre componenti del Conto Economico Complessivo

La voce accoglie gli utili e le perdite attuariali emerse in sede di valutazione attuariale del debito per TFR maturato in capo alla Società prima della riforma del 2007.

## 8. Altre informazioni

### Garanzie ed altri impegni

Le garanzie risultano così composte:

(i) ipoteche iscritte sugli immobili sociali di Strada in Chianti (FI), Salmour (CN), Aulla (MS) e Bagnone (MS) per complessivi euro 15.000.000 a garanzia del mutuo fondiario ricevuto da Cariparma;

(ii) ipoteca iscritta sull'immobile della Quietè sito a Spotorno per complessivi euro 3.200.000,00 a garanzia del mutuo fondiario ricevuto dal Banco di Sardegna.

### Posizione finanziaria netta

<i>(in migliaia di euro)</i>	<b>31-dic 2021</b>	<b>31-dic 2020</b>
<hr/>		
Titoli		
Crediti finanziari correnti	8.550	4.794
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	9.882	7.280
<b>Attività finanziarie a breve termine (A)</b>	<b>18.432</b>	<b>12.073</b>
<hr/>		
Debiti verso banche	(870)	(7.336)
Quota a breve finanziamenti a medio lungo termine	(5.870)	(2.679)
Debiti verso altri finanziatori a breve termine	(4.163)	(16.229)
Debiti verso altri finanziatori per diritti d'uso breve termine	(1.833)	(1.350)
<b>Indebitamento finanziario a breve termine (B)</b>	<b>(12.736)</b>	<b>(27.594)</b>
<hr/>		
<b>Posizione (Indebitamento) finanziaria netta a breve (A+B)</b>	<b>5.696</b>	<b>(15.521)</b>
Debiti verso banche	(5.574)	(14.997)
Debito verso altri finanziatori	(27.614)	
Debiti verso altri finanziatori per diritti d'uso medio lungo termine	(39.158)	(19.290)
<b>Indebitamento finanziario a medio lungo termine</b>	<b>(72.345)</b>	<b>(34.287)</b>
<hr/>		
<b>Indebitamento finanziario discontinued</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<hr/>		
<b>Posizione (Indebitamento) finanziaria netta</b>	<b>(66.649)</b>	<b>(49.808)</b>

L'incremento dell'indebitamento finanziario netto è generato dai nuovi finanziamenti contratti, in particolare con i soci, al fine di concludere l'operazione di acquisto della partecipazione di controllo in Eukedos S.p.A. e per mettere in atto i piani di sviluppo

oltreché dalle operazioni di cessione con retrolocazione delle residenze Giotto, Le Terrazze e Pensionato San Giuseppe.

### **Informazioni sui principali rischi ed incertezze**

Per la descrizione in merito ai principali rischi ed incertezze a cui la Società è esposta e all’informativa richiesta dall’IFRS 7 si veda quanto indicato nella relazione sulla gestione al 31.12.2021 nella sezione “Rischi a cui è soggetta l’azienda”.

### **Strumenti finanziari derivati**

Alla data del 31 dicembre 2021 la Società ha in essere strumenti finanziari derivati come meglio descritto nel paragrafo dei fondi rischi

### **Compensi, anticipazioni e crediti concessi all’organo amministrativo, al collegio sindacale e alla società di revisione**

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti gli amministratori ed i sindaci, ai sensi dell'art. 2427, punto 16 del Codice Civile, nonché i compensi alla Società di revisione:

	<b>31-dic 2021</b>	<b>31-dic 2020</b>
Collegio Sindacale	44.328	44.328
Compensi Società di Revisione	18.267	26.369
Organo amministrativo	320.004	327.505

Gli importi indicati in tabella si riferiscono ai compensi. Si dichiara che nell’esercizio in commento non esistono anticipazioni e crediti, ne sono stati assunti impegni per conto dell’organo amministrativo ed ai sindaci per effetto di garanzie di qualsiasi tipo prestate.

### Operazioni con parti correlate

I rapporti intrattenuti con le parti correlate nel corso del 2021 sono regolati a condizioni di mercato.

La Società alla data di riferimento del presente bilancio risulta controllata dalla società Groupe Maisons de Famille.

Nel prospetto che segue sono indicati i principali rapporti di La Villa S.p.A. con la società controllante e con il socio Arkiholding espressi in euro migliaia:

	CREDITI	DEBITI	PROVENTI	COSTI
ARKIHOLDING SRL	29.152	15.805.931		871.659
GROUPE MAISON DE FAMILLE		11.907.733		633.253

I debiti verso la società controllante sono costituiti da un finanziamento in linea capitale per euro 7.063.412 e da debiti per euro 4.844.321 afferenti management fees e interessi passivi sul finanziamento soci.

I costi sono riferiti agli interessi passivi sul finanziamento sopra indicato e ai servizi resi in favore della Società nel corso dell'esercizio.

I rapporti con Arkiholding si riferiscono prevalentemente alla fornitura di servizi di gestione delle risorse umane.

I debiti verso il socio Arkiholding sono costituiti da un finanziamento per euro 15.706.095 e da debiti commerciali per euro 99.836 afferenti a servizi resi in favore della Società.

I costi sono riferiti agli interessi passivi sul finanziamento sopra indicato e ai servizi resi in favore della Società nel corso dell'esercizio.

La Società controlla le seguenti società: La Villa S.r.l. (che a sua volta controlla PCM Due S.r.l.), Hiberna Regis S.r.l (che a sua volta controlla Cimabue S.r.l.), Providentia S.r.l., la Villa Health Care S.r.l. ed Eukedos S.p.a (che a sua volta controlla Edos s.r.l.).

La Società ha intrattenuto rapporti di natura finanziaria e commerciale con le società controllate regolati a condizioni di mercato.

Nel prospetto che segue sono indicati i principali rapporti economici (distinti fra componenti positivi e componenti negativi) e patrimoniali (crediti e debiti) di La Villa

S.p.A. con le società controllate espressi in migliaia di euro.

	CREDITI	DEBITI	PROVENTI	COSTI
LA VILLA SRL	1.166	4.149	226	31
HIBERNA REGIS SRL	8.414	343		-
PROVIDENTIA SRL	585		10	-
PCMDUE SRL	47	-		-
LA VILLA HEALT CARE SRL	1	10		-
CIMABUE SRL				
EDOS SRL	304	48	424	118
EUKEDOS SPA	2		4	

I crediti di La Villa S.p.A. nei confronti delle società controllate sono prevalentemente connessi a finanziamenti concessi alle stesse, al credito per imposte IRES derivante dal trasferimento dell'imponibile fiscale IRES reso possibile dall'adesione al regime fiscale del Consolidato Nazionale di cui agli artt. 117 e seguenti del DPR 917/1986 (TUIR) e a crediti per riaddebiti di assicurazioni e per prestazioni di distacco personale.

I debiti si riferiscono prevalentemente dal trasferimento dell'imponibile fiscale negativo IRES reso possibile dall'adesione al regime fiscale del Consolidato Nazionale di cui agli artt. 117 e seguenti del DPR 917/1986 (TUIR) e ad un finanziamento ricevuto dalla controllata La Villa S.r.l.

I proventi sono riferiti principalmente al riaddebito dei costi assicurativi sostenuti dalla Società e al distacco del personale. I costi sono riferiti al riaddebito del distacco del personale e riaddebiti DPI.

Di seguito vengono riepilogate le principali operazioni in essere tra la Società e le altre entità correlate come definite dallo IAS 24 svolte a normali condizioni di mercato espressi in migliaia di Euro:

	CREDITI	DEBITI	PROVENTI	COSTI
EDILFORTE 99 SRL	10	218	2	-
PIANETA ANZIANI SRL	54	-	28	
TOSCOFINA DI CARLO IUCULANO SAS	-	-	-	44
SOMERFIN SAS		-		7
TRUST		-		80

I crediti sono riferiti al riaddebito dei costi assicurativi sostenuti dalla società.

I debiti sono costituiti da debiti commerciali.

I costi sono riferiti ad affitti e interessi passivi sul finanziamento Toscofina.

I proventi sono riferiti al riaddebito dei costi assicurativi sostenuti dalla Società e al distacco del personale.

#### **Fatti di rilievo intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio**

Si veda quanto indicato nell'omologo paragrafo nella relazione sulla gestione.

#### **Informazioni sulle società o enti che esercitano attività di direzione e coordinamento ex art. 2497 e seguenti del Codice Civile**

In relazione alla disciplina in materia di diritto societario, si segnala che ad oggi, all'interno dei due gruppi di riferimento, non risulta possibile individuare in modo inequivocabile il soggetto che esercita l'attività di direzione e coordinamento ex art. 2497 e seguenti del Codice Civile. Ad esito di tale verifica non si è provveduto ad effettuare alcuna iscrizione presso il competente Registro delle Imprese di Firenze.

#### **Informazioni ex art. 1, comma 125, della legge 4 agosto 2017 n. 124**

In relazione al disposto di cui all'art. 1, comma 125, della legge 124/2017, in merito all'obbligo di dare evidenza in nota integrativa delle somme di denaro eventualmente ricevute nell'esercizio a titolo di sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere dalle pubbliche amministrazioni e dai soggetti di cui al comma 125 del medesimo articolo, la Società attesta di aver ricevuto nel corso del presente esercizio un credito d'imposta sui beni strumentali L.178/2020 per euro 51.914.

**Destinazione del risultato di esercizio**

Signori Azionisti,

il presente bilancio, composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico, rendiconto finanziario e Nota Integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico alla data del 31 dicembre 2021 e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Nel sottoporre alla Vostra approvazione il bilancio così come predisposto, Vi proponiamo:

- i. di rinviare la perdita di esercizio di euro 3.083.949,50 all'esercizio successivo;
- ii. di vincolare parte delle "Riserve" per un importo complessivo di euro 11.055.843 (di cui euro 5.627.509 già indicati nella Nota Integrativa al bilancio 31/12/2020) quale riserva indisponibile in sospensione d'imposta ai fini fiscali, così come previsto dall'art.110 del D.L. 104/2020. Il predetto importo corrisponde a quello dei differenziali allineati - al netto dell'imposta sostitutiva corrisposta - tra i maggiori valori civili e quelli fiscali iscritti nel bilancio in corso al 31 dicembre 2019 con riferimento ai beni materiali ed immateriali (in particolare l'avviamento).
- iii. Inoltre, posto che la vostra Società ha effettuato parte del riallineamento dei valori fiscali a quelli civilistici solo dopo l'approvazione del bilancio 2020 (e ciò per un importo pari a Euro 5.428.334), si tratta oggi di deliberare l'apposizione del vincolo di sospensione anche sulla quota parte delle riserve presenti nel patrimonio netto che ancora risultano libere.
- iv. In tal senso, ovvero circa le modalità e ai termini di apposizione del vincolo in sospensione d'imposta alla riserva, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che detto vincolo, per i soggetti che non hanno stanziato detta riserva nel bilancio riferito all'anno del riallineamento, dovrà essere apposto nel bilancio relativo all'esercizio successivo (nel caso di specie bilancio 2021) mediante delibera assembleare.

Firenze, lì 14 marzo 2022

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Ing. Carlo Iuculano