



NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO

CHIUSO AL 31.12.2025

Situazione patrimoniale e finanziaria

	31-dic 2025	31-dic 2024
Attività		
Attività non correnti:		
Avviamento	20.174.091	20.174.091
Attività immateriali	77.510	115.755
Attività materiali	45.854.477	45.434.100
Attività per diritto d'uso	16.817.705	16.902.162
Partecipazioni	34.903.518	35.250.573
Crediti per imposte anticipate	2.566.477	2.825.868
Altre attività non correnti	29.895.112	27.368.869
Totale attività non correnti	150.288.890	148.071.417
Attività correnti:		
Crediti commerciali	5.668.539	5.768.200
Crediti tributari	315.793	313.010
Altre attività correnti	12.773.078	10.403.625
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	788.836	4.157.925
Totale attività correnti	19.546.246	20.642.760
Attività destinate alla vendita	-	-
Totale attività	169.835.136	168.714.177
Passività e patrimonio netto		
Patrimonio netto:		
Capitale sociale	25.000.000	25.000.000
Riserve	8.284.533	9.308.668
Utile (perdita) dell'esercizio	426.480	(1.008.370)
Patrimonio netto	33.711.013	33.300.298
Totale Patrimonio netto	33.711.013	33.300.298
Passività non correnti:		
Fondi rischi ed oneri	21.449	21.449
Fondo per imposte differite	1.569.087	1.794.395
Fondo TFR	454.066	476.432
Debiti verso banche e altri finanziatori - quota non corrente	41.501.173	46.965.280
Debiti verso altri finanziatori per diritti d'uso - quota non corrente	45.068.836	44.966.317
Altre passività non correnti	26.511.087	20.498.993
Totale passività non corrente	115.125.698	114.722.866
Passività correnti:		
Debiti commerciali	5.464.113	6.113.307
Debiti tributari	2.275.254	1.574.101
Debiti verso banche e altri finanziatori - quota corrente	5.472.193	6.339.715
Debiti verso altri finanziatori per diritti d'uso - quota corrente	1.302.149	1.004.546
Altre passività correnti	6.484.716	5.659.343
Totale passività correnti	20.998.425	20.691.013
Totale passività e patrimonio netto	169.835.136	168.714.177

Conto Economico

	31-dic 2025	31-dic 2024
Valore della Produzione:		
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	47.101.963	41.984.811
Altri ricavi e proventi	789.683	1.802.767
Totale valore della produzione	47.891.645	43.787.578
Costi della produzione:		
Costi per consumo di merci	(2.411.271)	(2.253.697)
Costi per servizi e godimento beni di terzi	(9.182.166)	(9.865.113)
Costi del personale	(26.150.129)	(22.860.176)
Accantonamenti	0	0
Oneri diversi di gestione	(1.254.801)	(1.250.434)
Totale costi della produzione	(38.998.368)	(36.229.420)
Margine operativo lordo	8.893.277	7.558.158
Ammortamenti e svalutazioni delle Immobilizzazioni	(3.914.413)	(3.937.070)
Margine operativo netto	4.978.864	3.621.088
Proventi ed (oneri) finanziari	(3.810.685)	(4.353.670)
Utili (perdite) da partecipate	0	0
Risultato prima delle imposte	1.168.179	(732.582)
Imposte	(741.699)	(275.789)
Utile (perdita) dell'esercizio	426.480	(1.008.371)
Utile (Perdita) attuariale della valutazione del TFR ai sensi dello IAS 19 revised	(3.139)	(647)
Utile (Perdita) della valutazione MTM dei contratti di finanza derivata	(12.627)	(62.967)
Utile (perdita) complessivo dell'esercizio	410.714	(1.071.985)

Prospetto delle variazioni di Patrimonio Netto

	Capitale Sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserva Legale	Altre Riserve					Utile (perdita) portati a nuovo	Utile (perdita) dell'esercizio	Totale Patrimonio Netto
				Riserva straordinaria	Riserva da fusione	Riserva FTA	Riserva IAS 19	Riserva Cash Flow Edge			
Saldo 31/12/2023	25.000.000	13.265.306	129.729	485.917	790.561	7.811.900	(30.658)	75.594	(13.400.931)	244.864	34.372.282
Destinazione risultato			12.243	232.621						(244.864)	0
Utile (perdita) altre componenti							(647)	(62.967)		(1.008.370)	(63.614)
Utile (perdita) dell'esercizio											(1.008.370)
Saldo 31/12/2024	25.000.000	13.265.306	141.972	718.538	790.561	7.811.900	(31.305)	12.627	(13.400.931)	(1.008.370)	33.300.298
Destinazione risultato									(1.008.370)	1.008.370	0
Risultato complessivo dell'esercizio											410.714
Utili/perdite attuariali							(3.139)	(12.627)			(15.766)
Risultato dell'esercizio										426.480	426.480
Saldo 31/12/2025	25.000.000	13.265.306	141.972	718.538	790.561	7.811.900	(34.444)	0	(14.409.301)	426.480	33.711.013

Rendiconto Finanziario

	31-dic 2025	31-dic 2024
A - DISPONIBILITA' E MEZZI EQUIVALENTI ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO	4.157.925	692.050
B - DISPONIBILITA' GENERATE (ASSORBITE) DALL'ATTIVITA' OPERATIVA		
Utile (perdita) dell'esercizio	426.480	(1.008.370)
Ammortamenti e svalutazioni	2.704.978	2.768.853
Ammortamenti diritti d'uso	1.209.435	1.168.217
Accantonamento a fondo TFR al netto delle erogazioni di periodo	(26.495)	(48.893)
Svalutazioni crediti	0	0
Variazione imposte differite / anticipate	39.060	(359.245)
Sopravvenienza IFRS 16	(9.888)	0
Interessi passivi IFRS 16	2.396.460	2.357.350
Altre variazioni	363.181	(109.590)
Oneri figurativi	0	0
<i>Flusso (assorbimento) di cassa dell'attività operativa prima delle variazioni del capitale circolante</i>	<i>7.103.212</i>	<i>4.768.322</i>
(Incremento) / Decremento dei crediti verso clienti	99.662	2.332.027
(Incremento) / Decremento delle attività correnti	(142.907)	(565.421)
Incremento / (Decremento) dei debiti verso fornitori	(3.987.416)	(930.528)
Incremento / (Decremento) delle passività correnti	1.532.186	940.485
Variazione netta delle altre attività/passività non correnti	(335.902)	(332.000)
<i>Flusso (assorbimento) di cassa dell'attività operativa per variazioni del capitale circolante</i>	<i>(2.834.378)</i>	<i>1.444.562</i>
Totale (B) Flusso di cassa derivante dall'attività operativa	4.268.834	6.212.884
C - DISPONIBILITA' GENERATE (ASSORBITE) DALLE ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
Investimenti netti in partecipazioni	0	(607.500)
(Investimenti) in immobilizzazioni	(2.644.133)	(4.414.617)
Disinvestimenti in immobilizzazioni	0	0
Totale (C) Flusso (Assorbimento) di cassa derivante dall'attività di investimento	(2.644.133)	(5.022.117)
D - DISPONIBILITA' GENERATE (ASSORBITE) DALLE ATTIVITA' FINANZIAMENTO		
Aumento capitale sociale	0	0
Rimborso IFRS16	(1.162.126)	(927.427)
Rimborsi di finanziamento banche	(4.710.723)	(3.850.075)
Rimborsi di finanziamento vs controllante	(4.000.000)	0
Nuove accensioni banche	882.663	6.945.323
Nuove accensioni vs controllante	2.296.214	4.500.000
Variazione netta delle altre attività/passività finanziarie	1.700.183	(4.392.713)
Totale (D) Flusso (Assorbimento) di cassa derivante dalle attività di finanziamento	(4.993.790)	2.275.108
VARIAZIONE NETTA DELLE DISPONIBILITA' E MEZZI EQUIVALENTI	(3.369.089)	3.465.874
DISPONIBILITA' E MEZZI EQUIVALENTI ALLA FINE DELL'ESERCIZIO	788.836	4.157.925

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 2025, risulta così composta:

- Groupe Maisons de Famille, titolare del 51,00% del capitale sociale, che risulta pertanto essere la società controllante;
- Arkicare 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 paragrafo 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 Maisons de Famille e al 49% dalla società Arkicare 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 Maisons 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.maisonsdefamille.com per maggiori informazioni sul Gruppo.

Tuttavia, la Società La Villa S.p.A ha deciso in maniera volontaria di redigere un subconsolidato e di allegarlo al presente bilancio di esercizio depositato presso il Registro delle Imprese.

2. Criteri generali di redazione del bilancio

2.1. Principi contabili rilevanti

Il bilancio al 31 dicembre 2025 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 Maisons 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.

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

Di seguito vengono illustrate le sole variazioni omologate dalla Commissione Europea escludendo quelle pubblicate dall’International Accounting Standard Board (IASB) ma non ancora applicabili in quanto non ancora omologati dall’Unione Europea.

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 2025 e seguenti:

Titolo documento	Data emissione da parte dello IASB	Data di entrata in vigore	Data di omologazione	Regolamento UE e data di pubblicazione
Impossibilità di cambio (Modifiche allo IAS21)	Agosto 2023	1° gennaio 2025	12 novembre 2024	(UE) 2024/2862 13 novembre 2024
Modifiche alla classificazione e alla valutazione degli strumenti finanziari (modifiche all’IFRS9 e all’IFRS7)	Maggio 2024	1° gennaio 2026	27 maggio 2025	(UE) 2025/1047 28 maggio 2025
Contratti collegati all’energia elettrica dipendente dalla natura (Modifiche all’IFRS9 e all’IFRS7)	Dicembre 2024	1° gennaio 2026	30 giugno 2025	(UE) 2025/1266 1° luglio 2025
Ciclo annuale di miglioramenti ai principi contabili IFRS – Volume 11 (Modifiche all’IFRS1, All’IFRS7, all’IFRS9, all’IFRA10 e allo IAS7)	Luglio 2024	1° gennaio 2026	9 luglio 2025	(UE) 2025/1311 10 luglio 2025

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

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 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 all'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.

Il valore residuo del bene, la vita utile e i metodi applicati sono rivisti con frequenza annuale e adeguati se necessario alla fine di ciascun 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):

Categoria	Aliquota
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 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.

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.

Perdite di valore ("Impairment")

Ad ogni data di bilancio, la Società rivede il valore contabile delle proprie attività materiali-immateriali-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 irrecuperabili.

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 e 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 (Trattamento di fine Rapporto)

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 dal 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

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.

	Movimentazione al 31/12/2025			
	Al 31/12/2024	Incrementi	Amm.ti e	Al 31/12/2025
Avviamento				
Avviamento	20.174.091	0	0	20.174.091
Totale	20.174.091	0	0	20.174.091

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 2025.

Struttura	Avviamento	DCF	Esito IT
Botticelli RSA	1.406	15.034	-
Giotto RSA	826	18.430	-
Masaccio RSA	-	11.372	-
Caravaggio RSA	2.492	12.046	-
Alfieri RSA	1.816	23.467	-
Michelangelo RSA	-	9.057	-
Villa Angela RSA	-	7.418	-
Pensionato San giuseppe CRA	4	14.901	-
Sant Antonio RSA	3.421	15.671	-
La Quiete RP	-	5.800	-
La Riviera RSA RP	898	22.502	-
Castello di Stazzano RSA	1.282	20.220	-
Villa Smeralda RSA	-	4.529	-
Le Terrazze RSA	2.180	19.202	-
Poliziano 1 e 2 RSA	2.906	25.553	-

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 con riferimento al periodo 2026 – 2032.

La media dei flussi di cassa operativi degli anni del piano è stata scontata utilizzando un tasso di attualizzazione (5,98%) 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.

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, aumentato di uno spread del 2,4% al netto dell'effetto fiscale e pertanto pari al 4,06%;
- per il costo del capitale di rischio pari al 9,70% determinato tenendo conto di:
 - i. per il tasso sugli investimenti non a rischio il tasso dei BTP decennali pari al 3,60%;
 - ii. beta azionario pari a 0,71 determinato in base alla prassi valutativa di Damodaran (Hospitals/Healthcare Facilities);
 - iii. *Market Risk Premium* pari al 4,23% prendendo a riferimento la rilevazione Damodaran;
 - iv. Premio aggiuntivo per la dimensione e per i rischi specifici del Gruppo pari a 3,10%.

Struttura finanziaria target così come individuata nella prassi valutativa di Damodaran (Western Europe) definita come segue:

- Debito / (Debito + Equity) = 65,94%
- Equity / (Debito + Equity) = 34,06%

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 (anno 2032).

Tasso di crescita (G): pari al 2,00%, determinato in considerazione delle proiezioni della BCE macroeconomiche per l'area euro.

Ad esito dell'impairment test non si è reso necessario effettuare alcuna svalutazione.

1.b. Attività per diritti d'uso

Ammontano a euro 16.817.705 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. L'incremento evidenziato nella tabella sottostante riguarda principalmente l'aumento dei flussi di cassa futuri dovuti alla rideterminazione dei canoni sulla base dell'indice ISTAT.

	Movimentazione al 31/12/2025				
	Al 31/12/2024	Incrementi	Decrementi	Amm.ti e	Al 31/12/2025
Diritto d'uso beni di terzi -Ifrs 16	16.902.162	1.124.979	0	(1.209.435)	16.817.705
Totale	16.902.162	1.124.979	0	(1.209.435)	16.817.705

1.c. Attività immateriali

La voce in oggetto presenta la seguente composizione e movimentazione:

	Movimentazione al 31/12/2025			
	Al 31/12/2024	Incrementi	Amm.ti e Svalutazioni	Al 31/12/2025
Marchi	2.457	2.188	(1.958)	2.687
Software	113.298	4.376	(42.852)	74.823
Totale	115.755	6.564	(44.810)	77.510

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:

	Movimentazione al 31/12/2025			
	Al 31/12/2024	Incrementi / Decrementi	Amm.ti e Svalutazioni	Al 31/12/2025
Terreni e fabbricati	42.706.600	431.113	(1.982.582)	41.155.130
Impianti e macchinari	751.067	1.737.956	(198.583)	2.290.439
Attrezzature industriali e commerciali	681.381	178.397	(193.086)	666.692
Altri beni	1.045.519	267.987	(285.918)	1.027.588
Immobilizzazioni in corso e acconti	249.533	465.094		714.628
Totale	45.434.100	3.080.547	(2.660.169)	45.854.477

	Movimentazione al 31/12/2025					
	Al 31/12/2024	Incrementi Decrementi	Dismissioni	Trasferimento	Alienazioni Svalutazioni	Amm.ti e Svalutazioni
Costo storico						
Terreni e fabbricati	70.066.453	273.467	(1.700.689)	466.631		69.105.862
Impianti e macchinari	3.419.071	1.741.107	(209.269)			4.950.909
Attrezzature ind.li e comm.li	3.930.830	286.198				4.217.028
Altri beni	7.596.963	621.371			(18.474)	8.199.860
Immobilizzazioni in corso e acc.ti	249.533	465.094				714.628
Totale	85.262.850	3.387.237	(1.909.958)	466.631	(18.474)	0
Fondo ammortamento						
Terreni e fabbricati	27.359.853	(1.155.623)	(236.080)			27.950.732
Impianti e macchinari	2.668.004	(26.891)	(179.226)			2.660.470
Attrezzature ind.li e comm.li	3.249.449	292.384	(184.583)			3.550.336
Altri beni	6.551.444	537.560	(202.651)			7.172.271
Totale	39.828.750	(352.570)	(802.540)	0	0	2.660.169
Valore netto	45.434.100	3.739.807	(1.107.418)	466.631	(18.474)	(2.660.169)

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.

L'incremento degli impianti è principalmente efferente alla realizzazione degli investimenti green quali impianto fotovoltaico, solare termico e pompe di calore per la RSA Villa Angela in Bagnone (MS), impianto fotovoltaico e pompe di calore per la RSA Botticelli in Strada in Chianti (FI) e la RSA Michelangelo in Aulla (MS), impianto fotovoltaico per la RSA Caravaggio in Scarlino (GR); tutti dotati di automation building.

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:

	Al 31 dicembre 2024	Altri movimenti	Alienazioni/ Svalutazioni	Riclassifiche	Al 31 dicembre 2025
Imprese controllate	34.903.519	(1)	0	0	34.903.518
Obbligazioni	332.000	0	0	(332.000)	0
Altre partecipazioni	15.054	0	0	(15.054)	0
Totale	35.250.573	(1)	0	(347.054)	34.903.518

La movimentazione delle Immobilizzazioni finanziarie è relativa alla riclassifica tra le Altre attività non correnti delle "Obbligazioni" per euro 332.000, effettuata al fine di per fornire una migliore informativa in conformità all'IFRS 9, trattandosi di strumenti di debito e non di capitale, e delle "Altre partecipazioni" per euro 15.054, in quanto le stesse non presentano natura strategica nell'ambito delle scelte di investimento della Società.

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

Partecipazioni in Imprese controllate:

	Al 31 dicembre 2024	Altri movimenti	Alienazioni/ Svalutazioni	Riclassifiche	Al 31 dicembre 2025
La Villa S.r.l.	610.000				610.000
Pianeta Anziani S.r.l.	3.749.035				3.749.035
La Veranella S.r.l.	5.169.725				5.169.725
Residenza Ardoino Morelli S.r.l.	1.452.404				1.452.404
Eukedos S.p.A.	23.627.459				23.627.459
Providentia S.r.l.	294.895				294.895
Totale	34.903.518	0	0	0	34.903.518

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 otto 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) Pianeta Anziani S.r.l. (partecipata al 100% del capitale sociale), gestisce una casa di cura a Bonea, a 20 km da Benevento;

(iii) La Veranella S.r.l. (partecipata al 100% del capitale sociale), gestisce una casa di cura a Firenze (FI) e possiede a sua volta il 59,76% della società Poggio Imperiale S.r.l. che possiede l'immobile locato alla società controllante dove si svolge l'attività di casa di cura;

(iv) Residenza Ardoino Morelli S.r.l. (partecipata al 96% del capitale sociale), costituita il 1° dicembre 2022 e gestisce una casa di cura a Diano Marina (IM), RSA Montale;

(v) Eukedos S.p.A. (partecipata al 89,99% del capitale sociale), 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, il 40,24% della società Poggio Imperiale S.r.l., il 100% di Hiberna Regis S.r.l. e il 100% de la Villa Real Estate S.r.l.;

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

Di seguito i dati relativi all'ultimo bilancio delle controllate sopra indicate.

Descrizione	Patrimonio netto al 31 dicembre 2025	Utile (Perdita) 2025	Quota partecipazione	Patrimonio netto di competenza	Valore di iscrizione
La Villa S.r.l.	16.444.006	3.472.435	100,00%	16.444.006	610.000
Pianeta Anziani S.r.l.	1.138.444	317.215	100,00%	1.138.444	3.749.035
La Veranella S.r.l.	2.841.422	616.457	100,00%	2.841.422	5.169.725
Residenza Ardoino Morelli S.r.l.	2.791.680	522.314	96,00%	2.680.013	1.452.404
Eukedos S.p.A.	30.687.766	(217.891)	89,99%	27.615.921	23.627.459
Providentia S.r.l.	537.982	65.562	51,00%	274.371	294.895

1.f. Crediti per imposte anticipate

I crediti per imposte anticipate al 31 dicembre 2025 ammontano ad euro 2.566.477 (euro 2.825.868 nel precedente esercizio).

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	31/12/2024			31/12/2025		
	Ammontare delle differenze	Aliquota fiscale	Imposte anticipate	Ammontare delle differenze	Aliquota fiscale	Imposte anticipate
- Compensi amm.ri non pagati	40.000	24,00%	9.600	0	24,00%	0
- Svalutazione crediti	2.132.359	24,00%	511.766	2.132.359	24,00%	511.766
- 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	5.363.996	24,00%	1.287.358	4.269.696	24,00%	1.024.726
- Imposte e tasse non pagate	44.924	24,00%	10.782	98.431	24,00%	23.623
- Interessi di mora	456.788	24,00%	109.629	456.788	24,00%	109.629
- Oneri pluriennali anni precedenti	7.247	27,90%	2.022	7.247	27,90%	2.022
- Delta IAS fiscale fabbricato Botticelli	714.360	27,90%	199.306	714.360	27,90%	199.306
- Delta IAS fiscale fabbricato Michelangelo	284.256	27,90%	79.307	284.256	27,90%	79.307
- Delta IAS fiscale fabbricato Villa Angela	890.432	27,90%	248.431	890.432	27,90%	248.431
Totale imposte anticipate	11.440.803		2.825.868	10.360.010		2.566.477
- Adeguamento imposte			(38.835)			
Quota a conto economico						(298.226)

1.g. Altre attività non correnti

La voce in oggetto ammonta ad euro 29.895.112 (euro 27.368.869 nel precedente esercizio).

La voce in oggetto risulta così composta:

	31-dic 2025	31-dic 2024
Finanziamenti verso imprese controllate	28.924.003	26.721.718
Depositi cauzionali	624.054	647.151
Altri titoli	347.055	0
Totale	29.895.112	27.368.869

La voce “Finanziamenti verso imprese controllate” include:

- finanziamenti concessi in favore della società Providentia S.r.l., infruttiferi per euro 368.105 e fruttiferi per euro 907.373;
- finanziamento fruttifero concesso in favore della società Hiberna Regis S.r.l. per euro 22.799.835;
- finanziamento fruttifero concesso in favore della società La Villa Real Estate S.r.l. per euro 4.848.690.

La voce “Depositi cauzionali” include crediti per caparre per euro 600.000, di cui euro 500.000 per l’acquisto della RSA Mantegna, e depositi cauzionali diversi per euro 24.054.

La voce “Altri titoli” ammonta ad euro 347.055 e si riferisce:

- per euro 332.000 ad un fondo obbligazionario sottoscritto con la Banca Unicredit;
- per euro 8.580 ad una quota di partecipazione della società Copag S.p.A. – Consorzio dell’ospitalità privata per gli acquisti e le gestioni che svolgente l’attività in ambito sanitario;
- per euro 6.358 ad azioni della Chianti Banca – Credito Cooperativo S.C;
- per euro 116 ad una quota di partecipazione della società Realco società cooperativa.

2.a. Crediti commerciali

La voce in oggetto ammonta ad euro 5.668.539 (euro 5.768.200 nel precedente esercizio).

La voce in oggetto risulta così composta:

	31-dic 2025	31-dic 2024
Crediti verso clienti	7.888.711	7.988.372
- fondo svalutazione crediti	(2.220.172)	(2.220.172)
Totale	5.668.539	5.768.200

Il saldo dei crediti verso clienti al 31 dicembre 2025 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.

Il fondo svalutazione crediti, per complessivi euro 2.220.172, è da ritenersi congruo rispetto al rischio di eventuali insolvenze.

Si rimanda alla sezione “Rischio di credito” della relazione sulla gestione per le informazioni relative alla composizione dei crediti commerciali con ripartizione dello scaduto secondo quanto richiesto dall’IFRS 7.

2.b. Crediti tributari

I crediti tributari ammontano ad euro 315.793 (euro 313.010 nel precedente esercizio).

La voce in oggetto risulta così composta:

	31-dic 2025	31-dic 2024
Crediti verso Erario da modello 770	0	681
Altri crediti tributari	315.793	312.329
Totale	315.793	313.010

Nella voce “Altri crediti tributari” si segnala il credito tributario per il riallineamento dei valori dei terreni e degli avviamenti “L.104/2020 OIC 25 paragrafo 80” per euro 231.484, il credito di imposta DL 3/2020 e L. 207/2024 per euro 65.455 e il credito Iva per eccedenza di versamenti per euro 18.854.

2.c. Altre attività correnti

La voce in oggetto ammonta a euro 12.773.078 (euro 10.403.625 nel precedente esercizio).

La voce in oggetto risulta così composta:

	31-dic 2025	31-dic 2024
Crediti verso società controllate da consolidato	4.469.773	2.466.972
Altri crediti verso società controllate	7.296.865	6.993.497
Altri crediti verso terzi	747.647	653.291
Ratei e risconti attivi	258.793	289.865
Totale	12.773.078	10.403.625

La voce “Credito verso società controllate da consolidato fiscale” accoglie i crediti verso le società controllate per euro 4.469.773 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 “Altri crediti verso società controllate” si riferisce:

- per euro 6.608.399 al credito verso la società Eukedos S.p.A. relativo al prezzo per la cessione delle quote della società Hiberna Regis S.r.l.;
- per euro 480.134 al finanziamento verso la società controllata Residenza Ardoino Morelli S.r.l.;
- per euro 208.271 al finanziamento verso la società controllata Edos S.r.l.

La voce “Altri crediti verso terzi” si riferisce principalmente a spese anticipate conto clienti, crediti per rimborsi Inail euro 33.783 e crediti per rimborsi Inps euro 28.069.

La voce “Ratei e risconti attivi” è composta essenzialmente da costi di competenza degli esercizi successivi quali a titolo esemplificativo ma non esaustivo locazioni, manutenzioni, assicurazioni e utenze.

2.d. Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide ammontano ad euro 788.836 (euro 4.157.925 nel precedente esercizio) e sono costituite dalla giacenza liquida in cassa e da depositi bancari.

La voce in oggetto risulta così composta:

	31-dic 2025	31-dic 2024
Depositi bancari e postali	714.076	4.070.561
Denaro e valori in cassa	74.760	87.364
Totale	788.836	4.157.925

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 2025 ammonta a complessivi euro 33.711.013 (euro 33.300.298 nel precedente esercizio) e risulta così composto:

	31-dic 2025	31-dic 2024
Capitale sociale	25.000.000	25.000.000
Riserve	8.284.533	9.308.668
Utile/(Perdita) dell'esercizio	426.480	(1.008.370)
Patrimonio netto	33.711.013	33.300.298
Totale	33.711.013	33.300.298

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 Maisons de Famille e per il restante 49,00% dalla società Arkicare S.r.l.

Riserve

La voce "Riserve", ammontante ad euro 8.284.533 (euro 9.308.668 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 ad euro 141.972 risulta invariata rispetto all'esercizio precedente.

Riserva straordinaria

La Riserva straordinaria ammonta ad euro 718.538.

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 Srl 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 IAS19

Iscritta per euro -34.444, accoglie la riserva TFR costituita dalla contabilizzazione a Patrimonio netto degli utili/perdite attuariali così come previsto dal Principio contabile internazionale IAS 19 revised.

Perdite portate a nuovo

Iscritte per euro 14.409.301 relative alle perdite degli esercizi precedenti riportate a nuovo. 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.

	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni	
				Per copertura perdite	Per altre ragioni
Capitale sociale	25.000.000			0	0
Riserve di utili:					
- Riserva sovrapprezzo azioni (a)	13.265.306	B	0	0	0
- Riserva legale	141.972	B	0	0	0
- Riserva straordinaria	718.538	A,B,C	718.538	0	0
Riserva da Fusione	790.561	A,B,C	790.561	0	0
Riserva FTA (b)	7.811.900	A,B,C	7.811.900	0	0
Riserva IAS 19	(34.444)		0	0	0
Riserva Cash Flow Edge	0	A,B,C	0	0	0
TOTALE	47.693.833		9.320.998		
Quota non distribuibile			107.528		
Residua quota distribuibile			9.213.470		
Legenda: A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci					

(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 21.449 (euro 21.449 nel precedente esercizio).

La voce in oggetto risulta così composta:

	31-dic 2025	31-dic 2024
Altri fondi rischi ed oneri	21.449	21.449
Totale	21.449	21.449

Nella voce fondo rischi e oneri, sono presente accantonamenti per euro 21.449 relativi a fondo oneri diversi.

4.b. Fondo per imposte differite

La voce in oggetto ammonta a euro 1.569.087 (euro 1.794.395 nel precedente esercizio) per imposte differite.

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	31/12/2024			31/12/2025		
	Ammontare delle differenze	Aliquota fiscale	Imposte differite	Ammontare delle differenze	Aliquota fiscale	Imposte differite
- Delta IAS fiscale fabbricato Scarlino - leasing	2.330.346	27,90%	650.167	2.330.346	27,90%	650.167
- Delta IAS fiscale terreno Scarlino - leasing	566.264	27,90%	157.988	566.264	27,90%	157.988
- Rateizzazione plusvalenza Alfieri	1.627.521	24,00%	390.605	1.522.519	24,00%	365.405
- Rateizzazione plusvalenza Sant'Antonio	1.761.687	24,00%	422.805	1.648.029	24,00%	395.527
- Rateizzazione plusvalenza Le Terrazze	271.345	24,00%	65.123	0	24,00%	0
- Rateizzazione plusvalenza San Giuseppe	432.167	24,00%	103.720	-0	24,00%	0
- Strumenti finanziari derivati MTM			3.987			
Totale imposte differite	6.989.330		1.794.395	6.067.159		1.569.087
Quota a conto economico						(221.321)

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.

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

La voce in oggetto ammonta ad euro 454.066 (euro 476.432 nel precedente esercizio).

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

Saldo al 1 gennaio 2025	476.432
Benefits paid e altri	(40.994)
Traferimenti	0
Interest cost	14.499
Service cost	0
(Perdita)/utile attuariale	4.129
Saldo al 31 Dicembre 2025	454.066

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: ISTAT 2022;
- 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 119.855.438 (euro 119.774.851 nel precedente esercizio).

La voce in oggetto risulta così composta:

	31-dic 2025	31-dic 2024
Correnti		
Debiti verso banche	2.483.253	1.600.590
Debiti verso banche per mutui e finanziamenti	2.852.561	4.739.064
Debiti verso altri finanziatori	136.379	62
Debiti verso altri finanziatori per diritti d'uso	1.302.149	1.004.546
Totale debiti - quota corrente	6.774.342	7.344.261
Non correnti		
Debiti verso banche per mutui e finanziamenti	8.051.690	10.875.911
Altre passività non correnti	26.511.087	20.498.993
Debiti verso soci	33.449.483	36.089.370
Debiti verso altri finanziatori per diritti d'uso	45.068.836	44.966.317
Totale debiti - quota non corrente	113.081.096	112.430.590
Totale debiti	119.855.438	119.774.851

Si rimanda a quanto commentato nella sezione “Rischi connessi al fabbisogno finanziario” della relazione sulla gestione per quanto riguarda l’informativa relativa alle scadenze contrattuali delle passività finanziarie in accordo a quanto definito dall’IFRS 7.

La voce “Debiti verso banche” pari ad euro 2.483.253 (euro 1.600.590 nel precedente esercizio) è relativa ad aperture di credito rotative a breve termine.

La voce “Debiti per mutui e finanziamenti” ammonta a complessivi euro 10.904.251 (euro 15.614.975 nel precedente esercizio).

I mutui e i finanziamenti in essere al 31 dicembre 2025 sono costituiti da:

- (i) finanziamento contratto con da Banco Sardegna per l’importo residuo in linea capitale di euro 835.009 (di cui euro 709.406 scadenti oltre l’esercizio successivo), scadente il 30/04/2032. La quota scadente oltre i 5 anni ammonta ad euro 183.782. Il mutuo è garantito da ipoteca di primo grado sull’immobile La Quiete sito a Spotorno (SV) per euro 3.200.000,00;
- (ii) finanziamento contratto con la banca BPM ai sensi dell’articolo 1 del D.L. 8 aprile 2020 n. 23 assistito da garanzia SACE per l’importo residuo di euro 2.524.473 (di cui euro 1.399.473 scadenti oltre l’esercizio successivo), scadente il 31/03/2028;
- (iii) finanziamento contratto con Chianti Banca per l’importo di euro 1.980.715 (di cui euro 1.778.757 scadenti oltre l’esercizio successivo), scadente il 01/05/2033. La quota scadente oltre i 5 anni ammonta ad euro 547.876;
- (iv) finanziamento contratto con la banca Credit Agricole per l’importo residuo di euro 5.564.054 (di cui 4.164.054 scadenti oltre l’esercizio successivo), scadente il 31/12/2029.

Il finanziamento include il rispetto dei seguenti *covenants* calcolati sul bilancio della Società con verifica annuale:

Anno 2024 e fino alla scadenza del finanziamento	PFN/EBITDA <= 4,5	PFN/PN <= 1,2
--	-------------------	---------------

Nell’esercizio in corso i suddetti parametri risultano rispettati.

La voce “Debito verso altri finanziatori” pari ad euro 136.379 (euro 26 nel precedente esercizio), è relativa al debito verso le società controllate maturato a seguito del trasferimento delle perdite fiscali IRES, reso possibile dall’adesione al regime fiscale del Consolidato Nazionale di cui agli artt. 117 e seguenti del DPR 917/1986 (TUIR).

La voce “Altre passività non correnti” pari ad euro 26.511.087 (euro 20.498.993 nel precedente esercizio), è relativa per euro 25.587.754 a finanziamenti fruttiferi di interessi verso le controllate, per euro 923.333 a finanziamenti fruttiferi verso le collegate.

La voce “Debiti verso soci” pari ad euro 33.449.483 (euro 36.089.370 nel precedente esercizio), è relativa a finanziamenti fruttiferi di interessi.

La voce “Debiti verso altri finanziatori per diritto d’uso” è relativa ai debiti per canoni di locazione ex IFRS 16 pari a complessivi euro 46.370.985 (euro 45.970.863 nel precedente esercizio), la quota esigibile entro l’esercizio successivo è pari ad euro 1.302.149. L’incremento rispetto all’esercizio precedente è da ricondursi all’aumento dei canoni di locazione a seguito dell’aggiornamento ISTAT.

5.a. Debiti commerciali

La voce in oggetto ammonta ad euro 5.464.113 (euro 6.113.307 nel precedente esercizio).

La voce in oggetto risulta così composta:

	31-dic 2025	31-dic 2024
Fornitori	2.851.781	3.529.895
Fatture da ricevere	2.612.332	2.639.205
Note di credito da ricevere	0	(55.792)
Totale	5.464.113	6.113.307

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 2.275.254 (euro 1.574.101 precedente esercizio).

Tale voce risulta così composta:

	31-dic 2025	31-dic 2024
Debiti per imposte	1.610.206	968.019
Debiti per ritenute d'acconto	542.968	532.317
Altri debiti tributari	122.081	73.767
Totale	2.275.254	1.574.101

5.c. Altre passività correnti

La voce in oggetto ammonta ad euro 6.484.716 (euro 5.659.343 nel precedente esercizio).

La voce in oggetto risulta così composta:

	31-dic 2025	31-dic 2024
Debiti verso il personale e istituti previdenziali	4.787.610	4.156.916
Altre passività correnti	1.088.400	796.297
Ratei e risconti passivi	608.706	706.130
Totale	6.484.716	5.659.343

La voce "Debiti verso il personale e istituti previdenziali", ammontante ad euro 4.787.610, 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 2025 in favore dei dipendenti.

La voce "Altre passività correnti", pari ad euro 1.088.400, comprende principalmente, i debiti verso clienti per pagamenti anticipati e i debiti per cauzioni passive ricevute dagli ospiti.

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

7. Commento alle principali voci del conto economico

Valore della produzione

Il valore della produzione risulta così composto:

	31-dic 2025	31-dic 2024
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	47.101.963	41.984.811
Altri ricavi e proventi	789.683	1.802.767
Totale	47.891.645	43.787.578

1.a. Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Si segnala che i ricavi, pari ad euro 47.101.963 (euro 41.984.811 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 2025	31-dic 2024
Ricavi per quota retta a privati	30.466.068	26.600.513
Ricavi per quota sanitaria e sociale	15.487.833	14.648.696
Ricavi extra e supplementi	1.148.062	735.602
Totale	47.101.963	41.984.811

Il tasso di occupazione nel corso del 2025 è stato in media del 92,29% in aumento rispetto al dato medio di occupazione del 2024 pari a 84,55%.

1.b. Altri ricavi e proventi

La voce in oggetto, ammontante ad euro 789.683 (euro 1.802.767 nel precedente esercizio), risulta così composta:

	31-dic 2025	31-dic 2024
Ricavi per contributi	49.420	56.351
Ricavi diversi	442.612	1.459.806
Proventi non caratteristici	297.651	286.610
Totale	789.683	1.802.767

La voce "Ricavi diversi" accoglie prevalentemente canoni attivi per la locazione della Rsa Mantegna e ad entità terze di alcuni spazi all'interno degli immobili della società, ricavi per rimborso personale e ricavi diversi.

La voce "Proventi non caratteristici" accoglie principalmente i ricavi per riaddebiti alle società correlate di servizi diversi.

2.a. Costi per materie prime

La voce in oggetto, pari ad euro 2.411.271 (euro 2.253.697 nel precedente esercizio), è composta prevalentemente dai costi per l'acquisto di generi alimentari e di materiale sanitario utilizzati nelle RSA gestite dalla Società.

2.b. Costi per servizi e godimento beni di terzi

La voce in oggetto, pari ad euro 9.182.166 (euro 9.865.113 nel precedente esercizio) risulta così composta:

	31-dic 2025	31-dic 2024
Liberi professionisti, servizi in outsourcing e servizi società interinali	2.811.094	2.901.915
Utenze	2.224.048	2.270.861
Manutenzioni	841.985	902.368
Appalto servizi esterni	507.679	504.012
Assicurazioni	357.824	293.480
Spese legali e notarili	161.838	168.269
Consulenze	133.878	122.850
Costi direzione e coordinamento	170.184	170.492
Emolumenti amministratori	355.743	355.743
Compenso collegio sindacale	44.328	44.328
Società di revisione	18.267	18.267
Locazioni e noleggi	294.648	296.903
Costi di pubblicità e rappresentanza	226.742	236.570
Spese bancarie	92.636	110.627
Commissioni su fidejussioni	206.717	51.599
Altri costi per servizi	734.555	1.416.829
Totale	9.182.166	9.865.113

La voce “Altri costi per servizi” è composta prevalentemente dai costi per la manutenzione ordinaria degli impianti dei fabbricati in cui è esercitata l’attività di RSA e dai canoni di manutenzione delle attrezzature medicali utilizzate nelle strutture sanitarie gestite dalla Società.

2.c. Costi del personale

La voce in oggetto, pari ad euro 26.150.129 (euro 22.860.176 nel precedente esercizio), risulta così composta:

	31-dic 2025	31-dic 2024
Salari e stipendi	15.370.781	12.718.708
Oneri sociali	5.294.794	3.890.225
Trattamento di fine rapporto	1.074.929	819.746
Personale somministrato	4.383.539	5.431.496
Altri costi	26.087	0
Totale	26.150.129	22.860.176

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

	31-dic 2025	31-dic 2024
Dirigenti	0	0
Quadri	9	8
Impiegati	76	75
Operai	665	540
Interinali	0	88
Totale	750	711

2.d. Accantonamenti

La voce è pari ad euro zero.

2.e. Oneri diversi di gestione

La voce in oggetto, pari ad euro 1.254.801 (euro 1.250.434 nel precedente esercizio), risulta così composta:

	31-dic 2025	31-dic 2024
Imu	327.309	321.162
Tassa smaltimento rifiuti	308.635	282.535
Altre imposte e tasse	92.109	165.787
Multe e sanzioni	48.718	51.484
Altri costi	478.030	429.465
Totale	1.254.801	1.250.434

3.a. Ammortamenti e svalutazioni delle attività

La voce in oggetto, pari ad euro 3.914.413 (euro 3.937.070 nel precedente esercizio), risulta così composta:

	31-dic 2025	31-dic 2024
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	44.810	50.498
Ammortamento immobilizzazioni materiali	2.660.169	2.718.355
Ammortamento attività per diritti d'uso	1.209.435	1.168.217
Totale	3.914.413	3.937.070

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

4.a. Proventi ed (oneri) finanziari

La suddetta voce chiude con un saldo negativo di euro 3.810.685 (euro 4.353.670 nel precedente esercizio), determinato da proventi per euro 1.573.666 e da oneri per euro 5.384.351.

Gli oneri finanziari sono essenzialmente composti dagli interessi sul debito per diritto d'uso *ex* IFRS 16 per euro 2.396.460 e da interessi passivi sui mutui e finanziamenti in essere per il cui dettaglio si veda la relativa voce.

	31-dic 2025	31-dic 2024
Proventi finanziari		
Interessi attivi controllate	1.506.520	670.118
Interessi attivi cu c/c bancari	37.434	18.108
Altri	29.711	214.121
Oneri finanziari		
Oneri finanziari controllanti	(1.826.421)	(1.721.568)
Oneri finanziari collegate	(118.502)	(190.408)
Interessi passivi mutui e finanziamenti	(650.723)	(816.689)
Interessi passivi v/banche	(55.834)	(57.352)
Interessi passivi diritti d'uso	(2.396.460)	(2.357.351)
Altri	(336.411)	(112.649)
Totale	(3.810.685)	(4.353.670)

5.a. 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:

	31-dic 2025	31-dic 2024
<u>Imposte correnti</u>		
IRAP	(516.100)	(489.874)
IRES	(181.788)	(154.150)
Imposte esercizi precedenti	33.094	1.918
<u>Imposte differite e anticipate</u>		
Imposte anticipate	(298.226)	144.996
Imposte differite	221.321	221.321
Totale imposte	(741.699)	(275.789)

Si ricorda che la Società, congiuntamente con le società controllate La Villa S.r.l., Providentia S.r.l., Pianeta Anziani S.r.l., La Veranella S.r.l., Residenza Ardoino Morelli S.r.l., Pcmdue S.r.l., hanno 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.

	31.12.2025	31.12.2024
Reddito ante imposte	1.168.179	(732.582)
Aliquota IRES	24%	24%
IRES teorica	280.363	-175.820
Costo del lavoro	7.806.216	8.486.700
<i>Personale dipendente al netto deduzioni</i>	<i>7.396.824</i>	<i>8.063.079</i>
<i>Compensi amministratori e co.co.co</i>	<i>409.392</i>	<i>423.621</i>
Proventi e oneri finanziari	3.810.685	4.353.670
Reddito ante imposte ai fini IRAP	12.785.080	12.107.788
Aliquota IRAP	3,90%	3,90%
IRAP teorica	498.618	472.204
Totale imposizione teorica	778.981	296.384
Imposte contabilizzate a CE	741.699	275.789
Differenza	37.282	20.595
Principali motivazioni della differenza tra imposizione teorica e effettiva		
Costo beni uso promiscuo	43.095	43.606
Imposte, tasse e sanzioni	26.203	13.443
Accantonamenti indeducibili	0	1.515
Superammortamento	(13.022)	(15.775)
Plusvalenze	221.321	221.321
Annullamento effetti IFRS 16	109	(1.649)
Altre variazioni	(314.989)	(283.056)
Differenza	(37.282)	(20.595)

6.a. 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 di primo grado iscritte sugli immobili a gestione RSA di Strada in Chianti (FI), Aulla (MS), Bagnone (MS), Basaluzzo (AL) e Salmour (CN), per complessivi euro 22.500.000.000 a garanzia del mutuo fondiario ricevuto da Credit Agricole Italia S.p.a. (ex Cariparma);
- (ii) ipoteca di primo grado iscritta sull'immobile della RSA La Quietè sito a Spotorno (SV) per complessivi euro 3.200.000 a garanzia del mutuo fondiario ricevuto dal Banco di Sardegna S.p.A.;
- (iii) ipoteca di primo grado iscritta sull'immobile della RSA Caravaggio sito a Scarlino (GR) per

complessivi euro 5.000.000 a garanzia del mutuo fondiario ricevuto da Chianti Banca – Credito Cooperativo S.C.

Posizione finanziaria netta

	31-dic 2025	31-dic 2024
Crediti finanziari correnti	11.766.638	26
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	788.836	4.157.925
Attività finanziarie a breve termine (A)	12.555.474	4.157.951
Debiti verso banche	(2.483.253)	(1.600.590)
Quota a breve finanziamenti a medio lungo termine	(2.852.561)	(4.739.064)
Debiti verso altri finanziatori a breve termine	(136.379)	(62)
Debiti verso altri finanziatori per diritti d'uso breve termine	(1.302.149)	(1.004.546)
Indebitamento finanziario a breve termine (B)	(6.774.341)	(7.344.261)
Posizione (Indebitamento) finanziaria netta a breve (A+B)	5.781.132	(3.186.310)
Debiti verso banche	(8.051.690)	(10.875.911)
Debito verso altri finanziatori	(59.960.570)	(56.588.363)
Debiti verso altri finanziatori per diritti d'uso medio lungo termine	(45.068.836)	(44.966.317)
Indebitamento finanziario a medio lungo termine	(113.081.096)	(112.430.590)
Posizione (Indebitamento) finanziaria netta	(107.299.964)	(115.616.900)
SENZA IFRS 16		
Posizione (Indebitamento) finanziaria netta a breve (A+B)	7.083.281	(2.181.764)
Posizione (Indebitamento) finanziaria netta	(60.928.979)	(69.646.037)

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 31.12.2025 nella sezione "Rischi a cui è soggetta l'azienda".

Strumenti finanziari derivati

Alla data del 31 dicembre 2025 la Società non ha in essere strumenti finanziari derivati.

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:

	31-dic 2025	31-dic 2024
Collegio Sindacale	44.328	44.328
Compensi Società di Revisione	18.267	18.267
Organo Amministrativo	340.000	340.000

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 2025 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 Groupe Maisons del Famille e con il socio Arkicare S.r.l.:

	CREDITI	DEBITI	COSTI	RICAVI
GROUPE MAISONS DE FAMILLE	-	15.934.397	968.664	-
ARKICARE SRL	5.658	17.669.200	1.247.743	129

I debiti verso la società controllante Groupe Maisons del Famille sono costituiti da un finanziamento per euro 14.938.669, dal debito per interessi per euro 895.738 e dal debito per management fees per euro 60.000.

I costi sono relativi agli interessi passivi sul finanziamento sopra indicato per euro 895.728 e alle management fees per euro 72.936.

I debiti verso il socio Arkicare S.r.l. sono costituiti da un finanziamento per euro 17.615.086 e da debiti commerciali per euro 54.114 afferenti a servizi resi in favore della Società.

I costi sono relativi agli interessi passivi sul finanziamento sopra indicato per euro 930.693 ed ai servizi resi in favore della Società nel corso dell'esercizio per euro 317.049.

La Società controlla le seguenti società: La Villa S.r.l. (che a sua volta controlla Pcmdue S.r.l.), Pianeta Anziani S.r.l., La Veranella S.r.l. (che a sua volta controlla Poggio Imperiale S.r.l.), Residenza Ardoino Morelli S.r.l., Providentia S.r.l. ed Eukedos S.p.A. (che a sua volta controlla Edos s.r.l., Hiberna Regis S.r.l. e La Villa Real Estate 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 patrimoniali (crediti e debiti) ed economici (distinti fra componenti positivi e componenti negativi) di La Villa S.p.A. con le società controllate.

	CREDITI	DEBITI	COSTI	RICAVI
LA VILLA SRL	3.521.532	23.191.331	575	69.554
PIANETA ANZIANI SRL	101.931	710.000	-	14.916
LA VERANELLA SRL	412.364	1.686.998	-	16.446
RES.ARDOINO MORELLI SRL	856.159	-	-	14.993
PROVIDENTIA SRL	1.376.867	2.682	-	124.565
PCMDUE SRL	-	136.379	-	-
EUKEDOS SPA	6.608.530	-	-	129
EDOS SRL	216.931	-	-	10.340
HIBERNA REGIS SRL	22.887.133	75.746	110.826	1.043.069
LA VILLA REAL ESTATE SRL	4.848.690	-	-	348.690
POGGIO IMPERIALE SRL	132	-	-	130

I crediti di La Villa S.p.A. nei confronti delle società controllate sono prevalentemente connessi a finanziamenti concessi a Providentia S.r.l., Residenza Ardoino Morelli S.r.l., Hiberna Regis S.r.l., La Villa Real Estate S.r.l., Edos S.r.l., al credito verso Eukedos S.p.A. per la cessione della partecipazione Hiberna Regis S.r.l., 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 interessi calcolati sui sopra indicati finanziamenti e per riaddebiti di assicurazioni.

I debiti si riferiscono prevalentemente a finanziamenti ricevuti dalle controllate La Villa S.r.l., La Veranella S.r.l. e Pianeta Anziani S.r.l. e 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).

I costi sono riferiti all'imposta Imu sul fabbricato in locazione da Hiberna Regis S.r.l.

I ricavi sono riferiti principalmente al riaddebito dei costi assicurativi sostenuti dalla Società e ai proventi finanziari sui finanziamenti sopra indicati.

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 Euro:

	CREDITI	DEBITI	COSTI	RICAVI
ARKIHOLDING SRL	195	932.855	151.311	129
DMG CONSULTING SRL	7.866	-	105.728	2.649
SACIEP SRL	-	129.340	-	-
TOSCOFINA SAS	-	723	8.611	-

I debiti sono costituiti principalmente da un finanziamento fruttifero per euro 923.333 concesso da Arkiholding S.r.l. e da debiti verso Saciep S.r.l. per euro 129.340.

I costi sono relativi agli interessi passivi sul finanziamento sopra indicato, a management fees e al riaddebito altre spese.

I ricavi sono riferiti al riaddebito di costi assicurativi.

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, di importo superiore ad Euro 10.000 aventi la caratteristica di erogazioni in denaro, non aventi carattere generale e privi di natura corrispettiva o risarcitoria, la Società attesta di non aver ricevuto nel corso del presente esercizio somme di denaro a titolo di sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere.

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 2025 e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Si propone all'Assemblea di destinare l'utile di esercizio, pari ad euro 426.480,02, come segue:

- euro 21.324,00 a riserva legale;
- euro 405.156,02 a riserva straordinaria.

Nel ringraziarVi per la fiducia accordataci, Vi invitiamo ad approvare il bilancio così come presentato.

Firenze, lì 31 marzo 2026

Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente ed Amministratore Delegato Ing.
Carlo Iuculano