

LA Villa S.r.l.

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

Capitale Sociale Euro 10.000,00

Sottoscritto e versato Euro 10.000,00

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

Codice Fiscale e N. iscrizione Registro Imprese 05849560486

Partita IVA: 05849560486- N. Rea: 580110

BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2025

Situazione patrimoniale e finanziaria

	31-dic 2025	31-dic 2024
Attività		
Attività non correnti:		
Avviamento	4.043.789	4.043.789
Attività per diritti d'uso	14.721.175	16.421.194
Attività immateriali	27.215	37.913
Attività materiali	6.264.354	6.050.439
Attività finanziarie	1.072.695	852.695
Crediti per imposte anticipate	115.909	123.277
Altre attività non correnti	114.543	114.543
Totale attività non correnti	26.359.679	27.643.850
Attività correnti:		
Crediti commerciali	1.703.501	1.743.645
Crediti tributari	33.418	30.262
Altre attività correnti	25.074.721	19.417.868
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	794.038	1.038.662
Totale attività correnti	27.605.678	22.230.437
Totale attività	53.965.357	49.874.286
Passività e patrimonio netto		
Patrimonio netto:		
Capitale sociale	10.000	10.000
Riserve	12.961.571	10.175.550
Utile (perdita) dell'esercizio	3.470.513	2.789.234
Totale Patrimonio netto	16.442.084	12.974.784
Passività non correnti:		
Fondo per imposte differite	1.001.985	982.547
Fondo TFR	172.345	207.248
Debiti verso banche e altri finanziatori - quota non corrente	746.827	886.658
Debiti verso altri finanziatori per diritti d'uso - quota non corrente	22.995.579	24.596.016
Totale passività non corrente	24.916.735	26.672.469
Passività correnti:		
Debiti commerciali	2.650.805	2.689.706
Debiti tributari	215.945	576.928
Debiti verso banche e altri finanziatori - quota corrente	1.337.049	182.583
Debiti verso altri finanziatori per diritti d'uso - quota corrente	1.905.386	1.885.273
Altre passività correnti	6.497.352	4.892.544
Totale passività correnti	12.606.537	10.227.034
Totale passività e patrimonio netto	53.965.357	49.874.286

Conto Economico

	31-dic 2025	31-dic 2024
Valore della Produzione:		
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	27.918.665	26.437.167
Altri ricavi e proventi	665.161	315.571
Totale valore della produzione	28.583.825	26.752.738
Costi della produzione:		
Costi per materie prime	(1.663.359)	(1.551.502)
Costi per servizi e godimento beni di terzi	(6.717.860)	(6.362.730)
Costi del personale	(11.017.605)	(10.731.278)
Accantonamenti	0	0
Oneri diversi di gestione	(226.979)	(258.259)
Totale costi della produzione	(19.625.804)	(18.903.769)
Margine operativo lordo	8.958.021	7.848.968
Ammortamenti e svalutazioni delle immobilizzazioni	(2.443.249)	(2.374.757)
Margine operativo netto	6.514.772	5.474.212
Proventi ed (oneri) finanziari	(1.320.513)	(1.364.798)
Utili (perdite) da partecipate	0	0
Risultato prima delle imposte	5.194.259	4.109.414
Imposte	(1.723.746)	(1.320.180)
Utile (perdita) dell'esercizio	3.470.513	2.789.234
Utile (Perdita) attuariale dalla valutazione del TFR ai sensi dello IAS 19 revised	(3.212)	2.438
Utile (Perdita) dalla valutazione al MTM dei contratti di finanza derivata	0	0
Totale Altre componenti del conto economico complessivo al netto delle imposte	(3.212)	2.438
Utile (perdita) complessivo dell'esercizio	3.467.301	2.791.672

Prospetto delle variazioni di Patrimonio Netto

	Capitale Sociale	Riserva legale	Riserva versamento soci	Riserva straordinaria	Riserva FTA	Riserva OCI	Utile (perdita) dell'esercizio	Totale Patrimonio Netto
Saldo 31/12/2023	10.000	2.000	600.000	6.651.286	1.087.928	(25.897)	1.857.795	10.183.112
Destinazione risultato	-	-	-	1.857.795	-	-	(1.857.795)	-
Altri movimenti	-	-	-	-	-	2.438	-	2.438
Arrotondamento euro	-	-	-	-	-	-	-	1
Risultato complessivo dell'esercizio								
Utile (perdita) altre componenti conto economico	-	-	-	-	-	-	-	-
Utile (perdita) dell'esercizio	-	-	-	-	-	-	2.789.234	2.789.233
Saldo 31/12/2024	10.000	2.000	600.000	8.509.081	1.087.928	(23.459)	2.789.234	12.974.784
Destinazione risultato	-	-	-	2.789.234	-	-	(2.789.234)	-
Altri movimenti	-	-	-	-	-	(3.212)	-	(3.212)
Arrotondamento euro	-	-	-	-	-	-	-	(1)
Risultato complessivo dell'esercizio								
Utile (perdita) altre componenti conto economico	-	-	-	-	-	-	-	-
Utile (perdita) dell'esercizio	-	-	-	-	-	-	3.470.513,10	3.470.513,10
Saldo 31/12/2025	10.000	2.000	600.000	11.298.315	1.087.928	(26.671)	3.470.513	16.442.084

Rendiconto Finanziario

	31/12/2025	31/12/2024
A - DISPONIBILITA' E MEZZI EQUIVALENTI ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO	1.038.662	403.028
B - DISPONIBILITA' GENERATE (ASSORBITE) DALL'ATTIVITA' OPERATIVA		
Utile (perdita) del periodo	3.470.513	2.789.234
Ammortamenti e svalutazioni	559.397	513.340
Ammortamenti diritti d'uso	1.883.852	1.861.417
Variazione netta del Fondo TFR	(39.130)	38.160
Variazione Imposte differite / anticipate	27.821	13.911
Interessi passivi IFRS 16	1.296.769	1.364.931
Sopravvenienze passive IFRS 16	0	0
Altre variazioni	4.205	7.770
<i>Flusso (assorbimento) di cassa dell'attività operativa prima delle variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>7.203.427</i>	<i>6.588.763</i>
(Incremento) / Decremento dei crediti verso clienti	55.581	820.212
Variazione di attività correnti non finanziarie	483.120	(744.347)
Incremento / (Decremento) dei debiti verso fornitori	(1.353.531)	(1.255.993)
Variazione di passività correnti non finanziarie	(83.967)	750.663
Altre variazioni di attività/passività non correnti	0	281.535
<i>Flusso (assorbimento) di cassa dell'attività operativa per variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>(898.797)</i>	<i>(147.930)</i>
Totale (B) Flusso di cassa derivante dall'attività operativa	6.304.630	6.440.833
C - DISPONIBILITA' GENERATE (ASSORBITE) DALLE ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
(Investimenti) / Disinvestimenti in immobilizzazioni materiali e immateriali	(626.895)	(278.288)
(Investimenti) / Disinvestimenti in immobilizzazioni finanziarie (rinunc. Finanziamento)	(220.000)	(485.000)
Totale (C) Flusso (assorbimento) di cassa derivante dall'attività d'investimento	(846.895)	(763.288)
D - DISPONIBILITA' GENERATE (ASSORBITE) DALLE ATTIVITA' FINANZIAMENTO		
Dividendi erogati	0	0
Rimborso IFRS 16	(1.903.394)	(1.794.381)
Rimborsi finanziamenti banche / leasing	1.014.635	(249.367)
Variazione netta attività / passività Infragruppo	(4.813.600)	(2.998.163)
Variazione netta altre attività / passività finanziarie	0	0
Totale (D) Flusso (assorbimento) di cassa derivante dall'attività finanziaria	(5.702.359)	(5.041.911)
VARIAZIONE NETTA DELLE DISPONIBILITA' E MEZZI EQUIVALENTI	(244.624)	635.634
DISPONIBILITA' E MEZZI EQUIVALENTI ALLA FINE DELL'ESERCIZIO	794.038	1.038.662

Note illustrative

1. Premessa

La Villa S.r.l. (di seguito anche la “Società”) è una società a responsabilità limitata, 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 10.000,00.

Si segnala che, alla data del 31 dicembre 2025, il capitale sociale della Società risulta interamente posseduto dalla società La Villa S.p.A..

A decorre dall’esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 gli amministratori di La Villa S.r.l. hanno optato per l’adozione dei Principi Contabili Internazionali ai fini della redazione del Bilancio che, ancorché non obbligatori per la Società, ritengono possano meglio rappresentare la situazione economico-patrimoniale e finanziaria della stessa, fornendo, quindi, uno strumento importante e maggiormente flessibile a sostegno del processo decisionale, oltre a utilizzare criteri comparabili con i principali *competitors*. Si tenga inoltre presente che la società controllante La Villa S.p.A. applica già i Principi Contabili Internazionali.

La data di passaggio ai nuovi principi contabili è l’inizio del primo periodo comparativo presentato nel primo bilancio IAS/IFRS che nel caso di La Villa S.r.l corrisponde al 1° gennaio 2014.

Bilancio Consolidato

Si segnala che, in considerazione del fatto che la società Group Maisons de Famille, socio della controllante La Villa S.p.A., con sede in Courbevoie (Francia), provvederà alla predisposizione del bilancio consolidato e che sono rispettate tutte le condizioni previste dal par. 4 dell’IFRS 10, la società controllante La Villa S.p.A., non redige il proprio bilancio consolidato. Si segnala che in questo anno la controllante La Villa S.p.A., senza essere obbligata, ha optato per predisporre il bilancio subconsolidato rendendolo consultabile presso la camera di commercio di Firenze.

Di conseguenza la Società si è limitata a fornire, nell’ambito della presente Nota Integrativa, tutte le informazioni afferenti i rapporti intrattenuti con la società controllata PCMDUE S.r.l..

2. Criteri generali di redazione del bilancio

2.1. Principi contabili rilevanti

Il bilancio 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”).

I principi contabili adottati nella redazione del presente bilancio sono conformi con quelli adottati nella redazione del bilancio dell’esercizio precedente, fatta eccezione per l’adozione dei nuovi o rivisti principi dell’International Accounting Standards Board ed interpretazioni

dell'International Financial Reporting Interpretations Committee - che non hanno avuto effetti significativi sulla posizione finanziaria o sul risultato della Società.

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.

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 oltre all'eventuale supporto da parte dei soci, come dimostrato in passato, siano sufficienti a far fronte al fabbisogno finanziario per i prossimi 12 mesi.

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 5.2.

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.

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.

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.

Si precisa inoltre che con il termine "corrente" s'intendono i 12 mesi successivi la data di riferimento del presente documento. Mentre per "non corrente" i periodi oltre i 12 mesi successivi la medesima data.

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 e differite

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.

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, adeguando l'ammortamento al periodo del contratto di locazione.

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 spesi 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 procederebbe alla stima del valore recuperabile dell'immobilizzazione (maggiore tra valore d'uso e valore equo) ed effettua una svalutazione soltanto se questo risulta inferiore al corrispondente valore netto contabile.

Gli utili e le perdite derivanti da cessioni o dismissioni di cespiti sono determinati come differenza fra il ricavo di vendita e il valore netto contabile dell'attività e sono imputati al conto economico dell'esercizio.

Ammortamento delle attività materiali

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

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 le attività sono i beni sono entrati in funzione o sono pronti per l'uso.

Eliminazione contabile

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

Perdite di valore (“Impairment”)

Ad ogni data di bilancio, la Società rivede il valore contabile delle proprie attività materiali-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 ridotto da una appropriata svalutazione per riflettere la stima delle perdite su crediti. Appropriate svalutazioni per stimare gli ammontari non recuperabili sono iscritte a conto economico quando vi è evidenza oggettiva che i crediti hanno perso valore.

Disponibilità liquide e mezzi equivalenti

Le disponibilità liquide comprendono la cassa e i depositi bancari disponibili e le altre forme di investimento a breve termine, con scadenza all'origine uguale o inferiore ai tre mesi al netto delle svalutazioni effettuate secondo l'IFRS 9. Alla data del bilancio, gli scoperti di conto corrente sono classificati tra i debiti finanziari nelle passività correnti nella situazione patrimoniale – finanziaria. Gli elementi inclusi nelle disponibilità liquide sono valutati al *fair value* e le relative variazioni sono rilevate a Conto economico.

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.

Fondi rischi e oneri

I fondi rischi e oneri sono iscritti a fronte di perdite e oneri di natura determinata, di esistenza certa o probabile, dei quali, tuttavia, non sono determinabili l'ammontare e/o la data di accadimento. L'iscrizione viene rilevata solo quando esiste un'obbligazione corrente (legale o implicita) per una futura uscita di risorse economiche come risultato di eventi passati ed è probabile che tale uscita sia richiesta per l'adempimento dell'obbligazione. Tale ammontare rappresenta la miglior stima dell'onere per estinguere l'obbligazione. Il tasso utilizzato nella

determinazione del valore attuale della passività riflette i valori correnti di mercato e tiene conto del rischio specifico associabile a ciascuna passività.

Quando l'effetto finanziario del tempo è significativo e le date di pagamento delle obbligazioni sono attendibilmente stimabili, i fondi sono valutati al valore attuale dell'esborso previsto utilizzando un tasso che rifletta le condizioni del mercato, la variazione del costo del denaro nel tempo e il rischio specifico legato all'obbligazione. L'incremento del valore del fondo determinato da variazioni del costo del denaro nel tempo è contabilizzato come interesse passivo.

I rischi per i quali il manifestarsi di una passività è soltanto possibile sono indicati nell'apposita sezione informativa sulle passività potenziali e per i medesimi non si procede ad alcuno stanziamento.

Benefici ai dipendenti successivi al rapporto di lavoro

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

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

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

Gli utili o le perdite derivanti dall'effettuazione del calcolo attuariale sono imputati a patrimonio netto e di conseguenza nelle altre componenti del conto economico complessivo. Tali utili o perdite non sono riclassificate a conto economico negli esercizi successivi. Gli interessi sulla passività per benefici definiti devono essere determinati moltiplicando la passività per il tasso di sconto. La Società rileva le seguenti variazioni dell'obbligazione netta per benefici definiti nel conto economico:

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

Cancellazione di attività e passività finanziarie

Un'attività finanziaria (o, ove applicabile, parte di un'attività finanziaria o parte di un gruppo di attività finanziarie simili) viene cancellata 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 relativi allo IAS 39 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.

Avviamento

La voce in oggetto presenta la seguente movimentazione:

	Movimentazione al 31/12/2025			Al 31/12/2025
	Al 31/12/2024	Incrementi / Decrementi	Amm.ti / Svalutazioni	
Avviamento	4.043.789	0	0	4.043.789
Totale	4.043.789	0	0	4.043.789

Nell'anno in corso non si sono verificate variazioni.

Verifica grado di recuperabilità ("*impairment test*") dell'avviamento

Si riportano di seguito gli elementi costitutivi dell'*impairment test* e i risultati dello stesso per

l'esercizio 2025.

STRUTTURA	AVVIAMENTO	DCF	ESISTO IT
Com. Psichiatriche	682	8.614	-
Foscolo	682	12.323	-
Pascoli	1.364	34.971	-
Virgilio	633	3.771	-
Leopardi	682	37.704	-
Mantegna	2.943	7.044	-
Machiavelli	-	27.365	-

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.

Attività per diritti d'uso

La voce in oggetto ammontano ad euro 14.721.175 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 per euro 183.833 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 31/12/2025
	Al 31/12/2024	Incrementi / Decrementi	Amm.ti / Svalutazioni	
Diritti d'uso	16.421.194	183.833	(1.883.852)	14.721.175
Totale	16.421.194	183.833	(1.883.852)	14.721.175

Attività immateriali

La voce in oggetto presenta la seguente composizione e movimentazione:

	Movimentazione al 31/12/2025			Al 31/12/2025
	Al 31/12/2024	Incrementi / Decrementi	Amm.ti / Svalutazioni	
Software	37.913	(0)	(10.698)	27.215
Totale	37.913	0	(10.698)	27.215

Tale voce, che al termine dell'esercizio risulta pari ad euro 27.215, è costituita da diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno, relativi ai software applicativi utilizzati per lo svolgimento dell'attività.

Attività materiali

La voce in oggetto presenta la seguente composizione e movimentazione:

	Al 31/12/2024	Movimentazione al 31/12/2025			Al 31/12/2025
		Incrementi / Decrementi	Riclassifiche	Amm.ti / Svalutazioni	
Costo storico					
Terreni e fabbricati	7.150.369	176.902			7.327.271
Impianti e macchinari	678.935	472.643			1.151.578
Attrezzature ind.li e comm.li	1.232.079	50.898			1.282.977
Altri beni	2.764.600	55.064			2.819.664
Immobilizzazioni in corso e acc.ti	0				0
Totale	11.825.983	755.507			12.581.490
Fondo ammortamento					
Terreni e fabbricati	2.317.575	559		224.366	2.542.500
Impianti e macchinari	471.469	(3.991)		63.767	531.245
Attrezzature ind.li e comm.li	975.207	(3.294)		75.593	1.047.506
Altri beni	2.011.294	(381)		184.973	2.195.885
Totale	5.775.544	(7.107)		548.699	6.317.136
Valore netto	6.050.439				6.264.354

Le attività materiali si riferiscono principalmente ad impianti, attrezzature, mobili ed arredamenti relativi alla sede sociale ed alle residenze sanitarie assistenziali (RSA) gestite dalla Società, oltre agli immobili condotti in leasing relativi alle strutture RSA site in Guanzate (CO) e agli arredi condotti in leasing relativi alla struttura RSA sita in Parabiago (MI).

L'incremento degli impianti è principalmente efferente alla realizzazione degli investimenti green quali impianto fotovoltaico e solare termico dotati di automation building per la RSA Pascoli in Cucciago (CO).

Attività finanziarie

La voce in oggetto risulta così composta:

Partecipazioni in	Al 31/12/2024	Movimentazione al 31/12/2025			Al 31/12/2025
		Altri movimenti	Alienazioni/ Svalutazioni	Riclassifiche	
Imprese controllate	852.695	220.000			1.072.695
Totale	852.695	220.000	0	0	1.072.695

Partecipazioni in Imprese controllate:

La Società detiene una partecipazione totalitaria nella società PCMDUE S.r.l., con sede in Firenze Via Benedetto da Foiano n. 14 e avente ad oggetto la locazione immobiliare di beni propri o in leasing, per un valore contabile di euro 1.072.695. La variazione in aumento evidenziata in tabelle è relativa alla rinuncia di parte del finanziamento per la copertura delle perdite di esercizio ai sensi dell'art. 2482-ter c.c.

Crediti per imposte anticipate

La voce in oggetto ammonta ad euro 115.909 (euro 123.277 nel precedente esercizio).

Per la descrizione delle differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di credito per imposte anticipate si rinvia ai prospetti riassuntivi di seguito riportati.

Si precisa che gli effetti fiscali teorici sulle differenze temporanee sono stati calcolati all'aliquota IRES del 24,00% e all'aliquota IRAP del 3,90% ove applicabile.

Descrizione	31/12/2024			31/12/2025		
	Ammontare delle differenze temporanee	Aliquota fiscale	Imposte anticipate	Ammontare delle differenze temporanee	Aliquota fiscale	Imposte anticipate
- Fondo svalutazione crediti	187.021	24,00%	44.885	187.021	24,00%	44.885
- Imposte non pagate	56.106	24,00%	13.465	11.722	24,00%	2.813
- Delta IAS fiscale terreno Manzoni fdl Terreni	112.891	27,90%	31.497	112.891	27,90%	31.497
- Delta IAS fiscale terreno Dante fdl Terreni	131.593	27,90%	36.714	131.593	27,90%	36.714
- Adeguamento Imposte non pagate	(13.684)	24,00%	(3.284)	0	24,00%	0
Totale imposte anticipate	473.927		123.277	443.227		115.909
Quota a conto economico	(7.368)					

Altre attività non correnti

La voce in oggetto, pari ad euro 114.543 nel precedente esercizio, ammonta ad euro 114.543 al 31 dicembre 2025 e risulta così composta:

	31-dic 2025	31-dic 2024
Altri titoli	100.000	100.000
Depositi cauzionali	14.543	14.543
Totale	114.543	114.543

La voce include essenzialmente depositi cauzionali versati sulle utenze, oltre Obbligazioni per l'importo di euro 100.000.

Crediti commerciali

La voce in oggetto ammonta ad euro 1.703.501.

La voce in oggetto risulta così composta:

	31-dic 2025	31-dic 2024
Crediti verso clienti	2.128.389	2.168.532
- fondo svalutazione crediti	(424.887)	(424.887)
Totale	1.703.501	1.743.645

Il saldo dei crediti verso clienti al 31 dicembre 2025 si riferisce a crediti verso enti pubblici e privati per prestazione erogate in passati esercizi nelle diverse strutture gestite dalla Società.

Il fondo svalutazione crediti è stato determinato attraverso analisi specifica dei crediti classificati dalla Società come incaglio/sofferenza, e non risulta variato dal 31.12.2024.

Il fondo svalutazione crediti, per complessivi euro 424.887, è da ritenersi congruo rispetto alla garanzia di eventuali insolvenze.

Crediti tributari

La voce in oggetto ammonta ad euro 33.418 (euro 30.262 nel precedente esercizio) e si riferisce al credito verso l'erario per trattamento integrativo erogato ai dipendenti DL 66/2014 per euro 31.398 e al Credito verso l'Erario per Mod. 770 per euro 2.020.

Altre attività correnti

La voce in oggetto ammonta ad euro 25.074.721 (euro 19.417.868 nel precedente esercizio).

La voce in oggetto risulta così composta:

	31-dic 2025	31-dic 2024
Finanziamenti vs imprese controllanti	23.190.756	16.963.661
Finanziamenti vs imprese controllate	1.533.260	1.577.453
Altre attività correnti	350.705	876.755
Totale	25.074.721	19.417.868

La Voce è composta da “finanziamenti vs imprese controllanti” per euro 23.190.756 relativi al finanziamento infruttifero erogato a LA VILLA S.p.A., da “finanziamenti vs imprese controllate” per euro 1.533.260 relativi al finanziamento fruttifero erogato a PCMDUE S.r.l., per euro 284.192 relativi a ratei e risconti attivi, e per 66.513 relativi a crediti diversi verso altri.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide ammontano ad euro 794.038 (euro 1.038.662 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	791.526	1.034.116
Denaro e valori in cassa	2.512	4.546
Totale	794.038	1.038.662

Tali depositi bancari non includono conti vincolati a garanzia.

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

Patrimonio Netto

Il Patrimonio netto contabile risultante alla data del 31 dicembre 2025 ammonta a complessivi euro 16.442.084 (euro 12.974.784 nel precedente esercizio) e risulta così composto:

	31-dic 2025	31-dic 2024
Capitale Sociale	10.000	10.000
Riserve	12.961.571	10.175.550
Utile (Perdita) dell'esercizio	3.470.513	2.789.234
Totale	16.442.084	12.974.784

Di seguito si commenta la composizione delle principali componenti del Patrimonio Netto:

Capitale Sociale

Il Capitale Sociale, alla data di chiusura dell'esercizio pari ad euro 10.000,00, risulta interamente sottoscritto e versato.

Il Capitale Sociale, invariato rispetto all'esercizio precedente, risulta interamente posseduto

dalla società La Villa S.p.A..

Riserve

La voce "Riserve", ammontante ad euro 12.961.571 (euro 10.175.550 nel precedente esercizio), contiene:

Riserva legale

La voce Riserva legale, pari ad euro 2.000, risulta invariata rispetto all'esercizio precedente.

Riserva FTA

La Riserva FTA (*First Time Adoption*), ammontante ad euro 1.087.928, accoglie le differenze emerse in sede in prima applicazione degli IAS/IFRS rispetto al bilancio redatto secondo i principi contabili italiani.

Riserva in conto futuro aumento capitale sociale

La Riserva in conto futuro aumento capitale sociale ammonta a euro 600.000 ed è invariata rispetto all'esercizio precedente.

Riserva straordinaria

La Riserva straordinaria ammonta ad euro 11.298.315, la quale nel corso del 2025 si è incrementata di euro 2.789.234 a seguito della destinazione del risultato del precedente esercizio.

Riserva OCI

Iscritta per euro -26.671 accoglie la riserva TFR costituita dalla contabilizzazione a Patrimonio netto degli utili/perdite attuariali così come previsto dal Principio contabile internazionale IAS 19 revised.

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

Descrizione	Importo	Liberam. Disponibile	Distribuibile con vincoli	Non distribuibile	Utilizzo per copertura perdite
Capitale sociale	10.000			X	
Riserva legale	2.000			X	X
Riserva FTA	1.087.928		X (a)		X
Riserva versamento soci	600.000	X			
Riserva straordinaria	11.298.315	X			
Riserva OCI	-26.671			X	X

(a) 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.

Fondo per imposte differite

La voce in oggetto ammonta ad euro 1.001.985 (euro 982.547 nel precedente esercizio).

Per la descrizione delle differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte differite e del debito per imposte differite si rinvia ai prospetti riassuntivi di seguito riportati.

Si precisa che gli effetti fiscali teorici sulle differenze temporanee sono stati calcolati all'aliquota

IRES del 24,00% e all'aliquota IRAP del 3,90% ove applicabile.

Descrizione	31/12/2024			31/12/2025		
	Ammontare delle differenze temporanee	Aliquota fiscale	Imposte differite	Ammontare delle differenze temporanee	Aliquota fiscale	Imposte differite
- Avviamento Vitaresidence	2.983.103	27,90%	832.286	3.172.580	27,90%	885.151
- Delta IAS fiscale fabbricato Manzoni	200.647	27,90%	55.981	195.570	27,90%	54.565
- Delta IAS fiscale fabbricato Dante	228.945	27,90%	63.876	223.185	27,90%	62.269
- Plusvalenza rateizzata immobile C.Psic/Petrarca vendita 2021	126.679	24,00%	30.404	0	24,00%	0
Totale imposte differite	3.539.375		982.547	3.591.336		1.001.985
Quota a conto economico						(19.437)

Trattamento di fine rapporto ed altre obbligazioni relative ai dipendenti

La voce in oggetto ammonta ad euro 172.345 (euro 207.248 nel precedente esercizio).

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

Saldo al 1 gennaio 2025	207.248
Utilizzi	(45.005)
Interest cost	5.875
Trasferimenti	0
Perdita/ (Utile) attuariale	4.227
Saldo al 31 dicembre 2025	172.345

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.

Debiti verso banche ed altri finanziatori

I debiti verso le banche ed altri finanziatori ammontano a complessivi euro 26.984.841 (euro 27.550.530 nel precedente esercizio).

La voce in oggetto risulta così composta:

	31-dic 2025	31-dic 2024
Non correnti		
Mutui e finanziamenti quota non corrente	0	0
Debiti verso società di leasing	746.827	886.658
Debiti IFRS 16	22.995.579	24.596.016
Totale debiti verso banche e altri finanziatori - quota non corrente	23.742.406	25.482.674
Correnti		
Mutui e finanziamenti quota corrente	1.200.000	53.778
Debiti verso società di leasing	137.049	128.806
Debiti IFRS 16	1.905.386	1.885.273
Totale debiti verso banche e altri finanziatori - quota corrente	3.242.435	2.067.856
Totale debiti verso banche e altri finanziatori	26.984.841	27.550.530

In particolare, i debiti per “Mutui e finanziamenti” sono costituiti principalmente da:

- (i) finanziamento ricevuto dalla Banca BPER scadente il 22 giugno 2026, per un importo residuo in linea capitale di euro 500.000 scadente entro l'esercizio successivo.
- (ii) finanziamento ricevuto dalla Banca BPER scadente il 22 giugno 2026, per un importo residuo in linea capitale di euro 700.000 scadente entro l'esercizio successivo.

I debiti verso società di leasing ammontano a complessivi euro 883.876, di cui euro 137.049 esigibili entro l'esercizio successivo ed euro 746.827 scadenti oltre l'esercizio successivo (di cui euro 114.091 scadenti oltre 5 anni) , comprensivi della quota dell'IVA indetraibile.

Di seguito le informazioni in merito a contratti di leasing in essere:

- Medio Credito Italiano S.p.A. per l'importo residuo in linea capitale di euro 277.468 scadente il 1° febbraio 2028 relativo alla struttura Manzoni; la quota scadente entro i 12 mesi ammonta a euro 47.592;
- Medio Credito Italiano S.p.A. per l'importo residuo in linea capitale di euro 323.418 scadente il 1° febbraio 2028 relativo alla struttura Dante; la quota scadente entro i 12 mesi ammonta a euro 55.474;
- Ubileasing S.p.A. per l'importo residuo in linea capitale di euro 282.990 scadente il 1°luglio 2031 relativo agli arredi posti nella struttura Pascoli; la quota scadente entro i 12 mesi ammonta a euro 33.983, la quota scadente da 1 a 5 anni ammonta ad euro 134.916 e la quota scadente oltre i 5 anni ammonta ad euro 114.091.

I debiti verso i proprietari degli immobili detenuti in locazione, iscritti in bilancio a seguito dell'adozione dell'IFRS 16, ammontano ad euro 24.900.965, di cui euro 1.905.386 esigibili entro

l'esercizio successivo, e riguardano prevalentemente gli affitti delle strutture residenziali sanitarie ove viene svolta l'attività principale della società.

Debiti commerciali

La voce in oggetto ammonta ad euro 2.650.805 (euro 2.689.706 nel precedente esercizio).

La voce in oggetto risulta così composta:

	31-dic 2025	31-dic 2024
Fornitori	2.650.805	2.689.706
Totale debiti commerciali	2.650.805	2.689.706

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

Debiti tributari

La voce in oggetto ammonta ad euro 215.945 (euro 576.928 nel precedente esercizio) e risulta così composta:

	31-dic 2025	31-dic 2024
Ritenute d'acconto da versare	164.359	292.431
Altri debiti tributari	51.586	284.497
Totale debiti tributari	215.945	576.928

Altre passività correnti

La voce in oggetto ammonta ad euro 6.497.352 (euro 4.892.544 nel precedente esercizio).

La voce in oggetto risulta così composta:

	31-dic 2025	31-dic 2024
Debiti verso il personale e istituti	2.524.764	2.002.130
Debiti verso imprese controllanti	3.496.077	2.126.836
Altre passività correnti	476.510	763.578
Totale	6.497.352	4.892.544

La voce "Debiti verso il personale e istituti previdenziali", ammontante ad euro 2.524.764, 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 "Debiti verso imprese controllanti" accoglie il debito verso la società La Villa S.p.A. maturato a seguito del trasferimento del reddito imponibile 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 correnti", pari ad euro 476.510, comprende principalmente i debiti per cauzioni passive ricevute dagli ospiti per euro 430.453.

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	27.918.665	26.437.167
Altri ricavi e proventi	665.161	315.571
Totale	28.583.825	26.752.738

Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Si segnala che i ricavi, pari ad euro 27.918.665 (euro 26.437.167 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	15.210.530	14.422.904
Ricavi per quota sanitaria e sociale	11.778.280	11.222.548
Ricavi extra e supplementi	929.854	791.715
Totale	27.918.665	26.437.167

Il tasso di occupazione nel corso del 2025 è stato in media del 92,17% in aumento rispetto al dato medio di occupazione del 2024 pari a 88,90%.

Altri ricavi e proventi

La voce in oggetto, ammontante ad euro 665.161 (euro 315.571 nel passato esercizio), è relativa prevalentemente ai canoni attivi per la locazione a entità terze di alcuni spazi all'interno degli immobili della Società, ai ricavi sugli scatti dei distributori automatici di snack e bevande e alla rifatturazione alle ASL di parte dei costi sostenuti presso le strutture gestite dalla Società.

Costi per materie prime

La voce in oggetto, pari ad euro 1.663.359 (euro 1.551.502 nel precedente esercizio), è composta prevalentemente dai costi per l'acquisto di generi alimentari e di materiale sanitario utilizzati nelle RSA gestite dalla Società.

Costi per servizi e godimento beni di terzi

La voce in oggetto, pari ad euro 6.717.860 (euro 6.362.730 nel precedente esercizio) risulta così composta:

	31-dic 2025	31-dic 2024
Consulenze	103.227	59.307
Compensi organi sociali	112.118	112.146
Utenze	983.626	1.019.525
Costi di pubblicità e rappresentanza	50.425	112.546
Appalti lavanderia	252.857	240.147
Locazioni	115.271	90.955
Manutenzioni	408.480	404.457
Assicurazioni	95.287	91.440
Noleggi mezzi di trasporto	8.342	8.498
Altri	4.588.228	4.223.710
Totale	6.717.860	6.362.730

La voce “Altri” è composta prevalentemente dal costo per professionisti operanti presso le RSA gestite della Società, dai servizi di outsourcing e da spese per servizi bancari.

Costi del personale

La voce in oggetto, pari ad euro 11.017.605 (euro 10.731.278 nel precedente esercizio), risulta così composta:

	31-dic 2025	31-dic 2024
Salari e Stipendi	7.941.911	6.876.443
Interinali	92.683	1.266.974
Oneri Sociali	2.471.524	2.129.118
Trattamento di fine rapporto	511.487	458.744
Totale	11.017.605	10.731.278

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

	31.12.2025	31.12.2024
Quadri	1	1
Impiegati	21	21
Operai	336	330
Interinali	0	19
Totale	358	371

Oneri diversi di gestione

La voce in oggetto, pari ad euro 226.979 (euro 258.259 nel precedente esercizio), risulta così composta:

	31-dic 2025	31-dic 2024
Libri e riviste	5.033	9.074
Imposte, bolli e tasse	179.947	187.501
Multe e sanzioni	17.208	241
Altri oneri	24.791	61.444
Totale	226.979	258.259

Ammortamenti e svalutazioni delle attività

La voce in oggetto, pari ad euro 2.443.249 (euro 2.374.757 nel precedente esercizio), risulta

così composta:

	31-dic 2025	31-dic 2024
Ammortamento attività immateriali	10.698	14.117
Ammortamento diritti d'uso	1.883.852	1.861.417
Ammortamento attività materiali	548.699	499.223
Totale	2.443.249	2.374.757

La voce Ammortamento accoglie il normale processo di ammortamento delle attività materiali ed immateriali oltre all'ammortamento dei diritti d'uso in virtù dell'applicazione del principio contabile IFRS 16.

Proventi ed (oneri) finanziari

La suddetta voce chiude con un saldo negativo di euro 1.320.513 (euro 1.364.798 nel precedente esercizio), determinato da proventi per euro 123.556 e da oneri per euro 1.444.069. Gli oneri finanziari sono essenzialmente composti dagli interessi passivi ex IFRS 16, per euro 1.296.769, da interessi passivi sui mutui e finanziamenti in essere per euro 61.753, interessi passivi di mora per euro 40.508 e oneri diversi per euro 45.039.

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
Imposte correnti	324.179	317.690
Imposte anticipate	11.667	(5.528)
Imposte differite	19.438	19.439
Imposte esercizi precedenti	(2.097)	0
Proventi e oneri da consolidamento	1.370.559	988.579
Totale	1.723.746	1.320.180

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 2006.

Fiscalità corrente IRES

Si segnala che la Società, congiuntamente con la controllante La Villa S.p.A., ha rinnovato l'opzione per il regime fiscale del Consolidato Nazionale di cui all'art. 117 e seguenti del DPR 917/1986 (TUIR), per il triennio 2025-2027, 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 rapporti economici, oltre che le responsabilità e gli obblighi reciproci, fra la società consolidante La Villa S.p.A. e tutte le altre società del Gruppo che hanno aderito al consolidato,

sono definiti nel “Regolamento consolidato fiscale di La Villa S.p.A.”

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	5.194.259	4.109.414
Aliquota IRES	24,00%	24,00%
IRES teorica	1.246.622	986.259
Costo del lavoro	1.773.165	3.295.133
<i>Personale dipendente</i>	<i>11.017.605</i>	<i>10.731.278</i>
<i>(deduzione costo del personale)</i>	<i>(9.357.602)</i>	<i>(7.548.662)</i>
<i>Compenso amministratori</i>	<i>113.162</i>	<i>112.517</i>
Proventi e oneri finanziari	1.320.513	1.364.798
Utili e perdite da partecipate	0	0
Reddito ante imposte ai fini IRAP	8.287.937	8.769.345
Aliquota IRAP	3,90%	3,90%
IRAP teorica	323.230	342.004
Totale imposizione teorica	1.569.852	1.328.263
Imposte contabilizzate a CE	1.723.746	1.320.180
Differenza	(153.894)	8.083
Principali motivazioni della differenza tra imposizione teorica e effettiva		
Costi beni uso promiscuo	14.172	10.465
Imposte, tasse e sanzioni	(5.851)	9.416
Superammortamento	(7.204)	(4.953)
Plusvalenze	30.403	30.403
Annullamento effetti IFRS 16	175.458	9.374
Altre variazioni	(53.084)	(62.788)
Differenza	153.894	(8.083)

8. Altre informazioni

Garanzie ed altri impegni

Non risultano garanzie ed altri impegni al 31 dicembre 2025. Si veda quanto specificato alla voce "Debiti verso banche" in merito alle precedenti ipoteche in essere al 31 dicembre 2025.

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA

	31-dic 2025	31-dic 2024
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	794.038	1.038.662
Crediti finanziari correnti	24.724.016	18.541.114
Attività finanziarie a breve termine (A)	25.518.054	19.579.776
Debiti verso banche ed altri finanziatori a breve termine	(137.049)	(128.806)
Quota a breve finanziamenti a medio lungo termine	(1.200.000)	(53.778)
Debito verso altri finanziatori a breve termine per diritti d'uso	(1.905.386)	(1.885.273)
Indebitamento finanziario a breve termine (B)	(3.242.435)	(2.067.856)
Posizione (Indebitamento) finanziaria netta a breve (A+B)	22.275.619	17.511.919
Debiti verso banche ed altri finanziatori a medio lungo termine	(746.827)	(886.658)
Debito verso altri finanziatori a medio lungo termine per diritti d'uso	(22.995.579)	(24.596.016)
Indebitamento finanziario a medio lungo termine	(23.742.406)	(25.482.674)
Posizione (Indebitamento) finanziaria netta	(1.466.787)	(7.970.755)
<u>SENZA IFRS 16</u>		
Posizione (Indebitamento) finanziaria netta a breve (A+B)	24.181.005	19.397.192
Posizione (Indebitamento) finanziaria netta	23.434.178	18.510.534

La posizione finanziaria netta risulta migliorata rispetto al 31 dicembre 2024.

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:

	31-dic 2025	31-dic 2024
Collegio Sindacale	18.998	18.998
Compensi Società di Revisione	12.178	12.178
Organo amministrativo	90.000	90.000

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

La Società alla data di riferimento del presente bilancio risulta controllata dalla società La Villa S.p.A. Nel prospetto che segue sono indicati i principali rapporti di La Villa S.r.l. con la società controllante:

	CREDITI	DEBITI	COSTI	RICAVI
LA VILLA SPA	23.191.331	3.521.501	81.248	575

I crediti verso la controllante si riferiscono a un finanziamento infruttifero.

I debiti verso la società controllante sono costituiti principalmente dal:

- debito per imposte IRES pari ad euro 3.496.077 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);
- debito per riaddebiti assicurativi e servizi vari pari a euro 25.424.

I costi sono riferiti al riaddebito costi per servizi resi in favore della Società nel corso dell'esercizio.

I ricavi sono riferiti ad un risarcimento danni in favore della Società ricevuto nel corso dell'esercizio.

La Società ha intrattenuto rapporti di natura finanziaria e commerciale con la società controllata PCMDUE S.r.l. a regolati condizioni di mercato.

Nel prospetto che segue sono indicati i principali rapporti economici (distinti fra componenti positivi e componenti negativi) e patrimoniali (crediti e debiti) di La Villa S.r.l. con la società controllata.

	CREDITI	DEBITI	COSTI	RICAVI
PCMDUE SRL	1.533.260	95.297	662.291	83.487

I crediti si riferiscono a un finanziamento fruttifero, concesso alla stessa, mentre i proventi sono relativi agli interessi attivi maturati sul finanziamento.

I debiti riguardano i canoni di locazione relativi alla struttura sita nel Comune di Cucciago (CO) in Via Navedano n. 26, non ancora pagati alla data di chiusura dell'esercizio.

I costi sono inerenti ai canoni di locazione relativi al suddetto contratto di locazione.

Rapporti con parte correlate

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

	CREDITI	DEBITI	COSTI	RICAVI
PROVIDENTIA SRL	1.051			
EDOS SRL		23.117	953	
ARKICARE SRL		18.764	150.736	
ARKIHOLDING SRL			16.934	

Si segnala che i rapporti con le parti correlate sono relativi a:

- Providentia S.r.l. crediti per distacchi di personale dipendente ancora da incassare;
- Edos S.r.l. debiti per distacchi di personale dipendente ancora da pagare e global services;
- Arkicare S.r.l. debiti relativi ai costi per servizi di outsourcing in materia di sicurezza e gestione di risorse umane;
- Arkiholding S.r.l. costi per riaddebito di spese telefoniche e assistenza software.

Bilancio consolidato

La Società non redige il bilancio consolidato.

La capogruppo italiana La Villa S.p.A., non redige il bilancio consolidato in quanto rispetta i casi di esonero ai sensi dell'IFRS 10, in particolare è controllata dalla società Groupe Maisons de Famille, con sede in Courbevoie (Francia), che redige il bilancio consolidato in accordo con i principi contabili internazionali, che include i dati e le informazioni relative al Gruppo La Villa e alle sue controllate. Tuttavia, la capogruppo La Villa S.p.A ha deciso in maniera volontaria di redigere un subconsolidato e di allegarlo al proprio bilancio di esercizio depositato presso il Registro delle Imprese.

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, si segnala che nell'esercizio per la Società non si sono realizzate le fattispecie richiamate dalla norma in commento.

Considerazioni finali

Signori soci,
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.

Nel sottoporre alla Vostra approvazione il bilancio così come predisposto, Vi proponiamo di destinare l'utile dell'esercizio, pari ad euro 3.470.513,10 interamente a Riserva straordinaria.

Firenze, lì 27 marzo 2026

Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente
Ing. Carlo Iuculano