

CROCE DI MALTA SRL A SOCIO UNICO

Sede legale: VIALE CASSALA, 22 MILANO (MI)

Iscritta al Registro Imprese della CCIAA DI MILANO MONZA BRIANZA LODI

C.F. e numero iscrizione: 03653930960

Iscritta al R.E.A. n. MI 2056445

Capitale Sociale sottoscritto € 101.000,00 Interamente versato

Partita IVA: 03653930960

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

Relazione sulla gestione

Bilancio Ordinario al 31/12/2024

Signor Socio, nella nota integrativa Le sono state fornite le notizie attinenti alla illustrazione del bilancio al 31 dicembre 2024; nel presente documento, conformemente a quanto previsto dall'art. 2428 del codice civile, Le forniamo le notizie attinenti alla situazione della società **CROCE DI MALTA SRL a Socio Unico** (di seguito anche "**CROCE DI MALTA SRL**" o la "**Società**") e le informazioni sull'andamento della gestione. La presente relazione, redatta con valori espressi in unità di Euro, viene presentata a corredo del Bilancio d'esercizio al fine di fornire informazioni reddituali, patrimoniali, finanziarie e gestionali della Società corredate, ove possibile, di elementi storici e valutazioni prospettiche.

Informativa sulla società

La CROCE DI MALTA SRL opera nell'ambito socio-sanitario, in prevalente regime di accreditamento con il Servizio Sanitario Nazionale, attraverso la gestione di diverse residenze.

Nel corso del 2024 la Società ha svolto la propria attività presso le seguenti sedi:

- RSA "La Certosa" sita in Certosa di Pavia (PV), via Sant'Agostino n. 6 – 120 posti letto;
- RSA "San Giulio" sita in Beregazzo con Figliaro (CO), via Ronchetto n. 9 – 120 posti;
- CASA "San Giulio" sita in Beregazzo con Figliaro (CO), via Ronchetto n. 9 – 12 posti letto in camere singole;
- RSA "Croce di Malta" sita in Canzo (CO), via Brusa n. 20 – 87 posti letto;

- RSA "Le Torri" sita in Retorbido (PV), via Umberto I n. 41 – 61 posti letto;
- RSA "Sacra Famiglia" sita in Pieve del Cairo (PV), via Giuseppe Garibaldi n. 49 – 66 posti letto;
- RSA "Vivaldi" sita in Cantù (CO), via Sparta n. 18 – 120 posti letto;
- RSA "Villa Antea" sita in Vidigulfo (PV), via Pasini n. 12 – 90 posti letto;
- RSA "Ippocrate" sita in Milano, via Ippocrate n. 18 – 276 posti letto;
- RSA "Fossati" sita in Monza (MB), via Carlo Collodi n. 6 – 121 posti letto (fino al 31 luglio 2023);
- RSA "Il Ronco" sita in Casasco d'Intelvi (CO), via Madonna del Carmine n. 21 – 137 posti letto;
- RSA "Padre Pio" sita in Tarzo (TV), via Bellavista n. 16 – 113 posti letto;
- RSA "Cà Vio" sita in Cavallino Treponti (VE), via Battaglione San Marco n. 6 – 50 posti letto;
- RSA "Bernina" sita in Sondrio. Via Nazario Sauro n. 64 – 68 posti letto.

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 evidenzia un utile complessivo dopo le imposte di Euro 2.387.137. Il patrimonio netto al 31 dicembre 2024 presenta un saldo di Euro 13.152.275.

Il **Margine Operativo Lordo** si attesta ad Euro 7,7 milioni evidenziando una variazione positiva di Euro 1,3 milioni (+20,6% rispetto all'esercizio precedente). Tale miglioramento è attribuibile all'effetto congiunto delle seguenti variazioni:

- all'incremento del fatturato per Euro 2,4 milioni, grazie soprattutto al miglioramento del tasso di occupazione;
- all'incremento dei consumi di materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci per Euro 0,5 milioni;
- al decremento dei costi per servizi per Euro 2,3 milioni, imputabile principalmente alla riduzione dei corrispettivi variabili di outsourcing in seguito all'internalizzazione dell'attività della cooperativa Mosaico, come meglio descritto del paragrafo "Fatti di particolare rilievo"; per contro, i costi del personale dipendente hanno subito un incremento di Euro 3 milioni;
- al decremento dei costi per godimento di beni di terzi per Euro 0,1 milioni.

Il **Margine Operativo Netto** si attesta ad Euro 3,9 milioni in miglioramento di Euro 0,8 milioni rispetto all'esercizio precedente: parte della variazione positiva evidenziata a livello di Margine Operativo Lordo è stata riassorbita dai maggiori ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali e materiali per Euro 0,3 milioni e dall'accantonamento al fondo svalutazione crediti per Euro 0,2 milioni.

La **gestione finanziaria** evidenzia un saldo negativo di Euro 0,4 milioni, con un miglioramento di Euro 0,3 milioni rispetto all'esercizio precedente, imputabile all'effetto congiunto di maggiori interessi attivi maturati sul finanziamento in essere con la controllante SEGESTA SPA SB per Euro 0,4 milioni e di maggiori interessi passivi su operazioni di factoring per Euro 0,1 milioni.

La **Posizione Finanziaria Netta** presenta un saldo positivo di Euro 7 milioni, evidenziando una flessione di Euro 8,1 milioni rispetto all'esercizio precedente, imputabile all'incremento del debito per cash pooling in seguito all'acquisto degli immobili, come meglio specificato nel proseguo della presente Relazione sulla Gestione.

Approvazione del bilancio d'esercizio

La Società si è avvalsa della facoltà di approvare il bilancio di esercizio nel maggior termine di 180 giorni ai sensi del combinato disposto dagli artt. 2364, comma 2 e 2478-bis, comma 1, del codice civile, in conseguenza del verificarsi delle particolari esigenze che integrano la fattispecie normativa ed in particolare la puntuale ed accurata verifica di alcune poste contabili.

Valutazione degli adeguati assetti organizzativi, amministrativi e contabili

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

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

Il 27 novembre 2023 è stata rilasciata alla Società la certificazione sulla parità di genere.

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

Fatti di particolare rilievo

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

Acquisto immobili "RSA Le Torri" e "RSA Sacra Famiglia"

In data 23 gennaio 2024 con atti redatti dal notaio Laura Cavallotti (Repertorio n. 42593 Raccolta n. 16779 e Repertorio n. 42594 Raccolta n. 16780) la Società ha acquistato dalla A.G.F. SRL rispettivamente la proprietà degli immobili siti in:

- Retorbido (PV), via Umberto I destinato alla gestione dell'attività della RSA Le Torri, per Euro 7,1 milioni. Si rammenta che Euro 2,5 milioni erano stati versati a titolo di caparra confirmatoria in data 2 agosto 2022;
- Pieve del Cairo (PV), via Giuseppe Garibaldi 49 destinato alla gestione dell'attività della RSA Sacra Famiglia, per Euro 4,2 milioni. Si rammenta che Euro 0,5 milioni erano stati versati a titolo di caparra confirmatoria in data 2 agosto 2022.

Conferimento ramo d'azienda "Punto Service Cooperativa Sociale"

In data 29 febbraio 2024 con atto redatto dal notaio Lorenzo Stucchi (Repertorio n. 15963 Raccolta n. 8248) la Punto Service Cooperativa Sociale ha conferito alla Società il ramo d'azienda avente ad oggetto la prestazione in outsourcing del complesso di servizi inerenti alla gestione integrale del posto letto all'interno della RSA Ippocrate sita in Milano, via Ippocrate 18. Gli effetti attivi e passivi della cessione del ramo d'azienda hanno avuto decorrenza dal 1° marzo 2024. Il prezzo provvisorio di acquisto del ramo di azienda, corrisposto contestualmente alla stipula dell'atto, è stato così determinato:

Avviamento	332.350
Cespiti	20.285
Magazzino	10.770
Crediti verso INPS Fondo Tesoreria	982.389
Debiti per TFR	(999.325)
Debiti per ferie maturate non godute	(146.469)
Prezzo provvisorio	200.000

L'aggiustamento prezzo, pari ad Euro 34.457, a favore della Società è stato incassato in data 20 giugno 2024.

Si precisa che per effetto di tale conferimento la Società ha internalizzato inoltre i contratti in essere con i dipendenti e i fornitori della cooperativa.

Scissione parziale del comparto immobiliare in favore della società GOLD SRL

In data 7 ottobre 2024 l'assemblea straordinaria dei soci, con atto redatto dal notaio Lorenzo Stucchi (Repertorio n. 16907 Raccolta n. 8735), ha deliberato l'approvazione del progetto di scissione parziale della Società con assegnazione di parte del suo patrimonio in favore della società beneficiaria neocostituita GOLD SRL.

In data 13 febbraio 2025, con atto redatto dal notaio Lorenzo Stucchi (Repertorio n. 17593 Raccolta n. 9142), si è data esecuzione all'anzidetta delibera dell'assemblea straordinaria.

Gli effetti civilistici, contabili e fiscali della scissione decorrono, ai sensi dell'art. 2506-quater del codice civile, dalla data dell'ultima delle iscrizioni dell'atto di scissione presso il competente Registro delle Imprese in cui è iscritta la beneficiaria, ovvero il 18 febbraio 2025. In pari data, le operazioni della scissa sono state imputate nel bilancio della beneficiaria.

La costituzione della GOLD SRL fa parte del progetto di riorganizzazione del comparto immobiliare del Gruppo KORIAN ITALIA, avviato nel corso dell'esercizio 2020 con la società NATIVITAS SRL e proseguito nell'esercizio 2022 con la società SILVER IMMOBILIARE SRL, che ha portato alla separazione del ramo immobiliare del Gruppo da quello operativo, con l'obiettivo di rendere più efficiente e razionale l'allocazione e la conseguente gestione degli immobili di proprietà di diversi soggetti giuridici facenti parte del Gruppo, mediante la previsione di un soggetto giuridico per il cui tramite effettuare nuovi investimenti in beni immobili considerati strategici per lo sviluppo delle attività del Gruppo.

Attività di direzione e coordinamento

Ai sensi dell'art. 2497-bis, comma 5 del codice civile si rende noto che la Società appartiene al Gruppo CLARIANE ed è soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte della società CLARIANE SE.

Situazione patrimoniale e finanziaria

Al fine di una migliore comprensione della situazione patrimoniale e finanziaria della Società, si fornisce di seguito un prospetto di riclassificazione dello stato patrimoniale.

Stato Patrimoniale Attivo

Voce	Esercizio 2024	%	Esercizio 2023	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
CAPITALE CIRCOLANTE	9.633.942	20,59 %	5.699.734	14,70 %	3.934.208	69,02 %
Liquidità immediate	14.079	0,03 %	13.474	0,03 %	605	4,49 %
Disponibilità liquide	14.079	0,03 %	13.474	0,03 %	605	4,49 %
Liquidità differite	9.441.223	20,17 %	5.585.851	14,41 %	3.855.372	69,02 %
Crediti verso soci						
Crediti dell'Attivo Circolante a breve	9.317.620	19,91 %	5.466.317	14,10 %	3.851.303	70,46 %

Voce	Esercizio 2024	%	Esercizio 2023	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
termine						
Crediti immobilizzati a breve termine						
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita						
Attività finanziarie						
Ratei e risconti attivi	123.603	0,26 %	119.534	0,31 %	4.069	3,40 %
Rimanenze	178.640	0,38 %	100.409	0,26 %	78.231	77,91 %
IMMOBILIZZAZIONI	37.164.248	79,41 %	33.066.950	85,30 %	4.097.298	12,39 %
Immobilizzazioni immateriali	6.066.145	12,96 %	7.213.447	18,61 %	(1.147.302)	(15,91) %
Immobilizzazioni materiali	17.320.979	37,01 %	8.401.409	21,67 %	8.919.570	106,17 %
Immobilizzazioni finanziarie	822		822			
Crediti dell'Attivo Circolante a m/l termine	13.776.302	29,44 %	17.451.272	45,02 %	(3.674.970)	(21,06) %
TOTALE IMPIEGHI	46.798.190	100,00 %	38.766.684	100,00 %	8.031.506	20,72 %

Stato Patrimoniale Passivo

Voce	Esercizio 2024	%	Esercizio 2023	%	Variaz. assolute	Variaz. %
CAPITALE DI TERZI	33.645.915	71,90 %	28.001.546	72,23 %	5.644.369	20,16 %
Passività correnti	31.715.073	67,77 %	26.174.113	67,52 %	5.540.960	21,17 %
Debiti a breve termine	31.702.963	67,74 %	26.158.238	67,48 %	5.544.725	21,20 %
Ratei e risconti passivi	12.110	0,03 %	15.875	0,04 %	(3.765)	(23,72) %
Passività consolidate	1.930.842	4,13 %	1.827.433	4,71 %	103.409	5,66 %
Debiti a m/l termine						
Fondi per rischi e oneri	545.813	1,17 %	496.790	1,28 %	49.023	9,87 %
TFR	1.385.029	2,96 %	1.330.643	3,43 %	54.386	4,09 %
CAPITALE PROPRIO	13.152.275	28,10 %	10.765.138	27,77 %	2.387.137	22,17 %
Capitale sociale	101.000	0,22 %	101.000	0,26 %		
Riserve	6.737.101	14,40 %	6.737.101	17,38 %		
Utili (perdite) portati a nuovo	3.927.037	8,39 %	2.330.599	6,01 %	1.596.438	68,50 %
Utile (perdita) dell'esercizio	2.387.137	5,10 %	1.596.438	4,12 %	790.699	49,53 %
Perdita ripianata dell'esercizio						
TOTALE FONTI	46.798.190	100,00 %	38.766.684	100,00 %	8.031.506	20,72 %

Principali indicatori della situazione patrimoniale e finanziaria

Sulla base della precedente riclassificazione, vengono calcolati i seguenti indicatori di bilancio:

INDICE	Esercizio 2024	Esercizio 2023	Variazioni %
Copertura delle immobilizzazioni			
= A) Patrimonio netto / Immobilizzazioni	35,39 %	32,56 %	8,69 %
L'indice viene utilizzato per valutare l'equilibrio fra capitale proprio e investimenti fissi dell'impresa			
Indice di indebitamento			
= [TOT.PASSIVO - A) Patrimonio netto] / A) Patrimonio netto	2,56	2,60	(1,54) %
L'indice esprime il rapporto fra il capitale di terzi e il totale del capitale proprio			
Quoziente di indebitamento finanziario			
= [D.1) Debiti per obbligazioni + D.2) Debiti per obbligazioni convertibili + D.3) Debiti verso soci per finanziamenti + D.4) Debiti verso banche + D.5) Debiti verso altri finanziatori + D.8) Debiti rappresentati da titoli di credito + D.9) Debiti verso imprese controllate + D.10) Debiti verso imprese collegate + D.11) Debiti verso imprese controllanti + D.11-bis) Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti] / A) Patrimonio Netto	0,64	0,31	106,45 %
L'indice misura il rapporto tra il ricorso al capitale finanziamento (capitale di terzi, ottenuto a titolo oneroso e soggetto a restituzione) e il ricorso ai mezzi propri dell'azienda			
Mezzi propri su capitale investito			
= A) Patrimonio netto / TOT. ATTIVO	28,10 %	27,77 %	1,19 %
L'indice misura il grado di patrimonializzazione dell'impresa e conseguentemente la sua indipendenza finanziaria da finanziamenti di terzi			
Oneri finanziari su fatturato			
= C.17) Interessi e altri oneri finanziari (quota ordinaria) / A.1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni (quota ordinaria)	1,48 %	1,18 %	25,42 %
L'indice esprime il rapporto tra gli oneri finanziari ed il fatturato dell'azienda			
Indice di disponibilità			
= [A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti + B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.I) Rimanenze + Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita + C.II) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni + C.IV) Disponibilità liquide + D) Ratei e risconti] / [D) Debiti (entro l'esercizio successivo) + E) Ratei e risconti]	30,38 %	21,78 %	39,49 %
L'indice misura la capacità dell'azienda di far fronte ai debiti correnti con i crediti correnti intesi in senso lato (includendo quindi il magazzino)			
Capitale circolante netto			
= [A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti + B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.I) Rimanenze + Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita + C.II) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.III) Attività finanziarie che non costituiscono	(22.081.131,00)	(20.474.379,00)	(7,85) %

INDICE	Esercizio 2024	Esercizio 2023	Variazioni %
immobilizzazioni + C.IV) Disponibilità liquide + D) Ratei e risconti] - [D) Debiti (entro l'esercizio successivo) + E) Ratei e risconti]			
E' costituito dalla differenza fra il Capitale circolante lordo e le passività correnti. Esprime in valore assoluto la capacità dell'impresa di fronteggiare gli impegni a breve con le disponibilità esistenti			
Indice di tesoreria primario			
= [A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti + B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) + Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita + C.II) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni + C.IV) Disponibilità liquide + D) Ratei e risconti] / [D) Debiti (entro l'esercizio successivo) + E) Ratei e risconti]	29,81 %	21,39 %	39,36 %
L'indice misura la capacità dell'azienda di far fronte ai debiti correnti con le liquidità rappresentate da risorse monetarie liquide o da crediti a breve termine			

Situazione economica

Per meglio comprendere il risultato della gestione della Società, si fornisce di seguito un prospetto di riclassificazione del conto economico.

Conto Economico

Voce	Esercizio 2024	%	Esercizio 2023	%	Variaz. assolute	Variaz. %
VALORE DELLA PRODUZIONE	64.396.725	100,00 %	62.179.583	100,00 %	2.217.142	3,57 %
- Consumi di materie prime	1.549.185	2,41 %	1.031.419	1,66 %	517.766	50,20 %
- Spese generali	43.201.109	67,09 %	45.709.591	73,51 %	(2.508.482)	(5,49) %
VALORE AGGIUNTO	19.646.431	30,51 %	15.438.573	24,83 %	4.207.858	27,26 %
- Altri ricavi	995.819	1,55 %	1.162.096	1,87 %	(166.277)	(14,31) %
- Costo del personale	10.748.398	16,69 %	7.727.839	12,43 %	3.020.559	39,09 %
- Accantonamenti	187.766	0,29 %	152.723	0,25 %	35.043	22,95 %
MARGINE OPERATIVO LORDO	7.714.448	11,98 %	6.395.915	10,29 %	1.318.533	20,62 %
- Ammortamenti e svalutazioni	3.804.328	5,91 %	3.295.027	5,30 %	509.301	15,46 %
RISULTATO OPERATIVO CARATTERISTICO (Margine Operativo Netto)	3.910.120	6,07 %	3.100.888	4,99 %	809.232	26,10 %
+ Altri ricavi	995.819	1,55 %	1.162.096	1,87 %	(166.277)	(14,31) %

Voce	Esercizio 2024	%	Esercizio 2023	%	Variaz. assolute	Variaz. %
- Oneri diversi di gestione	1.190.245	1,85 %	1.400.005	2,25 %	(209.760)	(14,98) %
REDDITO ANTE GESTIONE FINANZIARIA	3.715.694	5,77 %	2.862.979	4,60 %	852.715	29,78 %
+ Proventi finanziari	505.135	0,78 %	15.067	0,02 %	490.068	3.252,59 %
+ Utili e perdite su cambi						
RISULTATO OPERATIVO (Margine Corrente ante oneri finanziari)	4.220.829	6,55 %	2.878.046	4,63 %	1.342.783	46,66 %
+ Oneri finanziari	(936.180)	(1,45) %	(717.513)	(1,15) %	(218.667)	(30,48) %
REDDITO ANTE RETTIFICHE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE	3.284.649	5,10 %	2.160.533	3,47 %	1.124.116	52,03 %
+ Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie						
+ Quota ex area straordinaria						
REDDITO ANTE IMPOSTE	3.284.649	5,10 %	2.160.533	3,47 %	1.124.116	52,03 %
- Imposte sul reddito dell'esercizio	897.512	1,39 %	564.095	0,91 %	333.417	59,11 %
REDDITO NETTO	2.387.137	3,71 %	1.596.438	2,57 %	790.699	49,53 %

Principali indicatori della situazione economica

Sulla base della precedente riclassificazione, vengono calcolati i seguenti indicatori di bilancio:

INDICE	Esercizio 2024	Esercizio 2023	Variazioni %
R.O.E.			
= 21) Utile (perdita) dell'esercizio / A) Patrimonio netto	18,15 %	14,83 %	22,39 %
L'indice misura la redditività del capitale proprio investito nell'impresa			
R.O.I.			
= [[[A) Valore della produzione (quota ordinaria) - A.5) Altri ricavi e proventi (quota ordinaria)] - [B) Costi della produzione (quota ordinaria) - B.14) Oneri diversi di gestione (quota ordinaria) - B.10) Ammortamenti e svalutazioni (quota ordinaria)] - [B.10) Ammortamenti e svalutazioni (quota ordinaria)]] / TOT. ATTIVO	8,36 %	8,00 %	4,50 %
L'indice misura la redditività e l'efficienza del capitale investito rispetto all'operatività aziendale caratteristica			
R.O.S.			
= [A) Valore della produzione (quota ordinaria) - B) Costi della produzione (quota ordinaria)] / A.1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni (quota ordinaria)	5,86 %	4,69 %	24,95 %
L'indice misura la capacità reddituale dell'impresa di generare profitti dalle vendite ovvero il reddito operativo realizzato per ogni unità di ricavo			

Informazioni ex art 2428 C.C.

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

Principali rischi e incertezze a cui è esposta la società

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

Rischio di credito

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

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

Rischio di liquidità

La Società è in grado di far fronte alle proprie scadenze finanziarie mediante l'incasso dei crediti commerciali, l'utilizzo delle proprie disponibilità liquide e delle linee di credito ottenute. Non si prevedono rischi significativi di liquidità. Inoltre, si segnala come la Società sia parte di un sistema di tesoreria centralizzata del tipo zero balance cash pooling. Per effetto di quanto sopra, eventuali fabbisogni finanziari potranno essere coperti attraverso il sistema di tesoreria centralizzata.

Rischio di tassi di interesse

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

Il rapporto di cash pooling intrattenuto con la controllante SEGESTA SPA SB è regolato a tassi variabili ma risulta su basi attive al 31 dicembre 2023.

Rischio sui tassi di cambio

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

Rischio di prezzo

L'analisi di sensitività condotta sul rischio di prezzo non ha evidenziato risultati significativi, anche in relazione all'andamento prospettico nonché all'andamento storico e, soprattutto, in considerazione del particolare settore in

cui la Società opera (socio-sanitario residenziale accreditato) che, in generale, non presenta oscillazioni di prezzo rilevanti.

Valutazione della continuità aziendale

Per quanto concerne tale principio, la valutazione delle voci di bilancio è stata effettuata nella prospettiva della continuità aziendale e quindi tenendo conto, oltre che del perdurante supporto finanziario fornito dal Socio Unico, del fatto che l'azienda costituisce un complesso economico funzionante, destinato, almeno per un prevedibile arco di tempo futuro (12 mesi dalla data di approvazione del bilancio), alla produzione di reddito. Nella valutazione prospettica circa il presupposto della continuità aziendale non sono emerse significative incertezze, ciò in considerazione anche dell'attuale contesto economico, che vede una ripresa economica globale, nonché del contesto specifico in cui opera la Società, il settore dell'assistenza sanitaria caratterizzato da una certa stabilità della domanda, dalla presenza di servizi convenzionati con il sistema sanitario nazionale, nonché la stessa appartenenza ad un gruppo internazionale di comprovata solidità economica e finanziaria.

Per effetto di tutto quanto sopra esposto si ritiene verificato il presupposto della continuità aziendale per i dodici mesi successivi a partire dalla data di approvazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2024.

Principali indicatori non finanziari

Ai sensi dell'art. 2428, comma 2 del codice civile, ai fini di una migliore comprensione della situazione della Società, dell'andamento e del risultato della gestione, si forniscono, nel seguito, alcuni indicatori non finanziari inerenti all'attività specifica della Società:

- Tasso di occupazione medio annuo RSA "La Certosa": 97,3% (-1,1% rispetto al 2023);
- Tasso di occupazione medio annuo RSA "San Giulio": 98,0% (+1,0% rispetto al 2023);
- Tasso di occupazione medio annuo RSA "Croce di Malta": 98,3% (+1,2% rispetto al 2023);
- Tasso di occupazione medio annuo RSA "Le Torri": 97,8% (+6,9% rispetto al 2023);
- Tasso di occupazione medio annuo RSA "Sacra Famiglia": 98,9% (+4,6% rispetto al 2023);
- Tasso di occupazione medio annuo RSA "Vivaldi": 98,7% (+2,9% rispetto al 2023);
- Tasso di occupazione medio annuo RSA "Villa Antea": 98,1% (+0,3% rispetto al 2023);
- Tasso di occupazione medio annuo RSA "Ippocrate": 95,3% (+1,0% rispetto al 2023);
- Tasso di occupazione medio annuo RSA "Il Ronco": 96,2% (+1,8% rispetto al 2023);
- Tasso di occupazione medio annuo RSA "Padre Pio": 86,0% (+0,8% rispetto al 2023);
- Tasso di occupazione medio annuo RSA "Cà Vio": 97,8% (+0,9% rispetto al 2023);
- Tasso di occupazione medio annuo RSA "Bernina": 90,7% (-4,1% rispetto al 2023).

Informativa sull'ambiente

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

Informazioni sulla gestione del personale

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

Attività di ricerca e sviluppo

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

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

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

Crediti verso le consociate iscritti nell'Attivo Circolante

Descrizione	Esercizio 2024	Esercizio 2023	Variazione assoluta
verso controllanti	16.837.818	16.837.818	-
Totale	16.837.818	16.837.818	-

I crediti verso imprese controllanti, pari a Euro 16.837.818, di cui Euro 12.989.174 esigibili oltre l'esercizio successivo, sono costituiti dal finanziamento fruttifero iscritto in seguito alla parziale conversione del credito derivante dal cash pooling iscritto a bilancio alla data del 30 giugno 2023. Il contratto di finanziamento, stipulato in data 28 novembre 2023, ha durata di cinque anni (di cui un anno di pre-ammortamento) ed è regolato al tasso del 3%.

Debiti e finanziamenti passivi verso le consociate

Descrizione	Esercizio 2024	Esercizio 2023	Variazione assoluta
debiti verso controllanti	6.941.859	2.368.212	4.573.647
debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	1.304.939	794.043	510.896
Totale	8.246.798	3.162.255	5.084.543

I debiti verso imprese controllanti, pari ad Euro 6.941.859, accolgono:

- Debiti per saldo passivo da cash pooling per Euro 5.812.716. La Società adotta un sistema di gestione accentrata della tesoreria (cash pooling); pertanto, i saldi dei conti correnti vengono gestiti dalla società capogruppo SEGESTA SPA SB;
- Fatture da ricevere dalla società controllante SEGESTA SPA SB relative al riaddebito dei costi per le polizze assicurative per Euro 176.286;
- Fatture da ricevere per il conguaglio degli interessi passivi da cash pooling anno 2024 per Euro 70.241;
- Debiti per Euro 882.616 derivanti dall'adesione per il triennio 2024-2026 al regime del consolidato fiscale di tassazione ai sensi degli artt. 117 e segg. del TUIR e si riferiscono al reddito IRES al netto del ROL trasferiti in consolidato.

I debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti, pari ad Euro 1.304.939, accolgono principalmente:

- Fatture da ricevere dalla società consorella SEGESTA SERVIZI SCPA relative alle management fee in forza del contratto di servizi in essere tra le due società per Euro 593.544;
- Fatture da ricevere dalla società consorella SEGESTA2000 SRL relative al riaddebito delle management fee fatturate da CLARIANE SE a quest'ultima per Euro 265.300;
- Fatture da ricevere dalla società consorella SEGESTA2000 SRL relative alle management fee in forza del contratto di servizi in essere tra le due società per Euro 97.424;
- Fatture da ricevere dalla società consorella SEGESTA2000 SRL per il riaddebito dei costi per il distacco del personale dipendente per Euro 297.792.

Costi verso le consociate

Descrizione	Esercizio 2024	Esercizio 2023	Variazione assoluta
Segesta2000 S.r.l.	1.045.644	510.583	535.061
Segesta Gestioni S.r.l.	-	229.054	229.054-
Mosaico Home Care S.r.l.	-	152.721	152.721-
Segesta S.p.A. S.B.	176.286	213.440	-37.154
Nativitas S.r.l.	1.072.392	1.048.490	23.902

Descrizione	Esercizio 2024	Esercizio 2023	Variazione assoluta
Sondrio Rinnova S.r.l.	1.307.936	1.152.541	155.395
Silver Immobiliare S.r.l.	804.136	803.668	468
Segesta Servizi S.C.p.A.	593.544	168.999	424.545
Totale	4.999.938	4.279.496	720.442

I costi nei confronti della SEGESTA2000 SRL si riferiscono principalmente:

- alla sublocazione di immobili per Euro 200.000;
- al contratto di management in essere tra le due società per Euro 80.000;
- al riaddebito di management fee da corrispondere a CLARIANE SE per Euro 217.852;
- al riaddebito dei costi per il distacco del personale dipendente per Euro 297.792;
- al riaddebito dei costi relativi al progetto di riorganizzazione del servizio "RSA Aperta" in seguito alla cessione dell'attività domiciliare per Euro 250.000.

I costi nei confronti della SEGESTA SPA SB si riferiscono al riaddebito del premio assicurativo RCT-RCO.

I costi nei confronti della NATIVITAS SRL si riferiscono:

- ai canoni di locazione degli immobili di Casasco d'Intelvi (CO) e di Cavallino Treponti (VE) per Euro 1.066.137;
- al riaddebito del 50% dell'imposta di registro sui contratti di locazione per Euro 6.255.

I costi nei confronti della SONDRIO RINNOVA SRL si riferiscono:

- ai canoni di locazione dell'immobile di Sondrio per Euro 1.304.470;
- al riaddebito del 50% dell'imposta di registro sul contratto di locazione per Euro 3.466.

I costi nei confronti della SILVER IMMOBILIARE SRL si riferiscono:

- ai canoni di locazione dell'immobile di Beregazzo con Figliaro (CO) per Euro 800.000;
- al riaddebito del 50% dell'imposta di registro sul contratto di locazione per Euro 4.186.

I costi nei confronti della SEGESTA SERVIZI SCPA si riferiscono relative alle management fee in forza del contratto di servizi in essere tra le due società.

Ricavi verso le consociate

Descrizione	Esercizio 2024	Esercizio 2023	Variazione assoluta
Segesta S.p.A. S.B.	70.241	15.067	55.174
Totale	70.241	15.067	55.174

I ricavi nei confronti di SEGESTA SPA SB si riferiscono agli interessi maturati sul contratto di cash pooling.

Azioni proprie

Ai sensi degli artt. 2435-bis e 2428 del codice civile, si precisa che la Società, alla data di chiusura dell'esercizio, non possedeva azioni proprie, in quanto non sussistono i presupposti.

Azioni/quote della società controllante

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

Evoluzione prevedibile della gestione

Ai sensi e per gli effetti di quanto indicato dall'art. 2428, comma 3, punto 6 del codice civile, si segnala che l'obiettivo di fatturato per il 2025 è pari ad Euro 63,8 milioni, in crescita di Euro 1,5 milioni rispetto alla pianificazione del 2024 in ragione di un ulteriore miglioramento del tasso di occupazione fino al raggiungimento, laddove possibile, della piena saturazione della capacità, considerando anche gli aumenti tariffari applicabili in Lombardia (circa il +2,5% in media sulla quota di compartecipazione alberghiera a carico dell'ospite, applicata da gennaio 2025 sul tariffario in essere a fine esercizio 2024).

Il fatturato complessivo del primo trimestre 2025 è di Euro 16,8 milioni, tendenzialmente in linea con il budget. Il tasso di occupazione medio dei posti letto è pari al 94,9%, inferiore rispetto a quanto pianificato, a causa delle performance della RSA Padre Pio (71,91%) e della RSA Bernina (94,1%). Le restanti strutture non presentano particolari scostamenti dal pianificato.

L'attività di RSA Aperta è sostanzialmente in linea con lo scorso anno nonostante i minori casi gestiti; il controvalore viene quasi totalmente compensato dalla rivalutazione al rialzo dei profili degli utenti.

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

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

Sedi secondarie

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

Indirizzo	Località
VIA IPPOCRATE 18	MILANO (MI)
VIA RONCHETTO 9	BEREGAZZO CON FIGLIARO (CO)
VIA SPARTA 18	CANTU' (CO)
VIA BRUSA 20	CANZO (CO)
VIA UMBERTO I 41	RETORBIDO (PV)
VIA SANT'AGOSTINO 6	CERTOSA DI PAVIA (PV)
VIA PASINI 12	VIDIGULFO (PV)
VIA GARIBALDI 49	PIEVE DEL CAIRO (PV)
VIA BELLAVISTA 16	TARZO (TV)
VIA BATTAGLIONE SAN MARCO 6	CAVALLINO TREPORTI (VE)
VIA MADONNA DEL CARMINE 21	CASASCO D'INTELVI (CO)
VIA NAZARIO SAURO 64	SONDRIO (SO)

Conclusioni

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

- ad approvare il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 unitamente alla nota integrativa ed alla presente Relazione che lo accompagnano;
- a destinare il risultato d'esercizio in conformità con la proposta formulata nella nota integrativa.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Dott. Federico Guidoni