

VILLA SILVANA SPA A AZIONISTA UNICO

Sede legale: VIALE CASSALA 22 MILANO (MI)

Iscritta al Registro Imprese della CCIAA DI MILANO MONZA BRIANZA LODI

C.F. e numero iscrizione: 05616331004

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

Capitale Sociale sottoscritto € 1.500.000,00 Interamente versato

Partita IVA: 05616331004

Società soggetta all'attività direzione e coordinamento di CLARIANE SE

Relazione sulla gestione

Bilancio Ordinario al 31/12/2024

Signor Azionista, nella nota integrativa Vi 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, Vi forniamo le notizie attinenti alla situazione della società **VILLA SILVANA SPA A AZIONISTA UNICO** (di seguito anche "**VILLA SILVANA SPA**" o la "**Società**") e le informazioni sull'andamento della gestione. La presente relazione, redatta con valori espressi in unità di Euro, viene presentata a corredo del Bilancio d'esercizio al fine di fornire informazioni reddituali, patrimoniali, finanziarie e gestionali della Società corredate, ove possibile, di elementi storici e valutazioni prospettiche.

Informativa sulla società

La VILLA SILVANA SPA opera nell'ambito sanitario e socio-sanitario, in prevalente regime di accreditamento con il Servizio Sanitario Nazionale.

Nel corso del 2024 la Società ha svolto la propria attività presso la sede sita in Aprilia, Viale Europa n. 1/3, offrendo i seguenti servizi:

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

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

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 evidenzia una perdita complessiva dopo le imposte di Euro 19.813. Il patrimonio netto al 31 dicembre 2024 presenta un saldo positivo di Euro 3.671.922.

Il **Margine Operativo Lordo** si attesta ad Euro 1,1 milioni ed evidenzia un miglioramento pari ad Euro 75 migliaia dovuto all'effetto congiunto di un aumento del fatturato per Euro 546 migliaia, grazie all'incremento del tasso di occupazione sia per la Villa Silvana (+5,8%) che per la Residenza Villa Carla (+3,2%), in parte assorbito dall'incremento dei costi operativi per Euro 471 migliaia. In particolare:

- I consumi delle materie prime hanno subito un incremento pari ad Euro 49 migliaia, legato principalmente all'acquisto dei generi alimentari in seguito alle maggiori presenze;
- Le spese generali sono aumentate di Euro 219 migliaia, per l'effetto dei maggiori costi per le management fee addebitati dalla consorella SEGESTA SERVIZI SCPA in forza del contratto in essere tra le due società;
- I costi del personale hanno evidenziato un incremento di Euro 449 migliaia;
- Gli accantonamenti a fondi per rischi ed oneri sono diminuiti di Euro 246 migliaia.

Il **Margine Operativo Netto** ammonta ad Euro 0,8 sostanzialmente in linea con l'esercizio precedente.

La **gestione finanziaria** evidenzia un saldo negativo Euro 151 migliaia, con una variazione di Euro 4 migliaia rispetto all'esercizio precedente, imputabile ai maggiori interessi passivi corrisposti sulle operazioni di factoring.

La **Posizione Finanziaria Netta** al 31 dicembre 2024 evidenzia un saldo positivo di Euro 6,7 milioni, in aumento per Euro 1 milione rispetto all'esercizio precedente a seguito dell'incremento del credito di cash pooling vantato a fine esercizio verso la controllante SEGESTA SPA SB.

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 relative anche a rapporti con enti pubblici.

Valutazione degli adeguati assetti organizzativi, amministrativi e contabili

In un contesto economico e finanziario sfidante, il Gruppo KORIAN ITALIA ha adottato un modello di business aziendale vincente basato su un piano strategico quinquennale, strutturato e condiviso all'interno della propria organizzazione. Il Sistema informativo garantisce un adeguato flusso informativo a supporto dell'operatività del Gruppo e del perseguimento degli obiettivi aziendali. La Società adotta un modello di governo societario tradizionale composto da Assemblea degli Azionisti, Collegio Sindacale e Consiglio di Amministrazione. L'attività del Consiglio di Amministrazione può contare su variegata 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

Nell'esercizio in esame non si rilevano particolari avvenimenti di rilievo da segnalare alla Sua attenzione.

Attività di direzione e coordinamento

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

Situazione patrimoniale e finanziaria

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

Stato Patrimoniale Attivo

Voce	Esercizio 2024	%	Esercizio 2023	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
CAPITALE CIRCOLANTE	7.365.067	80,98 %	7.243.185	80,66 %	121.882	1,68 %
Liquidità immediate	34.916	0,38 %	69.097	0,77 %	(34.181)	(49,47) %
Disponibilità liquide	34.916	0,38 %	69.097	0,77 %	(34.181)	(49,47) %
Liquidità differite	7.262.969	79,86 %	7.104.946	79,12 %	158.023	2,22 %
Crediti verso soci						
Crediti dell'Attivo Circolante a breve termine	604.363	6,65 %	1.473.880	16,41 %	(869.517)	(59,00) %
Crediti immobilizzati a breve termine						
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita						
Attività finanziarie	6.644.959	73,06 %	5.613.838	62,51 %	1.031.121	18,37 %
Ratei e risconti attivi	13.647	0,15 %	17.228	0,19 %	(3.581)	(20,79) %
Rimanenze	67.182	0,74 %	69.142	0,77 %	(1.960)	(2,83) %
IMMOBILIZZAZIONI	1.729.767	19,02 %	1.736.917	19,34 %	(7.150)	(0,41) %
Immobilizzazioni immateriali	45.815	0,50 %	14.571	0,16 %	31.244	214,43 %
Immobilizzazioni materiali	1.411.733	15,52 %	1.327.357	14,78 %	84.376	6,36 %
Immobilizzazioni finanziarie	500	0,01 %	500	0,01 %		
Crediti dell'Attivo Circolante a m/l termine	271.719	2,99 %	394.489	4,39 %	(122.770)	(31,12) %
TOTALE IMPIEGHI	9.094.834	100,00 %	8.980.102	100,00 %	114.732	1,28 %

Stato Patrimoniale Passivo

Voce	Esercizio 2024	%	Esercizio 2023	%	Variaz. assolute	Variaz. %
CAPITALE DI TERZI	5.422.912	59,63 %	5.288.367	58,89 %	134.545	2,54 %
Passività correnti	4.291.663	47,19 %	3.990.740	44,44 %	300.923	7,54 %

Voce	Esercizio 2024	%	Esercizio 2023	%	Variaz. assolute	Variaz. %
Debiti a breve termine	4.290.870	47,18 %	3.989.738	44,43 %	301.132	7,55 %
Ratei e risconti passivi	793	0,01 %	1.002	0,01 %	(209)	(20,86) %
Passività consolidate	1.131.249	12,44 %	1.297.627	14,45 %	(166.378)	(12,82) %
Debiti a m/l termine						
Fondi per rischi e oneri	601.242	6,61 %	752.091	8,38 %	(150.849)	(20,06) %
TFR	530.007	5,83 %	545.536	6,07 %	(15.529)	(2,85) %
CAPITALE PROPRIO	3.671.922	40,37 %	3.691.735	41,11 %	(19.813)	(0,54) %
Capitale sociale	1.500.000	16,49 %	1.500.000	16,70 %		
Riserve	2.265.585	24,91 %	2.245.014	25,00 %	20.571	0,92 %
Utili (perdite) portati a nuovo	(73.850)	(0,81) %	(464.693)	(5,17) %	390.843	84,11 %
Utile (perdita) dell'esercizio	(19.813)	(0,22) %	411.414	4,58 %	(431.227)	(104,82) %
Perdita ripianata dell'esercizio						
TOTALE FONTI	9.094.834	100,00 %	8.980.102	100,00 %	114.732	1,28 %

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	212,28 %	212,55 %	(0,13) %
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	1,48	1,43	3,50 %
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	0,11	0,06	83,33 %
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			

INDICE	Esercizio 2024	Esercizio 2023	Variazioni %
= A) Patrimonio netto / TOT. ATTIVO	40,37 %	41,11 %	(1,80) %
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)	0,99 %	0,98 %	1,02 %
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]	171,61 %	181,50 %	(5,45) %
L'indice misura la capacità dell'azienda di far fronte ai debiti correnti con i crediti correnti intesi in senso lato (incluso quindi il magazzino)			
Capitale circolante netto			
= [A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti + B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.I) Rimanenze + Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita + C.II) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni + C.IV) Disponibilità liquide + D) Ratei e risconti] - [D) Debiti (entro l'esercizio successivo) + E) Ratei e risconti]	3.073.404,00	3.252.445,00	(5,50) %
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]	170,05 %	179,77 %	(5,41) %
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	16.703.112	100,00 %	15.729.125	100,00 %	973.987	6,19 %
- Consumi di materie prime	1.434.551	8,59 %	1.385.742	8,81 %	48.809	3,52 %
- Spese generali	5.489.777	32,87 %	5.271.267	33,51 %	218.510	4,15 %
VALORE AGGIUNTO	9.778.784	58,54 %	9.072.116	57,68 %	706.668	7,79 %
- Altri ricavi	637.948	3,82 %	210.118	1,34 %	427.830	203,61 %
- Costo del personale	7.880.701	47,18 %	7.431.303	47,25 %	449.398	6,05 %
- Accantonamenti	155.725	0,93 %	401.535	2,55 %	(245.810)	(61,22) %
MARGINE OPERATIVO LORDO	1.104.410	6,61 %	1.029.160	6,54 %	75.250	7,31 %
- Ammortamenti e svalutazioni	247.416	1,48 %	220.011	1,40 %	27.405	12,46 %
RISULTATO OPERATIVO CARATTERISTICO (Margine Operativo Netto)	856.994	5,13 %	809.149	5,14 %	47.845	5,91 %
+ Altri ricavi	637.948	3,82 %	210.118	1,34 %	427.830	203,61 %
- Oneri diversi di gestione	1.330.248	7,96 %	253.980	1,61 %	1.076.268	423,76 %
REDDITO ANTE GESTIONE FINANZIARIA	164.694	0,99 %	765.287	4,87 %	(600.593)	(78,48) %
+ Proventi finanziari	8.005	0,05 %	6.160	0,04 %	1.845	29,95 %
+ Utili e perdite su cambi						
RISULTATO OPERATIVO (Margine Corrente ante oneri finanziari)	172.699	1,03 %	771.447	4,90 %	(598.748)	(77,61) %
+ Oneri finanziari	(159.078)	(0,95) %	(152.831)	(0,97) %	(6.247)	(4,09) %
REDDITO ANTE RETTIFICHE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE	13.621	0,08 %	618.616	3,93 %	(604.995)	(97,80) %
+ Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie						
+ Quota ex area straordinaria						
REDDITO ANTE IMPOSTE	13.621	0,08 %	618.616	3,93 %	(604.995)	(97,80) %
- Imposte sul reddito dell'esercizio	33.434	0,20 %	207.202	1,32 %	(173.768)	(83,86) %
REDDITO NETTO	(19.813)	(0,12) %	411.414	2,62 %	(431.227)	(104,82) %

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	(0,54) %	11,14 %	(104,85) %
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	9,42 %	9,01 %	4,55 %
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)	1,03 %	4,93 %	(79,11) %
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 2024.

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 dagli Azionisti, 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, si attesta che, per l'attività specifica svolta e per una migliore comprensione della situazione della Società, dell'andamento e del risultato della gestione, non si ritiene rilevante l'esposizione di indicatori non finanziari.

Informativa sull'ambiente

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

Informazioni sulla gestione del personale

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	128.637	41.443	87.194
Totale	128.637	41.443	87.194

I crediti verso controllanti, pari ad Euro 128.637, accolgono i crediti derivanti dall'adesione al regime del consolidato fiscale di tassazione per il triennio 2024-2026 ai sensi degli artt. 117 e segg. del TUIR.

Debiti e finanziamenti passivi verso le consociate

Descrizione	Esercizio 2024	Esercizio 2023	Variazione assoluta
debiti verso controllanti	49.515	89.511	39.996-
debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	353.119	143.971	209.148
Totale	402.634	233.482	169.152

I debiti verso controllanti, pari ad Euro 49.515, sono interamente composti dalle fatture da ricevere dalla società controllante SEGESTA SPA SB per il riaddebito dei costi delle polizze assicurative.

I debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti ammontano ad Euro 353.119 e sono così costituiti:

- Debiti verso la consorella SEGESTA2000 SRL per fatture da ricevere relative al riaddebito delle management fee fatturate da CLARIANE SE a quest'ultima per Euro 67.211;
- Fatture da ricevere dalla società consorella SEGESTA2000 SRL relative alle management fee in forza del contratto di servizi in essere tra le due società per Euro 48.624;
- Fatture da ricevere dalla società consorella SEGESTA SERVIZI SCPA relative alle management fee in forza del contratto di servizi in essere tra le due società per Euro 237.284.

Azioni proprie

Ai sensi dell'art. 2428, commi 3 n. 3 e n.4 del codice civile, si precisa che la Società, alla data di chiusura dell'esercizio, non possedeva azioni proprie e che nel corso dell'esercizio non ha né acquistato né alienato azioni proprie.

Azioni/quote della società controllante

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

Evoluzione prevedibile della gestione

Ai sensi e per gli effetti di quanto indicato dall'art. 2428, comma 3, punto 6 del codice civile, si segnala che il fatturato obiettivo per il 2025 si attesta ad Euro 16,8 milioni, di cui Euro 12,1 milioni per la Villa Silvana ed Euro 4,7 milioni per la Residenza Villa Carla, con una crescita stimata rispetto al 2024 di Euro 0,5 milioni.

Il fatturato complessivo del primo trimestre 2025 si attesta ad Euro 4,2 milioni, sostanzialmente in linea con le previsioni di budget.

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

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

Sedi secondarie

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

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

Conclusioni

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

- ad approvare il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 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