

iSENIOR S.p.A. (unipersonale)

Sede legale: Via Principe Tommaso n. 36 - Torino

Capitale sociale: Euro 2.000.000 i.v.

Iscritta al Registro Imprese di Torino

Codice fiscale: 11312470013

Bilancio al 31/12/2023

(Redatto in forma abbreviata ai sensi dell'art. 2435 bis del Codice civile)

(Valori esposti in Euro)

STATO PATRIMONIALE ATTIVO

31/12/2023

31/12/2022

A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

B) Immobilizzazioni

I.	Immateriali		
1)	Costi di impianto e di ampliamento	1.247.567	2.414.112
2)	Costi di sviluppo		
3)	Diritti di brevetto industriale e di utilizzo delle opere dell'ingegno	453.547	183.512
4)	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	1.930	2.076
5)	Avviamento		
6)	Immobilizzazioni in corso e acconti		
7)	Altre	425.539	464.069
Totale		2.128.583	3.063.769
II.	Materiali		
1)	Terreni e fabbricati		
2)	Impianti e macchinario	28.415	
3)	Attrezzature industriali e commerciali	110.204	144.364
4)	Altri beni		
5)	Immobilizzazioni in corso e acconti		
Totale		138.619	144.364
III.	Finanziarie		
1)	Partecipazioni in		
a)	Imprese controllate	44.471.076	35.421.076

iSENIOR S.p.A.(unipersonale) - pagina 2

	b)	Imprese collegate		
	c)	Imprese controllanti		
	d)	Imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
	d-bis)	Altre imprese		
			44.471.076	35.421.076
2)	Crediti			
	a)	Verso imprese controllate		
		- entro 12 mesi		
		- oltre 12 mesi		
	b)	Verso imprese collegate		
		- entro 12 mesi		
		- oltre 12 mesi		
	c)	Verso controllanti		
		- entro 12 mesi		
		- oltre 12 mesi		
	d)	Verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
		- entro 12 mesi		
		- oltre 12 mesi		
	d-bis)	Verso altri		
		- entro 12 mesi		
		- oltre 12 mesi		
3)	Altri titoli			
4)	Strumenti finanziari derivati attivi			
Totale			44.471.076	35.421.076
Totale immobilizzazioni (B)			46.738.278	38.629.209

C) Attivo circolante

I. Rimanenze

iSENIOR S.p.A.(unipersonale) - pagina 3

	1)	Materie prime, sussidiarie e di consumo		
	2)	Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati		
	3)	Lavori in corso su ordinazione		
	4)	Prodotti finiti e merci		
	5)	Acconti		
Totale				
II.	Crediti			
	1)	Verso clienti		
		- entro 12 mesi	6.113.679	4.171.584
		- oltre 12 mesi		
			6.113.679	4.171.584
	2)	Verso imprese controllate		
		- entro 12 mesi	44.870.422	44.478.705
		- oltre 12 mesi		
			44.870.422	44.478.705
	3)	Verso imprese collegate		
		- entro 12 mesi		
		- oltre 12 mesi		
	4)	Verso controllanti		
		- entro 12 mesi		
		- oltre 12 mesi		
	5)	Verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
		- entro 12 mesi		
		- oltre 12 mesi		
	5-bis)	Crediti tributari		
		- entro 12 mesi	695.639	809.309
		- oltre 12 mesi		
			695.639	809.309
	5-ter)	Imposte anticipate		
		- entro 12 mesi	452.024	452.024
		- oltre 12 mesi		
			452.024	452.024
	5-quater)	Verso altri		

iSENIOR S.p.A.(unipersonale) - pagina 4

	- entro 12 mesi	7.594	9.162
	- oltre 12 mesi	369.250	155.000
		<u>376.844</u>	<u>164.162</u>
Totale		<u>52.508.608</u>	<u>50.075.784</u>
III.	Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
1)	Partecipazioni in imprese controllate		
2)	Partecipazioni in imprese collegate		
3)	Partecipazioni in imprese controllanti		
3-bis)	Partecipazioni in imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
4)	Altre partecipazioni		
5)	Strumenti finanziari derivati attivi		
6)	Altri titoli		
Totale			
IV.	Disponibilità liquide		
1)	Depositi bancari e postali	546.509	592.953
2)	Assegni		
3)	Denaro e valori in cassa	81	414
Totale		<u>546.590</u>	<u>593.367</u>
Totale attivo circolante (C)		53.055.198	50.669.151
D) Ratei e risconti attivi		137.904	85.756
Totale attivo		99.931.380	89.384.116

STATO PATRIMONIALE PASSIVO

31/12/2023

31/12/2022

A) Patrimonio netto

I.	Capitale	2.000.000	2.000.000
II.	Riserva da sovrapprezzo delle azioni		
III.	Riserve di rivalutazione		
IV.	Riserva legale	62.806	62.806
V.	Riserve statutarie		
VI.	Altre riserve		
-	Versamento Azionisti in conto capitale	15.000.000	5.000.000

VII.	Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi		
VIII.	Utili (perdite) portati a nuovo	-4.492.022	-812.090
IX.	Utile (perdita) dell'esercizio	-7.079.635	-3.679.931
X.	Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio		
Totale patrimonio netto		5.491.149	2.570.785

B) Fondo per rischi e oneri

- 1) Per trattamento di quiescenza e obblighi simili
- 2) Per imposte, anche differite
- 3) Strumenti finanziari derivati passivi
- 4) Altri

Totale fondo per rischi e oneri

C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato	115.155	61.770
---	----------------	---------------

D) Debiti

- 1) Obbligazioni
 - entro 12 mesi
 - oltre 12 mesi

- 2) Obbligazioni convertibili
 - entro 12 mesi
 - oltre 12 mesi

- 3) Debiti verso soci per finanziamenti
 - entro 12 mesi
 - oltre 12 mesi

- 4) Debiti verso banche
 - entro 12 mesi
 - oltre 12 mesi

443.773

443.773

- 5) Debiti verso altri finanziatori
 - entro 12 mesi
 - oltre 12 mesi

- 6) Acconti

iSENIOR S.p.A.(unipersonale) - pagina 6

	- entro 12 mesi		
	- oltre 12 mesi		
7)	Debiti verso fornitori		
	- entro 12 mesi	786.941	770.352
	- oltre 12 mesi		
		786.941	770.352
8)	Debiti rappresentati da titoli di credito		
	- entro 12 mesi		
	- oltre 12 mesi		
9)	Debiti verso imprese controllate		
	- entro 12 mesi	2.122.664	4.106.930
	- oltre 12 mesi		
		2.122.664	4.106.930
10)	Debiti verso imprese collegate		
	- entro 12 mesi		
	- oltre 12 mesi		
11)	Debiti verso controllanti		
	- entro 12 mesi	86.187.603	78.421.773
	- oltre 12 mesi		
		86.187.603	78.421.773
11-bis)	Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
	- entro 12 mesi		
	- oltre 12 mesi		
12)	Debiti tributari		
	- entro 12 mesi	86.697	58.421
	- oltre 12 mesi		
		86.697	58.421
13)	Debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale		
	- entro 12 mesi	95.371	64.841
	- oltre 12 mesi		
		95.371	64.841
14)	Altri debiti		
	- entro 12 mesi	399.088	279.209

- oltre 12 mesi

	399.088	279.209
Totale debiti	90.122.137	83.701.526
E) Ratei e risconti passivi	4.202.939	3.050.035
Totale passivo	99.931.380	89.384.116

CONTO ECONOMICO**31/12/2023****31/12/2022****A) Valore della produzione**

1)	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	182.048	140.012
2)	Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti		
3)	Variazione dei lavori in corso su ordinazione		
4)	Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni		
5)	Altri ricavi e proventi		
-	vari	28.369	11.403
-	contributi in conto esercizio		1.415
		<u>28.369</u>	<u>12.818</u>
Totale valore della produzione		210.417	152.830

B) Costi della produzione

6)	Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	7.272	7.870
7)	Per servizi	1.563.418	1.445.321
8)	Per godimento di beni di terzi	395.593	319.220
9)	Per il personale		
a)	Salari e stipendi	1.531.838	972.646
b)	Oneri sociali	357.802	255.175
c)	Trattamento di fine rapporto	83.065	65.392
d)	Trattamento di quiescenza e simili		
e)	Altri costi	142.558	90.108
		<u>2.115.263</u>	<u>1.383.321</u>
10)	Ammortamenti e svalutazioni		
a)	Ammortamento immobilizzazioni immateriali	720.937	595.482
b)	Ammortamento immobilizzazioni materiali	39.548	40.474
c)	Altre svalutazioni delle immobilizzazioni		

d)	Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide		
		760.485	635.956
11)	Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie di consumo e merci		
12)	Accantonamenti per rischi		
13)	Altri accantonamenti		
14)	Oneri diversi di gestione	1.208.588	282.485
Totale costi della produzione		6.050.619	4.074.173
Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)		-5.840.202	-3.921.343

C) Proventi e oneri finanziari

15)	Proventi da partecipazioni relativi a		
-	Imprese controllate		480.000
-	Imprese collegate		
-	Imprese controllanti		
-	Imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
-	Altre imprese		
			480.000
16)	Altri proventi finanziari		
a)	da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
-	da imprese controllate		
-	da imprese collegate		
-	da imprese controllanti		
-	da imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
-	altri		
b)	da titoli iscritti nelle immobilizzazioni		
c)	da titoli iscritti nell'attivo circolante		
d)	proventi diversi dai precedenti		
-	da imprese controllate	2.721.677	1.431.272
-	da imprese collegate		
-	da imprese controllanti		
-	da imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
-	altri	15	15
		2.721.692	1.431.287

iSENIOR S.p.A.(unipersonale) - pagina 9

		2.721.692	1.911.287
17)	Interessi e altri oneri finanziari		
	- verso imprese controllate	155.742	79.188
	- verso imprese collegate		
	- verso controllanti	4.202.939	1.829.683
	- altri	167	109
		4.358.848	1.908.980
17-bis)	Utili e perdite su cambi		
Totale proventi e oneri finanziari		-1.637.156	2.307

D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

18)	Rivalutazioni		
	a) di partecipazioni		
	b) di immobilizzazioni finanziarie		
	c) di titoli iscritti nell'attivo circolante		
	d) di strumenti finanziari derivati		
19)	Svalutazioni		
	a) di partecipazioni		
	b) di immobilizzazioni finanziarie		
	c) di titoli iscritti nell'attivo circolante		
	d) di strumenti finanziari derivati		

Totale delle rettifiche di valore

Risultato prima delle imposte (A-B+/-C+/-D)		-7.477.358	-3.919.036
20)	Imposte sul reddito dell'esercizio		
	- correnti	-397.723	-239.105
	- differite		
	- anticipate		
21)	Utile (Perdita) dell'esercizio	-7.079.635	-3.679.931

Si dichiara che il presente bilancio rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Firmato in originale da

Il Consiglio di Amministrazione

Colisée International S.A. (Christine Jeandel)

Fabio Massimo Ragusa

Damien Delacourt

Benjamin Edmond

iSENIOR S.p.A. (unipersonale)

Sede legale: Via Principe Tommaso n. 36 - Torino

Capitale sociale: Euro 2.000.000 i.v.

Iscritta al Registro Imprese di Torino

Codice fiscale: 11312470013

Nota integrativa al bilancio chiuso al 31/12/2023

Andamento della gestione

Il bilancio al 31 dicembre 2023, che sottoponiamo alla Vostra approvazione, rappresenta l'andamento del Gruppo *Colisée* in Italia, sinonimo di qualità ed eccellenza assistenziale nel Nord Italia.

I posti letto gestiti dalle Società del Gruppo al termine dell'esercizio in commento sono n. 1605, oltre a n. 105 posti di Centro diurno.

Nell'esercizio 2023 i prezzi al consumo hanno registrato una crescita del 5,7% (rispetto al +8,1% nel 2022), secondo indicatore Istat NIC. A fronte del rallentamento dei beni energetici regolamentati, i prezzi dei beni alimentari, per la cura della casa e della persona, hanno mantenuto un incremento annuale del 5,4%.

Tale incremento ha avuto riflessi negativi su molte voci dei costi aziendali, con particolare rilievo sui costi per servizi.

Inoltre, il costo del denaro e i tassi per il credito bancario hanno subito nel 2023 gli incrementi maggiori degli ultimi anni, considerando il tasso euribor a dicembre 2023 pari al

3,94% (rispetto al 2,07% di dicembre 2022); questo ha comportato interessi finanziari molto elevati, a oltre Euro 4.358 mila (più che raddoppiati rispetto al 2022), con conseguente impatto negativo sul risultato della gestione corrente.

Tra i fatti di rilievo che hanno interessato le Società controllate, segnaliamo che la Villa Primule Gestioni S.r.l. ha curato la gestione, per il periodo luglio - dicembre 2023, della RSA “La Trinité”; tale struttura è stata restituita a fine esercizio, senza perfezionare la cessione definitiva del ramo d’azienda ed esercitando apposita opzione contrattuale.

Ancora, la controllata Villa Primule Gestioni S.r.l. ha ceduto il ramo d’azienda costituito dalle due Residenze di Alessandria e Castelferro, a fronte di un risultato di gestione non in linea con le aspettative.

Nel novembre 2023, il Gruppo ha proceduto all’internalizzazione di n. 353 persone (ausiliari ASA/OSS, infermieri, fisioterapisti, addetti pulizie, ecc.) nelle strutture di Villa Primule Gestioni S.r.l., di n. 165 persone nelle strutture di RSA Oasi Cerro S.r.l., e di n. 70 persone in Itaca S.p.A., tutte precedentemente in carico alla Punto Service Cooperativa sociale a r.l., che ha curato fino ad ottobre la gestione integrata delle Residenze.

Tale operazione ha comportato alcuni costi di avviamento, che hanno avuto un impatto significativo sul risultato dell’esercizio.

Il Gruppo iSenior sta procedendo con un programma di razionalizzazione dei costi e pianificazione e riorganizzazione delle attività, volto a rendere profittevole le Società controllate nel breve periodo, al fine di consentire un migliore andamento della gestione corrente già dal prossimo esercizio, in conformità al piano economico - finanziario quadriennale per il periodo 2024 - 2027, approvato da *Colisée International S.A.*, che ha l’obiettivo di garantire un risultato di gestione corrente positivo.

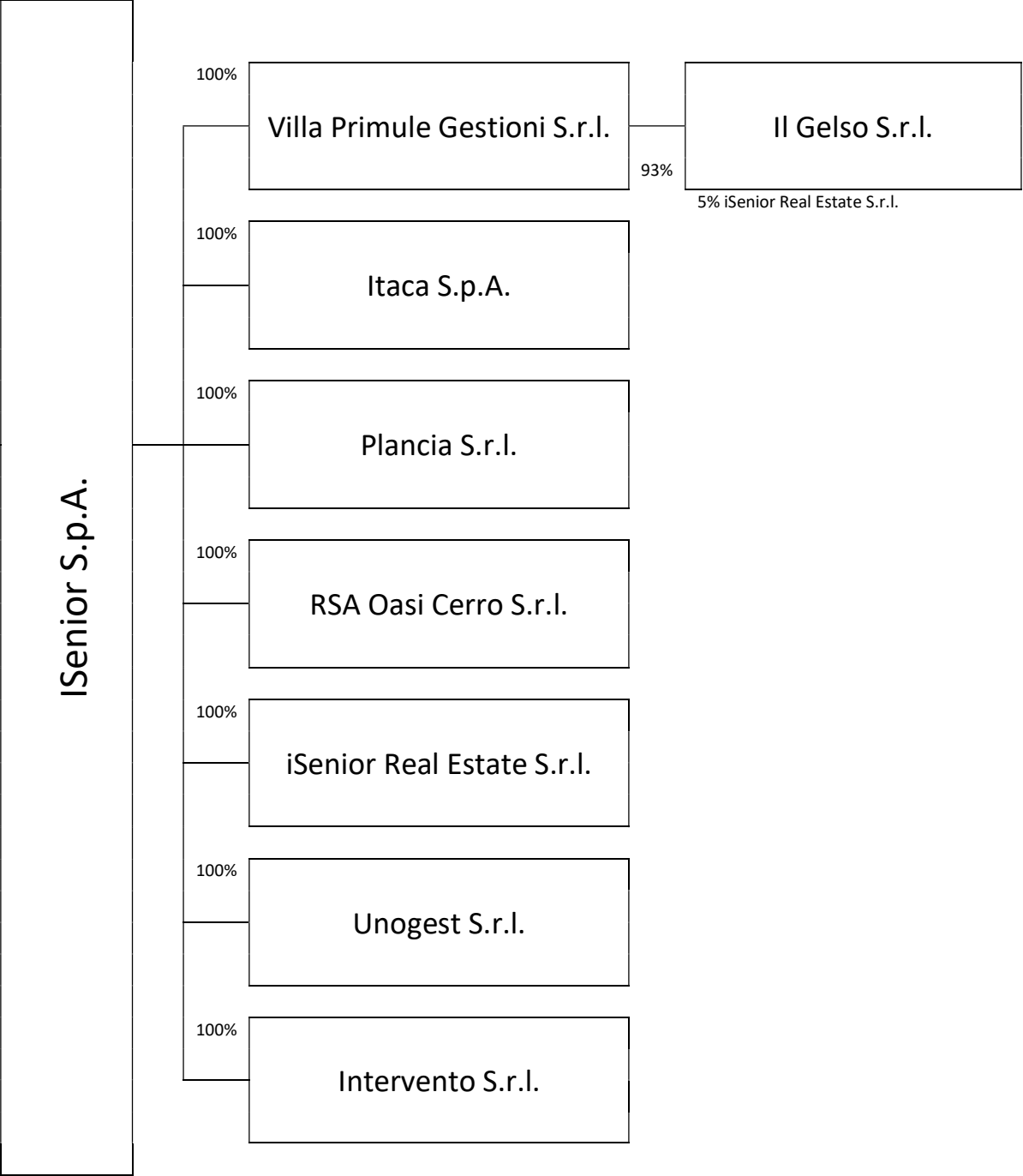
Si precisa inoltre che la controllata iSenior Real Estate S.r.l. ha completato la costruzione della nuova R.S.A. “Villa degli Etruschi” in Suvereto (LI), di capienza pari a n. 80 posti

letto, prima Residenza a marchio *Colisée* in Toscana, la cui apertura è avvenuta il 28 febbraio 2024.

Proseguono le attività preliminari all'apertura della prima struttura veneta a marchio *Colisée*, la Residenza “Virgilio de Silvestro”, di n. 80 posti letto, a Domegge di Cadore (BL).

Si riporta di seguito una tabella dei risultati delle Società controllate ed uno schema riepilogativo della struttura del Gruppo.

Società Gruppo iSenior	Valore della produzione	Utile/perdita dell'esercizio
Villa Primule Gestioni S.r.l.	34.407.733	(4.328.407)
Itaca S.p.A.	4.460.281	149.206
Plancia S.r.l.	3.044.563	(556.050)
RSA Oasi Cerro S.r.l.	19.385.085	(2.754.183)
iSenior Real Estate S.r.l.	1.184.551	(1.087.381)
Il Gelso S.r.l.	1.301.523	(277.724)
Unogest S.r.l.	4.565.134	(47.598)
Intervento S.r.l.	290.258	(72.261)



Criteri di formazione

Il presente bilancio è costituito dallo Stato patrimoniale, dal Conto economico e dalla Nota integrativa, ed è redatto in conformità alla normativa del Codice civile, come modificata dal D.Lgs. n. 139/2015.

La Nota integrativa ha la funzione di fornire l'illustrazione, l'analisi ed in taluni casi un'integrazione dei dati di bilancio e contiene le informazioni richieste dall'art. 2427 del Codice civile; inoltre, vengono fornite tutte le informazioni complementari ritenute necessarie a dare una rappresentazione veritiera e corretta, anche se non richieste da specifiche disposizioni di legge.

Il bilancio è stato predisposto secondo il principio della continuità aziendale, anche alla luce del supporto finanziario formalmente garantito dalla controllante *Colisée International S.A.*.

Redazione in forma abbreviata

Ricorrendo le condizioni stabilite dall'art. 2435 bis del Codice civile il presente bilancio viene redatto secondo la "forma abbreviata"; si specifica inoltre ai sensi del medesimo articolo che non sussiste alcuna delle fattispecie di cui ai numeri 3) e 4) dell'art. 2428 del Codice civile.

Esonero dall'obbligo di redazione del bilancio consolidato

La iSenior S.p.A. è esonerata dall'obbligo di redazione del bilancio consolidato ai sensi dell'art. 27, c. 3, del D.Lgs. n. 127/1991, trattandosi di Società controllante a sua volta controllata da altra Società (la *Colisée International S.A.*), e non essendo pervenuta richiesta di redazione del bilancio consolidato da parte dell'Azionista unico.

Criteri di valutazione

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31/12/2023 e nelle valutazioni non si discostano da quelli utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio.

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza nella prospettiva della continuità aziendale.

Deroghe

Non si è proceduto a deroghe ai sensi dell'art. 2423 del Codice civile.

I più significativi criteri per la redazione del bilancio in osservanza all'art. 2426 del Codice civile sono i seguenti.

Immobilizzazioni immateriali

Sono iscritte al costo di acquisto, comprensivo degli oneri accessori, ed ammortizzate sistematicamente per il periodo della loro prevista utilità futura, a partire dal primo esercizio in cui sono conseguiti i ricavi.

I costi d'impianto e di ampliamento sono iscritti all'attivo dello Stato patrimoniale ed ammortizzati di regola in un periodo di cinque anni, o conformemente al tempo della prevista utilità futura di tale posta.

Immobilizzazioni materiali

Sono iscritte al costo di acquisto, compresi gli oneri accessori e i costi diretti ed indiretti per la quota ragionevolmente imputabile al bene.

Le immobilizzazioni sono sistematicamente ammortizzate in ogni esercizio a quote costanti sulla base di aliquote economico - tecniche determinate in relazione alle residue possibilità di utilizzo dei beni, a partire dall'esercizio della loro entrata in funzione.

Nel caso in cui, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata; se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione, viene ripristinato il valore originario.

I costi di manutenzione aventi natura ordinaria sono addebitati integralmente a Conto economico. I costi di manutenzione aventi natura incrementativa sono attribuiti ai cespiti cui si riferiscono ed ammortizzati in relazione alle residue possibilità di utilizzo degli stessi.

Immobilizzazioni finanziarie

Le partecipazioni nelle Società controllate e collegate che si intendono detenere durevolmente sono valutate al minore tra il costo di acquisizione ed il valore di mercato, tenuto conto del prudente apprezzamento dell'Organo amministrativo.

Crediti

I crediti, contratti interamente verso soggetti residenti in Italia, sono iscritti secondo il presumibile valore di realizzazione, ed il criterio del costo ammortizzato in funzione del fattore temporale.

Ratei e risconti

Sono iscritte in tali voci quote di costi e proventi, comuni a due o più esercizi, per realizzare il principio della competenza temporale.

Fondo trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il fondo trattamento di fine rapporto viene stanziato per coprire l'intera passività maturata nei confronti dei dipendenti in conformità alla legislazione vigente ed ai contratti collettivi di lavoro e integrativi aziendali. Tale passività è soggetta a rivalutazione a mezzo di indici.

Debiti

I debiti sono iscritti al loro valore nominale; si è altresì tenuto conto del criterio del costo ammortizzato in funzione del fattore temporale.

Riconoscimento dei ricavi

I ricavi derivanti dalle prestazioni di servizi si considerano conseguiti al momento di

ultimazione delle prestazioni, o, in caso di prestazioni continuative, in base alla competenza temporale.

Imposte sul reddito dell'esercizio

La Società ha optato, unitamente alle Società controllate del Gruppo, per la tassazione ai sensi degli artt. 117 e seguenti del T.U.I.R. (consolidato fiscale nazionale).

E' stata conseguentemente determinata un'unica base imponibile Ires in capo alla controllante, costituita dalla somma algebrica degli imponibili delle Società incluse nel consolidato, e si è proceduto al trasferimento dei crediti d'imposta, anche per ritenute ed acconti, alla consolidante.

Infine, si è iscritto il provento fiscale da consolidamento, calcolato in base all'aliquota Ires del 24%, al rigo 20) del Conto economico (Imposte sul reddito dell'esercizio), quale componente positivo di reddito, con contropartita un credito verso le controllate con imponibile fiscale positivo e un debito verso le controllate in perdita fiscale; fra i debiti tributari risulta inoltre iscritto l'eventuale debito per Ires relativo all'unica base imponibile da consolidamento.

Sulle differenze di natura temporanea tra il risultato d'esercizio, determinato secondo i criteri civilistici, ed il reddito imponibile tributario sono state calcolate, ove dovute, le imposte differite; sono state inoltre accertate attività per imposte anticipate, in presenza di differenze tributarie temporanee passive, ovvero di perdite fiscali riportabili a nuovo.

Dati sull'occupazione

La Società aveva n. 22 lavoratori dipendenti al termine dell'esercizio.

ATTIVITÀ

B) Immobilizzazioni

I. Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2023	Euro	2.128.583
Saldo al 31/12/2022	Euro	3.063.769
Variazioni	Euro	(935.186)

Costi di impianto e di ampliamento

Descrizione	Importo
Costo storico	3.908.109
Ammortamenti precedenti	1.493.997
Saldo al 31/12/22	2.414.112
Incrementi esercizio	110.468
Decrementi esercizio	925.040
Ammortamenti esercizio	351.973
Decrementi ammortamenti	
Saldo al 31/12/23	1.247.567

Alcuni Costi di impianto e di ampliamento connessi a operazioni di investimento in nuove realtà operative per l'ampliamento del *business* in Italia, non ancora finalizzate al 31/12/2023, sostenuti nell'esercizio 2023 e negli esercizi precedenti, capitalizzati per complessivi Euro 760.620, sono stati iscritti nell'attivo di Stato patrimoniale, e non assoggettati ad ammortamento, in quanto si ritiene che le relative operazioni di investimento potranno concludersi positivamente nel corso dell'esercizio 2024.

I decrementi dell'esercizio si riferiscono invece allo storno dei costi di consulenza (*M&A*, *Due diligence* e legale) connessi a talune potenziali operazioni di investimento in nuove realtà operative per l'ampliamento del *business* in Italia, che non troveranno finalizzazione

con il *closing*.

Diritti di brevetto industriale e di utilizzo delle opere dell'ingegno

Trattasi di Spese di software.

Descrizione	Importo
Costo storico	426.161
Ammortamenti precedenti	242.649
Saldo al 31/12/22	183.512
Incrementi esercizio	488.461
Decrementi esercizio	
Ammortamenti esercizio	218.426
Decrementi ammortamenti	
Saldo al 31/12/23	453.547

Concessioni, licenze, marchi e diritti simili

Tale posta si riferisce ai Marchi “iSenior” e “Colisée Italia”.

Descrizione	Importo
Costo storico	2.623
Ammortamenti precedenti	547
Saldo al 31/12/22	2.076
Incrementi esercizio	
Decrementi esercizio	
Ammortamenti esercizio	146
Decrementi ammortamenti	
Saldo al 31/12/23	1.930

Altre

Descrizione	Oneri pluriennali per diritti di prelazione	Oneri pluriennali per rebranding Colisée	Altre spese pluriennali da ammortizzare	Importo totale
Costo storico	100.000	172.841	467.259	740.100
Ammortamenti precedenti	100.000	--	176.031	276.031
Saldo al 31/12/22	--	172.841	291.228	464.069
Incrementi esercizio		55.264	56.599	111.863
Decrementi esercizio				
Ammortamenti esercizio		45.621	104.772	150.393
Decrementi ammortamenti				
Saldo al 31/12/23	--	182.484	243.055	425.539

II. Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2023	Euro	138.619
Saldo al 31/12/2022	Euro	144.364
Variazioni	Euro	(5.745)

Impianti e macchinario

Tale voce si riferisce a Impianti generici.

Descrizione	Importo
Incrementi esercizio	29.911
Decrementi esercizio	
Ammortamenti esercizio	1.496

Decrementi ammortamenti	
Saldo al 31/12/23	28.415

Attrezzature industriali e commerciali

Descrizione	Mobili e arredi	Macchine elettroniche	Autovetture	Importo totale
Costo storico	9.466	178.419	24.354	212.239
Ammortamenti precedenti	2.970	49.683	15.222	67.875
Saldo al 31/12/22	6.496	128.736	9.132	144.364
Incrementi esercizio		13.024		13.024
Decrementi esercizio			24.354	24.354
Ammortamenti esercizio	1.248	36.804		38.052
Decrementi ammortamenti			15.222	15.222
Saldo al 31/12/23	5.248	104.956	--	110.204

III. Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2023	Euro	44.471.076
Saldo al 31/12/2022	Euro	35.421.076
Variazioni	Euro	9.050.000

Partecipazioni

Descrizione	31/12/2023	31/12/2022
Imprese controllate	44.471.076	35.421.076
Imprese collegate		
Imprese controllanti		
Imprese sottoposte al controllo delle controllanti		

Altre imprese		
	44.471.076	35.421.076

Il valore di iscrizione in bilancio delle partecipazioni è stato oggetto di approfondimento e analisi, secondo il prudente apprezzamento del Consiglio di Amministrazione, che ha considerato il differenziale tra il valore di carico delle partecipazioni ed il pro quota di patrimonio netto pienamente recuperabile; questo, sulla base delle valutazioni interne eseguite, e degli andamenti positivi attesi delle Società partecipate, formalizzati in appositi *budget* per i prossimi tre esercizi.

A supporto di tale analisi, è stato predisposto un *impairment test* sul valore delle partecipazioni, effettuato attraverso l'applicazione del metodo del *discounted cash flows* (DCF), che ha confermato come i valori correnti delle partecipazioni siano superiori ai corrispondenti valori contabili.

Ai sensi dell'art. 2427 del Codice civile si forniscono le seguenti informazioni relative alle partecipazioni possedute.

La Società controllata Villa Primule Gestioni S.r.l. ha sede legale in Torino, Via Principe Tommaso n. 36; il capitale sociale ammonta a Euro 100.000, ed è posseduto per una quota di nominali Euro 100.000, pari al 100%; il patrimonio netto della Società, sulla base delle risultanze del bilancio chiuso al 31/12/2023, è di Euro 687.266, al netto della perdita d'esercizio di Euro 4.328.407 conseguita nell'esercizio 2023; la relativa partecipazione è iscritta in bilancio per Euro 14.200.000.

La Società controllata Itaca S.p.A. ha sede legale in Torino, Via Principe Tommaso n. 36; il capitale sociale ammonta a Euro 150.000, ed è posseduto per una quota di nominali Euro 150.000, pari al 100%; il patrimonio netto della Società, sulla base delle risultanze del

bilancio chiuso al 31/12/2023, è di Euro 413.745, al lordo dell'utile d'esercizio di Euro 149.206 conseguito nell'esercizio 2023; la relativa partecipazione è iscritta in bilancio per Euro 4.350.000.

La Società controllata Plancia S.r.l. ha sede legale in Torino, Via Principe Tommaso n. 36; il capitale sociale ammonta a Euro 50.000, ed è posseduto per una quota di nominali Euro 50.000, pari al 100%; il patrimonio netto della Società, sulla base delle risultanze del bilancio chiuso al 31/12/2023, è di Euro 88.536, al netto della perdita d'esercizio di Euro 556.050 conseguita nell'esercizio 2023; la relativa partecipazione è iscritta in bilancio per Euro 2.406.152.

La Società controllata RSA Oasi Cerro S.r.l. ha sede legale in Cerro Maggiore (MI), Via Don Luigi Sturzo n. 5; il capitale sociale ammonta a Euro 10.000, ed è posseduto per una quota di nominali Euro 10.000, pari al 100%; il patrimonio netto della Società, sulla base delle risultanze del bilancio chiuso al 31/12/2023, è di Euro 336.608, al netto della perdita d'esercizio di Euro 2.754.183 conseguita nell'esercizio 2023; la relativa partecipazione è iscritta in bilancio per Euro 10.201.255.

La Società controllata iSenior Real Estate S.r.l. ha sede legale in Torino, Via Principe Tommaso n. 36; il capitale sociale ammonta a Euro 10.000, ed è posseduto per una quota di nominali Euro 10.000, pari al 100%; il patrimonio netto della Società, sulla base delle risultanze del bilancio chiuso al 31/12/2023, è di Euro 232.095, al netto della perdita d'esercizio di Euro 1.087.381 conseguita nell'esercizio 2023; la relativa partecipazione è iscritta in bilancio per Euro 7.198.957.

La Società controllata Unogest S.r.l. ha sede legale in Caselle Torinese (TO), Via Aldo Moro n. 33; il capitale sociale ammonta a Euro 10.000, ed è posseduto per una quota di

nominali Euro 10.000, pari al 100%; il patrimonio netto della Società, sulla base delle risultanze del bilancio chiuso al 31/12/2023, è di Euro 18.211, al netto della perdita d'esercizio di Euro 47.598 conseguita nell'esercizio 2023; la relativa partecipazione è iscritta in bilancio per Euro 3.416.548.

La Società controllata Intervento S.r.l. ha sede legale in Prato, Viale Vittorio Veneto n. 60; il capitale sociale ammonta a Euro 20.000, ed è posseduto per una quota di nominali Euro 20.000, pari al 100%; il patrimonio netto della Società, sulla base delle risultanze del bilancio chiuso al 31/12/2023, è di Euro 432.866, al netto della perdita d'esercizio di Euro 72.261 conseguita nell'esercizio 2023; la relativa partecipazione è iscritta in bilancio per Euro 2.698.164.

Si riepilogano i dati sopra riportati nella seguente tabella.

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Capitale in euro	Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in euro	% posseduta	Valore a bilancio o corrispondente credito
Villa Primule Gestioni S.r.l.	Torino	100.000	-4.328.407	687.266	687.266	100	14.200.000
Itaca S.p.A.	Torino	150.000	149.206	413.745	413.745	100	4.350.000
Plancia S.r.l.	Torino	50.000	-556.050	88.536	88.536	100	2.406.152
RSA Oasi Cerro S.r.l.	Cerro Maggiore	10.000	-2.754.183	336.608	336.608	100	10.201.255
iSenior Real Estate S.r.l.	Torino	10.000	-1.087.381	232.095	232.095	100	7.198.957
Unogest S.r.l.	Caselle Torinese	10.000	-47.598	18.211	18.211	100	3.416.548
Intervento S.r.l.	Prato	20.000	-72.261	432.866	432.866	100	2.698.164
Totale		350.000	-8.696.674	2.209.327	2.209.327		44.471.076

La Società (indirettamente) controllata Il Gelso S.r.l. ha sede legale in Torino, Via Principe Tommaso n. 36; il capitale sociale ammonta a Euro 100.000, ed è posseduto per una quota di nominali Euro 93.000, pari al 93%, dalla Villa Primule Gestioni S.r.l., e per una quota di nominali Euro 5.000, pari al 5%, dalla iSenior Real Estate S.r.l.; il patrimonio netto della Società, sulla base delle risultanze del bilancio chiuso al 31/12/2023, è di Euro 148.014, al

netto della perdita d'esercizio di Euro 277.724 conseguita nell'esercizio 2023; le relative partecipazioni sono iscritte in bilancio della Villa Primule Gestioni S.r.l. e della iSenior Real Estate S.r.l. rispettivamente per Euro 693.000 e per Euro 5.000.

C) Attivo circolante

II. Crediti

Saldo al 31/12/2023	Euro	52.508.608
Saldo al 31/12/2022	Euro	50.075.784
Variazioni	Euro	2.432.824

Descrizione	31/12/2023	31/12/2022
Clienti	6.113.679	4.171.584
Imprese controllate	44.870.422	44.478.705
Imprese collegate		
Controllanti		
Imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
Crediti tributari	695.639	809.309
Imposte anticipate	452.024	452.024
Altri	376.844	164.162
	52.508.608	50.075.784

Crediti verso Clienti

Per Euro 6.113.679, trattasi di crediti a breve termine verso Clienti di sicura solvibilità; non è stato, pertanto, accantonato alcun importo al Fondo svalutazione crediti.

Crediti verso imprese controllate

Ammontano complessivamente a Euro 44.870.422, e si riferiscono:

- ai crediti verso le controllate Itaca S.p.A., per Euro 152.540, Unogest S.r.l., per Euro 90.878, Il Gelso S.r.l., per Euro 126.103, e Intervento S.r.l., per Euro 24.838, aventi scadenza entro i 12 mesi, in relazione al consolidato fiscale nazionale;
- ai crediti per finanziamenti verso le controllate Villa Primule Gestioni S.r.l., per Euro 3.412.172, RSA Oasi Cerro S.r.l., per Euro 3.308.623, iSenior Real Estate S.r.l., per Euro 16.745.029, Intervento S.r.l., per Euro 1.701.710, ed Il Gelso S.r.l., per Euro 1.168.715, aventi scadenza entro i 12 mesi, fruttiferi di interessi;
- ai crediti verso le controllate Villa Primule Gestioni S.r.l., per Euro 5.293.873, Itaca S.p.A., per Euro 706.307, RSA Oasi Cerro S.r.l., per Euro 4.438.310, Intervento S.r.l., per Euro 2.267.084, Il Gelso S.r.l., per Euro 4.345.614, Unogest S.r.l., per Euro 13.963, Plancia S.r.l., per Euro 948.521, ed iSenior Real Estate S.r.l., per Euro 126.142, aventi scadenza entro i 12 mesi, in conseguenza del contratto di cash pooling di Gruppo.

Crediti tributari

Descrizione	Importo
Credito Ires	260.904
Credito Iva	432.323
Ritenute su interessi attivi bancari	11
Altri crediti verso Erario	2.401
	695.639

Imposte anticipate

Iscritte per complessivi Euro 452.024, si riferiscono a perdite fiscali riportabili a nuovo, nell'ambito del consolidato fiscale nazionale, per Euro 295.494, ed a interessi passivi netti eccedenti il 30% del reddito operativo lordo di Gruppo, compensabili nei futuri esercizi, per Euro 156.530.

Il Consiglio di Amministrazione ritiene pienamente recuperabili le imposte anticipate stanziata al 31/12/2023, sulla base del piano economico pluriennale approvato dal Gruppo iSenior per il periodo 2024 – 2027.

Crediti verso altri

Descrizione	Importo
Fondi spese	350
Depositi cauzionali	370.750
Crediti verso Istituti di previdenza	5.177
Debitori diversi	567
	376.844

I Depositi cauzionali hanno scadenza oltre i 5 anni, per Euro 369.250.

IV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2023	Euro	546.590
Saldo al 31/12/2022	Euro	593.367
Variazioni	Euro	(46.777)

Descrizione	31/12/2023	31/12/2022
Depositi bancari e postali	546.509	592.953
Assegni		

Denaro e valori in cassa	81	414
	546.590	593.367

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio.

D) Ratei e risconti attivi

Saldo al 31/12/2023	Euro	137.904
Saldo al 31/12/2022	Euro	85.756
Variazioni	Euro	52.148

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio, conteggiate in ossequio al criterio della competenza temporale.

Risconti attivi

Descrizione	Importo
Consulenze tecniche, amministrative e commerciali	855
Spese postali e telefoniche	69
Assicurazioni e polizze fidejussorie	23.475
Spese per organizzazione corsi di formazione	7.627
Affitti passivi	55.000
Noleggi e locazioni operative	42.943
Oneri fiscali	543
Spese condominiali	2.750
Associazioni e abbonamenti	4.642
	137.904

PASSIVITÀ

A) Patrimonio netto

Saldo al 31/12/2023	Euro	5.491.149
Saldo al 31/12/2022	Euro	2.570.785
Variazioni	Euro	2.920.364

Descrizione	31/12/2022	Incrementi	Decrementi	31/12/2023
Capitale	2.000.000			2.000.000
Riserva da sovrapprezzo delle azioni				
Riserve di rivalutazione				
Riserva legale	62.806			62.806
Riserve statutarie				
Altre riserve				
- Versamento Azionisti in conto capitale	5.000.000	10.000.000		15.000.000
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi				
Utili (perdite) portati a nuovo	(812.090)	(3.679.931)	1	(4.492.022)
Utile (perdita) dell'esercizio	(3.679.931)	(7.079.635)	(3.679.931)	(7.079.635)
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio				
	2.570.785	(759.566)	(3.679.930)	5.491.149

Nel corso dei mesi di marzo 2023 e di marzo 2024, l'Azionista Unico *Colisée International S.A.* ha effettuato Versamenti in conto capitale rispettivamente di Euro 10.000.000 e di Euro 16.000.000, onde patrimonializzare la Società, per affrontare il programma di

investimenti in corso di realizzazione, e sostenere adeguatamente i fabbisogni finanziari connessi all'operatività ordinaria.

Utilizzo di riserve

Negli ultimi tre esercizi non si è verificato alcun utilizzo delle poste componenti il patrimonio netto, ad eccezione della copertura della perdita dell'esercizio al 31/12/2020, di Euro 214.191, e della perdita dell'esercizio al 31/12/2021, di Euro 960.759, mediante utilizzo della Riserva straordinaria.

L'Assemblea degli Azionisti del 25/11/2015 ha deliberato l'imputazione di parte della posta Versamento Azionisti in conto capitale, per Euro 1.800.000, ad aumento gratuito del capitale sociale.

Riserve indisponibili

Ai sensi dell'art. 2426, n. 5, del Codice civile, si segnala che una quota della posta Versamento Azionisti in conto capitale, pari a Euro 1.247.567, risulta indisponibile a titolo di copertura dei Costi di impianto e di ampliamento capitalizzati nell'attivo patrimoniale e non ancora ammortizzati al termine dell'esercizio.

C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato

Saldo al 31/12/2023	Euro	115.155
Saldo al 31/12/2022	Euro	61.770
Variazioni	Euro	53.385

Descrizione	Importo
Incremento per accantonamento dell'esercizio	58.004
Decremento per utilizzo dell'esercizio	4.619

	53.385
--	--------

Il fondo rappresenta l'effettivo debito della Società al 31/12/2023 verso i dipendenti in forza a tale data.

L'accantonamento dell'esercizio è confluito al Fondo per trattamento di fine rapporto per Euro 58.004, e risulta versato agli altri Fondi integrativi pensionistici per Euro 25.061.

D) Debiti

Saldo al 31/12/2023	Euro	90.122.137
Saldo al 31/12/2022	Euro	83.701.526
Variazioni	Euro	6.420.611

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Importo
Obbligazioni				
Obbligazioni convertibili				
Debiti verso soci per finanziamenti				
Debiti verso banche	443.773			443.773
Debiti verso altri finanziatori				
Acconti				
Debiti verso fornitori	786.941			786.941
Debiti rapp. da titoli di credito				
Debiti verso imprese controllate	2.122.664			2.122.664
Debiti verso imprese collegate				
Debiti verso controllanti	86.187.603			86.187.603

Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti				
Debiti tributari	86.697			86.697
Debiti verso Istituti di previdenza e sicurezza sociale	95.371			95.371
Altri debiti	399.088			399.088
	90.122.137			90.122.137

Debiti verso imprese controllate

Ammontano complessivamente a Euro 2.122.664, e si riferiscono:

- ai debiti verso le controllate Villa Primule Gestioni S.r.l., per Euro 2, Plancia S.r.l., per Euro 1, RSA Oasi Cerro S.r.l., per Euro 2, aventi scadenza entro i 12 mesi, in relazione al consolidato fiscale nazionale;
- ai debiti per finanziamenti verso le controllate Itaca S.p.A., per Euro 576.175, e Unogest S.r.l., per Euro 501.754, aventi scadenza entro i 12 mesi, fruttiferi di interessi;
- ai debiti verso le controllate RSA Oasi Cerro S.r.l., per Euro 105.050, Itaca S.r.l., per Euro 324.078, Villa Primule Gestioni S.r.l., per Euro 185.006, iSenior Real Estate S.r.l., per Euro 278.521, e Unogest S.r.l., per Euro 152.075, aventi scadenza entro i 12 mesi, in conseguenza del contratto di cash pooling di Gruppo.

Debiti verso controllanti

Ammontano a Euro 86.187.603, e si riferiscono ai finanziamenti, fruttiferi di interessi, ricevuti dalla controllante francese *Colisée International S.A.*, aventi scadenza entro i 12 mesi.

Debiti tributari

Descrizione	Importo
Debiti per ritenute	86.697
	86.697

Altri debiti

Descrizione	Importo
Debiti verso lavoratori dipendenti	364.561
Creditori diversi	34.527
	399.088

Ripartizione dei debiti per area geografica

Descrizione	Italia	Unione Europea	Extra UE	Totale
Debiti verso banche	443.773			443.773
Debiti verso fornitori	786.941			786.941
Debiti verso imprese controllate	2.122.664			2.122.664
Debiti verso controllanti		86.187.603		86.187.603
Debiti tributari	86.697			86.697
Debiti verso Istituti di previdenza	95.371			95.371
Altri debiti	399.088			399.088
	3.934.534	86.187.603		90.122.137

E) Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2023	Euro	4.202.939
Saldo al 31/12/2022	Euro	3.050.035
Variazioni	Euro	1.152.904

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio, conteggiate in ossequio al criterio della competenza temporale.

Ratei passivi

Descrizione	Importo
Interessi passivi su finanziamenti verso la controllante	4.202.939
	4.202.939

Impegni, garanzie, rischi

Ammontano complessivamente a Euro 9.617.400, e sono articolati come segue:

1) Fidejussioni prestate a favore di terzi per complessivi Euro 2.001.400, e così:

- per Euro 289.000 nell'interesse della controllata Villa Primule Gestioni S.r.l., a garanzia del regolare pagamento, da parte di quest'ultima, del canone di locazione della struttura immobiliare di Torino, Strada Settimo n. 166/11, destinata a Residenza per anziani;
- per Euro 451.400 nell'interesse della controllata RSA Oasi Cerro S.r.l., a garanzia del regolare pagamento, da parte di quest'ultima, del canone di locazione della struttura immobiliare di Legnano (MI), Via Papa Pio XI n. 14, destinata a Residenza per anziani;
- per Euro 1.105.000 nell'interesse della controllata RSA Oasi Cerro S.r.l., a garanzia del regolare pagamento, da parte di quest'ultima, del canone di locazione della struttura immobiliare di Cerro Maggiore (MI), Via Don Luigi Sturzo n. 5, destinata a Residenza per anziani;
- per Euro 156.000 nell'interesse della controllata RSA Oasi Cerro S.r.l., a garanzia

del regolare pagamento, da parte di quest'ultima, del canone di locazione della struttura immobiliare di Montorfano (CO), Via Molino n. 12/C, destinata a Residenza per anziani;

2) Fidejussioni prestate a favore delle banche per complessivi Euro 7.616.000, e così:

- per Euro 1.000.000 nell'interesse della controllata RSA Oasi Cerro S.r.l., a garanzia delle linee di affidamento per emissione fidejussioni, anticipo fatture ed elasticità di cassa concesse a quest'ultima da Banca Sella;
- per Euro 1.716.000 nell'interesse della controllata RSA Oasi Cerro S.r.l., a garanzia delle linee di affidamento per emissione fidejussioni, anticipo fatture ed elasticità di cassa concesse a quest'ultima da Unicredit;
- per Euro 1.500.000 nell'interesse della controllata Villa Primule Gestioni S.r.l., a garanzia delle linee di affidamento per emissione fidejussioni, anticipo fatture ed elasticità di cassa concesse a quest'ultima da Banca Sella;
- per Euro 500.000 nell'interesse della controllata Villa Primule Gestioni S.r.l., a garanzia del mutuo chirografario concesso a quest'ultima da Cassa di Risparmio di Bolzano;
- per Euro 2.900.000 nell'interesse della controllata iSenior Real Estate S.r.l., a garanzia del mutuo ipotecario concesso a quest'ultima da Cassa di Risparmio di Bolzano.

CONTO ECONOMICO

A) Valore della produzione

Saldo al 31/12/2023	Euro	210.417
---------------------	------	---------

Saldo al 31/12/2022	Euro	152.830
Variazioni	Euro	57.587

Ricavi delle vendite e delle prestazioni

L'ammontare dei Ricavi delle prestazioni di servizi emerge per Euro 182.048.

Altri ricavi e proventi

Sono esposti per Euro 28.369; si riferiscono per Euro 6.867 a Plusvalenze su realizzo cespiti e per Euro 15.326 a Sopravvenienze attive.

B) Costi della produzione

Saldo al 31/12/2023	Euro	6.050.619
Saldo al 31/12/2022	Euro	4.074.173
Variazioni	Euro	1.976.446

Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci

Descrizione	Importo
Materiale di consumo	4.173
Cespiti di valore unitario inferiore a Euro 516,46	3.099
	7.272

Costi per servizi

Descrizione	Importo
Servizi esterni	701.750
Emolumenti Organi sociali ed oneri connessi	28.400
Consulenze tecniche, amministrative e commerciali	111.698
Compensi a terzi	14.080
Somministrazioni	7.405

Spese postali e telefoniche	54.598
Manutenzioni	352.383
Spese di pubblicità e promozione	89.357
Spese di rappresentanza	20.542
Assicurazioni e polizze fidejussorie	136.008
Viaggi e trasferte	35.607
Spese per organizzazione corsi di formazione	3.266
Oneri e spese bancarie	8.324
	1.563.418

Costi per godimento di beni di terzi

Descrizione	Importo
Affitti passivi	220.002
Noleggi e locazioni operative	175.591
	395.593

Costi per il personale

La voce comprende l'intera spesa per il personale dipendente, ed è articolata nelle sue diverse componenti nel Conto economico.

Ammortamenti e svalutazioni

La ripartizione nelle sottovoci richieste è presentata nel Conto economico.

Oneri diversi di gestione

Descrizione	Importo
Oneri fiscali	4.798
Cancelleria e stampati	3.156

Carburanti e lubrificanti	37.123
Valori bollati	174
Spese condominiali	11.000
Erogazioni liberali	12.708
Associazioni e abbonamenti	16.801
Risarcimento danni passivi	500
Minusvalenze	925.040
Sopravvenienze passive	147.914
Altri oneri diversi	49.374
	<u>1.208.588</u>

C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2023	Euro	(1.637.156)
Saldo al 31/12/2022	Euro	<u>2.307</u>
Variazioni	Euro	<u><u>(1.639.463)</u></u>

Altri proventi finanziari

Ammontano a Euro 2.721.692; sono costituiti da Interessi attivi in dipendenza di finanziamenti e contratti di cash pooling a favore delle controllate Villa Primule Gestioni S.r.l. per Euro 659.111, Itaca S.p.A. per Euro 25.305, Plancia S.r.l. per Euro 45.252, RSA Oasi Cerro S.r.l. per Euro 486.157, iSenior Real Estate S.r.l. per Euro 1.032.718, Il Gelso S.r.l. per Euro 274.335, Intervento S.r.l. per Euro 198.255, Unogest S.r.l. per Euro 544, e da Interessi attivi bancari per Euro 15.

Interessi passivi e altri oneri finanziari

Ammontano a Euro 4.358.848; sono costituiti da Interessi passivi in dipendenza di

finanziamenti e contatti di cash pooling delle controllate Itaca S.p.A. per Euro 48.567, Plancia S.r.l. per Euro 1.257, iSenior Real Estate S.r.l. per Euro 54.758, RSA Oasi Cerro S.r.l. per Euro 4.833, Villa Primule Gestioni S.r.l. per Euro 3.322, e Unogest S.r.l. per Euro 43.005, da Interessi passivi su finanziamenti della controllante *Colisée International S.A.* per Euro 4.202.939, e da Interessi passivi commerciali per Euro 167.

Imposte sul reddito dell'esercizio

Saldo al 31/12/2023	Euro	(397.723)
Saldo al 31/12/2022	Euro	<u>(239.105)</u>
Variazioni	Euro	<u><u>(158.618)</u></u>

Trattasi di Imposte correnti positive per Euro 397.723.

Altre informazioni

Nel corso dell'esercizio sono stati attribuiti emolumenti al Collegio sindacale per Euro 18.200 ed al Revisore legale per Euro 10.200; non sono stati corrisposti compensi al Consiglio di Amministrazione.

Inoltre, non sussistono anticipazioni e crediti nei confronti dell'Organo amministrativo e del Collegio sindacale.

Informativa sui rapporti con parti correlate

Nel corso dell'esercizio sono stati rispettivamente conseguiti e sostenuti i seguenti componenti positivi e negativi di reddito con parti correlate:

- ricavi delle prestazioni verso Villa Primule Gestioni S.r.l. per Euro 52.000, Itaca S.p.A. per Euro 15.600, Plancia S.r.l. per Euro 15.600, RSA Oasi Cerro S.r.l. per Euro 52.000, iSenior Real Estate S.r.l. per Euro 23.400, Il Gelso S.r.l. per Euro 7.800, e Unogest S.r.l. per Euro 15.600;
- interessi attivi da Villa Primule Gestioni S.r.l. per Euro 659.111, Itaca S.p.A. per

Euro 25.305, Plancia S.r.l. per Euro 45.252, RSA Oasi Cerro S.r.l. per Euro 486.157, iSenior Real Estate S.r.l. per Euro 1.032.718, Il Gelso S.r.l. per Euro 274.335, Unogest S.r.l. per Euro 545, e Intervento S.r.l. per Euro 198.255;

- servizi esterni da *Colisée International S.A.* per Euro 315.000;
- interessi passivi verso *Colisée International S.A.* per Euro 4.202.939;
- interessi passivi verso Villa Primule Gestioni S.r.l. per Euro 3.322, Itaca S.p.A. per Euro 48.567, Plancia S.r.l. per Euro 1.257, RSA Oasi Cerro S.r.l. per Euro 4.833, iSenior Real Estate S.r.l. per Euro 54.757, e Unogest S.r.l. per Euro 43.005.

Inoltre, al termine dell'esercizio, risulta:

- un credito verso i clienti Villa Primule Gestioni S.r.l. per Euro 1.354.554, Itaca S.p.A. per Euro 73.428, Plancia S.r.l. per Euro 114.467, RSA Oasi Cerro S.r.l. per Euro 1.370.286, iSenior Real Estate S.r.l. per Euro 2.505.345, Il Gelso S.r.l. per Euro 347.883, Unogest S.r.l. Euro 16.145, e Intervento S.r.l. per Euro 275.528;
- un credito verso le controllate Itaca S.p.A. per Euro 152.540, Unogest S.r.l. per Euro 90.878, Il Gelso S.r.l. per Euro 126.103, e Intervento S.r.l. per Euro 24.838, in relazione al consolidato fiscale nazionale;
- un credito per finanziamenti verso le controllate Villa Primule Gestioni S.r.l. per Euro 3.412.172, RSA Oasi Cerro S.r.l. per Euro 3.308.623, iSenior Real Estate S.r.l. per Euro 16.745.029, Intervento S.r.l. per Euro 1.701.710, e Il Gelso S.r.l. per Euro 1.168.715;
- un credito verso le controllate Villa Primule Gestioni S.r.l. per Euro 5.293.873, Itaca S.p.A. per Euro 706.307, Plancia S.r.l. per Euro 948.521, RSA Oasi Cerro S.r.l. per Euro 4.438.310, iSenior Real Estate S.r.l. per Euro 126.142, Intervento S.r.l. per Euro 2.267.084, Il Gelso S.r.l. per Euro 4.345.614, e Unogest S.r.l. per Euro 13.963, in conseguenza del contratto di cash pooling di Gruppo;

- un debito verso i fornitori Villa Primule Gestioni S.r.l. per Euro 3.322, Itaca S.p.A. per Euro 91.388, Plancia S.r.l. per Euro 4.545, RSA Oasi Cerro S.r.l. per Euro 4.833, iSenior Real Estate S.r.l. per Euro 101.779, e Unogest S.r.l. per Euro 54.865;
- un debito per finanziamento fruttifero verso *Colisée International S.A.* per Euro 86.187.603;
- un debito verso le controllate Villa Primule Gestioni S.r.l. per Euro 2, Plancia S.r.l. per Euro 1 e RSA Oasi Cerro S.r.l. per Euro 2, in relazione al consolidato fiscale nazionale;
- un debito per finanziamenti verso le controllate Itaca S.p.A. per Euro 576.175, e Unogest S.r.l. per Euro 501.754;
- un debito verso le controllate Itaca S.r.l. per Euro 324.078, RSA Oasi Cerro S.r.l. per Euro 105.050, iSenior Real Estate S.r.l. per Euro 278.521, Unogest S.r.l. per Euro 152.075, e Villa Primule Gestioni S.r.l. per Euro 185.006, in conseguenza del contratto di cash pooling di Gruppo;
- un debito per interessi maturati verso *Colisée International S.A.* (esposto nei ratei passivi) per Euro 4.202.939.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio e continuità aziendale

Dopo la chiusura dell'esercizio non si sono verificati fatti od operazioni gestionali di rilievo che possano modificare la situazione patrimoniale e finanziaria risultante dal bilancio sottoposto all'approvazione dell'Assemblea degli Azionisti.

Confidiamo che il miglioramento delle percentuali di occupazione dei posti letto, l'entrata a regime delle strutture avviate nel corso dell'esercizio al 31/12/2023, e l'attenuazione dei rincari di energia e gas, possano consentire nell'esercizio 2024 il conseguimento di un risultato positivo, coerente con il budget elaborato dal Gruppo iSenior.

La Società risulta finanziariamente dipendente dalla controllante *Colisée International S.A.*

(Francia), verso la quale al 31/12/2023 evidenzia in bilancio un debito di complessivi Euro 90.390.542 (comprensivo dell'ammontare iscritto nei ratei passivi); a tal riguardo, la controllante ha formalmente garantito il proprio supporto finanziario a favore di iSenior S.p.A. e delle sue controllate.

Sulla base di tale supporto, il bilancio è stato predisposto utilizzando principi coerenti con il presupposto della continuità aziendale.

Destinazione del risultato dell'esercizio

Si propone all'Assemblea degli Azionisti di riportare a nuovo la perdita dell'esercizio di Euro 7.079.635.

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Vi ringraziamo per la fiducia accordataci e Vi invitiamo ad approvare il bilancio come presentatoVi.

Firmato in originale da

Il Consiglio di Amministrazione

Colisée International S.A. (Christine Jeandel)

Fabio Massimo Ragusa

Damien Delacourt

Benjamin Edmond

iSENIOR S.p.A.(unipersonale) - pagina 44

Il sottoscritto Leo Amato, in qualità di Professionista incaricato, dichiara, ai sensi dell'articolo 31, comma 2 quinquies, della Legge n. 340/2000, che la copia del presente Bilancio di esercizio, in formato PDF/A-1, è conforme al corrispondente documento originale depositato presso la Società.

Torino, 23/4/2024

Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di Torino - Autorizzazione del Ministero delle Finanze – Direzione Generale delle Entrate – sezione distaccata di Torino n. 9/2000 del 26/09/2000.