

Informazioni generali sull'impresa

Dati anagrafici

Denominazione: VILLA CRISTINA S.P.A.
Sede: VIA SAN DONATO 97 TORINO TO
Capitale sociale: 2.127.379,00
Capitale sociale interamente versato: sì
Codice CCIAA: TO
Partita IVA: 00486210016
Codice fiscale: 00486210016
Numero REA: 58414
Forma giuridica: SOCIETA' PER AZIONI
Settore di attività prevalente (ATECO): 861000
Società in liquidazione: no
Società con socio unico: sì
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento: sì
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento: emeis S.A.
Appartenenza a un gruppo: sì
Denominazione della società capogruppo: emeis S.A.
Paese della capogruppo: FRANCIA
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative:

Bilancio al 31/12/2025

Stato Patrimoniale Ordinario

	31/12/2025	31/12/2024
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	-	-



	31/12/2025	31/12/2024
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	12.572	4.202
7) altre	84.656	93.779
<i>Totale immobilizzazioni immateriali</i>	<i>97.228</i>	<i>97.981</i>
II - Immobilizzazioni materiali	-	-
2) impianti e macchinario	31.635	10.083
3) attrezzature industriali e commerciali	59.992	68.540
4) altri beni	12.104	4.399
<i>Totale immobilizzazioni materiali</i>	<i>103.731</i>	<i>83.022</i>
III - Immobilizzazioni finanziarie	-	-
2) crediti	-	-
d-bis) verso altri	9.539	3.560
esigibili entro l'esercizio successivo	9.539	3.560
<i>Totale crediti</i>	<i>9.539</i>	<i>3.560</i>
<i>Totale immobilizzazioni finanziarie</i>	<i>9.539</i>	<i>3.560</i>
<i>Totale immobilizzazioni (B)</i>	<i>210.498</i>	<i>184.563</i>
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	-	-
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	16.171	15.358
4) prodotti finiti e merci	2.097.000	2.097.000
<i>Totale rimanenze</i>	<i>2.113.171</i>	<i>2.112.358</i>
II - Crediti	-	-
1) verso clienti	1.569.828	1.604.504
esigibili entro l'esercizio successivo	1.569.828	1.604.504
4) verso controllanti	1.001.506	876.168
esigibili entro l'esercizio successivo	1.001.506	876.168
5-bis) crediti tributari	37.257	4.085
esigibili entro l'esercizio successivo	37.257	4.085
5-quater) verso altri	8.845	19.279
esigibili entro l'esercizio successivo	8.845	19.279
<i>Totale crediti</i>	<i>2.617.436</i>	<i>2.504.036</i>
IV - Disponibilit� liquide	-	-
1) depositi bancari e postali	265.293	968.694
3) danaro e valori in cassa	233	3.163

	31/12/2025	31/12/2024
<i>Totale disponibilit� liquide</i>	265.526	971.857
<i>Totale attivo circolante (C)</i>	4.996.133	5.588.251
D) Ratei e risconti	12.580	13.449
<i>Totale attivo</i>	5.219.211	5.786.263
Passivo		
A) Patrimonio netto	1.813.559	942.936
I - Capitale	2.127.379	2.127.379
IV - Riserva legale	25.090	25.090
VI - Altre riserve, distintamente indicate	-	-
Versamenti a copertura perdite	1.355.711	1.143.114
<i>Totale altre riserve</i>	1.355.711	1.143.114
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(1.209.533)	(319.549)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(485.088)	(2.033.098)
<i>Totale patrimonio netto</i>	1.813.559	942.936
B) Fondi per rischi e oneri		
4) altri	23.000	39.000
<i>Totale fondi per rischi ed oneri</i>	23.000	39.000
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	24.672	33.581
D) Debiti		
3) debiti verso soci per finanziamenti	-	878.624
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	878.624
4) debiti verso banche	1.671.523	1.934.582
esigibili entro l'esercizio successivo	263.702	263.702
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.407.821	1.670.880
7) debiti verso fornitori	519.775	610.532
esigibili entro l'esercizio successivo	519.775	610.532
11) debiti verso controllanti	257.642	65.534
esigibili entro l'esercizio successivo	257.642	65.534
11-bis) debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	160.969	544.787
esigibili entro l'esercizio successivo	160.969	544.787
12) debiti tributari	90.974	97.234
esigibili entro l'esercizio successivo	90.974	97.234
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	138.735	142.188
esigibili entro l'esercizio successivo	138.735	142.188

	31/12/2025	31/12/2024
14) altri debiti	517.385	494.904
esigibili entro l'esercizio successivo	517.385	494.904
<i>Totale debiti</i>	<i>3.357.003</i>	<i>4.768.385</i>
E) Ratei e risconti	977	2.361
<i>Totale passivo</i>	<i>5.219.211</i>	<i>5.786.263</i>

Conto Economico Ordinario

	31/12/2025	31/12/2024
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	7.717.652	7.782.392
5) altri ricavi e proventi	-	-
altri	50.353	140.211
<i>Totale altri ricavi e proventi</i>	<i>50.353</i>	<i>140.211</i>
<i>Totale valore della produzione</i>	<i>7.768.005</i>	<i>7.922.603</i>
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	479.770	485.488
7) per servizi	3.025.082	2.985.786
8) per godimento di beni di terzi	1.441.214	1.411.608
9) per il personale	-	-
a) salari e stipendi	2.319.686	2.269.055
b) oneri sociali	714.127	711.318
c) trattamento di fine rapporto	147.770	155.269
<i>Totale costi per il personale</i>	<i>3.181.583</i>	<i>3.135.642</i>
10) ammortamenti e svalutazioni	-	-
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	25.797	18.808
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	21.508	10.970
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilit� liquide	37.985	6.282
<i>Totale ammortamenti e svalutazioni</i>	<i>85.290</i>	<i>36.060</i>
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(813)	1.740.000
12) accantonamenti per rischi	10.000	15.000

	31/12/2025	31/12/2024
14) oneri diversi di gestione	70.917	87.308
<i>Totale costi della produzione</i>	<i>8.293.043</i>	<i>9.896.892</i>
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(525.038)	(1.974.289)
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari	-	-
d) proventi diversi dai precedenti	-	-
altri	9	10
<i>Totale proventi diversi dai precedenti</i>	<i>9</i>	<i>10</i>
<i>Totale altri proventi finanziari</i>	<i>9</i>	<i>10</i>
17) interessi ed altri oneri finanziari	-	-
verso imprese controllanti	22.708	28.624
altri	62.689	95.689
<i>Totale interessi e altri oneri finanziari</i>	<i>85.397</i>	<i>124.313</i>
<i>Totale proventi e oneri finanziari (15+16-17+-17-bis)</i>	<i>(85.388)</i>	<i>(124.303)</i>
Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D)	(610.426)	(2.098.592)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale	125.338	65.494
<i>Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</i>	<i>(125.338)</i>	<i>(65.494)</i>
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(485.088)	(2.033.098)

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	Importo al 31/12/2025	Importo al 31/12/2024
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	(485.088)	(2.033.098)
Imposte sul reddito	(125.338)	(65.494)
Interessi passivi/(attivi)	85.388	124.303
<i>1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione</i>	<i>(525.038)</i>	<i>(1.974.289)</i>
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	157.770	170.269
Ammortamenti delle immobilizzazioni	47.305	29.778
<i>Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>	<i>205.075</i>	<i>200.047</i>
<i>2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>(319.963)</i>	<i>(1.774.242)</i>
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(813)	1.740.000
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	34.676	270.764
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(90.757)	15.916
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	869	15.733
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(1.384)	663
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	(327.018)	(112.849)
<i>Totale variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>(384.427)</i>	<i>1.930.227</i>
<i>3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>(704.390)</i>	<i>155.985</i>
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(85.388)	(95.679)
(Imposte sul reddito pagate)	125.338	65.494
(Utilizzo dei fondi)		(252.343)
Altri incassi/(pagamenti)	(182.679)	
<i>Totale altre rettifiche</i>	<i>(142.729)</i>	<i>(282.528)</i>
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(847.119)	(126.543)
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		

	Importo al 31/12/2025	Importo al 31/12/2024
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(42.217)	(75.151)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(25.044)	(3.271)
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(5.979)	(1.860)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(73.240)	(80.282)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche		8.229
Accensione finanziamenti	617.087	878.624
(Rimborso finanziamenti)	(263.059)	(263.702)
Mezzi propri		
(Rimborso di capitale)	(140.000)	
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	214.028	623.151
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(706.331)	416.326
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	968.694	552.429
Danaro e valori in cassa	3.163	3.102
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	971.857	555.531
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	265.293	968.694
Danaro e valori in cassa	233	3.163
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	265.526	971.857
Differenza di quadratura		

Nota integrativa, parte iniziale

Signor Azionista, la presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio al 31/12/2025 che evidenzia una perdita finale dopo le imposte pari a Euro 485.088. Il patrimonio netto al 31/12/2025, compresa la perdita dell'esercizio, presenta un saldo positivo di Euro 1.813.559.

Ai sensi di quanto disposto dall'articolo 2364 comma 2 del codice civile, e in conformità a quanto previsto dal proprio vigente statuto sociale, la società Villa Cristina S.p.A. (nel seguito anche la "Società") si è avvalsa di un termine più lungo per l'approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 in considerazione delle particolari esigenze relative alla struttura della Società ed alla complessità delle attività svolte, che richiedono tempi più ampi per il completamento delle attività di chiusura contabile e di valutazione delle poste di bilancio.

Il bilancio risulta conforme a quanto previsto dagli articoli 2423 e seguenti del codice civile ed ai principi contabili nazionali pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità; esso rappresenta pertanto con chiarezza ed in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio.

Il contenuto dello stato patrimoniale e del conto economico è quello previsto dagli articoli 2424 e 2425 del codice civile, mentre il rendiconto finanziario è stato redatto ai sensi dell'art. 2425-ter del codice civile.

La nota integrativa, redatta ai sensi dell'art. 2427 del codice civile, contiene inoltre tutte le informazioni utili a fornire una corretta interpretazione del bilancio.

Per quanto attiene ai commenti specifici sull'attività svolta nell'esercizio 2025 e ai relativi risultati, nonché alla descrizione dei fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio, si rimanda alle informazioni contenute nella Relazione sulla Gestione redatta dall'Organo Amministrativo ai sensi dell'art. 2428 del codice civile.

Il presente bilancio è stato redatto in forma ordinaria.

Continuità aziendale

Gli Amministratori hanno valutato il presupposto della continuità aziendale tenendo conto sia delle azioni di rafforzamento patrimoniale e finanziario poste in essere dalla Capogruppo emeis S.A., sia dell'evoluzione attesa della gestione della BU Italia, sulla base dei business plan predisposti dal management e delle iniziative operative già avviate.

A livello di Gruppo, il percorso di ristrutturazione finanziaria e patrimoniale intrapreso negli esercizi precedenti ha consentito di rafforzare la struttura finanziaria complessiva, anche attraverso il rifinanziamento dell'indebitamento bancario, l'estensione della vita media del debito e il completamento di un significativo piano di dismissioni. In tale contesto, si evidenzia inoltre l'uscita anticipata di emeis S.A. dal piano di salvaguardia accelerata, intervenuta in data 20 febbraio 2026, a conferma del miglioramento del profilo finanziario del Gruppo e della capacità di proseguire il percorso di rilancio intrapreso. Peraltro, il bilancio della capogruppo emeis S.A., approvato in data 23 giugno 2026, è stato predisposto nel presupposto della continuità aziendale.

Con riferimento alla BU Italia, i business plan prevedono una progressiva riduzione delle perdite operative, sostenuta dal miglioramento atteso dei principali indicatori gestionali e dall'effetto delle azioni di efficientamento già avviate. Il trend registrato sulle strutture nel corso dei primi mesi del 2026 evidenzia segnali positivi diffusi, con



un progressivo miglioramento della performance operativa, anche grazie alle iniziative di razionalizzazione dei costi, recupero della marginalità e maggiore focalizzazione gestionale sulle strutture con migliori prospettive reddituali.

Inoltre, in Italia risulta sostanzialmente completato il piano di dismissione delle strutture non strategiche, consentendo alla BU di concentrare le risorse gestionali e finanziarie sulle strutture core e sul consolidamento del perimetro operativo residuo. Tale razionalizzazione rappresenta un elemento rilevante nel percorso di stabilizzazione e miglioramento dei risultati economico-finanziari.

Per l'esercizio 2026, le previsioni gestionali della BU Italia indicano il raggiungimento di un cash flow operativo sostanzialmente in pareggio, confermando il progressivo riequilibrio della gestione corrente e la sostenibilità del piano industriale nel breve-medio periodo. Tale previsione si inserisce in un quadro complessivo di miglioramento, pur permanendo un contesto ancora caratterizzato da elementi di attenzione e dalla necessità di proseguire con continuità nell'esecuzione delle azioni previste dai piani aziendali.

Infine, la capogruppo emeis S.A. ha confermato con apposita lettera il proprio impegno irrevocabile a garantire, anche per il tramite delle proprie controllate italiane ed estere, l'adeguata copertura patrimoniale e finanziaria dei fabbisogni della Società.

Alla luce di tutto quanto sopra, gli Amministratori hanno redatto il bilancio d'esercizio secondo il presupposto della continuità aziendale.

Criteri di formazione

Redazione del bilancio

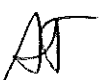
Le informazioni contenute nel presente documento sono presentate secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nello stato patrimoniale e nel conto economico.

In riferimento a quanto indicato nella parte introduttiva della presente nota integrativa, si attesta che, ai sensi dell'art. 2423, comma 3 del codice civile, qualora le informazioni richieste da specifiche disposizioni di legge non siano sufficienti a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione aziendale vengono fornite le informazioni complementari ritenute necessarie allo scopo.

Il bilancio d'esercizio, così come la presente nota integrativa, sono stati redatti in unità di euro.

Principi di redazione

La valutazione delle voci di bilancio è avvenuta nel rispetto del principio della prudenza, della rilevanza e nella prospettiva di continuazione dell'attività. Ai sensi dell'art. 2423-bis c. 1 punto 1-bis c.c., la rilevazione e la



presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto. Nella redazione del bilancio d'esercizio gli oneri e i proventi sono stati iscritti secondo il principio di competenza indipendentemente dal momento della loro manifestazione numeraria e sono stati indicati esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio. Si è peraltro tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la sua chiusura.

Struttura e contenuto del prospetto di bilancio

Lo stato patrimoniale, il conto economico, il rendiconto finanziario e le informazioni di natura contabile contenute nella presente nota integrativa sono conformi alle scritture contabili, da cui sono stati direttamente desunti.

Nell'esposizione dello stato patrimoniale e del conto economico non sono stati effettuati raggruppamenti delle voci precedute da numeri arabi, come invece facoltativamente previsto dall'art. 2423-ter del c.c..

Ai sensi dell'art. 2424 del codice civile si conferma che non esistono elementi dell'attivo o del passivo che ricadano sotto più voci del prospetto di bilancio.

Il presente bilancio è corredato dalla Relazione sulla Gestione predisposta ai sensi dell'art. 2428 del codice civile.

Casi eccezionali ex art. 2423, quinto comma, del Codice Civile

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423, commi 4 e 5 del codice civile.

Cambiamenti di principi contabili

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423-bis, co. 2 del codice civile.

Problematiche di comparabilità e di adattamento

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423-bis, c. 2 del codice civile.

Ai sensi dell'art. 2423 ter del codice civile, si precisa che tutte le voci di bilancio sono risultate comparabili con l'esercizio precedente; non vi è stata pertanto necessità di adattare alcuna voce dell'esercizio precedente.



Criteri di valutazione applicati

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio e nelle rettifiche di valore sono conformi alle disposizioni del codice civile e alle indicazioni contenute nei principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità. Gli stessi inoltre non sono variati rispetto all'esercizio precedente.

Ai sensi dell'articolo 2427, co. 1, n. 1 del c.c. si illustrano i più significativi criteri di valutazione adottati nel rispetto delle disposizioni contenute all'art. 2426 del codice civile, con particolare riferimento a quelle voci di bilancio per le quali il legislatore ammette diversi criteri di valutazione e di rettifica o per le quali non sono previsti specifici criteri.

La società, alla data di chiusura dell'esercizio, non detiene crediti o debiti in valuta estera.

Principi contabili di prima applicazione

Principi contabili di prima applicazione ed emendamenti dal 1° gennaio 2025

Ad ottobre 2025 sono stati pubblicati i seguenti emendamenti, che troveranno prima applicazione con i bilanci d'esercizio avente inizio a partire dal 1° gennaio 2026 o da data successiva:

1. Emendamenti all'OIC 13 Rimanenze
2. Emendamenti all'OIC 16 Immobilizzazioni materiali
3. Emendamenti all'OIC 24 Immobilizzazioni immateriali
4. Emendamenti all'OIC 25 Imposte sul reddito
5. Emendamenti all'OIC 31 Fondi per rischi e oneri e trattamento di fine rapporto
6. Emendamenti all'OIC 33 Passaggio ai principi contabili nazionali

Tuttavia, è possibile applicare il presente emendamento in via anticipata ai bilanci relativi agli esercizi aventi inizio a partire dal 1° gennaio 2025. A tal proposito, la Società non si è avvalsa di detta facoltà.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali, in quanto aventi utilità pluriennale limitata nel tempo, sono iscritte, nel limite del valore recuperabile, al costo storico di acquisto o di produzione interna, inclusi tutti gli oneri accessori di diretta imputazione, ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi, calcolati secondo un piano sistematico originariamente determinato e ritenuto tuttora adeguato al fine di esprimere la residua utilità economica dei beni e degli oneri.

I diritti di brevetto industriale e i diritti di utilizzazione delle opere d'ingegno sono ammortizzati in base alla loro presunta durata di utilizzazione, comunque non superiore a quella fissata dai contratti di licenza.

I costi per migliorie su beni di terzi sono ammortizzati nel periodo minore tra quello di utilità futura delle spese sostenute e quello residuo del vincolo contrattuale.

L'iscrizione e la valorizzazione delle poste inserite nella categoria delle immobilizzazioni immateriali è stata operata con il consenso del Collegio Sindacale, ove ciò sia previsto dal codice civile.

Inoltre, si evidenzia che, negli anni precedenti, sulle immobilizzazioni immateriali sono state effettuate delle svalutazioni ex art. 2426 comma 1 n. 3 del Codice Civile, in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 9, sono stati riscontrati indicatori di potenziali perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni immateriali.

Immobilizzazioni materiali

I cespiti appartenenti alla categoria delle immobilizzazioni materiali, rilevati alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi al bene acquisito, sono iscritti in bilancio al costo di acquisto, aumentato degli eventuali oneri

accessori sostenuti fino al momento in cui i beni sono pronti all'uso e comunque nel limite del loro valore recuperabile.

Sono stati imputati ad incremento del valore dei beni a cui si riferiscono i costi sostenuti nell'esercizio che abbiano comportato un effettivo incremento della produttività, della durata di vita utile o della consistenza dei cespiti.

Le immobilizzazioni materiali risultano esposte nell'attivo di bilancio al netto dei fondi di ammortamento e di svalutazione.

Il valore contabile dei beni, raggruppati in classi omogenee per natura ed anno di acquisizione, viene ripartito tra gli esercizi nel corso dei quali gli stessi verranno presumibilmente utilizzati. Tale procedura è attuata mediante lo stanziamento sistematico a conto economico di quote di ammortamento corrispondenti a piani prestabiliti, definiti al momento in cui il bene è disponibile e pronto all'uso, con riferimento alla presunta residua possibilità di utilizzo dei beni stessi. Detti piani, oggetto di verifica annuale, sono formati con riferimento al valore lordo dei beni e supponendo pari a zero il valore di realizzo al termine del processo.

L'ammortamento delle immobilizzazioni materiali, il cui utilizzo è limitato nel tempo, è stato operato in conformità al seguente piano prestabilito:

Immobilizzazioni Materiali	Aliquota
Impianti e macchinari	12%-30%
Attrezzature industriali e commerciali	15%
Mobili e arredi	12%
Macchine d'ufficio elettroniche	20%

Autoveicoli	25%
-------------	-----

Le eventuali dismissioni di cespiti avvenute nel corso dell'esercizio hanno comportato l'eliminazione del loro valore residuo. L'eventuale differenza tra valore contabile e valore di dismissione è stata rilevata a conto economico.

Per le immobilizzazioni acquisite nel corso dell'esercizio le suddette aliquote sono state ridotte alla metà in quanto la quota di ammortamento così ottenuta non si discosta significativamente dalla quota calcolata a partire dal momento in cui il cespite è disponibile e pronto all'uso.

I criteri di ammortamento delle immobilizzazioni materiali non sono variati rispetto a quelli applicati nell'esercizio precedente.

Inoltre, si evidenzia che, negli anni precedenti, sulle immobilizzazioni materiali sono state effettuate svalutazioni ex art. 2426 comma 1 n. 3 del Codice Civile, in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 9, sono stati riscontrati indicatori di potenziali perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni materiali.

Immobilizzazioni finanziarie

Crediti

Per i crediti iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie per i quali sia stata verificata l'irrelevanza dell'applicazione del metodo del costo ammortizzato e/o dell'attualizzazione, ai fini dell'esigenza di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica societaria, è stata mantenuta l'iscrizione secondo il presumibile valore di realizzo. Tale evenienza si è verificata ad esempio in presenza di crediti con scadenza inferiore ai dodici mesi o, in riferimento al criterio del costo ammortizzato, nel caso in cui i costi di transazione, le commissioni e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo o, ancora, nel caso di attualizzazione, in presenza di un tasso di interesse desumibile dalle condizioni contrattuali non significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato.

Rimanenze

Le rimanenze di beni sono state iscritte al minore tra il costo di acquisto e il valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato.

Il costo di acquisto comprende gli eventuali oneri accessori di diretta imputazione e i costi indiretti inerenti alla produzione

interna, e il valore di presumibile realizzo desumibile dall'andamento del mercato, corrispondente, per le materie prime e sussidiarie che partecipano alla fabbricazione dei prodotti finiti, al costo di sostituzione e, per gli altri beni, al valore netto di realizzo. Il costo di acquisto è stato determinato applicando il metodo FIFO.



Il valore di bilancio delle rimanenze al 31/12/2025 tiene conto della svalutazione operata dagli amministratori sul building storico della struttura, disponibile per la vendita dall'esercizio 2021, coerentemente con quanto previsto dall'art. 2426 n. 9 del Codice Civile, nonché dall'OIC 13.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

In generale, i crediti iscritti nell'attivo circolante sono rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, come definito dall'articolo 2426 comma 2 c.c., tenendo conto del fattore temporale e del valore di presumibile realizzo, conformemente a quanto previsto dall'art. 2426, comma I, n. 8 del codice civile.

Per i crediti per i quali sia stata verificata l'irrelevanza dell'applicazione del metodo del costo ammortizzato e/o dell'attualizzazione ai fini dell'esigenza di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica societaria, è stata mantenuta l'iscrizione secondo il presumibile valore di realizzo. Tale evenienza si è verificata ad esempio in presenza di crediti con scadenza inferiore ai dodici mesi o, in riferimento al criterio del costo ammortizzato, nel caso in cui i costi di transazione, le commissioni e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo o, ancora, nel caso di attualizzazione, in presenza di un tasso di interesse desumibile dalle condizioni contrattuali non significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato. L'adeguamento al presumibile valore di realizzo è stato effettuato mediante lo stanziamento di un eventuale fondo svalutazione crediti.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono valutate al valore nominale che corrisponde al suo presumibile valore di realizzo.

Ratei e risconti attivi

I ratei e risconti sono stati calcolati sulla base del principio della competenza, mediante la ripartizione dei ricavi e/o costi comuni a più esercizi.

Patrimonio netto

Le voci sono esposte in bilancio al loro valore contabile secondo le indicazioni contenute nel principio contabile OIC 28.



Fondi per rischi e oneri

I fondi per rischi e oneri sono stati stanziati a copertura delle passività la cui esistenza è ritenuta certa o probabile, per le quali alla chiusura dell'esercizio non sono determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

La costituzione dei fondi è stata effettuata in base ai principi di prudenza e di competenza, osservando le prescrizioni del principio contabile OIC 31. Gli accantonamenti correlati sono rilevati nel conto economico dell'esercizio di competenza, in base al criterio di classificazione "per natura" dei costi.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il TFR è stato calcolato conformemente a quanto previsto dall'art. 2120 del codice civile, tenuto conto delle disposizioni legislative e delle specificità dei contratti e delle categorie professionali, e comprende le quote annue maturate e le rivalutazioni effettuate sulla base dei coefficienti ISTAT.

L'ammontare del fondo è rilevato al netto degli acconti erogati e delle quote utilizzate per le cessazioni del rapporto di lavoro intervenute nel corso dell'esercizio e rappresenta il debito certo nei confronti dei lavoratori dipendenti alla data di chiusura del bilancio.

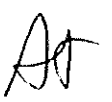
Debiti

In generale, i debiti sono rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, come definito dall'articolo 2426 comma 2 c.c., tenendo conto del fattore temporale e del valore di presumibile realizzo, conformemente a quanto previsto dall'art. 2426, comma 1, n. 8 del codice civile.

I debiti sono rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, come definito dall'art. 2426 c.2 c.c., tenendo conto del fattore temporale, conformemente a quanto previsto dall'art. 2426, comma 1, n. 8 del codice civile-. Per i debiti per i quali sia stata verificata l'irrilevanza dell'applicazione del metodo del costo ammortizzato e/o dell'attualizzazione, ai fini dell'esigenza di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica societaria, è stata mantenuta l'iscrizione secondo il valore nominale. Tale evenienza si è verificata ad esempio in presenza di debiti con scadenza inferiore ai dodici mesi o, in riferimento al criterio del costo ammortizzato, nel caso in cui i costi di transazione, le commissioni e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo o, ancora, nel caso di attualizzazione, in presenza di un tasso di interesse desumibile dalle condizioni contrattuali non significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato.

Ratei e risconti passivi

I ratei e risconti sono stati calcolati sulla base del principio della competenza, mediante la ripartizione dei costi e/o ricavi comuni a più esercizi.



Ricavi e Costi

I ricavi sono iscritti in bilancio nel rispetto del principio della competenza economica di cui all'art. 2423-bis, comma 1, n. 3, del Codice Civile.

Più precisamente:

1. i ricavi per vendita di beni sono attribuiti al conto economico al momento del passaggio di proprietà che, di regola, coincide con la spedizione o consegna al cliente del bene ceduto;
2. i ricavi derivanti da prestazioni di servizi sono attribuiti al conto economico, di regola, nella misura e per l'importo della prestazione eseguita ed ultimata nell'esercizio o, a seconda dei casi e dei contratti, in base ai corrispettivi maturati;
3. i ricavi di natura finanziaria vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

I ricavi, i proventi, i costi e gli oneri sono indicati al netto di resi, degli sconti, abbuoni e premi, nonché delle imposte connesse con la vendita dei prodotti e la prestazione dei servizi.

I costi ed oneri sono imputati per competenza e secondo natura, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, nel rispetto del principio di correlazione con i ricavi, ed iscritti nelle rispettive voci secondo quanto previsto dal principio contabile OIC 12. Per quanto riguarda gli acquisti di beni, i relativi costi sono iscritti quando si è verificato il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà assumendo quale parametro di riferimento, per il passaggio sostanziale, il trasferimento dei rischi e benefici. Nel caso di acquisto di servizi, i relativi costi sono iscritti quando il servizio è stato ricevuto, ovvero quando la prestazione si è conclusa, mentre, in presenza di prestazioni di servizi continuative, i relativi costi sono iscritti per la quota maturata, ai sensi dell'art. 2425-bis del c.c.

A seguito dell'entrata in vigore del nuovo principio contabile OIC 34 Ricavi, la valutazione e successiva rilevazione dei ricavi derivanti dalla vendita di beni e dalla prestazione di servizi, passa attraverso i seguenti 4 step:

1. determinazione del prezzo contrattuale attraverso un'analisi di tutte le componenti incluse;
2. identificazione dell'Unità Elementare di Contabilizzazione (UEC);
3. allocazione del prezzo complessivo in presenza di più UEC (al netto di eventuali resi, sconti, abbuoni e premi, nonché delle imposte direttamente connesse con la vendita dei beni e la prestazione dei servizi);
4. rilevazione dei ricavi.

In caso di vendita di beni, il riconoscimento dei ricavi avviene al trasferimento sostanziale dei rischi e dei benefici derivanti dall'utilizzo del bene; in caso di prestazione di servizi, il riconoscimento dei ricavi avviene quando il servizio contrattualizzato è reso.

I ricavi derivanti dalle prestazioni di servizi sono attribuiti al conto economico in base allo stato di avanzamento se sono rispettate entrambe le seguenti condizioni:

a) l'accordo tra le parti prevede che il diritto al corrispettivo per il venditore maturi via via che la prestazione è eseguita; e b) l'ammontare del ricavo di competenza può essere misurato attendibilmente.

Nel caso il criterio dello stato di avanzamento non possa essere utilizzato, il ricavo per il servizio prestato è iscritto a conto economico quando la prestazione è stata definitivamente completata.

Imposte sul reddito

Sono iscritte in base alla migliore stima del reddito imponibile in conformità alle disposizioni in vigore, tenuto conto delle esenzioni applicabili e dei crediti d'imposta spettanti.

Vengono inoltre stanziati, qualora ne ricorrano i presupposti, imposte differite e anticipate sulle differenze temporanee tra il valore contabile delle attività e passività ed il corrispondente valore attribuito ai fini fiscali, tenuto conto delle aliquote vigenti nei diversi periodi.

La società aderisce al regime del consolidato fiscale nazionale (nel seguito anche "CNM ") ai sensi degli artt. 112 e ss. del TUIR congiuntamente alla società controllante emeis Italia S.p.A..

Garanzie, impegni, beni di terzi e rischi

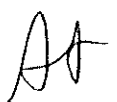
I rischi relativi a garanzie concesse, personali o reali, per debiti altrui sono indicati nella presente Nota Integrativa. I rischi per i quali la manifestazione di una passività è probabile sono descritti nelle note esplicative e accantonati secondo criteri di congruità nei fondi rischi.

I rischi, per i quali la manifestazione di una passività è solo possibile, sono descritti nella presente Nota Integrativa, senza procedere allo stanziamento di fondi rischi secondo i principi contabili di riferimento. Non si è tenuto conto dei rischi di natura remota.

Altre informazioni

Operazioni con obbligo di retrocessione a termine

La società, ai sensi dell'art.2427 n. 6-ter del codice civile, attesta che nel corso dell'esercizio non ha posto in essere alcuna operazione soggetta all'obbligo di retrocessione a termine.



Nota integrativa, attivo

Di seguito si analizzano nel dettaglio i movimenti delle singole voci di bilancio, ove previsto dalla normativa vigente.

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

Nella tabella sono esposte le movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto.

	Costi di impianto e ampliamento	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzo delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio						
Costo	18.891	95.243	20.069	8.587	651.547	794.337
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	18.891	87.426	20.069	-	353.297	479.683
Svalutazioni	-	3.615	-	8.587	204.471	216.673
Valore di bilancio	-	4.202	-	-	93.779	97.981
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	-	17.226	-	-	7.818	25.044
Ammortamento dell'esercizio	-	8.856	-	-	16.941	25.797
<i>Totale variazioni</i>	-	8.370	-	-	(9.123)	(753)
Valore di fine esercizio						
Costo	18.891	112.469	20.069	8.587	659.365	819.381
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	18.891	96.282	20.069	-	370.238	505.480
Svalutazioni	-	3.615	-	8.587	204.471	216.673

	Costi di impianto e ampliamento	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzo delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di bilancio	-	12.572	-	-	84.656	97.228

Immobilizzazioni materiali

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Nella tabella che segue sono esposte le movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto.

	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio				
Costo	20.798	474.977	942.818	1.438.593
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	10.715	361.102	671.223	1.043.040
Svalutazioni	-	45.335	267.196	312.531
Valore di bilancio	10.083	68.540	4.399	83.022
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	26.501	6.733	8.983	42.217
Ammortamento dell'esercizio	4.949	15.281	1.278	21.508
<i>Totale variazioni</i>	<i>21.552</i>	<i>(8.548)</i>	<i>7.705</i>	<i>20.709</i>
Valore di fine esercizio				
Costo	47.299	481.710	951.801	1.480.810
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	15.664	376.383	672.501	1.064.548
Svalutazioni	-	45.335	267.196	312.531
Valore di bilancio	31.635	59.992	12.104	103.731

Si evidenzia che sulle immobilizzazioni materiali, negli anni precedenti, sono state effettuate delle svalutazioni ex art. 2426 comma 1 n.3 del Codice Civile, in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 9, sono stati riscontrati indicatori di potenziali perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni materiali.

Inoltre, nel corso dell'esercizio, sono stati effettuati incrementi delle immobilizzazioni materiali per un importo pari ad euro 42.217. Tali incrementi hanno comportato un aumento sia del costo storico che del fondo ammortamento.

Operazioni di locazione finanziaria

La società alla data di chiusura dell'esercizio non ha in corso alcun contratto di leasing finanziario.

Immobilizzazioni finanziarie

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

Nella seguente tabella vengono esposte le movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti verso altri	3.560	5.979	9.539	9.539
Totale	3.560	5.979	9.539	9.539

La voce "Crediti verso altri", pari ad Euro 9.539, accoglie gli importi versati dalla società afferenti a depositi cauzionali in denaro.

Attivo circolante

Gli elementi dell'attivo circolante sono valutati secondo quanto previsto dai numeri da 8 a 11-bis dell'articolo 2426 del codice civile. I criteri utilizzati sono indicati nei paragrafi delle rispettive voci di bilancio.

Rimanenze

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni delle rimanenze.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
materie prime, sussidiarie e di consumo	15.358	813	16.171
prodotti finiti e merci	2.097.000	-	2.097.000
Totale	2.112.358	813	2.113.171

La voce "prodotti finiti e merci" si riferisce interamente alla vecchia casa di cura "Villa Cristina" e relativi impianti non più utilizzati dalla Società e pertanto riallocati tra le rimanenze finali a seguito della volontà di procedere alla cessione di tale struttura, divenuta non più strumentale all'attività d'impresa. Al riguardo si segnala che la Società ha incaricato professionisti esterni al fine di mettere sul mercato il complesso immobiliare. Nel corso dell'esercizio l'attività di promozione alla vendita non ha portato ad offerte concrete. Tale attività proseguirà pertanto anche nel corso del 2026 periodo nel quale gli amministratori monitoreranno la situazione al fine di valutare eventuali adeguamenti di valore delle rimanenze.

Il valore di bilancio delle rimanenze al 31/12/2025 tiene conto delle svalutazioni operate dagli amministratori, nei precedenti esercizi, coerentemente con quanto disposto dall'art. 2426 n. 9 del Codice Civile, nonché dell'OIC 13.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

La voce crediti iscritti nell'attivo circolante ammonta a Euro 2.617.436.

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante nonché, se significative, le informazioni relative alla scadenza degli stessi.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti verso clienti	1.604.504	(34.676)	1.569.828	1.569.828
Crediti verso controllanti	876.168	125.338	1.001.506	1.001.506
Crediti tributari	4.085	33.172	37.257	37.257
Crediti verso altri	19.279	(10.434)	8.845	8.845
Totale	2.504.036	113.400	2.617.436	2.617.436

I crediti verso clienti, pari ad Euro 1.569.828, sono costituiti dai crediti vantati nei confronti dei clienti privati e pubblici della struttura socio-sanitaria gestita dalla Società. L'adeguamento del valore nominale dei crediti verso clienti al valore di presunto realizzo è stato ottenuto mediante apposito fondo svalutazione che, al 31 dicembre 2025, presenta un saldo di Euro 93.651.

I crediti verso imprese controllanti, pari ad Euro 1.001.506 e con scadenza tutti entro l'esercizio, includono i crediti infruttiferi nei confronti della controllante emeis Italia S.p.A. per rapporti inerenti al consolidato fiscale.

I crediti tributari, pari ad Euro 37.257 e con scadenza tutti entro l'esercizio, si riferiscono interamente al credito IRAP.

I crediti verso altri, pari ad Euro 8.845 e tutti con scadenza entro l'esercizio, si riferiscono prevalentemente a crediti verso compagnie assicurative e anticipi INAIL.

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni del fondo svalutazione crediti:

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio - accantonamenti	Variazioni nell'esercizio - Utilizzo	Variazioni nell'esercizio - Totale	Valore di fine esercizio
Fondo svalutazione crediti	66.673	37.985	-11.007	26.978	93.651
Totale	66.673	37.985	-11.007	26.978	93.651

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

Non si fornisce la ripartizione per area geografica poiché l'informazione non è significativa.

Disponibilità liquide

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni delle disponibilità liquide.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
depositi bancari e postali	968.694	(703.401)	265.293
danaro e valori in cassa	3.163	(2.930)	233
Totale	971.857	(706.331)	265.526

Ratei e risconti attivi

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni dei ratei e risconti attivi.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	13.449	(869)	12.580
Totale ratei e risconti attivi	13.449	(869)	12.580

I ratei e i risconti attivi sono stati calcolati sulla base del principio della competenza temporale. I risconti attivi al 31/12/2025 afferiscono principalmente a premi assicurativi.

Oneri finanziari capitalizzati

Tutti gli interessi e gli altri oneri finanziari sono stati interamente spesi nell'esercizio. Ai fini dell'art. 2427, c. 1, n. 8 del codice civile si attesta quindi che non sussistono capitalizzazioni di oneri finanziari.

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Di seguito si analizzano nel dettaglio i movimenti delle singole voci di bilancio, ove previsto dalla normativa vigente.

Patrimonio netto

Le poste del patrimonio netto e del passivo dello stato patrimoniale sono state iscritte in conformità ai principi contabili nazionali; nelle sezioni relative alle singole poste sono indicati i criteri applicati nello specifico. Le voci sono espresse in bilancio al loro valore contabile secondo le indicazioni contenute nel principio contabile OIC 28.

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Con riferimento all'esercizio in chiusura nelle tabelle seguenti vengono espresse le variazioni delle singole voci del patrimonio netto, nonché il dettaglio delle altre riserve, se presenti in bilancio.

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'es. prec. - Altre destinazioni	Altre variazioni - Incrementi	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	2.127.379	-	-	-	2.127.379
Riserva legale	25.090	-	-	-	25.090
Versamenti a copertura perdite	1.143.114	(1.143.114)	1.355.711	-	1.355.711
Totale altre riserve	1.143.114	(1.143.114)	1.355.711	-	1.355.711
Utili (perdite) portati a nuovo	(319.549)	(889.984)	-	-	(1.209.533)
Utile (perdita) dell'esercizio	(2.033.098)	2.033.098	-	(485.088)	(485.088)
Totale	942.936	-	1.355.711	(485.088)	1.813.559

L'incremento dell'esercizio, pari a Euro 1.355.711, deriva dalla rinuncia al credito da parte della controllante Emeis Italia S.p. A., perfezionata in data 07 luglio 2025, nell'ambito di un'operazione di rafforzamento patrimoniale.

Il patrimonio netto a fine esercizio risulta essere pari ad euro 1.813.559.

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Nei seguenti prospetti sono analiticamente indicate le voci di patrimonio netto, con specificazione della loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità. La quota non distribuibile indicata in tabella tiene conto delle perdite portate a nuovo maturate al 31/12/2025.

Descrizione	Importo	Origine/Natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	2.127.379	Capitale	B	2.077.379
Riserva legale	25.090	Utili	A;B	25.090
Versamenti a copertura perdite	1.355.711	Capitale	A;B;C	1.355.711
Totale altre riserve	1.355.711	Capitale	A;B;C	1.355.711
Totale	3.508.180			3.458.180
Quota non distribuibile				1.694.621
Residua quota distribuibile				1.763.559
Legenda: A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci; D: per altri vincoli statutarî; E: altro				

Fondi per rischi e oneri

Nella seguente tabella vengono espone le informazioni relative alle variazioni dei fondi per rischi e oneri.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio - Accantonamento	Variazioni nell'esercizio - Utilizzo	Variazioni nell'esercizio - Totale	Valore di fine esercizio
Altri fondi	39.000	10.000	26.000	(16.000)	23.000
Totale	39.000	10.000	26.000	(16.000)	23.000

Il fondo rischi e oneri al 01/01/2025 ammontava ad Euro 39.000, nel corso dell'esercizio si registra una variazione in diminuzione di 16.000 euro.

Nel corso dell'esercizio gli utilizzi del fondo per rischi e oneri fanno riferimento a quanto segue: causa in corso relativa ad un dipendente, per importo pari a Euro 10.000; rilascio del fondo, pari a Euro 16.000 per definizione pratiche relative al personale.

La costituzione del fondo è stata effettuata secondo principi di prudenza in ossequio a quanto previsto dal principio contabile OIC 31.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni del trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio - Accantonamento	Variazioni nell'esercizio - Utilizzo	Variazioni nell'esercizio - Totale	Valore di fine esercizio
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	33.581	147.770	156.679	(8.909)	24.672
Totale	33.581	147.770	156.679	(8.909)	24.672

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della Società al 31/12/2025 verso i dipendenti in forza a tale data tenendo conto dell'applicazione delle opzioni connesse alla riforma di previdenza complementare.

Debiti

I debiti sono valutati al loro valore nominale e ammontano ad Euro 3.357.003.

Variazioni e scadenza dei debiti

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni dei debiti e le eventuali informazioni relative alla scadenza degli stessi.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso soci per finanziamenti	878.624	(878.624)	-	-	-
Debiti verso banche	1.934.582	(263.059)	1.671.523	263.702	1.407.821
Debiti verso fornitori	610.532	(90.757)	519.775	519.775	-
Debiti verso imprese controllanti	65.534	192.108	257.642	257.642	-
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	544.787	(383.818)	160.969	160.969	-
Debiti tributari	97.234	(6.260)	90.974	90.974	-
Debiti verso istituti di	142.188	(3.453)	138.735	138.735	-

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
previdenza e di sicurezza sociale					
Altri debiti	494.904	22.481	517.385	517.385	-
Totale	4.768.385	(1.411.382)	3.357.003	1.949.182	1.407.821

I debiti verso banche, pari ad Euro 1.671.523, di cui Euro 1.407.821 con scadenza oltre l'esercizio, si riferiscono interamente ai finanziamenti bancari in essere al 31/12/2025.

I debiti verso fornitori, pari ad Euro 519.775, si riferiscono a debiti commerciali per fatture ricevute e fatture/note di credito da ricevere.

I debiti verso imprese controllanti, pari ad Euro 257.642 e con scadenza tutti entro l'esercizio, si riferiscono a debiti commerciali verso la società controllante emeis Italia S.p.A..

I debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti, pari ad Euro 160.969 e con scadenza tutti entro l'esercizio, si riferiscono a debiti commerciali verso la società LTC Invest S.p.A..

I debiti tributari, pari ad Euro 90.974 e con scadenza tutti entro l'esercizio, sono prevalentemente costituiti da debiti per ritenute IRPEF su redditi di lavoro dipendente e autonomo.

I debiti verso istituti di previdenza, pari ad Euro 138.735 e con scadenza tutti entro l'esercizio, sono prevalentemente costituiti da debiti verso INPS.

Gli altri debiti, pari ad Euro 517.385 e con scadenza tutti entro l'esercizio, sono costituiti prevalentemente da debiti verso il personale dipendente per retribuzioni ordinarie e oneri differiti.

Suddivisione dei debiti per area geografica

Non si fornisce la ripartizione per area geografica poiché l'informazione non è significativa.

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Ai sensi e per gli effetti dell'artt. 2427, c. 1, n. 6 del codice civile, si attesta che Società ha in essere un mutuo ipotecario stipulato con Biver Banca - Cassa di Risparmio di Biella e Vercelli Spa nel 2005, per la durata di 26 anni, per un importo originario di Euro 5.587.321 assistito da ipoteca iscritta sull'immobile ove aveva sede la vecchia casa di cura "Villa Cristina".

	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Debiti verso banche	1.671.523	1.671.523	-	1.671.523
Debiti verso fornitori	-	-	519.775	519.775

	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Debiti verso imprese controllanti	-	-	257.642	257.642
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-	160.969	160.969
Debiti tributari	-	-	90.974	90.974
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	138.735	138.735
Altri debiti	-	-	517.385	517.385
Totale debiti	1.671.523	1.671.523	1.685.480	3.357.003

Ratei e risconti passivi

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni dei ratei e risconti passivi.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	1.022	(45)	977
Risconti passivi	1.339	(1.339)	-
Totale ratei e risconti passivi	2.361	(1.384)	977

I ratei e risconti sono stati calcolati sulla base del principio della competenza, mediante la ripartizione dei costi e/o ricavi comuni a due esercizi.

Nota integrativa, conto economico

Il conto economico evidenzia il risultato economico dell'esercizio.

Esso fornisce una rappresentazione delle operazioni di gestione, mediante una sintesi dei componenti positivi e negativi di reddito che hanno contribuito a determinare il risultato economico. I componenti positivi e negativi di reddito, iscritti in bilancio secondo quanto previsto dall'art. 2425-bis del codice civile, sono distinti secondo l'appartenenza alle varie gestioni: caratteristica, accessoria e finanziaria.

L'attività caratteristica identifica i componenti di reddito generati da operazioni che si manifestano in via continuativa e nel settore rilevante per lo svolgimento della gestione, che identificano e qualificano la parte peculiare e distintiva dell'attività economica svolta dalla società, per la quale la stessa è finalizzata.

L'attività finanziaria è costituita da operazioni che generano proventi e oneri di natura finanziaria.

In via residuale, l'attività accessoria è costituita dalle operazioni che generano componenti di reddito che fanno parte dell'attività ordinaria ma non rientrano nell'attività caratteristica e finanziaria.

Valore della produzione

Con riferimento ai ricavi ed agli "altri ricavi" iscritti in bilancio, si rimanda al paragrafo iniziale inerenti ai criteri di valutazione applicati in base al principio contabile OIC 34.

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività

Nella seguente tabella è illustrata la ripartizione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni secondo le categorie di attività.

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Ricavi da Enti	6.208.724
Ricavi da Privati	1.508.928
Totale	7.717.652

Gli altri ricavi, pari ad Euro 50.353, sono principalmente costituiti da sopravvenienze attive ordinarie.

Costi della produzione

I costi ed oneri sono imputati per competenza e secondo natura, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, nel rispetto del principio di correlazione con i ricavi, ed iscritti nelle rispettive voci secondo quanto previsto dal principio contabile OIC 12. Per quanto riguarda gli acquisti di beni, i relativi costi sono iscritti quando si è verificato il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà assumendo quale parametro di riferimento, per il passaggio sostanziale, il trasferimento dei rischi e benefici. Nel caso di acquisto di servizi, i relativi costi sono iscritti quando il servizio è stato ricevuto, ovvero quando la prestazione si è conclusa, mentre, in presenza di prestazioni di servizi continuative, i relativi costi sono iscritti per la quota maturata.

Descrizione	Valore al 31.12.2024	Valore al 31.12.2025	Variazione
Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	485.488	479.770	(5.718)
Per servizi	2.985.786	3.025.082	39.296
Per godimento di beni di terzi	1.411.608	1.441.214	29.606

Per il personale	3.135.642	3.181.583	45.941
Ammortamenti e svalutazioni	36.060	85.290	49.230
Accantonamenti per rischi	15.000	10.000	(5.000)
Variazioni rimanenze materie prime, suss., di consumo e merci	1.740.000	(813)	(1.740.813)
Oneri diversi di gestione	87.308	70.917	(16.391)
Totale	9.896.892	8.293.043	(1.603.849)

Nel dettaglio le voci dei costi della produzione risultano così composte:

1. i costi per materie prime, sussidiarie e di consumo e merci, pari ad Euro 479.770, si riferiscono prevalentemente all'acquisto di medicinali, di materiale socio-sanitario nonché di materiali vari di consumo;
2. i costi per servizi, pari ad Euro 3.025.082, si riferiscono principalmente a costi per compensi da prestazioni mediche, utenze, consulenze, manutenzione nonché da altri costi per servizi;
3. i costi per godimento beni di terzi, pari ad Euro 1.441.214, si riferiscono prevalentemente a canoni per locazioni passive immobiliari;
4. i costi del personale, pari ad Euro 3.181.583, si riferiscono per Euro 2.319.686 a salari e stipendi, per Euro 714.127 ad oneri sociali, per Euro 147.770 al TFR;
5. la voce "Ammortamenti e svalutazioni" pari ad Euro 85.290 si riferisce per Euro 25.797 all'ammortamento delle immobilizzazioni immateriali, per Euro 21.508 all'ammortamento delle immobilizzazioni materiali e per Euro 37.985 all'accantonamento perdite su crediti;
6. la variazione delle rimanenze accoglie la variazione positiva di Euro (813);
7. gli accantonamenti per rischi, pari ad Euro 10.000, riguardano gli importi accantonati nel corso dell'esercizio a fronte di passività la cui esistenza è ritenuta probabile;
8. gli oneri diversi di gestione, pari ad Euro 70.917, sono costituiti principalmente da IMU, altre imposte comunali e sopravvenienze passive ordinarie.

Proventi e oneri finanziari

I proventi e gli oneri finanziari sono iscritti per competenza in relazione alla quota maturata nell'esercizio.

I proventi finanziari si riferiscono ad interessi attivi di conto corrente e ad altri interessi attivi diversi. Gli oneri finanziari si riferiscono principalmente agli interessi passivi sul contratto di mutuo ipotecario in essere.

Composizione dei proventi da partecipazione

Non sussistono proventi da partecipazioni di cui all'art. 2425, n. 15 del codice civile.

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Nel seguente prospetto si dà evidenza degli interessi e degli altri oneri finanziari di cui all'art. 2425, n. 17 del codice civile, con specifica suddivisione tra quelli relativi a prestiti obbligazionari, ai debiti verso banche ed a altre fattispecie.

	Debiti verso banche	Altri	Totale
Interessi ed altri oneri finanziari	62.689	22.708	85.397

Gli interessi per debiti verso banche sono principalmente afferenti al mutuo ipotecario in essere.

Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali

Nel corso del presente esercizio non sono stati rilevati ricavi o altri componenti positivi derivanti da eventi di entità o incidenza eccezionali.

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate

La società ha provveduto allo stanziamento delle imposte dell'esercizio sulla base dell'applicazione delle norme tributarie vigenti. Le imposte correnti si riferiscono alle imposte di competenza dell'esercizio così come risultanti dalle dichiarazioni fiscali; le imposte relative ad esercizi precedenti includono le imposte dirette di esercizi precedenti. Le imposte differite e anticipate, infine, riguardano componenti di reddito positivi o negativi rispettivamente soggetti ad imposizione o a deduzione in esercizi diversi rispetto a quelli di contabilizzazione civilistica. Si segnala che la Società ha esercitato l'opzione per il regime fiscale del consolidato nazionale di cui agli artt. 117 e seguenti del DPR 917/86 congiuntamente alla Società.

Le imposte differite e anticipate sono determinate sulla base delle differenze temporanee esistenti tra i valori di bilancio di attività e passività ed il loro valore fiscale. Le imposte differite passive, qualora rilevate, sono contabilizzate nel passivo tra i fondi rischi ed oneri; le imposte anticipate sono iscritte alla voce "Imposte anticipate" dell'attivo circolante solo se ritenute recuperabili, con ragionevole certezza, sui redditi imponibili degli esercizi successivi, ai sensi di quanto disposto dall'OIC 25.

Si segnala che al 31/12/2025 non risultano differenze temporanee per le quali si sia reso necessario procedere allo stanziamento di fiscalità differita.

Nota integrativa, rendiconto finanziario

La Società ha predisposto il rendiconto finanziario che rappresenta il documento di sintesi che raccorda le variazioni intervenute nel corso dell'esercizio nel patrimonio aziendale con le variazioni nella situazione finanziaria; esso pone in evidenza i valori relativi alle risorse finanziarie di cui l'impresa ha avuto necessità nel corso dell'esercizio nonché i relativi impieghi.

In merito al metodo utilizzato si specifica che la stessa ha adottato, secondo la previsione dell'OIC 10, il metodo indiretto in base al quale il flusso di liquidità è ricostruito rettificando il risultato di esercizio delle componenti non monetarie.

Nota integrativa, altre informazioni

Di seguito vengono riportate le altre informazioni richieste dal codice civile.

Dati sull'occupazione

Nel seguente prospetto è indicato il numero medio dei dipendenti, ripartito per categoria e calcolato considerando la media giornaliera.

	Impiegati	Operai	Totale dipendenti
Numero medio	41	41	82

Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto

Nel seguente prospetto sono esposte le informazioni richieste dall'art. 2427 n. 16 c.c., precisando che non esistono anticipazioni e crediti e non sono stati assunti impegni per conto dell'organo amministrativo per effetto di garanzie di qualsiasi tipo prestate.

Sindaci

Sindaci	
Compensi	9.000

I compensi di cui sopra si riferiscono all'attività di vigilanza di cui all'art. 2403 e seguenti del Codice Civile attribuita al Collegio Sindacale.

Compensi al revisore legale o società di revisione

Si riporta di seguito il compenso spettante alla società Forvis Mazars S.p.A. incaricata dell'attività di revisione legale dei conti di cui all'art. 2409-bis del codice civile.

	Revisione legale dei conti annuali	Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione
Valore	10.800	10.800

Categorie di azioni emesse dalla società

Il capitale sociale è suddiviso in n. 2.127.379 azioni ordinarie del valore nominale di Euro 1,00 ciascuna. Non esistono altre particolari categorie di azioni e non sono state né emesse né sottoscritte nuove azioni durante l'esercizio.

Titoli emessi dalla società

La Società non ha emesso alcun titolo o valore simile rientrante nella previsione di cui all'art. 2427 n. 18 codice civile.

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

La Società non ha emesso altri strumenti finanziari ai sensi dell'articolo 2346, comma 6, del codice civile.



Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma I numero 9 del codice civile, si segnala che risulta una garanzia per un ammontare complessivo pari a 1,582 milioni di Euro, scadente il 10 settembre 2031.

Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Patrimoni destinati ad uno specifico affare

Si attesta che alla data di chiusura del bilancio non sussistono patrimoni destinati ad uno specifico affare di cui al n. 20 dell'art. 2427 del codice civile.

Finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Si attesta che alla data di chiusura del bilancio non sussistono finanziamenti destinati ad uno specifico affare di cui al n. 21 dell'art. 2427 del codice civile.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Nel corso dell'esercizio sono state poste in essere operazioni con parti correlate; si tratta di operazioni concluse a normali condizioni di mercato, pertanto, in base alla normativa vigente, non viene fornita alcuna informazione aggiuntiva.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Nel corso dell'esercizio non è stato posto in essere alcun accordo non risultante dallo stato patrimoniale.



Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Con riferimento al punto 22-quater dell'art. 2427 del codice civile, per quanto riguarda la segnalazione dei principali fatti di rilievo intervenuti successivamente alla chiusura dell'esercizio che hanno inciso in maniera rilevante sull'andamento patrimoniale, finanziario ed economico, si rimanda al paragrafo sulla continuità aziendale in cui viene dato atto del supporto finanziario del gruppo di appartenenza mediante la financial support letter rilasciata dalla capogruppo francese emeis S.A.

Alla data di approvazione del presente bilancio, non si segnalano fatti di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio che abbiano inciso in maniera significativa sulla situazione patrimoniale, economica e finanziaria della Società.

Imprese che redigono il bilancio dell'insieme più grande/più piccolo di imprese di cui si fa parte in quanto impresa controllata

Si segnala che la società emeis S.A., società di diritto francese, con sede in 12 Rue Jean Jaurès 92813 Puteaux CEDEX, è la società che redige il bilancio consolidato del Gruppo emeis, di cui fa parte la società Villa Cristina S.p.A..

Informazioni relative agli strumenti finanziari derivati ex art. 2427-bis del Codice Civile

Si attesta che non è stato sottoscritto alcun strumento finanziario derivato.

Prospetto riepilogativo del bilancio della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

Prospetto riepilogativo dello stato patrimoniale della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

	Ultimo esercizio	Data	Esercizio precedente	Data
Data dell'ultimo bilancio approvato		31/12/2025		31/12/2024
B) Immobilizzazioni	5.053.727.000		4.724.354.000	



	Ultimo esercizio	Data	Esercizio precedente	Data
C) Attivo circolante	1.715.763.000		2.130.592.000	
D) Ratei e risconti attivi	26.351.000		13.850.000	
Totale attivo	6.795.841.000		6.868.796.000	
Capitale sociale	1.614.000		1.611.000	
Riserve	2.216.881.000		2.134.271.000	
Utile (perdita) dell'esercizio	(326.079.000)		81.838.000	
Totale patrimonio netto	1.892.416.000		2.217.720.000	
B) Fondi per rischi e oneri	216.873.000		246.356.000	
D) Debiti	4.653.490.000		4.373.460.000	
E) Ratei e risconti passivi	33.062.000		31.260.000	
Totale passivo	6.795.841.000		6.868.796.000	

Prospetto riepilogativo del conto economico della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

	Ultimo esercizio	Data	Esercizio precedente	Data
Data dell'ultimo bilancio approvato		31/12/2025		31/12/2024
A) Valore della produzione	1.399.068.000		1.292.172.000	
B) Costi della produzione	1.637.015.000		1.553.695.000	
C) Proventi e oneri finanziari	(130.839.000)		110.682.000	
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	(772.000)		164.082.000	
Imposte sul reddito dell'esercizio	43.479.000		68.597.000	
Utile (perdita) dell'esercizio	(326.079.000)		81.838.000	

Informazioni ex art. 1, comma 125, della legge 4 agosto 2017 n. 124

In relazione al disposto di cui all'art. 1, comma 125-bis, della legge 124/2017, in merito all'obbligo di dare evidenza in nota integrativa delle somme di denaro eventualmente ricevute nell'esercizio a titolo di sovvenzioni, sussidi, vantaggi, contributi o aiuti, in denaro o in natura, non aventi carattere generale e privi di natura corrispettiva, retributiva o risarcitoria di qualunque genere, dalle pubbliche amministrazioni e dai soggetti di cui al comma 125-bis del medesimo articolo, la Società attesta che nel corso del 2025 non ha ricevuto somme.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Signor Azionista Unico, alla luce di quanto sopra esposto, l'Organo Amministrativo Le propone di riportare a nuovo la perdita dell'esercizio pari ad euro 485.088.

Nota integrativa, parte finale

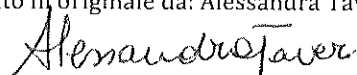
Signor Azionista Unico, Vi confermiamo che il presente bilancio, composto da stato patrimoniale, conto economico, rendiconto finanziario, nota integrativa e relazione sulla gestione rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società, nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle scritture contabili. Vi invitiamo pertanto ad approvare il progetto di bilancio al 31/12/2025 unitamente con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio, così come predisposto dall'Organo Amministrativo.

San Maurizio Canavese, 26/06/2026

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Dott.sa Alessandra Taveri

Firmato in originale da: Alessandra Taveri



ALESSANDRA TAVERI
Legale Rappresentante