

Eurosanità S.p.A.

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2025

Relazione della società di revisione indipendente
ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

Relazione della società di revisione indipendente ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

Agli azionisti della
Eurosanità S.p.A.

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Eurosanità S.p.A. (la Società), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2025, dal conto economico e dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2025, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che tuttavia non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche degli utilizzatori prese sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti od eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori e della relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dai principi di revisione internazionali (ISA Italia), tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizi e dichiarazione ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), *e-bis*) ed *e-ter*) del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

Gli amministratori della Eurosanità S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della Eurosanità S.p.A. al 31 dicembre 2025, inclusa la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di:

- esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio;
- esprimere un giudizio sulla conformità alle norme di legge della relazione sulla gestione;
- rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi nella relazione sulla gestione.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Eurosanità S.p.A. al 31 dicembre 2025.

Inoltre, a nostro giudizio, la relazione sulla gestione è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lettera *e-ter*), del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

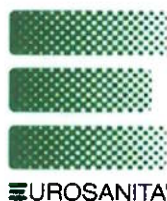
Roma, 15 giugno 2026

EY S.p.A.



Annalisa Cefaloni
(Revisore Legale)

Eurosanità S.p.A.



**Relazione sulla gestione al bilancio d'esercizio
chiuso al 31 dicembre 2025**

Sede legale in Roma, Piazza dei Caprettari, 70

Capitale Sociale Euro 10.986.400,00 int. ver.

Registro delle Imprese di Roma al n° 06726891002 - R.E.A. n° 987174

Codice Fiscale e Partita Iva n° 06726891002

Società soggetta alla direzione e coordinamento della 3C S.p.A.



Indice

RELAZIONE SULLA GESTIONE.....	3
Andamento della gestione	4
Sintesi del bilancio	7
Informativa sul contenzioso tributario	24
Principali rischi e incertezze cui la Società è esposta	32
Informazioni in sintesi sulla gestione del “Fondo Tessalo”	39
Proposta di destinazione degli utili	53

**RELAZIONE SULLA GESTIONE
RELATIVA ALL'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2025**

Signori Soci,

l'esercizio 2025 si chiude per Eurosanità S.p.A. con risultati di particolare rilievo, in un anno caratterizzato da un'importante operazione straordinaria che ha ridefinito in modo significativo il perimetro operativo della Società e il suo posizionamento strategico nel settore sanitario. La cessione del 70% della Policlinico Casilino S.p.A., preceduta dal conferimento del ramo d'azienda e dal completamento dell'iter autorizzativo regionale, ha consentito di valorizzare un asset storico del Gruppo e di rafforzare in modo sostanziale la struttura finanziaria, generando, alla data di chiusura dell'esercizio un utile netto pari a euro 17,8 milioni.

Il risultato economico dell'esercizio riflette gli effetti della plusvalenza finanziaria derivante dall'operazione, al netto degli accantonamenti prudenziali effettuati su crediti verso ASL e Regione Lazio e sui rischi connessi ai contenziosi per malpractice medica riferiti a esercizi precedenti. Parallelamente, l'indebitamento finanziario netto si è ridotto in misura significativa, passando da euro 53,4 milioni a euro 24,5 milioni, con un miglioramento che consente alla Società di affrontare con maggiore solidità la nuova fase di sviluppo.

Scenario settore sanitario

Il settore sanitario italiano ha confermato anche nel 2025 un trend di crescita dei fabbisogni assistenziali, evidenziando la centralità del ruolo svolto dal sistema privato accreditato nel garantire la sostenibilità complessiva dell'offerta sanitaria. In un contesto caratterizzato da un progressivo aumento della domanda e da una persistente pressione sul sistema pubblico, la collaborazione tra settore pubblico e privato rappresenta un elemento imprescindibile per assicurare servizi tempestivi, adeguati e di qualità. Il comparto privato "out of pocket" copre circa il 22% della spesa sanitaria complessiva, con un volume superiore a 36 miliardi di euro secondo i dati ISTAT, confermando la crescente rilevanza delle strutture private nel panorama nazionale.

Eurosanità S.p.A.



Permane, inoltre, la carenza di personale sanitario e socio-sanitario, fenomeno già rilevante nel 2024 e ancora presente, seppur in misura attenuata, nel corso del 2025.

Andamento della gestione

L'esercizio 2025 è stato quindi caratterizzato dall'operazione di cessione a favore della società Lifenet Healthcare S.p.A. - holding di partecipazione capogruppo del Gruppo Lifenet Healthcare, primario gruppo privato esperto e attivo nel settore sanitario che opera mediante le proprie strutture sanitarie nel settore ospedaliero ed ambulatoriale, accreditato e non - del 70% della Policlinico Casilino S.p.A., costituita, come noto, già nel luglio 2024 per consentire l'avvio del processo di trasferimento dell'accreditamento del Policlinico Casilino da Eurosanità S.p.A.. In data 23 dicembre 2024, per atto del Notaio Monica Giannotti di Roma Eurosanità S.p.A. ha quindi conferito nella Policlinico Casilino S.p.A. il ramo di azienda "Policlinico Casilino" costituito dall'attività ospedaliera in regime di accreditamento con il Servizio Sanitario Regionale del Lazio e in regime di solvenza, comprensivo della quota di partecipazione del Fondo di Investimento Alternativo Immobiliare Tessalo gestito da Dea Capital Real Estate SGR nella misura sostanzialmente proporzionale al valore dell'immobile ove è esercitato il Ramo di Azienda Policlinico Casilino. Il conferimento, che trova la propria ratio industriale e organizzativa nella opportunità di separare il comparto pubblico (Ospedale Policlinico Casilino) da quello privato (Cliniche private Quisisana e Villa Stuart) gestiti da Eurosanità e, conseguentemente, consentire una gestione focalizzata delle stesse, è stato inevitabilmente sottoposto alla condizione sospensiva della voltura dell'autorizzazione e dell'accreditamento dell'esercizio da parte della Regione Lazio per la struttura del Policlinico Casilino, ai sensi dell'art. 14 del regolamento regionale 20/2019. Rilevate le avvenute volture autorizzate dalla Regione Lazio a favore della conferitaria, con atto del 13 marzo 2025 Notaio Monica Giannotti (Rep. n. 43247 - Racc. 17232), si è dato atto dell'Avveramento della Condizione Sospensiva, perfezionando pertanto l'operazione di conferimento con efficacia 1° aprile 2025.

La trattativa con Lifenet Healthcare S.p.A. si è poi perfezionata con la sottoscrizione del contratto di cessione sottoscritto il 18 settembre 2025.

Eurosanità S.p.A.



Il prezzo di cessione del 70% del capitale sociale della Policlinico Casilino S.p.A. è stato determinato in Euro 44 milioni con un incasso immediato di Euro 32 milioni, mentre il restante importo sarà corrisposto dall'acquirente quanto ad Euro 4 milioni a 12 mesi e quanto ad Euro 8 milioni a 36 mesi dalla stipula del contratto, salvi eventuali aggiustamenti per garanzie (rilasciate per poco più di sei milioni di euro).

Nel contesto dell'operazione le parti hanno concordato una opzione reciproca sul residuo 30% della partecipazione, sempre a tre anni dalla sottoscrizione, con un floor pari all'attuale equity value, salvi eventuali aggiustamenti in aumento legati alla performance della società.

Eurosania S.p.A., inoltre, per atti Notaio Monica Giannotti di Roma lo scorso 22 settembre 2025, ha definito l'acquisto di azioni proprie pari al 30% del capitale sociale, rilevando l'intera partecipazione detenuta da M&P Eurofin S.r.l., al prezzo di 23 milioni di euro, sottoposto alla verifica di congruità da parte di un autorevole professionista. L'operazione è stata effettuata con il versamento contestuale di Euro 9 milioni con saldo previsto a tre anni, Le azioni proprie così acquisite saranno poi destinate all'annullamento.

La rilevante plusvalenza conseguita con l'operazione Lifenet, al netto degli accantonamenti per rischi decisi in esito ad un accurato e prudentiale riesame di posizioni creditizie verso ASL e Regione non oggetto di conferimento e dei rischi per contenzioso per malpractice medica (in larga misura avviati nei passati esercizi con riferimento all'attività del Policlinico Casilino), ha generato per Eurosania S.p.A. un utile netto di esercizio di Euro 17,8 milioni.

La gestione del Policlinico Casilino nel primo trimestre del 2025, ovvero pre-conferimento, ha fatto registrare un modesto reddito operativo lordo *Adjusted* (per il dettaglio si rimanda alla nota di cui a pagina 7 del presente documento) pari a circa Euro 0,4 milioni di euro (a fronte degli Euro 3,7 milioni circa nell'intero 2024), condizionato in larga misura dalla impossibilità di attuare interventi incisivi sulla conduzione dell'ospedale in pendenza di trattative, nonché agli oneri "tecnici" (costi legali, peritali, ecc.) sostenuti per il conferimento. Va notato, peraltro, che il risultato della gestione 2025 Lifenet ha fatto emergere un EBIT positivo per circa Euro 0,4 milioni, confermando la capacità della partecipazione (ora di minoranza) di generare reddito, migliorandolo anche in prospettiva.

Il ramo d'azienda Quisisana ha registrato ricavi per Euro 39,9 milioni (40,2 nel 2024) ed una flessione del reddito operativo lordo *Adjusted*, passato da Euro 4,9 milioni circa del 2024 agli Euro 3,9 milioni circa del trascorso esercizio, derivante essenzialmente da un incremento del costo di remunerazione delle équipes mediche (+ Euro 0,8 milioni circa).

Villa Stuart ha registrato ricavi per Euro 40,3 milioni circa, contro gli Euro 39,5 milioni del precedente esercizio, con un miglioramento del reddito operativo *Adjusted*, passato dagli Euro 2,7 milioni circa del 2024 agli Euro 3,0 milioni circa del 2025.

Si registrano aggiornamenti positivi in merito alla situazione delle RSA di Fiuggi.

La Sant'Elisabetta ha visto crescere il fatturato da Euro 2 milioni (anno 2024) ad Euro 2,1 milioni circa del trascorso esercizio. Lieve incremento legato agli effetti dell'aumento delle rette deciso dalla Regione Lazio a partire dal settembre 2025, fermi i costi di gestione. Con evidenza di un reddito operativo lordo positivo di Euro 62 migliaia circa contro un valore negativo di circa Euro 45 migliaia del precedente esercizio.

Anche il risultato della Santa Elisabetta 2 è migliorato. I ricavi sono passati da Euro 3,8 milioni circa del 2024 agli Euro 4,1 milioni del trascorso esercizio.

Anche in questo caso, la crescita del fatturato è in buona misura attribuibile all'aumento delle rette deciso a settembre 2025 dalla Regione. Si è così ridotta la perdita operativa, passata da Euro 0,26 milioni del 2024 agli Euro 0,14 milioni dell'anno passato.

In proiezione sui dodici mesi dell'esercizio corrente, entrambe le RSA dovrebbero quindi evidenziare margini positivi alla data di chiusura dell'esercizio 2026.

La gestione in sub affitto alla società Medica Group del fabbricato cosiddetto Z 2, in via Federico Calabresi 27, ha evidenziato un reddito operativo positivo per circa Euro 0,09 milioni, mentre quella del fabbricato Z1 ha registrato un margine negativo di circa Euro 0,22 milioni, dopo la scadenza del contratto di subaffitto all'IVI S.p.A. (agosto 2025). Perdita corrispondente alla differenza tra il fitto dovuto al Fondo Tessalo proprietario dell'immobile e il canone di subaffitto cessato, appunto, ad agosto.

Infine, il reddito operativo lordo *Adjusted* della cosiddetta "Holding", cioè della struttura amministrativa centrale, passati da Euro 6,5 milioni negativi del 2024 a Euro 6 milioni negativi Eurosantà S.p.A.

circa dell'esercizio 2025, vedono una tendenza ad una ulteriore contrazione nel corrente esercizio, legata sia alla diminuzione del costo del personale, parte del quale è passato nella Policlinico Casilino S.p.A., sia al contenimento di altre spese di gestione.

Dati consuntivi

La tabella sottostante riporta nello specifico alcuni indicatori di performance economica relativi all'anno 2025 posti a confronto con i dati del 2024, definiti "*Adjusted*", che riflettono le principali grandezze economiche depurate da proventi ed oneri non ricorrenti, cioè non strettamente correlabili all'attività e alla gestione caratteristica e permettono quindi un'analisi puntuale della performance della Società.

I risultati al 31 dicembre 2025 evidenziano una diminuzione sia in termini di ricavi che di Operating EBITDA e EBIT *Adjusted* ⁽²⁾ rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente.

La riduzione in commento è attribuibile essenzialmente all'operazione di conferimento del ramo d'azienda della struttura Policlinico Casilino nella NewCo Policlinico Casilino S.p.A., con efficacia a partire dal 1 aprile 2025, generando una contrazione generalizzata degli oneri e dei proventi afferenti la struttura sanitaria rispetto all'esercizio precedente.

Sintesi del bilancio ¹

(In migliaia di euro)	Situazione al		
	2025	2024	Variazione
Ricavi per attività caratteristica	120.245	223.473	-103.228
EBITDA <i>Adjusted</i> ⁽¹⁾	3.733	9.315	-5.582
EBIT <i>Adjusted</i> ⁽²⁾	1.083	4.369	-3.287
Risultato netto complessivo	17.798	726	17.072
- <i>Debiti finanziari netti</i>	14.910	30.188	-15.278

¹ I dati sopra indicati includono le opportune rettifiche per normalizzare i dati dell'esercizio in corso con l'esercizio precedente.

- Finanziamenti "non recourse"	9.554	23.218	-13.664
Totale indebitamento finanziario netto	24.465	53.406	-28.942
Patrimonio netto	15.593	20.942	-5.349
EBITDA Adjusted ⁽¹⁾ / Ricavi	3,0%	4,0%	-1,01%
Risultato netto / Patrimonio netto	114,1%	3,5%	110,7%

⁽¹⁾ *EBITDA Adjusted* è stato definito come differenza tra valore delle vendite e delle prestazioni e costi operativi prima di ammortamenti, svalutazioni, accantonamenti e dell'iscrizione di proventi e oneri non ricorrenti e/o non ripetitive, i c.d. "special item"

⁽²⁾ *EBIT Adjusted* - Tale indicatore, che rettifica l'EBIT per i costi non core è rappresentato al fine di fornire una metrica normalizzata e confrontabile con i dati storici della società (nel prospetto confronto con l'esercizio 2024).

Principali dati organizzativi ed economico-finanziari

Ai sensi dell'art. 2428 C.C. si segnala che l'attività è svolta nelle sedi/presidi di seguito indicati, per ciascuno dei quali vengono indicati i posti letto, il numero della forza lavoro occupata, la superficie delle strutture e il numero delle prestazioni svolte nel corso dell'esercizio 2025, per dare una concreta rappresentazione dei volumi di attività che vengono svolti nelle differenze localizzazioni operative in cui la Società svolge la propria attività:

Strutture	Posti letto autorizza ti		Posti letto accreditati		Forza lavoro	Superficie Lorda Mq.	Superficie Commerciale locabile Mq.
Policlinico Casilino (3)	318		292		1.141	41.403	31.161
Clinica Villa Stuart	48		0		193	104.226	7.051
Clinica Quisisana	82		0		119	11.062	7.900
RSA S. Elisabetta	50	(1)	50	(1)	23	1.900	1.716
RSA S. Elisabetta II	115	(2)	115	(2)	36	8.575	6.418
Totali	613		457		1.512	167.166	54.248

di cui :

(1) n° 10 posti Dialisi

(2) n° 95 posti di mantenimento alto, n°20 post in semiresidenzialità

(3) Dati consuntivi al 31 marzo 2025

Strutture	N. Prestazioni ambulatoriali in accreditamento	N. prestazioni ambulatoriali private	N. prestazioni di ricovero private
Policlinico Casilino (3)	174.443	56.042	346
Clinica Villa Stuart	0	39.642	4.397
Clinica Quisisana	0	61.039	8.427
RSA S. Elisabetta	2.647	0	84
RSA S. Elisabetta II	0	0	164
Totali	177.090	156.723	13.418

Conto economico riclassificato

Si riporta di seguito il conto economico riclassificato (importi in unità di euro).

	Esercizio 2025	Esercizio 2024	Variazione
Ricavi	126.726.523	236.165.538	(109.439.015)
Materiali di consumo	(17.726.154)	(37.137.835)	19.411.681
Servizi	(53.080.669)	(74.068.273)	20.987.604
Personale	(30.429.696)	(77.730.723)	47.301.027
Oneri diversi di gestione	(8.098.732)	(15.433.814)	7.335.082
EBITDAR	17.391.272	31.794.893	(14.403.621)
Locazioni e leasing	(12.458.597)	(20.551.329)	8.092.732
EBITDA	4.932.675	11.243.564	(6.310.889)
Ammortamenti immateriali	(1.232.622)	(1.979.520)	746.898
Ammortamenti materiali	(1.331.245)	(1.894.263)	563.018
Accantonamenti	(27.627.159)	(958.671)	(26.668.488)
EBIT	(25.258.351)	6.411.110	(31.669.461)
Proventi finanziari	41.519.788	1.225.412	40.294.376
Oneri Finanziari e svalutazioni finanziari	(3.186.704)	(5.835.703)	2.648.999
Risultato ante imposte	13.074.733	1.800.819	11.273.914
Imposte sul reddito	4.723.549	(1.075.026)	5.798.575

Risultato del periodo	17.798.282	725.793	17.072.489
------------------------------	-------------------	----------------	-------------------

Nell'esercizio 2025 il valore della produzione risulta pari a 126.727 migliaia di euro, di cui 120.245 migliaia di euro riconducibili a ricavi delle vendite e delle prestazioni (223.473 migliaia di euro nell'esercizio 2024), cui si contrappongono costi per consumi di materie prime per 17.726 migliaia di euro, costi per servizi per 53.081 migliaia di euro, costi per il personale per 30.430 migliaia di euro e oneri diversi di gestione per 8.099 migliaia di euro (*di cui pro-rata Iva per 5.499 migliaia di euro – 10.945 migliaia di euro nel 2024*).

I costi per godimento di beni di terzi al netto del costo per IVA indetraibile sono risultati pari a 12.459 migliaia di euro (20.551 migliaia di euro nel 2024) da cui un EBITDA² di 4.933 migliaia di euro.

Sul 2025 hanno inoltre gravato ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni per 30.191 migliaia di euro (complessivi 4.832 migliaia di euro nel 2024), da cui un EBIT² negativo pari a 25.258 migliaia di euro.

La gestione finanziaria dell'esercizio 2025 si chiude con proventi finanziari netti pari a 38.333 migliaia di euro.

L'utile ante imposte che ne risulta ammonta a 13.075 migliaia di euro, pari al 10,3% dei ricavi, a cui vanno aggiunte imposte (positive) per 4.724 migliaia di euro con un'incidenza del 36,1% sull'utile ante imposte, che determinano un utile netto dell'esercizio pari a 17.798 migliaia di euro (contro un utile di 726 migliaia di euro nel 2024).

La seguente tabella riporta una sintesi dei seguenti valori del bilancio d'esercizio riclassificato e comparati con i valori dell'esercizio precedente:

² Risultato civilistico



<i>Gli importi sono espressi in migliaia di euro</i>	2025	Incid. % su i ricavi	2024	Incid. % su i ricavi	2025 Vs. 2024
Ricavi per attività caratteristica	125.016	100,0%	233.071	100,0%	(108.055)
- Consumi materie prime	(17.726)	14,2%	(37.138)	15,9%	19.412
- Costi operativi	(65.539)	52,4%	(94.620)	40,6%	29.080
Valore aggiunto	41.750	33,4%	101.313	43,5%	(59.563)
- Altri ricavi e proventi	(4.204)	3,4%	(8.200)	3,5%	3.996
- Costo del personale	(30.430)	24,3%	(77.731)	33,4%	47.301
Margine primo operativo lordo	7.117	5,7%	15.383	6,6%	(8.266)
+ Altri ricavi e proventi	4.204		8.200		(3.996)
- Oneri diversi di gestione	(7.588)		(14.268)		6.680
EBITDA Adjusted ⁽¹⁾	3.733	3,0%	9.315	4,0%	(5.582)
- Ammortamenti, svalutazioni e accantonamenti	(2.650)		(4.945)		2.295
EBIT Adjusted ⁽²⁾	1.083	0,9%	4.369	1,9%	(3.287)
Gestione finanziaria	38.333		(4.610)		42.943
Special items (proventi e oneri non ricorrenti)	(26.341)		2.042		(28.383)
Rivalutazioni (svalutazioni) di partecipazioni	0		0		0
EBT (Risultato ante imposte)	13.075	10,5%	1.801	0,8%	11.274
Imposte sul reddito dell'esercizio	4.724		(1.075)		5.799
Utile netto	17.798	14,2%	726	0,3%	17.072

⁽¹⁾ EBITDA Adjusted è stato definito come differenza tra valore delle vendite e delle prestazioni e costi operativi prima di ammortamenti, svalutazioni, accantonamenti e dell'iscrizione di proventi e oneri non ricorrenti e/o non ripetitive, i c.d. "special item".

⁽²⁾ EBIT Adjusted - Tale indicatore, che rettifica l'EBIT per i costi non core è rappresentato al fine di offrire un confronto su basi omogenee con l'esercizio 2024.

Allo scopo di facilitare la comprensione dell'andamento economico e finanziario del Gruppo sono stati individuati alcuni Indicatori Alternativi di Performance ("IAP").

L'**EBIT** *adjusted* esclude special item (proventi e oneri non ricorrenti) principalmente costituiti dall'iscrizione di alcune componenti reddituali tra cui:

- rilascio di alcuni fondi a seguito di accantonamenti straordinari e lo storno di alcuni debiti giunti a prescrizione;
- accantonamenti prudenziali di cause legali sulla base di approfondimenti condotti dai consulenti in merito ad eventuali profili di responsabilità contrattuale ed extracontrattuale;
- accantonamenti a fondi svalutazione crediti effettuati dal management aziendale sui crediti iscritti in bilancio e relativi principalmente ai crediti maturati verso la ASL Roma 2 per gli oneri sostenuti durante le annualità in cui insisteva la pandemia (oggetto di rimborso da parte della Regione Lazio), sia dei crediti maturati verso le ASL per le emazie trasfuse.

Poiché l'**EBITDA** *Adjusted* non è identificato come misura contabile, nell'ambito dei principi contabili nazionali (OIC), la determinazione quantitativa dello stesso potrebbe non essere univoca. L'**EBITDA** *Adjusted* è una misura utilizzata dal management della Società per monitorare e valutare l'andamento operativo della stessa.

Il management ritiene che l'**EBITDA** *Adjusted* sia un importante parametro per la misurazione della performance operativa della Società in quanto non è influenzato dagli effetti dei diversi criteri di determinazione degli imponibili fiscali, dell'ammontare e caratteristiche del capitale impiegato. Il criterio di determinazione dell'**EBITDA** *Adjusted* applicato dalla Società potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altre società/gruppi e pertanto il suo valore potrebbe non essere comparabile con quello determinato da questi ultimi.

Stato patrimoniale riclassificato al 31 dicembre 2025 si compone di seguito delle seguenti voci aggregate:

<i>(In migliaia di euro)</i>	Anno 2025	Anno 2024	Variazioni
Immobilizzazioni immateriali	16.792	27.276	(10.483)
Immobilizzazioni materiali	9.535	16.902	(7.367)

Immobilizzazioni finanziarie	26.216	45.306	(19.090)
Capitale immobilizzato	52.544	89.484	(36.940)
Rimanenze	1.471	2.722	(1.251)
Crediti vs. Clienti e parti correlate	23.211	76.350	(53.139)
Crediti tributari ed Imposte anticipate	17.353	12.512	4.842
Altri crediti	13.063	1.581	11.482
Disponibilità liquide	7.963	9.257	(1.294)
Attivo circolante	63.062	102.422	(39.360)
Ratei e risconti attivi	1.163	2.776	(1.613)
Totale Attivo	116.769	194.682	(77.913)
Passivo			
Patrimonio Netto	15.593	20.942	(5.349)
Fondi per rischi ed oneri	7.763	11.392	(3.629)
TFR	1.031	3.654	(2.623)
Debiti a breve termine	66.838	132.567	(65.728)
Debiti a medio e lungo termine	23.554	23.218	336
Ratei e risconti passivi	1.989	2.909	(920)
Totale Passivo	116.769	194.682	(77.913)

Il patrimonio netto al 31 dicembre 2025 è pari a euro 15.593 migliaia, in diminuzione rispetto al saldo rilevato alla data del 31 dicembre 2024 per l'effetto combinato dei seguenti fattori: i) risultato consuntivato nell'esercizio 2025; ii) acquisto da parte della Eurosania S.p.A. di azioni proprie detenute dal socio M&P Eurofin, proprietaria di n. 329.592 azioni ordinarie, e rappresentative del 30% del capitale sociale della stessa Eurosania S.p.A. ad un prezzo pari ad euro 23.000 migliaia.

Indebitamento finanziario netto

Viene di seguito riportato in migliaia di euro, l'indebitamento netto ⁽¹⁾ della Società alla data del bilancio confrontata con quella rilevata alla fine dell'esercizio precedente:



(In migliaia di euro)	Esercizio chiuso al		
	31 dicembre 2025	31 dicembre 2024	Variazione
A. Cassa	(71)	(72)	1
B. Altre disponibilità liquide	(7.892)	(9.184)	1.292
C. Titoli detenuti per la negoziazione	0	0	0
D. Liquidità (A)+(B)	(7.963)	(9.257)	1.294
E. Crediti finanziari correnti	(4.050)	(100)	(3.950)
F. Debiti bancari correnti *	10.635	16.690	(6.055)
G. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	1.933	1.933	0
H. Altri debiti finanziari correnti	11.587	16.442	(4.855)
I. Indebitamento finanziario corrente (F)+(G)+(H)+(E)	20.106	34.966	(14.860)
J. Indebitamento finanziario corrente netto (I)+(E)+(D)	12.143	25.709	(13.566)
K. Debiti bancari non correnti	9.554	23.218	(13.664)
L. Altri Crediti non correnti	(14.000)	0	(14.000)
M. Altri debiti non correnti **	16.768	4.479	12.289
N. Indebitamento finanziario non corrente (K)+(L)+(M)	12.322	27.698	(15.375)
O. Indebitamento finanziario netto (J)+(N)	24.465	53.406	(28.942)

(1) L'indebitamento finanziario netto è stato definito dal management come la somma dei debiti verso banche e altri finanziatori al netto delle disponibilità liquide e dei crediti finanziari correnti. Nello schema su esposto la liquidità e i crediti finanziari sono indicati con segno negativo, l'indebitamento finanziario con segno positivo.

* Si riferisce alla quota del debito a breve con incluso lo scoperto di conto corrente.

** La posta contempla altresì dei debiti che nel bilancio riclassificato sono iscritti tra i debiti entro 12 mesi ma che potrebbero essere liquidati oltre l'annualità.

Complessivamente, l'Indebitamento finanziario netto della Società è passato da 53.406 migliaia di euro (di cui liquidità per euro 9.257 migliaia, debito finanziario corrente netto per euro 25.709 migliaia e indebitamento finanziario non corrente per euro 27.698 migliaia), a euro 24.465 migliaia (di cui liquidità per euro 7.963 migliaia, debito finanziario corrente netto per euro 12.143 migliaia e indebitamento finanziario non corrente per euro 12.322 migliaia), con un rapporto IFN / Op. EBITDA Adjusted (6,6) contro (5,6) dell'esercizio precedente.



In merito alle disponibilità finanziarie, sulla scorta degli andamenti attesi e dei flussi di cassa, nonché dei finanziamenti in essere, si rammenta che la Società aveva perfezionato, verso la fine di novembre 2020, due linee di credito committed importanti per un ammontare complessivo pari a 44 milioni di euro, assistite da garanzia SACE nell'ambito del programma Garanzia Italia prevista dal Decreto Legge n. 23 dell'8 aprile 2020 ("Decreto Liquidità"), a tassi d'interesse in linea con il costo medio del debito della Società, con le specifiche condizioni di seguito illustrate:

- ~ sottoscritto in data 16/11/2020 un contratto di finanziamento di euro 24 milioni erogato da un dall'Istituto BPER Banca e assistito per la quasi totalità dell'importo (98%) da Garanzia Italia di SACE.
- ~ sottoscritto in data 23/11/2020 un contratto di finanziamento di euro 20 milioni assistito per il 90% dell'importo da Garanzia Italia di SACE, erogato dal Monte Paschi di Siena.

Evidenziamo che per effetto dell'operazione di conferimento di ramo d'azienda perfezionato in data 1° aprile 2025 il finanziamento garantito SACE sottoscritto con BPER Banca è stato conferito alla società collegata Policlinico Casilino S.p.A.

I finanziamenti su indicati sono stati utilizzati per pagamenti relativi ad investimenti, costi del personale, capitale circolante (in conformità a quanto previsto nella Regolamentazione SACE).

Con riferimento ad altre operazioni di nuovi finanziamenti contratti dopo la Pandemia (Covid-19): si menziona che, nel mese di luglio 2022, si è avuta l'accensione di un finanziamento a medio-lungo termine con Banca Progetto per la realizzazione della Nuova Dialisi (Policlinico Casilino), per 5 milioni di euro (con garanzia SACE al 90%) al tasso fisso del 4,50% annuo, con scadenza al 30 giugno 2028. Il finanziamento in parola è stato oggetto di conferimento alla società collegata Policlinico Casilino S.p.A.

Si segnala inoltre, che nel mese di gennaio 2023, si è proceduto alla stipula di un contratto di finanziamento a medio-lungo termine per finanziare differenti tipologie di interventi sugli immobili (lavori di manutenzione straordinaria), per euro 2,5 milioni con Banca CF+ (con garanzia SACE al 90%) della durata di 5 anni (scadenza 31/12/2027) che prevede un piano di

ammortamento con rate trimestrali di cui 1 di preammortamento con tasso variabile Euribor 3m + spread 4,5.

Nel corso dell'esercizio 2024 sono stati erogati finanziamenti per un importo complessivo di 5,75 milioni di euro. Tale voce comprende principalmente la sottoscrizione in data 12 dicembre 2024, di n° 2 contratti di finanziamento con Banca Sistema, il primo per un importo di 4,0 milioni di euro e il secondo per un importo di 1,75 milioni di euro.

I suddetti finanziamenti prevedono le stesse condizioni: un tasso variabile Euribor a 3 mesi, rilevazione trimestrale + spread di 4,70% (TAEG 8,41%), con una durata pari a 72 mesi (comprensivo del periodo di preammortamento);

Finanziamenti in essere al 31 dicembre 2025

Descrizione	Importo (1) finanziato	Scadenza	Quota a breve Termine	Quota a M/L Termine
Finanziamento Banca Progetto ⁽¹⁾	5.000	30/06/2028	0	0
Finanziamento Banca CF+	2.500	30/12/2027	517	523
Finanziamento SACE BPER ⁽¹⁾	24.000	30/09/2026	0	0
Finanziamento SACE MPS	20.000	30/09/2028	2.777	4.898
Finanziamento Banca Sistema ⁽¹⁾	5.000	30/09/2029	0	0
Finanziamento DLL ⁽¹⁾	229	08/12/2025	0	0
Finanziamento Banca Sistema	4.000	31/12/2030	705	2.864
Finanziamento Banca Sistema	1.750	31/12/2030	317	1.269
Totali	62.479		4.316	9.554

⁽¹⁾ Finanziamenti conferiti alla NewCo Policlinico Casilino S.p.A.. Per ulteriori dettagli si rimanda a quanto esposto in nota integrativa

Di seguito viene illustrato un commento alle principali variazioni rispetto al 31 dicembre 2025 delle voci che compongono la Posizione Finanziaria netta.



Evidenziamo che nell'esercizio si assiste ad una netta riduzione dell'indebitamento finanziario corrente attribuibile essenzialmente all'operazione di conferimento di ramo d'azienda ed in particolare: i) cessione di parte dei finanziamenti sottoscritti dalla Eurosania negli anni precedenti, come indicato nel prospetto sopra riportato; ii) cessione dei debiti vs. factor afferenti ai crediti oggetto di cessione della struttura Policlinico Casilino; iii) iscrizione del credito finanziario a breve vs. la società Lifenet (per euro 4.000 migliaia) e relativa alla tranche che sarà riconosciuta alla Eurosania S.p.A. entro l'esercizio 2026.

Si segnala che la voce "*Altri debiti finanziari correnti*" si riferisce principalmente ad operazioni aventi per oggetto lo smobilizzo di crediti commerciali con la clausola pro-solvendo.

La variazione in diminuzione dell'indebitamento finanziario non corrente per euro 15.375 migliaia, è principalmente imputabile: i) al rimborso della quota capitale di finanziamenti accesi negli esercizi precedenti; ii) cessione di parte dei finanziamenti sottoscritti dalla Eurosania negli anni precedenti, come indicato nel prospetto sopra riportato (per il dettaglio dei finanziamenti conferiti si rimanda a quanto ampiamente commentato in nota integrativa); iii) al finanziamento concesso alla società Mediterranea Catering Srl in data 11 dicembre 2025 per un importo pari a euro 6.000 migliaia da rimborsare in un arco temporale pari a 13 anni (ad un tasso di interesse fisso ed invariabile pari 3,5% annuo) di cui 3 anni di pre-ammortamento; iv) al saldo dell'operazione di compravendita nei confronti del socio M&P Eurofin per il riacquisto di azioni proprie; v) all'iscrizione del credito finanziario a medio e lungo termine vs. la società Lifenet (per euro 8.000 migliaia) e relativa alla tranche che sarà riconosciuta alla Eurosania S.p.A. entro la chiusura dell'annualità 2028.

Considerando anche le passività per leasing (inteso quale debito residuo) che al termine dell'esercizio ammontano a euro 1.430 migliaia l'indebitamento finanziario complessivo ammonta a euro 25.895 migliaia (euro 58.569 migliaia nel precedente esercizio).

Sintesi dei principali Indicatori Alternativi di Performance

La Società utilizza alcuni Indicatori Alternativi di Performance per consentire una migliore valutazione dell'andamento economico. Gli indicatori si riferiscono solo alla performance del Eurosania S.p.A.

periodo contabile oggetto della presente Relazione e dei periodi posti a confronto e non alla performance attesa della Società e non devono essere considerati sostitutivi degli indicatori previsti dai principi contabili di riferimento (OIC).

Di seguito si riportano alcuni selezionati indicatori di performance economico-patrimoniali e finanziari relativi al 2025, posti a confronto con i medesimi indicatori relativi al 2024:

	31 dicembre 2025	31 dicembre 2024
<i>Indice di liquidità corrente (Totale Attività correnti / Totale Passività correnti)</i>	0,69	0,78
<i>Indice di copertura degli immobilizzi (Mezzi propri / Attivo fisso)</i>	0,25	0,23
<i>Rapporto di indebitamento ("gearing ratio")</i>	1,6	2,6

La Società analizza il capitale anche sulla base del rapporto di indebitamento (*gearing*) calcolato come rapporto tra indebitamento finanziario netto e capitale investito netto corrispondente ad un indice di 1,6 in diminuzione rispetto al 2024.

Capitale circolante commerciale

Si espone nel seguito un'ulteriore riclassificazione del capitale circolante netto della Società che dà evidenza al c.d. capitale circolante commerciale alla data del bilancio confrontato con il corrispondente dato alla fine dell'esercizio precedente, che registra complessivamente un decremento pari ad euro 19.797 migliaia rispetto al 31 dicembre 2024. Più nel dettaglio, il decremento è attribuibile all'effetto combinato dei seguenti fattori: i) conferimento delle poste creditorie e debitorie commerciali di spettanza della struttura sanitaria Policlinico Casilino alla newco Policlinico Casilino S.p.A.; ii) operazione di svalutazione crediti effettuata nell'esercizio 2025 per un importo pari ad euro 21.261 migliaia determinando una riduzione significativa della posta creditoria commerciale.



<i>(In migliaia di euro)</i>	2025	2024	Variazione
Crediti commerciali	20.803	75.883	(55.080)
Rimanenze	1.471	2.722	(1.251)
Debiti commerciali	(35.170)	(71.704)	36.534
Capitale circolante commerciale	(12.896)	6.901	(19.797)

Capitale circolante netto ³

<i>(In migliaia di euro)</i>	2025	Inc. ricavi	2024	Inc. ricavi	Variazione
Crediti commerciali	17.536	14,6%	75.846	33,9%	(58.310)
Crediti commerciali parti consociate	3.267		37		3.230
Rimanenze	1.471		2.722		(1.251)
Debiti commerciali	(33.121)	27,5%	(69.949)	31,3%	36.828
Debiti commerciali parti consociate	(2.049)		(1.755)		(294)
Altre attività/(passività) correnti nette	3.776		(15.448)		19.224
Capitale Circolante Netto	(9.120)		(8.547)		(573)

Il capitale circolante netto, quindi, registra un lieve decremento complessivo pari ad euro 573 migliaia per effetto principalmente della diminuzione del circolante netto operativo.

Investimenti

Gli investimenti realizzati in immobilizzazioni materiali e immateriali, contabilizzati nell'esercizio 2025, ammontano a 5.641 migliaia di euro (6.777 migliaia di euro nel 2024) e sono principalmente di carattere ricorrente finalizzati a sostenere la capacità produttiva delle strutture sanitarie e a realizzare l'adeguamento tecnologico e funzionale delle apparecchiature e attrezzature mediche, condizioni necessarie per mantenere elevati gli standard di qualità dei servizi offerti ai pazienti.

³ I dati sopra indicati includono le opportune rettifiche per normalizzare i dati dell'esercizio in corso con l'esercizio precedente.

La società, nella gestione degli investimenti, sfrutta possibilmente le agevolazioni previste dalla normativa nazionale.

Analisi dei Ricavi

Al 31 dicembre 2025, i ricavi caratteristici netti della Società sono pari a euro 120.245 migliaia, di cui circa il 27% verso la Pubblica Amministrazione, in diminuzione del 71,8% rispetto a euro 116.099 migliaia del 2024 imputabile essenzialmente all'operazione di conferimento del ramo d'azienda Policlinico Casilino. Evidenziamo infatti che nell'annualità corrente la società ha rilevato i ricavi di competenza della struttura Policlinico Casilino per il solo primo trimestre 2025.

Riportiamo di seguito in tabella, la suddivisione per tipologia di attività, anche in ottemperanza all'art. 2427 n° 10 c.c., che evidenzia il contributo ai ricavi derivante da ciascuna tipologia di attività sanitaria:

<i>(In migliaia di euro)</i>	2025	Incid.	2024	Incid.	Variaz.	Variaz.
	(A)	%	(B)	%	(A-B)	%
Ricavi D.R.G. (Asl)	17.811	14,8%	72.128	32,3%	(54.317)	-75,3%
Ricavi Area Emergenza (Asl)	6.357	5,3%	25.503	11,4%	(19.146)	-75,1%
Ricavi Ambulatorio (Asl)	3.421	2,8%	11.523	5,2%	(8.103)	-70,3%
Ricavi Emodialisi (Asl)	1.265	1,1%	3.390	1,5%	(2.125)	-62,7%
Ricavi R.S.A. privati	3.934	3,3%	3.554	1,6%	380	10,7%
Ricavi R.S.A. (Asl e Comuni)	1.731	1,4%	1.652	0,7%	79	4,8%
Ricavi Degenze	36.270	30,2%	36.155	16,2%	115	0,3%
Ricavi Ambulatorio privati	11.615	9,7%	14.922	6,7%	(3.306)	-22,2%
Ricavi Fisioterapia	4.447	3,7%	4.357	1,9%	90	2,1%
Ricavi Equipe	26.993	22,4%	26.076	11,7%	917	3,5%
Ricavi "Ospedale Amico"	2.435	2,0%	9.472	4,2%	(7.037)	-74,3%
Ricavi "La Clinica"	3.965	3,3%	14.740	6,6%	(10.775)	-73,1%
Ricavi delle Vendite e Prestazioni (A1)	120.245	100,0%	223.473	100,0%	(103.228)	-46,2%
Altri ricavi e proventi (A5)	4.771		12.692			

Proventi non ricorrenti (*)	1.711	0
di cui:		
- di cui compartecipazione SSR		
nell'ambito del rinnovo CCNL	231	970
Totale (A1 + A5)	126.727	236.166

(*) Rilascio di fondi per passività non più probabili di alcuni fondi in esubero per alcuni contenziosi con le Asl giunti a prescrizione;

Risultati operativi delle principali strutture ⁴

(In migliaia di euro)	Esercizio chiuso al 31 dicembre				
Policlinico Casilino ⁽²⁾	2025	%	2024	%	delta
Risultato operativo ⁽¹⁾	441	1,2%	3.694	2,5%	-3.253
+ Ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni	454	1,2%	2.667	1,8%	-2.213
EBITDA normalizzato ⁽¹⁾	896	2,4%	6.361	4,4%	-5.465
Casa di Cura Quisisana	2025	%	2024	%	delta
Risultato operativo ⁽¹⁾	3.910	9,8%	4.886	12,2%	-976
+ Ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni	1.123	2,8%	1.062	2,6%	61
EBITDA normalizzato ⁽¹⁾	5.033	12,6%	5.948	14,8%	-915
Casa di Cura Villa Stuart	2025	%	2024	%	delta
Risultato operativo ⁽¹⁾	2.996	7,4%	2.681	6,8%	316
+ Ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni	573	1,4%	537	1,4%	36
EBITDA normalizzato ⁽¹⁾	3.570	8,9%	3.218	8,2%	351
S. Elisabetta Rsa	2025	%	2024	%	delta
Risultato operativo ⁽¹⁾	62	2,9%	-45	-2,3%	107

⁴ I dati sopra indicati includono le opportune rettifiche per normalizzare i dati dell'esercizio in corso con l'esercizio precedente.

+ Ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni	48	2,2%	44	2,2%	4
EBITDA normalizzato ⁽¹⁾	110	5,2%	-1	-0,1%	111

S. Elisabetta 2 Rsa	2025	%	2024	%	delta
Risultato operativo ⁽¹⁾	-139	-3,4%	-259	-6,8%	121
+ Ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni	68	1,6%	56	1,5%	12
EBITDA normalizzato ⁽¹⁾	-71	-1,7%	-204	-5,4%	132

(1) L'EBITDA viene qui rappresentato dal risultato operativo al lordo degli ammortamenti e accantonamenti e rappresenta una misura utilizzata dal "management" della Società per monitorare e valutare l'andamento operativo della stessa. Il criterio di determinazione applicato dalla Società potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altri e quindi non comparabile.

(2) Dati riferiti al I trimestre 2025

Evidenziamo che i saldi riportati sono stati depurati dagli oneri e proventi di natura non ricorrente ed in particolare gli accantonamenti a fondi rischi su crediti e gli accantonamenti rischi per contenzioso per malpractice medica.

Il management, a seguito dell'analisi delle poste creditorie, ha reputato di provvedere alla svalutazione sia dei crediti maturati verso la ASL Roma 2 per gli oneri sostenuti durante le annualità in cui insisteva la pandemia, sia dei crediti maturati verso le ASL per le emazie trasfuse.

Analisi dei costi operativi

I costi operativi registrati nell'esercizio 2025, al netto dei costi non ricorrenti ^(*) e non legati al core business (complessivamente pari a euro 26.341 migliaia così detti "Adjustments"), risultano pari a euro (121.283) migliaia, rilevando un decremento netto pari ad euro 102.473 migliaia rispetto all'esercizio 2024.

Il decremento in parola è attribuibile all'effetto del conferimento di ramo d'azienda della struttura Policlinico Casilino con efficacia a far data dal 1 aprile 2025.

La tabella di seguito riportata presenta la composizione di tali costi per il 31 dicembre 2025 e per il 31 dicembre 2024:



<i>(In migliaia di euro)</i>	2025	% su ricavi	2024	% su ricavi	Variazio ne	%
Costi del personale	(30.430)	24,3%	(77.731)	33,4%	(47.301)	-60,9%
Altri costi netti:	(90.853)		(146.026)		(55.172)	-37,8%
- Costi per materie prime	(17.726)	14,2%	(37.138)	15,9%	(19.412)	-52,3%
- Costi per servizi	(53.081)	42,5%	(74.068)	31,8%	(20.988)	-28,3%
- Costi per locazione immobili	(8.827)	7,1%	(13.738)	5,9%	(4.911)	-35,7%
- Costi per godimento beni di terzi	(3.632)	2,9%	(6.813)	2,9%	(3.182)	-46,7%
- Costi pro-rata Iva indetraibile	(5.499)	4,4%	(10.945)	4,7%	(5.446)	-49,8%
- Altre spese operative	(2.089)	1,7%	(3.324)	1,4%	(1.235)	-37,1%
Costi operativi (*)	(121.283)	97,0%	(223.756)	96,0%	(102.473)	-45,8%

(*) al netto degli oneri non ricorrenti (special items).

Patrimonio Netto

Si riporta di seguito il dettaglio della composizione della voce Patrimonio netto al 31 dicembre 2025 comparata con il valore al 31 dicembre 2024.

<i>(In migliaia di euro)</i>	Esercizio chiuso al	
	31 dicembre 2025	31 dicembre 2024
Capitale Sociale	10.986	10.986
Riserva Legale	461	425
Altre Riserve	9.347	8.805
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(23.000)	0
Risultato dell'esercizio	17.798	726
Patrimonio Netto	15.593	20.942

Il Capitale Sociale al 31 dicembre 2025 ammonta ad euro 10.986 migliaia, interamente versato, ed è costituito da n. 1.098.640 azioni ordinarie del valore di 10 euro.

Eurosanità S.p.A.

- 23 -



Ciascuna azione ordinaria attribuisce il diritto ad un voto nelle assemblee ordinarie e straordinarie della Società, nonché gli altri diritti amministrativi previsti dalle applicabili disposizioni di legge e dello Statuto.

La Società nell'annualità 2025 ha acquisito le azioni proprie detenute dal socio M&P Eurofin, proprietaria di n. 329.592 azioni ordinarie, e rappresentative del 30% del capitale sociale della stessa Eurosanità S.p.A. ad un prezzo pari ad euro 23.000 migliaia. La posta è stata iscritta nel passivo a riduzione del Patrimonio Netto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2357 c.c.

Non sono altresì stati emessi strumenti finanziari che attribuiscono il diritto di sottoscrivere azioni di nuova emissione. Per una esaustiva descrizione dei movimenti del Patrimonio netto si rinvia all'apposito schema di bilancio ed a quanto indicato nella nota integrativa.

Si rammenta che a seguito dell'operazione straordinaria della Roma Ovest Sanitaria Immobiliare S.r.l., che ha determinato la sua scissione totale per incorporazione a favore delle società controllanti beneficiarie 3C S.p.A. e M&P Eurofin S.r.l. (l'operazione si è perfezionata in data 28 dicembre 2022) la quota della partecipazione di Eurosanità S.p.A. (52,71%) detenuta dalla Roma Ovest Sanitaria Immobiliare S.r.l. è stata conferita alla controllante 3C S.p.A e alla società M & P Eurofin S.r.l., in misura proporzionale.

Informativa sul contenzioso tributario

Contestazioni e accertamenti della Agenzia delle Entrate e DRE

Informazioni sulla situazione e sulle possibili conclusioni circa gli esercizi ancora aperti

In ordine al contenzioso fiscale relativo alle annualità a partire dal 2005, definito dalla società con la definizione delle "liti pendenti" ex art. 6, comma 13, D.L. 119/2018 e con l'accordo quadro del 29 aprile 2021, la società, per il tramite dei propri consulenti fiscali sta provvedendo allo svolgimento delle residue attività processuali, di natura prettamente formale, necessarie per la estinzione dei giudizi cessati per effetto della definizione delle "liti pendenti" o definiti con il citato accordo quadro 2021.



Dopo aver provveduto alla breve disamina del contenzioso definito in capo alla società con l'accordo quadro del 2021, procediamo di seguito alla elencazione delle posizioni di contenzioso attualmente in essere:

ANNO D'IMPOSTA 2010

Accertamento n.12850 ICI per totali € 60.679,13

Nel mese di aprile 2015 è stato notificato ad Eurosanità l'accertamento di Roma Capitale n. 12850 relativo ad ICI anno d'imposta 2010 per l'immobile di via F. Calabresi n.11 in Roma (c.d. PAC). L'accertamento trae origine dal presunto mancato pagamento dell'imposta ICI per l'anno 2010 per € 29.213,00 a cui si aggiunge una sanzione per € 29.213,00 per omessa dichiarazione ICI oltre a relativi interessi.

Dalle informazioni da noi assunte in proposito, abbiamo rilevato che in realtà l'imposta avrebbe dovuto essere versata dalle società di leasing, legittime proprietarie dell'immobile, le quali avrebbero dovuto anche provvedere alla presentazione della relativa dichiarazione.

L'accertamento in oggetto è stato, quindi, impugnato con ricorso presentato a Roma Capitale in data 18 giugno 2015, successivamente depositato presso la Commissione Tributaria Provinciale di Roma in data 7 luglio 2015.

In data 25 settembre 2017 si è tenuta la discussione che però ha visto l'udienza rinviata al 21 maggio 2018, nel corso della quale, preso atto dello sgravio parziale concesso da Roma Capitale, la Commissione ha respinto il ricorso per la parte residua di ICI che le società di leasing non hanno dimostrato di aver pagato a suo tempo.

Avverso tale atto la Società ha presentato appello riunito per le annualità 2010 e 2011, notificato a Roma Capitale in data 14 gennaio 2019 e successivamente depositato presso la Commissione Tributaria Regionale di Roma in data 23 gennaio 2019.

L'udienza in Commissione Tributaria Regionale si è tenuta lo scorso 5 luglio 2022 e, con sentenza depositata il 14 dicembre 2022, la Commissione ha respinto l'appello presentato ed ha condannato la Società al pagamento delle spese legali liquidate in € 5.000,00.



Purtroppo la normativa vigente ha confermato l'impossibilità di avvalersi per detto contenzioso della possibilità di "Definizione delle liti pendenti" di cui alla Legge di Bilancio 2023.

Alla luce delle sentenze emesse, la società non ha ritenuto di presentare ricorso per Cassazione e, pertanto, si deve ritenere confermata la soccombenza per l'ICI relativa all'annualità 2010, pari ad € 20.945,73, oltre alla sanzione per omessa dichiarazione pari ad € 20.945,73, ad interessi per € 1.607,66 fino alla data di notifica dell'accertamento ed agli ulteriori interessi da liquidarsi fino alla data di pagamento.

ANNO D'IMPOSTA 2011

Accertamento n.12851 ICI per totali € 181.712,99

Nel mese di aprile 2015 è stato notificato ad Eurosania l'accertamento di Roma Capitale n. 12851 relativo ad ICI anno d'imposta 2011 per l'immobile di via F. Calabresi n.11 in Roma (c.d. PAC). L'accertamento trae origine dal presunto mancato pagamento dell'imposta ICI per l'anno 2011 per € 88.017,00 a cui si aggiunge una sanzione per € 88.017,00 per omessa dichiarazione ICI oltre a relativi interessi.

Dalle informazioni assunte in proposito, abbiamo rilevato che in realtà l'imposta avrebbe dovuto essere versata dalle società di leasing, legittime proprietarie dell'immobile, le quali avrebbero dovuto anche provvedere alla presentazione della relativa dichiarazione.

L'accertamento è stato, quindi, impugnato con ricorso presentato a Roma Capitale in data 18 giugno 2015, successivamente depositato presso la Commissione Tributaria Provinciale di Roma in data 7 luglio 2015.

In data 21 maggio 2018 si è tenuta la discussione nel corso della quale, preso atto dello sgravio parziale concesso da Roma Capitale, la Commissione ha respinto il ricorso per la parte residua di ICI che le società di leasing non hanno dimostrato di aver pagato a suo tempo.

La Società, come già esaminato per l'anno 2010, ha proposto appello congiunto per le due annualità.



L'udienza in Commissione Tributaria Regionale si è tenuta lo scorso 5 luglio 2022 e, con sentenza depositata il 14 dicembre 2022, la Commissione ha respinto l'appello presentato ed ha condannato la Società al pagamento delle spese legali liquidate in € 5.000,00.

Purtroppo la normativa vigente ha confermato l'impossibilità di avvalersi per detto contenzioso della possibilità di "Definizione delle liti pendenti" di cui alla Legge di Bilancio 2023.

Alla luce delle sentenze emesse, la società non ha ritenuto di presentare ricorso per Cassazione e, pertanto, si deve ritenere confermata la soccombenza per l'ICI relativa all'annualità 2010, pari ad € 59.118,09, oltre alla sanzione per omessa dichiarazione pari ad € 59.118,09, ad interessi per € 3.759,97 fino alla data di notifica dell'accertamento ed agli ulteriori interessi da liquidarsi fino alla data di pagamento.

Eurosania diniego rimborso credito IVA di € 139.163,00 ex Villa Stuart S.r.l.

In data 20 dicembre 2019 la società ha ricevuto, nella sua qualità di unico socio della Villa Stuart S.r.l. in liquidazione ormai estinta, un provvedimento di diniego al rimborso di parte del credito IVA risultante dalla dichiarazione 2015 di Villa Stuart S.r.l. in liquidazione, a causa di una rilevata non operatività fiscale della società per i periodi precedenti al 2014.

Avverso tale diniego abbiamo provveduto a presentare ricorso alla D.P.1 di Roma in data 17 febbraio 2020 con successivo deposito alla Commissione Tributaria Provinciale di Roma in data 17 marzo 2020.

Il ricorso è stato discusso in data 21 ottobre 2021 e la sentenza depositata in data 17 novembre 2021 ha respinto il ricorso presentato con condanna alle spese legali.

La Società, avverso la sentenza di primo grado, ha presentato appello alla D.P. 1 di Roma lo scorso 17 maggio, depositato presso la Commissione Tributaria Regionale di Roma in data 16 giugno 2022.

Il ricorso è stato discusso presso la Corte di Giustizia Tributaria di II grado del Lazio in data 13 marzo 2025 e la sentenza depositata in data 15 aprile 2025 ha respinto l'appello presentato.

La sentenza impugnata ha disatteso completamente la direttiva n. 2006/112/CE, così come interpretata dalla Corte di Giustizia dell'UE (sentenza, Sezione 3, del 7/3/2024, C-341/22).

Eurosania S.p.A.

- 27 -



Nel ricorso è stato evidenziato come l'art. 167 della direttiva 2006/112, in unione con i principi di neutralità dell'Iva e di proporzionalità, devono essere interpretati nel senso che essi ostano a una normativa nazionale in forza della quale il soggetto passivo è privato del diritto alla detrazione dell'Iva assolta a monte, a causa dell'importo, considerato insufficiente, delle operazioni rilevanti ai fini dell'Iva effettuate da tale soggetto passivo a valle.

La Corte di Cassazione con le sentenze del 18/02/2025 n. 4151 e n. 4157, anch'esse richiamate nel contesto del ricorso promosso dalla Eurosantà S.p.a., ha affermato che le statuizioni della Corte di Giustizia della Comunità Europea, hanno, al pari delle norme dell'Unione direttamente applicabili cui ineriscono, operatività immediata negli ordinamenti interni; in sostanza, le sentenze della Corte di Giustizia hanno efficacia vincolante, diretta e prevalente sull'ordinamento nazionale, così come confermato dalla Corte Costituzionale con le sentenze n. 168/1981 e n. 170/1984.

Da quanto sopra consegue che è del tutto insostenibile la tesi dell'Agenzia delle Entrate che sostiene la cancellazione del credito Iva per i soggetti che risultano essere di comodo per tre anni consecutivi e che negli stessi periodi effettuano operazioni rilevanti ai fini Iva per un ammontare inferiore ai ricavi dei figurativi determinati nei tre anni.

Allo stato attuale si ritiene che il rischio di soccombenza possa essere considerato assai probabile ma, in ogni caso, ampiamente coperto patrimonialmente dalla garanzia rilasciata da Unicredit a favore di Eurosantà per tutte le passività sopravvenute riferibili alla partecipata Villa Stuart S.r.l. in liquidazione.

ANNO D'IMPOSTA 2020

Eurosantà avviso di liquidazione imposta registro n. 2020/1T/003814/000 per € 39.453,17

Nel mese di marzo 2022 è stato notificato ad Eurosantà un avviso di liquidazione di imposta di registro su un maggior valore accertato su diverse particelle formanti un terreno non edificabile venduto, unitamente al complesso immobiliare denominato Z2, dalla Società in data 22 aprile 2020 a favore della Dea Capital Real Estate SGR S.p.a., per il quale siamo stati chiamati in solidarietà con la SGR che ha acquistato il suddetto immobile.

Eurosantà S.p.A.

- 28 -



La valorizzazione effettuata dall'Agenzia delle Entrate non può essere assolutamente condivisa in quanto l'Agenzia ha ipotizzato un valore che non trova alcun riscontro con la realtà commerciale ed intrinseca dei terreni oggetto di stima.

Conseguentemente, di concerto con la stessa Dea Capital SGR, dopo aver provveduto a richiedere una perizia giustificativa del valore da noi dichiarato all'atto della cessione, lo scorso 16 maggio abbiamo presentato ricorso-reclamo alla D.P. 2 di Roma.

La proposta di mediazione presentata dall'Ufficio non è stata ritenuta per noi soddisfacente e, pertanto, in data 28 settembre 2022, abbiamo provveduto al deposito del ricorso presso la Corte di Giustizia Tributaria di I grado di Roma (ex Commissione Tributaria Provinciale di Roma).

A seguito della sentenza di rigetto dei ricorsi presentati e riuniti, depositata lo scorso 19 marzo 2024, abbiamo provveduto alla presentazione congiunta dell'atto di appello che è stato notificato all'Agenzia delle Entrate DP2 di Roma in data 19 ottobre 2024 e depositato alla Corte di Giustizia Tributaria di II grado del Lazio in data 17 novembre 2024.

La Corte di Giustizia Tributaria di II grado del Lazio con dispositivo del 17 marzo 2026 ha accolto gli appelli riuniti ed ha condannato l'Ufficio al pagamento delle spese legali liquidate in € 2.000,00.

La Dea Capital ha provveduto in ogni caso al versamento del terzo delle imposte dovute in pendenza di giudizio.

Allo stato attuale si ritiene che il rischio di soccombenza possa essere considerato remoto.

ANNI D'IMPOSTA 2019 e 2020

In data 26 luglio 2022 ha avuto inizio in capo alla Eurosanità una verifica fiscale, ai sensi e per gli effetti degli artt. 52 e 63 del D.P.R. 633/72, art. 33 del D.P.R. 600/73, art. 2 del D. Lgs. 68/2001 nonché della Legge n. 4/1929, da parte della Guardia di Finanza, nucleo di polizia economico-finanziaria di Roma (II Gruppo Tutela Entrate – 5a Sezione II.DD. e IVA) per i periodi di imposta

2019-2020 al fine di controllare l'adempimento delle disposizioni contemplate dalla normativa tributaria ai fini dell'IVA, dell'imposte sui redditi e degli altri tributi.

La verifica si è conclusa in data 29 aprile 2024, con notifica del relativo processo verbale di constatazione (PVC). I rilievi formulati con il PVC si riferiscono essenzialmente ad alcuni profili fiscali relativi ai rapporti economici in essere con le Società controllanti (italiane) rimettendo all'Agenzia delle Entrate la valutazione finale circa la prosecuzione dell'attività di accertamento e di successiva quantificazione economica finale del rilievo.

I suddetti rilievi vengono, schematicamente, così riepilogati:

ANNO D'IMPOSTA 2019

a. violazioni sostanziali in materia di imposte sui redditi:

- presentazione di dichiarazione annuale infedele - elementi negativi di reddito non deducibili per euro 801.439,94;

b. violazioni sostanziali in materia di Imposta sul Valore aggiunto:

- presentazione di dichiarazione annuale infedele - I.V.A. dovuta per euro 17.600,00;
- violazioni degli obblighi relativi alla documentazione, registrazione ed individuazione delle operazioni soggette all'imposta sul valore aggiunto - indebita detrazione d'imposta - I.V.A. relativa per euro 17.600,00;

c. violazioni sostanziali in materia di imposta regionale sulle attività produttive (I.R.A.P.):

- presentazione di dichiarazione infedele - maggior valore da ricondurre nella base imponibile per euro 801.439,94

ANNO D'IMPOSTA 2020

a. violazioni sostanziali in materia di imposte sui redditi:

- presentazione di dichiarazione annuale infedele - elementi negativi di reddito non deducibili per euro 823.671,95;

b. violazioni sostanziali in materia di Imposta sul Valore aggiunto:

- presentazione di dichiarazione annuale infedele - I.V.A. dovuta per euro 32.670,00:

- violazioni degli obblighi relativi alla documentazione, registrazione ed individuazione delle operazioni soggette all'imposta sul valore aggiunto (indebita detrazione d'imposta) I.V.A relativa per euro 32.670,00;

c. violazioni sostanziali in materia di imposta regionale sulle attività produttive (I.R.A.P.):

- presentazione di dichiarazione infedele - maggior valore da ricondurre nella base imponibile per euro 823.671,95.

In relazione a tale PVC la Società ha presentato le proprie osservazioni ai sensi dell'art. 12, comma 7, della L. 27 luglio 2000, n.212, evidenziando l'inconsistenza dei rilievi mossi e la correttezza fiscale del proprio operato. Nel corso del mese di marzo 2026 sono stati emessi i seguenti atti di accertamento relativi alle annualità 2019 e 2020:

1 - Eurosanità avviso di accertamento IRES 2019 n. TJB0E0100156/2025 per € 409.660

2 - Eurosanità avviso di accertamento IRAP/IVA 2019 n. TJB030100157/2025 per € 121.504

3 - Eurosanità avviso di accertamento IRES/IRAP/IVA 2020 n. TJB030100175/2025 per € 140.083

Gli avvisi di accertamento sopra indicati sono stati predisposti dalla Direzione Regionale del Lazio – Ufficio Grandi Contribuenti sulla base delle risultanze del PVC della Guardia di Finanza del 2024 sopra indicato.

La Società ritiene che il suo operato sia corretto e che la posizione assunta dall'Agenzia delle Entrate con l'emissione dei suddetti avvisi di accertamento, proprio perché derivante dalle valutazioni contenute in detto PVC, sia infondata in linea di fatto e di diritto.

Tuttavia, alla luce delle notifiche ricevute dei tre avvisi di accertamento, ha dato incarico ai propri Consulenti fiscali di valutare la possibilità, in alternativa, di definire i suddetti accertamenti in adesione, ai sensi dell'art. 15, comma 1 del D.Lgs. 218 del 1997, ottenendo una riduzione ad un terzo delle sanzioni applicate.

Dal punto di vista IRES la Società potrebbe utilizzare una minima parte delle perdite fiscali maturate, eliminando gli interessi e sanzioni applicate attraverso la presentazione di una apposita istanza di utilizzo delle perdite fiscali, c.d. IPEC di cui all'art. 40 bis, comma 3 del DPR 600 del 1973.

Eurosanità S.p.A.



Per tutto quanto sopra evidenziato, la società ha accantonato prudenzialmente l'importo complessivo di € 190.000,00, considerando solo gli interessi al 31 dicembre 2025.

Tale importo corrisponde alla somma dovuta dalla Società in caso di definizione dei tre accertamenti attraverso la procedura di accertamento con adesione e la contestuale presentazione di istanza di compensazione delle perdite fiscali- IPEC per l'IRES delle due annualità interessate.

Altre informazioni di natura fiscale

Oltre a quanto sopra segnalato non esistono ulteriori eventi di natura fiscale che possano interessare gli azionisti o i creditori sociali.

Principali rischi e incertezze cui la Società è esposta

Si espongono di seguito i principali rischi che possono influenzare l'andamento della gestione della Società, nell'attuale momento di crisi economica e finanziaria, in applicazione dell'art. 2428 del c.c..

Rischi connessi alle condizioni generali dell'economia

La situazione patrimoniale, economica e finanziaria della società è influenzata dal contesto nazionale di previsioni di crescita del prodotto interno lordo e del gettito fiscale, da condizioni di generale restrizione del credito e da volatilità delle principali variabili economiche. Il deterioramento dell'andamento dei principali settori industriali e di servizi del paese e la necessità di indirizzare la spesa pubblica verso strumenti di supporto dell'occupazione e del credito, anche mediante maggiori fondi destinati agli ammortizzatori sociali e risorse destinate al sistema bancario, sommati alla possibilità che il gettito fiscale subisca una contrazione, potrebbero ridurre ulteriormente le risorse che lo Stato è in grado di destinare alle regioni ed in particolare alla spesa sanitaria che rappresenta una tra le più rilevanti voci di spesa tra quelle cui attingere per interventi più immediati di finanza pubblica.



Rischi connessi alla normativa di riferimento

La Società opera in un settore strettamente regolamentato e nel quale la normativa di riferimento è definita su base regionale. È possibile che tali normative siano modificate particolarmente per quanto riguarda gli aspetti che disciplinano i parametri di servizio che devono essere garantiti dalle strutture autorizzate ad operare sul mercato. Un inasprimento di tali parametri può quindi avere un impatto sulla situazione patrimoniale, economica e finanziaria della società, se non accompagnato in pari misura, come talvolta avviene, da una corrispondente variazione in positivo delle tariffe.

Rischio di credito

L'esposizione creditoria della società è suddivisa su un largo numero di controparti e clienti sia pubblici sia privati. La massima esposizione al rischio di credito per la Società al 31 dicembre 2025 è rappresentata dal valore contabile delle attività esposte in bilancio nei crediti commerciali. La Società ritiene che tale rischio sia moderato, in considerazione anche del fatto che nell'esercizio corrente la società ha provveduto ad effettuare una cospicua svalutazione dei crediti in essere alla data di chiusura del bilancio.

Per quanto riguarda i clienti privati, la riduzione della capacità di spesa delle famiglie a seguito della crisi che sta continuando ad attraversare l'economia, potrebbe comportare una maggiore difficoltà nell'incassare i relativi crediti nei tempi contrattualmente previsti.

Pertanto, sulla base delle informazioni ad oggi disponibili, la Società ritiene che non siano sorti ulteriori rischi specifici in merito alla recuperabilità dei crediti vantati dalla stessa.

Rischio liquidità

Il rischio di liquidità cui è soggetta la società può sorgere dalle difficoltà di ottenere finanziamenti a supporto delle attività operative nella giusta tempistica. I flussi di cassa, le necessità di finanziamento e la liquidità sono monitorati dalla società con l'obiettivo di garantire un'efficace ed efficiente gestione delle risorse finanziarie.

La Società ha a disposizione delle linee di credito per far fronte ai fabbisogni di liquidità.



I tre principali fattori che determinano la situazione di liquidità della società sono:

- le risorse generate o assorbite dalle attività operative;
- le caratteristiche di scadenza e di rinnovo del debito e di liquidità degli impieghi finanziari, nonché le relative condizioni di mercato;
- le eventuali attività di investimento e sviluppo.

Il management ritiene che i fondi e le linee di credito attualmente disponibili, oltre a quelli che saranno generati dall'attività operativa e di finanziamento, consentiranno alla società di soddisfare i fabbisogni derivanti dalle attività di investimento, di gestione del capitale circolante e di rimborso dei debiti alla loro naturale scadenza.

Rischio di cambio e rischio di tasso di interesse

La società non è soggetta al rischio di mercato derivante dalla fluttuazione dei cambi delle valute perché opera in un contesto nazionale in cui le transazioni sono condotte in euro; viceversa può essere esposta al rischio di variazione dei tassi di interesse.

L'esposizione al rischio di tasso di interesse deriva dalla necessità di finanziare le attività operative, sia nella loro componente produttiva che eventualmente in quella finanziaria di sviluppo delle stesse attività, oltre che di impiego della liquidità disponibile. La variazione dei tassi di interesse di mercato può avere un impatto negativo o positivo sul risultato economico della società, influenzando i costi e i rendimenti delle operazioni di finanziamento e di investimento.

La società, anche con il supporto della controllante 3C S.p.A., valuta regolarmente la propria esposizione al rischio di variazione dei tassi di interesse e gestisce tali rischi anche attraverso l'utilizzo di strumenti finanziari derivati, secondo quanto stabilito nelle proprie politiche di gestione dei rischi. Nell'ambito di tali politiche l'uso di strumenti finanziari derivati è riservato esclusivamente alla gestione dell'esposizione alle fluttuazioni dei tassi di interesse connessi con i flussi monetari futuri e con le poste patrimoniali attive e passive e non sono consentite attività di tipo speculativo.

Gli strumenti utilizzati a tale scopo sono in genere interest rate swap (IRS) e collar. Alla data della presente relazione la Società ha in essere uno strumento derivato (Interest Rate Cap - «tasso strike» Eurosania S.p.A.

(0.50%)) per la gestione del rischio tasso a valere sul finanziamento SACE da euro 20 milioni erogato dall'Istituto Monte Paschi di Siena nel novembre 2020.

Altri rischi

Altri rischi potenziali potrebbero riguardare l'esposizione della Società ad eventi accidentali che possono manifestarsi nell'esercizio dell'attività tipica e che generano richieste di risarcimento danni per responsabilità civile (per esempio riferite ad errori clinici, cadute di pazienti, infortuni, ecc.). La Società è impegnata in vari procedimenti inerenti l'attività caratteristica per le quali i consulenti legali di cui si avvale stimano un rischio di soccombenza possibile. La Società ha attivato tutte le procedure al fine di difendere il patrimonio aziendale ed è confidente sul buon esito delle stesse. A questo proposito, la Società definisce le politiche assicurative più opportune per renderle sempre più coerenti rispetto al profilo di rischio. Ciò ha comportato la sottoscrizione di polizze con livelli personalizzati di auto ritenzione del rischio.

Precisiamo, che i massimali delle polizze RCT/RCO, nel range dei 5 milioni di euro, si sono sempre rivelati di gran lunga superiori alle richieste di risarcimento pervenute e che comunque il mercato assicurativo si è sempre reso disponibile alla copertura del rischio proposto.

Le eventuali richieste di risarcimento danni avanzate dai pazienti sono gestite insieme alle compagnie assicurative che coprono con franchigia la responsabilità civile della società e sono accantonati in bilancio specifici fondi a copertura del rischio.

Da segnalare inoltre il rischio di "retention" ovvero possibilità che la Società risulti poco attrattiva e pertanto, non in grado di trattenere il personale formato. A tal proposito si segnala che il gruppo gestisce dei piani di Welfare e nel corso del 2025 ha previsto dei premi legati ad assenze e formazione svolta per il personale delle strutture, così da favorire la retention.

Infine si segnala il rischio "Salute e Sicurezza" ovvero il rischio del mancato rispetto degli adempimenti previsti dalla normativa sulla Salute e Sicurezza sui luoghi di lavoro, che potrebbe non garantire adeguati livelli di sicurezza per i lavoratori impiegati. A tal proposito si evidenzia che la Politica della sicurezza viene distribuita a tutto il personale aziendale al fine di promuovere il necessario coinvolgimento nel perseguire gli obiettivi di sicurezza fissati, e per assicurare che Eurosanità S.p.A.

l'impegno alla tutela della sicurezza sia condiviso da tutti coloro che operano all'interno dell'azienda.

Rischi connessi alla tutela dei dati personali e sensibili e all'implementazione della nuova disciplina di cui al Reg. UE 679/2016 e Data Breach

Nello svolgimento della propria attività imprenditoriale la Società tratta in maniera sostanziale e continuativa dati personali e particolari (dati relativi alla salute) in particolare dei pazienti e del personale medico e paramedico; pertanto deve ottemperare alle disposizioni di cui alla normativa privacy sia di origine europea (il Regolamento UE 679/2016, c.d. "GDPR"), sia italiana (il D.Lgs. 196/2003, cd. "Codice Privacy" così come modificato dal D.Lgs 101/2018), nonché ai provvedimenti del Garante per la Protezione dei Dati Personali.

A riguardo è stato implementato un Modello organizzativo Privacy (MOP) che prevede tutti gli adempimenti implementati da Eurosanità così come previsti dal Regolamento Europeo e dal Codice Privacy, ivi inclusa tutta la documentazione (Informative e consensi, Registro dei trattamenti, DPIA, etc.) e le procedure interne finalizzate ad adeguare le proprie operazioni di trattamento di dati personali alle disposizioni di cui al GDPR. E' stato nominato un Responsabile della protezione dei dati (Data Protection Officer - DPO) ai sensi degli artt. 37 e 38 GDPR che svolge i compiti previsti dall'art. 39 GDPR. Sono state sottoscritte dai dipendenti e collaboratori che trattano dati personali, le lettere di incarico/autorizzazione e sono stati individuati e nominati gli autorizzati al Trattamento dei Dati Personali ai sensi del combinato disposto degli artt. 29 GDPR 679/2016 e 2 quaterdecies del novellato Codice Privacy italiano. Sono stati sottoscritti accordi di Responsabile esterno ex art. 28 GDPR con i fornitori che trattano dati personali e particolari.

Si evidenzia che sono state segnalate alcune violazioni dei dati personali (c.d. data breach) con i seguenti provvedimenti:

1. Provvedimento Autorità Garante n. 43/2023 emanato in seguito ad un reclamo ed una nostra successiva notifica di data breach;

2. Provvedimento Autorità Garante n. 356/ 2022 emanato in seguito ad una richiesta d'informazioni da parte dell'Autorità (preceduta dalla segnalazione di un interessato) relativamente alla richiesta della certificazione verde (green pass).

Ciascun provvedimento è stato impugnato dai nostri legali attraverso ricorso dinnanzi il giudice ordinario nei confronti dell'Autorità Garante e più nello specifico:

1. Ricorso EU vs provvedimento GPDP n. 43-2023: Il giudice con sentenza n. 2648/2025 ha ridotto la sanzione pecuniaria da 120.000,00 euro a 30.000,00 euro.
2. Ricorso EU vs provvedimento GPDP n. 356-2022: il giudice con sentenza del 22 maggio 2025 ha accolto parzialmente il ricorso e, per l'effetto, annullato la sanzione inflitta, rideterminandola in complessivi 15.000 euro (già pagata dalla Eurosania per l'importo liquidato pari a 30.000 euro). Sono in corso le attività di recupero delle somme eccedenti già liquidate dalla società.

La Società ha inoltre avviato un tavolo di lavoro per l'adeguamento agli oneri e adempimenti previsti dal Decreto Legislativo n. 138 del 4 settembre 2024, di recepimento della Direttiva NIS2 (UE-2022/2555), al fine di conseguire un livello elevato di sicurezza della rete e dei sistemi informativi in ambito nazionale.

Rischi connessi alla responsabilità amministrativa delle imprese da reato ai sensi del D.Lgs. 231/2001

La Società è esposta al rischio di incorrere nelle sanzioni previste dal D.Lgs 231/2001 in relazione alla commissione dei reati da questo richiamati.

Nel 2006 la Società ha adottato il modello di organizzazione e gestione previsto dal D. Lgs. 231/2001 allo scopo di creare un sistema di regole atte a prevenire l'adozione di comportamenti illeciti ritenuti potenzialmente rilevanti ai fini dell'applicazione di tale normativa, ha adottato il Codice Etico della Società ed è stato nominato l'Organismo di Vigilanza.

Nel tempo, a seguito dei vari interventi del legislatore e di revisioni organizzative, si sono succeduti diversi aggiornamenti del Modello Organizzativo, fino a giungere alla versione in Eurosania S.p.A.

vigore, approvata dal Consiglio di Amministrazione nella seduta del 14 giugno 2024 e poi ulteriormente aggiornato in data 23 luglio 2024. L'Organismo di Vigilanza della società, composto da tre membri esterni di cui uno nominato Presidente secondo quanto previsto dal proprio regolamento, è stato modificato nella sua composizione dal Consiglio di Amministrazione in data 2 marzo 2023. Nel prossimo Consiglio di Amministrazione utile verrà approvato un ulteriore aggiornamento, per adeguare il Modello alle novità normative entrate in vigore nel corso dell'ultimo anno ed alle novità organizzative a seguito dell'operazione di conferimento di ramo d'azienda "Policlinico Casilino".

Nel perseguimento dei suoi obiettivi di verifica e vigilanza, l'OdV lavora in stretta relazione con le funzioni aziendali e della Società che operano nelle aree sensibili, collaborando con esse alla revisione dei processi operativi per renderli sempre più rispondenti ai dettati della normativa, garantire la trasparenza e la tempestività informativa.

Le attività di monitoraggio sul Modello organizzativo 231 non hanno evidenziato elementi di criticità. Anche le verifiche sugli aspetti sanitari ed assistenziali non hanno prodotto segnalazioni rilevanti ai sensi del D. Lgs. 231/01. Il Modello di Organizzazione e Gestione risulta applicato e non sono state segnalate violazioni.

Rischio information technology

La Società ritiene di importanza rilevante la continuità operativa dei sistemi IT e ha implementato a tale riguardo delle misure di mitigazione dei rischi finalizzate a garantire la connettività della rete, la disponibilità dei dati e la sicurezza degli stessi, garantendo allo stesso tempo il trattamento di dati personali in relazione al regolamento europeo GDPR e alle normative nazionali applicabili nei singoli Paesi membri UE. A tal fine ha implementato e continua ad ottimizzare un Sistema di Gestione della Sicurezza delle Informazioni (SGSI).

Rischi connessi a problematiche ambientali e alla normativa in materia di salute e sicurezza

Le attività della Società è soggetta alla normativa in tema di tutela dell'ambiente e della sicurezza dei luoghi di lavoro. La sicurezza, la salute e l'igiene sul lavoro sono mantenute sotto controllo
Eurosantà S.p.A.

grazie alla esecuzione continuativa di verifiche e controlli obbligatori per legge oltre all'adozione di politiche, sistemi di gestione e procedure ad hoc.

Inoltre, la Società si avvale di appositi consulenti in materia di salute e sicurezza sul lavoro.

Con riferimento ai rischi in materia ambientale, il principale punto di attenzione è relativo allo smaltimento dei rifiuti sanitari pericolosi, soprattutto a rischio infettivo, rispetto ai quali la Società attua i necessari adempimenti al fine di conformarsi ai provvedimenti di legge e regolamentari applicabili al settore sanitario.

Al momento non si rilevano rischi rilevanti "diretti" connessi al cambiamento climatico, proseguendo in ogni caso con le attività di verifica finalizzate all'eventuale individuazione di criticità, anche volte all'individuazione di coperture assicurative in ambito (ad esempio, in compliance alla normativa sulle Catastrofi Naturali).

Informazioni in sintesi sulla gestione del "Fondo Tessalo"

(Fondo di Investimento Alternativo Immobiliare di Tipo Chiuso Riservato)

Il Fondo di Investimento Alternativo Immobiliare di Tipo Chiuso Riservato" (di seguito, il "Fondo") è stato istituito con delibera del Consiglio di Amministrazione di DeA Capital Real Estate SGR S.p.A. (di seguito, la "SGR" o "DeA Capital RE") in data 8 maggio 2018 ed ha avviato la propria operatività in data 24 luglio 2018.

Il Regolamento di gestione del Fondo (di seguito, il "Regolamento"), inizialmente approvato con delibera del Consiglio di Amministrazione della SGR dell'8 maggio 2018, è stato successivamente modificato con delibera del Consiglio di Amministrazione della SGR in data 7 giugno 2018, al fine di ridurre il "Valore Iniziale del Fondo" – come definito nel Regolamento – ad euro 30 milioni, rispetto all'ammontare minimo inizialmente fissato in euro 100 milioni.

La durata del Fondo è fissata sino alla data di approvazione della Relazione di gestione al 31 dicembre del decimo anno successivo all'avvio dell'operatività del medesimo. Sono consentiti due possibili periodi di proroga della durata massima di cinque anni ciascuno, oltre ad un'ulteriore

proroga del termine non superiore a tre anni per il completamento dello smobilizzo degli investimenti (cosiddetto “Periodo di Grazia”).

La partecipazione al Fondo è consentita esclusivamente agli investitori ammessi ai sensi della normativa vigente e indicati nel Regolamento.

In data 31 luglio 2018, è stato sottoscritto, tra gli altri, l’atto di apporto al Fondo (di seguito, l’“Apporto”) dei seguenti immobili a destinazione sanitaria/ospedaliera:

- Casa di cura Quisisana, sita in Roma, via Gian Giacomo Porro n. 1-3-5-7-9-11;
- Centro di procreazione assistita, sito in Roma, via Calabresi n. 11;
- Residenza Sanitaria Assistenziale Sant’Elisabetta I, sita in Fiuggi (FR), via Guglielmo Marconi n. 2-4;
- Residenza Sanitaria Assistenziale Sant’Elisabetta II, sita in Fiuggi (FR), via Vecchia Fiuggi n. 42;
- Policlinico Casilino, sito in Roma, via Casilina n. 1040-1049;
(i sui indicati fabbricati costituiscono, gli “Immobili Non Vincolati”) e
- Villa Stuart, sita in Roma, via Trionfale n. 5952, la cui acquisizione al patrimonio immobiliare del Fondo, era sospensivamente condizionata al mancato esercizio della prelazione da parte dello Stato e degli enti territoriali legittimati ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 (l’ “Immobile Vincolato”).

A fronte dell’Apporto, il Fondo ha provveduto all’emissione di n. 423 quote, del valore nominale unitario di euro 100 mila, per un importo complessivo pari a euro 42,3 milioni, dato dal valore di apporto degli Immobili Non Vincolati (euro 161 milioni) – inclusi i conguagli in denaro – al netto del Finanziamento “Bridge” e della Tranche A del Finanziamento Senior.

In data 20 dicembre 2018, con atto di avveramento di condizione sospensiva, l’Immobile Vincolato è entrato nel perimetro patrimoniale del Fondo che, contestualmente, ha provveduto all’emissione di n. 158 quote, del valore nominale unitario di euro 100 mila, per un importo complessivo pari a euro 15,8 milioni, dato dal valore di apporto dell’Immobile Vincolato (euro 34 milioni) – inclusi i conguagli in denaro – al netto della Tranche B del Finanziamento Senior.

In data 9 aprile 2020, a fronte di un ulteriore versamento di equity da parte di uno dei quotisti, il Fondo ha provveduto all'emissione di ulteriori n. 60 quote del valore nominale unitario di euro 100 mila, per un importo complessivo pari a euro 6 milioni.

In data 22 aprile 2020, è stato sottoscritto, tra gli altri, l'atto di acquisto di un immobile a destinazione socio sanitaria assistenziale, in linea con quanto previsto dal Regolamento, denominato Edificio Z2, sito in Roma, via Federico Calabresi n. 25-27 con la sottoscrizione dei seguenti atti di seguito indicati:

- A. Compravendita dell'Edificio Z2, per un valore complessivo pari a euro 13,25 milioni. Contestualmente, sono stati inoltre sottoscritti, fra il Fondo e Eurosanità S.p.A., appositi accordi di garanzia ed indennizzo in relazione all'Edificio Z2;
- B. Modifica del contratto di finanziamento in essere tra il Fondo e un pool di banche (Natixis S.A. – Succursale di Milano, Unicredit S.p.A., Banco BPM S.p.A. e MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A., di seguito congiuntamente, le "Banche Finanziatrici"), per la nuova erogazione, in un'unica tranche, di un importo complessivo pari a euro 8 milioni;
- C. Nuovo contratto di locazione con il Conduttore relativo all'Edificio Z2, avente decorrenza contrattuale 22 aprile 2020, con sub-locazione ad una società terza già conduttrice dell'immobile alla data del 22 aprile 2020.

L'acquisizione dell'Edificio Z2 rappresenta il naturale completamento del patrimonio immobiliare detenuto dal Fondo e consente di realizzare una strategia industriale di settore, estendendo la tipologia di servizi sanitari offerti nell'ambito territoriale di competenza. Inoltre, l'Edificio Z2 insiste sulla stessa area del Centro di procreazione assistita Edificio Z1, con il quale condivide alcuni impianti tecnologici, elemento che conferma l'importanza, anche da un punto di vista gestionale, della relativa acquisizione al patrimonio immobiliare del Fondo.

Fondo Tessalo – Market Value



Il portafoglio immobiliare oggetto della presente valutazione è composto quindi da 7 asset immobiliari localizzati nelle città di Roma e Fiuggi, le cui destinazioni d'uso sono Casa di Cura/Ospedale e Residenza Sanitaria Assistenziale.

La società incaricata della valutazione è stata RINA Prime Value Services S.p.A., B.U. AxiA.RE, ha adottato metodi e principi di generale accettazione. Si riporta di seguito l'indicazione sintetica del criterio di valutazione adottato per ogni singolo immobile che compone il portafoglio immobiliare in oggetto:

id	cod	Comune	Prov.	Indirizzo	Main use	Metodo (*)	Periodi DCF anni
1	T001	ROMA	RM	Via Casilina 1040 -1049	Casa di Cura - Ospedale	DCF	30
2	T006	ROMA	RM	Via Trionfale 5952	Casa di Cura - Ospedale	DCF	30
3	T003	ROMA	RM	Via Gian Giacomo Porro 1 /11	Casa di Cura - Ospedale	DCF	30
4	T004	FIUGGI	FR	Via Guglielmo Marconi 2 - 4	RSA	DCF	30
5	T005	FIUGGI	FR	Via Vecchia Fiuggi 42	RSA	DCF	30
6	T002	ROMA	RM	Via Federico Calabresi 11	Casa di Cura - Ospedale	DCF	30
7	T007	ROMA	RM	Via Federico Calabresi 25-27	Casa di Cura - Ospedale	DCF	30

(*) *La valutazione degli immobili è stata elaborata con il metodo finanziario – reddituale (DCF) basato sui flussi di cassa netti generabili durante un periodo di tempo determinato. L'assunto alla base dell'approccio reddituale consiste nel fatto che un acquirente razionale non è disposto a pagare per l'acquisto del bene un prezzo superiore al valore attuale dei benefici che il bene sarà in grado di produrre in futuro. Il valore del cespite, quindi, è funzione dei benefici economici che verranno da questo generati.*

Sulla base delle analisi svolte e delle assunzioni e limitazioni espresse nella presente relazione, si ritiene congruo stimare il valore di mercato relativo alla piena proprietà dei beni immobili di cui è composto il Fondo Immobiliare alla data del 31 dicembre 2025 (per fini bilancistici), viene di seguito descritto:

Valori in € migliaia

Id	Denominazione	Comune	Indirizzo	Superficie	Valore al	Valore al
	Eurosanità S.p.A.		- 42 -			



				Comm.le mq.	31/12/2025	31/12/2024
1	Policlinico Casilino	Roma	Via Casilina, 1040 -1049	31.161	103.200	102.400
2	Villa Stuart	Roma	Via Trionfale, 5952	7.051	38.170	38.020
3	Quisisana	Roma	Via G. G. Porro, 1-3-5-7-9-11	7.900	53.490	53.150
4	Sant'Elisabetta I	Fiuggi (FR)	Via Guglielmo Marconi, 2 - 4	1.716	2.810	2.680
5	Sant'Elisabetta II	Fiuggi (FR)	Via Vecchia Fiuggi, 42	6.418	11.280	11.150
6	Z1 - PMA	Roma	Via Federico Calabresi, 11	1.913	6.570	6.560
7	Z2	Roma	Via Federico Calabresi, 25-27	6.683	15.860	15.740
				62.842	231.380	229.700

Il Valore di Mercato indicato è dato dalla sommatoria delle proprietà individuali di cui si compone il Fondo Immobiliare. Nell'ambito della valutazione non è stato considerato alcuno sconto / premio derivante dalla commercializzazione in blocco delle proprietà valutate.

La seguente tabella riporta i principali dati descrittivi del Fondo:

Data inizio attività	31 luglio 2018
Scadenza del Fondo	31 dicembre 2028
Depositorio	Caceis Bank, Italy Branch
Esperto Indipendente	Scenari Immobiliari S.r.l.
Società di revisione	Pricewaterhouse Coopers S.p.A.
Valore nominale iniziale delle quote	100.000 euro
Valore nominale complessivo quote al 31 dicembre 2025	98.600.000 euro
Numero quote al 31 dicembre 2025	986
Valore complessivo netto al 31 dicembre 2025	132.068.004 euro
Valore unitario delle quote al 31 dicembre 2025	133.943,209 euro
Valore di mercato degli immobili al 31 dicembre 2025	231.380.000 euro

La tabella seguente illustra le principali informazioni del Fondo dalla data di avvio dell'operatività fino alla data del 31 dicembre 2025:

	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
--	------------	------------	------------

Valore complessivo del fondo (1)	(euro mln.)	126,84	128,27	132,07
Numero quote	(n.)	986	986	986
Valore unitario delle quote	(euro)	128.635,947	130.093,271	133.943,209
Valore degli immobili	(euro mln.)	231,30	229,70	231,38
Costo storico e oneri capitalizzati (2)	(euro mln.)	209,44	209,44	209,44
Patrimonio immobiliare	(n.immobili)	7	7	7
Mq. Complessivi lordi (3)	(mq)	181.942	181.942	181.942
Redditività lorda (4)	(%)	6,34%	6,55%	6,63%
Finanziamenti	(euro mln.)	106,92	105,22	104,41
Loan to value (LTV) (5)	(%)	46,22%	45,81%	45,13%
Loan to cost (LTC) (6)	(%)	51,05%	50,24%	49,85%
Distribuzione geografica prevalente		Lazio	Lazio	Lazio
Risultato dell'esercizio	(euro mln.)	9,92	2,16	5,80
Distribuzione proventi totale (7)	(euro mln.)	0,31	0,43	4,20
Distribuzione proventi per quota	(euro)	310,00	426,00	4.260,50
Rimborso capitale totale (8)	(euro mln.)	n.a.	n.a.	n.a.
Rimborso capitale per quota	(euro)	n.a.	n.a.	n.a.
Valore nominale delle quote	(euro)	100.000,000	100.000,000	100.000,000
Dividend Yield (9)	(%)	0,63%	0,43%	4,26%

(1) Valore contabile riportato nella Relazione alla data di riferimento

(2) Al netto delle vendite effettuate

(3) L'incremento della superficie lorda per 199 mq e della superficie commerciale per 125 mq, rispetto al 31 dicembre 2020, è riconducibile al completamento dei lavori di ampliamento eseguiti dal Conduttore in conformità alle disposizioni e alle agevolazioni del Piano Casa.

(4) Calcolato quale rapporto tra il totale dei canoni, inclusivo degli adeguamenti ISTAT e il costo storico comprensivo di oneri accessori di acquisto e di costi capitalizzati

(5) Rapporto tra debiti finanziari e valore di mercato degli immobili

(6) Rapporto tra debiti finanziari e costo storico degli immobili comprensivo di oneri accessori di acquisto e di costi capitalizzati

(7) Importi di competenza relativi alla data di riferimento

(8) Valore al netto dei rimborsi parziali pro quota pagati dal periodo di collocamento alla data di riferimento

(9) Rapporto tra proventi per quota e valore nominale medio annuo della quota



Contratti di locazione

Alla data del 31 dicembre 2025, la superficie lorda totale degli Immobili – interamente locati ad un unico conduttore (di seguito, il “Conduttore”) – è pari a 181.942 mq, mentre la superficie commerciale è pari a 62.842 mq. L’importo dei canoni di locazione di competenza dell’esercizio 2025 ammonta a euro 8.821 migliaia.

Divisioni (Riepilogo locazioni)	Saldo 2025	Saldo 2024	Variazione
Policlinico Casilino	1.676	6.662	-4.986
Quisisana	2.912	2.875	37
Villa Stuart	2.115	2.089	26
S. Elisabetta 1	175	173	2
S. Elisabetta 2	722	713	9
PMA (Z1)	396	392	4
PAC (Z2)	825	812	13
Totali	8.821	13.715	-4.895

Alla data del 31 dicembre 2025, non risultano debiti per fatture emesse dal Fondo Tessalo verso la Società e alla stessa data, non sono stati sostenuti costi capitalizzabili inerenti opere di manutenzione straordinaria.

Le quote del Fondo Immobiliare Tessalo, alla data del 31 dicembre 2025 sono complessivamente n° 182 – iscritte in bilancio per un valore complessivo di euro 18.267.316.

Evidenziamo che nell’esercizio corrente, per effetto del conferimento del ramo d’azienda Policlinico Casilino sono state cedute alla società collegata n. 256 quote.

Nel corso dell’anno 2025 non è stata effettuata alcuna operazione di investimento e disinvestimento in beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari da parte del Fondo Tessalo.



Il business plan del Fondo, approvato, in data 29 maggio 2025, delinea che l'obiettivo che il Fondo si prefigge è quello di massimizzare il rendimento per i titolari delle quote, da realizzarsi attraverso:

- il mantenimento in portafoglio degli Immobili, stante i flussi di cassa stabili e certi nel tempo;
- la distribuzione dei proventi in favore dei sottoscrittori.

Dalla data di inizio attività, ossia dal 31 luglio 2018, alla data della presente Relazione, il valore complessivo netto (NAV) del Fondo è aumentato passando da euro 76.800.000 a euro 132.068.004. Il valore unitario della quota è passato da euro 100.000,000 a euro 133.943,209 con un incremento del 13,4%. Il Tasso Interno di Rendimento, calcolato sulla base del valore iniziale del Fondo, dei flussi di cassa in uscita e del NAV al 31 dicembre 2025, risulta pari a 7,53%.

Si evidenziano alcuni *ratios* elaborati sulla base dei dati della Relazione che esprimono, in modo sintetico ma significativo, la struttura patrimoniale del Fondo e l'andamento economico dello stesso.

Indicatore	Descrizione	Valore
ROE	Risultato dell'esercizio/NAV medio dell'esercizio	4,45%
ROA	Risultato gestione immobiliare/valore immobili(*)	5,97%
Leverage	Finanziamenti/valore immobili	45,13%
Livello di impegno asset immobiliari	Valore immobili/totale attività	97,40%
Valore medio beni immobili (euro)	Valore immobili/n. immobili	33,05 mln

(*) media aritmetica del valore dell'immobile 31/12/2024 - 31/12/2025

La gestione finanziaria

Finanziamenti



Il Fondo nel 2018, contestualmente alle operazioni di apporto del portafoglio immobiliare, ha sottoscritto un contratto di finanziamento ipotecario amortizing con Natixis, UniCredit, Banco BPM e MPS, di importo pari a euro 113.300.000. Il finanziamento, con scadenza finale in data 31 luglio 2025, come da ultimo modificato a luglio 2023, presentava un margine pari a 260 bps. A luglio 2025, in prossimità della scadenza contrattuale, è stato sottoscritto un nuovo contratto di finanziamento ipotecario, in sostituzione del precedente, erogato da un pool di banche composto da Intesa Sanpaolo, BNP Paribas e UniCredit. Il rifinanziamento, di importo pari a euro 105.200.000 e durata di 5 anni, prevede un piano di rimborso semestrale pari allo 0,75% del debito iniziale e una rata finale di euro 97.310.000. Il tasso d'interesse è pari all'Euribor a 6 mesi maggiorato di uno spread pari a 250 bps. Alla data della presente Relazione il finanziamento in essere è pari a euro 104.411.000. Si evidenzia che, alla data di chiusura della presente Relazione, la leva finanziaria utilizzata dal Fondo, determinata secondo quanto previsto nell'articolo 109 del Regolamento delegato (UE) 231/2013, risulta pari a 1,8 secondo il metodo degli impegni. La leva finanziaria risulta inferiore al limite massimo consentito dal Regolamento del Fondo. Per ulteriori dettagli si rimanda a quanto descritto nella Nota Integrativa Parte B Sezione III.1 Finanziamenti Ricevuti. La liquidità disponibile alla data del 31 dicembre 2025 è di euro 3.674.505

Strumenti finanziari derivati

Contestualmente al contratto di finanziamento originario, il Fondo aveva sottoscritto un contratto derivato con premio running e copertura pari al 100% del debito, estinto a luglio 2025. In data 30 settembre 2025, secondo quanto previsto dal nuovo contratto di finanziamento, il Fondo ha sottoscritto con Intesa Sanpaolo, BNP Paribas e Unicredit tre Interest Rate Cap con premio rateizzato, strike rate al 3% e un nozionale iniziale pari all'80% del finanziamento in essere. Alla data della presente Relazione il valore di mercato dei derivati è pari a euro -716.226.

Proventi posti in distribuzione



Ai sensi del Regolamento del Fondo, sono considerati proventi della gestione gli utili d'esercizio risultanti dalla relazione di gestione del Fondo annuale calcolati: - al netto delle plusvalenze non realizzate nel periodo di riferimento e incrementati in misura pari alle minusvalenze non realizzate nel medesimo periodo, queste ultime a condizione che il valore dei beni immobili e delle partecipazioni in società immobiliari, singolarmente considerati, sia eguale o superiore al valore di apporto e/o acquisizione incrementato degli eventuali costi capitalizzati dei medesimi; - aggiungendo (a) le plusvalenze non realizzate nei semestri precedenti ma che abbiano trovato realizzazione nel semestre di riferimento (o nel minor periodo in relazione al quale si procede alla distribuzione dei proventi) e (b) i Proventi della Gestione maturati ed eventualmente non distribuiti negli esercizi precedenti ai sensi del Regolamento; - senza considerare le eventuali plusvalenze e minusvalenze (c.d. mark-to-market) che si dovessero evidenziare in relazione alla gestione degli strumenti finanziari derivati nei quali potrà essere investito il patrimonio del Fondo ai sensi del presente Regolamento, prima della loro effettiva e definitiva determinazione. I Proventi della Gestione sono distribuiti agli aventi diritto con cadenza annuale fino alla scadenza del Fondo o alla anticipata liquidazione dello stesso, in misura non inferiore al 90% degli stessi, fatta salva la facoltà, previa comunicazione ai Partecipanti, di ridurre la percentuale in connessione con le obbligazioni e esigenze finanziarie del Fondo. Resta salva la facoltà della Società di gestione di ridurre, dandone comunicazione ai partecipanti, la percentuale dei proventi posti in distribuzione di cui al precedente paragrafo 3.2.2 in connessione con le obbligazioni ed esigenze finanziarie del Fondo; rientrano ad esempio tra queste: (i) le obbligazioni assunte dal Fondo ai sensi dei contratti di finanziamento stipulati in conformità al paragrafo 2.12.1 nonché le ulteriori rilevanti obbligazioni del Fondo; (ii) l'esecuzione delle opere incrementative del valore degli immobili (cosidette "capex) previste nel business plan e/o (iii) le spese e gli oneri, anche fiscali, a carico del Fondo (per importi già maturati o di prossima maturazione) non concedano di procedere con la distribuzione nella predetta misura. In tale ultimo caso, il consiglio di amministrazione della Società di Gestione procederà a distribuire i Proventi della Gestione nella percentuale massima possibile alla data di riferimento.



Si evidenzia che, dalla data di avvio dell'operatività del Fondo alla data della presente Relazione, il Fondo ha distribuito proventi per un ammontare complessivo pari a euro 25.291.248 (euro 26.103,000 pro- quota), con la presente Relazione e nel rispetto di quanto indicato nel Regolamento di Gestione del Fondo, si potrà porre in distribuzione euro 2.232 unitari per ognuna delle 986 quote costituenti il patrimonio del Fondo, per un importo totale pari a euro 2.200.752. La tabella sotto riportata, i cui valori sono tutti espressi in euro, illustra le modalità di calcolo dei proventi distribuibili nel rispetto di quanto indicato nel Regolamento di Gestione del Fondo:

Capitale residuo alla data	98.600.000
NAV alla data	132.068.004
Utile a vita intera alla data	33.468.004
Plusvalenze cumulative non realizzate	21.942.210
Proventi distribuibili al 31 dicembre 2025	11.525.794

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio (Fondo Tessalo)

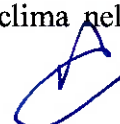
Non si evidenziano fatti di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio.

La sostenibilità e le tematiche ESG (Environmental, Social & Governance)

A livello di mercato, si rileva la sempre più crescente sensibilità in relazione alla sostenibilità e alle connesse tematiche ESG (Environmental, Social and Governance), anche a seguito della definizione, a livello europeo, dello European Green Deal, presentato dalla Commissione l'11 dicembre 2019, che ha definito una nuova strategia di crescita per l'Europa e che mira a trasformare l'Unione Europea in una società giusta e prospera, dotata di un'economia moderna, efficiente sotto il profilo delle risorse e competitiva, con zero emissioni nette di gas a effetto serra entro il 2050 e in cui la crescita economica sia dissociata dall'uso delle risorse.

L'impegno dell'Unione Europea a ridurre le sue emissioni nette di gas a effetto serra di almeno il 55% entro il 2030 è stato comunicato alla Convenzione delle Nazioni Unite sul clima nel

Eurosantà S.p.A.



dicembre 2020 come contributo al conseguimento degli obiettivi dell'accordo di Parigi. Grazie all'attuale legislazione in materia di clima ed energia, le emissioni di gas a effetto serra dell'Unione Europea sono già diminuite del 30% rispetto al 1990, mentre nello stesso periodo l'economia europea è cresciuta di oltre il 60%, dissociando la crescita dalle emissioni. L'obiettivo stesso "net zero emissions" ha, inoltre, promosso la nascita di nuove certificazioni che premiano immobili "virtuosi" dal punto di vista della riduzione delle emissioni come, ad esempio, il Living Building Challenge o i nuovi LEED Zero.

La consapevolezza e l'impegno da parte dei differenti operatori, anche nel settore del risparmio gestito immobiliare, diventano pertanto sempre più rilevanti e si esplicano, tra l'altro, mediante opportune strategie di reporting e monitoraggio dei dati e degli obiettivi ESG. I rating di valutazione volontaria, come gli UN PRI (Principles for Responsible Investment), il GRESB (Global Real Estate Sustainability) e le certificazioni immobiliari (LEED, BREEAM, Well, ecc.) sono sempre più utilizzati. Anche le politiche governative legate al PNRR stanno contribuendo al processo di transizione e progressivo miglioramento delle performance energetiche in particolare nei settori immobiliari, industriali e dei trasporti. In questo senso gli operatori saranno sempre di più sollecitati a individuare e attuare strategie sostenibili, evitando fenomeni di greenwashing, condurre assessment e analisi sui rischi ESG e stress test su rischi non finanziari endogeni ed esogeni, anche al fine di controllare e garantire il mantenimento di un sustainable long term stakeholder value.

Risorse umane e relazioni industriali

La Società impiega prevalentemente personale proprio e in misura restante alle competenze professionali specialistiche, in relazione all'evoluzione delle necessità della Società. La gestione dei rapporti di lavoro è orientata a garantire pari opportunità e a favorire la crescita professionale di ciascuno. Al 31 dicembre 2025 i dipendenti occupati presso la Società sono n° 361 (n° 1.419 al 31 dicembre 2024)

Le relazioni sindacali aziendali, fino ad oggi, pur nel rispetto dei ruoli e delle prerogative delle parti, hanno consentito di arrivare sempre ad intese condivise. Ciò ha permesso, col passare degli

Eurosania S.p.A.

anni, di mantenere un sistema di relazioni sindacali basato sul rispetto reciproco e sulla condivisione delle aspettative comuni.

Il contratto che si applica a tutto il personale di lavoro dipendente da Case di Cura, IRCCS, Presidi, Ospedali classificati, RSA e centri di riabilitazione a carattere prevalentemente sanitario privato, è il contratto CCNL AIOP suddiviso per personale medico, non medico e RSA.

Si segnala che a partire dal 1 giugno 2022, la Eurosania ha scelto di applicare al proprio personale a dirigenza medica dipendente, impegnato presso le strutture dell'Ospedale Policlinico Casilino e della Clinica Villa Stuart un nuovo Contratto Collettivo Aziendale.

Formazione e Sviluppo

L'attività di formazione e sviluppo delle risorse umane è stata mirata al fine di garantire un costante rafforzamento della qualità delle risorse preposte principalmente alla assistenza sanitaria, oltre a quelle impegnate nelle attività di supporto, coordinamento e controllo. La componente formativa ha significativamente riguardato anche l'aspetto della sicurezza, attraverso la programmazione di corsi di formazione relativi in particolare alla formazione della squadra di emergenza, squadra anti-incendio, di primo soccorso.

Controllo Contabile e Amministrativo della Società

Il controllo amministrativo, inteso come vigilanza dell'osservanza della legge e dello statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e sull'adeguamento dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile, è stato affidato all'organo monocratico come possibile alternativa all'organo collegiale così come disposto dall'art. 2477 C.C. modificato dalla legge n. 183/2011; quello prettamente contabile alla società di revisione EY S.p.A. per gli esercizi 2025-2027.

Fatti di rilievo intervenuti dopo il 31 dicembre 2025

Il panorama socioeconomico del 2025 è stato caratterizzato da un contesto geopolitico complesso, segnato dal perdurare delle tensioni nel Medio Oriente e dal rafforzarsi del confronto tra Stati Uniti e Iran, che ha accresciuto il livello di incertezza globale. Tali dinamiche hanno inciso Eurosania S.p.A.

principalmente sulla volatilità dei mercati energetici, sulle catene di approvvigionamento e sulla fiducia degli operatori economici.

Nonostante ciò, l'economia globale ha mostrato una buona capacità di tenuta: secondo la BCE, la crescita del PIL mondiale nel 2025 si attesterà intorno al 3,5%, in lieve miglioramento rispetto al 2024, pur in presenza di rischi al ribasso. Nell'area Euro la crescita è rimasta moderata, mentre in Italia è stata sostenuta dalla domanda interna e dagli investimenti legati al PNRR, con un contesto inflazionistico in progressivo rientro.

In tale scenario, Eurosanità S.p.A., operando in un settore caratterizzato da domanda essenziale e relativamente anelastica, presenta un'elevata resilienza. Le tensioni geopolitiche potrebbero teoricamente riflettersi in un incremento dei costi operativi (in particolare energetici e di approvvigionamento), in una maggiore volatilità del contesto macroeconomico e in possibili pressioni sulla spesa pubblica sanitaria.

Tuttavia, alla data odierna, non si ravvisano impatti diretti e significativi sulla situazione economico-finanziaria e sulle prospettive operative della Società, che continua a beneficiare di una domanda stabile e di un posizionamento consolidato nel proprio mercato di riferimento.

Nel complesso, pur in un contesto internazionale incerto, le tensioni tra Stati Uniti e Iran rappresentano un fattore di rischio generale per l'economia globale, senza però determinare effetti rilevanti sull'operatività di Eurosanità S.p.A.

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, evidenziamo altresì che la società ha avviato l'iter di presentazione della richiesta di autorizzazione e accreditamento (sia alla ASL RM 2 che alla Regione Lazio) per la struttura denominata Z1 con destinazione *hospice* ed al contempo sono allo studio possibili soluzioni di messa a reddito della struttura: stanno per iniziare, infatti, i lavori di realizzazione della tramvia che, percorrendo in parte il vecchio tracciato ferroviario adiacente alla Casilina, collegherà la stazione Termini all'Ateneo di Tor Vergata ed è ipotizzabile anche un utilizzo di tipo alberghiero della struttura, anche sul modello "studentato".

Eurosanità S.p.A.

- 52 -



*** **

La Società, in considerazione della redazione del bilancio consolidato civilistico a cui è tenuto il Gruppo ai sensi del D.Lgs. n. 127 del 9 aprile 1991, ha usufruito del maggior termine dei 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio per la convocazione dell'Assemblea dei Soci, in conformità a quanto previsto dal combinato disposto ex art. 2364, ultimo comma, del codice civile e dell'art. 14 del vigente statuto sociale.

*** **

Proposta di destinazione degli utili

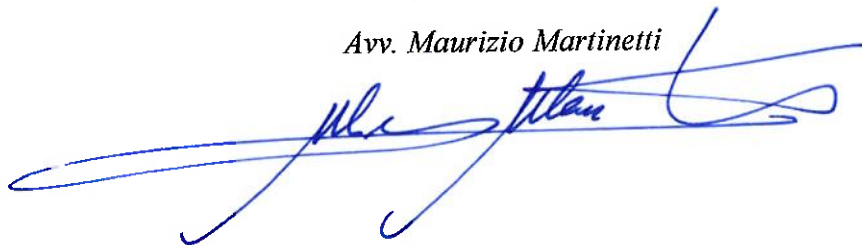
Signori Azionisti,

nel ringraziarVi per la fiducia accordataci, sottoponiamo alla Vostra approvazione la relazione sulla gestione, lo stato patrimoniale, il conto economico, il rendiconto finanziario e la nota integrativa al 31 dicembre 2025, così come Vi sono stati presentati nel loro complesso e nelle singole appostazioni in essi contenute, e Vi proponiamo altresì di destinare **l'utile dell'esercizio, pari a euro 17.798.282**, per il 5% pari a euro 889.914 al fondo riserva legale e euro 16.908.368 alla voce "Utili a nuovo".

Per il Consiglio d'Amministrazione

Il Presidente

Avv. Maurizio Martinetti



Eurosanità S.p.A.

Bilancio di esercizio al 31/12/2025

Dati Anagrafici	
Sede in	Roma
Codice Fiscale	06726891002
Numero Rea	ROMA 987174
P.I.	06726891002
Capitale Sociale Euro	10.986.400,00i.v.
Forma Giuridica	Società per azioni
Settore di attività prevalente (ATECO)	861000
Società in liquidazione	no
Società con Socio Unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	sì
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento	3C S.p.A.
Appartenenza a un gruppo	sì
Denominazione della società capogruppo	3C S.p.A.
Paese della capogruppo	Italia
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative	



STATO PATRIMONIALE ATTIVO	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI			
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	0	0	0
B) IMMOBILIZZAZIONI			
I - Immobilizzazioni immateriali			
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	480.216	952.104	-471.888
6) Immobilizzazioni in corso e acconti	8.850	35.700	-26.850
7) Altre	16.302.967	26.287.721	-9.984.754
Totale immobilizzazioni immateriali	16.792.033	27.275.525	-10.483.492
II - Immobilizzazioni materiali			
1) Terreni e fabbricati	4.715.181	8.579.279	-3.864.098
2) Impianti e macchinario	461.620	1.295.102	-833.482
3) Attrezzature industriali e commerciali	3.438.946	5.724.386	-2.285.440
4) Altri beni	919.511	1.303.235	-383.724
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	0	0	0
Totale immobilizzazioni materiali	9.535.258	16.902.002	-7.366.744
III - Immobilizzazioni finanziarie			
1) Partecipazioni			
a) Imprese controllate	0	1.000.000	-1.000.000
b) Imprese collegate	1.617.982	0	1.617.982
c) Imprese controllanti	139.500	0	139.500
d-bis) Altre imprese	24.770	24.770	0
Totale partecipazioni	1.782.252	1.024.771	757.481
2) Crediti			
c) verso imprese controllanti	6.000.000	0	6.000.000
3) Altri titoli	18.267.316	43.962.000	-25.694.684
4) Strumenti finanziari derivati attivi	166.716	319.450	-152.734
Totale immobilizzazioni finanziarie	26.216.284	45.306.221	-19.089.937
Totale immobilizzazioni (B)	52.543.575	89.483.748	-36.940.173
C) ATTIVO CIRCOLANTE			
I) Rimanenze			
1) Materie prime, sussidiarie e di consumo	1.470.836	2.722.060	-1.251.224
Totale rimanenze	1.470.836	2.722.060	-1.251.224
II) Crediti			
1) Verso clienti			
Esigibili entro l'esercizio successivo	17.536.116	75.845.658	-58.309.542
Totale crediti verso clienti	17.536.116	75.845.658	-58.309.542
2) Verso imprese controllate			
Esigibili entro l'esercizio successivo	0	37.423	-37.423
Totale crediti verso imprese controllate	0	37.423	-37.423
3) Verso imprese collegate			
Esigibili entro l'esercizio successivo	5.137.436	0	5.137.436
Totale crediti verso imprese collegate	5.137.436	0	5.137.436
4) Verso imprese controllanti			
Esigibili entro l'esercizio successivo	43.071	0	43.071
Totale crediti verso imprese controllanti	43.071	0	43.071
5) Verso Imprese sottoposte al controllo delle controllanti			

Esigibili entro l'esercizio successivo	494.715	467.283	27.432
Totale crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	494.715	467.283	27.432
5-bis) Crediti tributari			
Esigibili entro l'esercizio successivo	4.340.078	4.528.507	-188.429
Esigibili oltre l'esercizio successivo	239.933	319.910	-79.977
Totale crediti tributari	4.580.011	4.848.417	-268.406
5-ter) Imposte anticipate	12.773.284	7.663.256	5.110.028
5-quater) Verso altri			0
Esigibili entro l'esercizio successivo	5.006.054	1.474.282	3.531.772
Esigibili oltre l'esercizio successivo	8.000.000	0	8.000.000
Totale crediti verso altri	13.006.054	1.474.282	11.531.772
Totale crediti	53.570.687	90.336.319	-36.765.632
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni			
1) Partecipazioni in imprese controllate	0	0	0
4) Altre partecipazioni	7.160	7.160	0
6) Altri titoli	50.000	100.000	-50.000
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	57.160	107.160	-50.000
IV - Disponibilità liquide			
1) Depositi bancari e postali	7.892.338	9.184.452	-1.292.114
3) Danaro e valori in cassa	70.867	72.267	-1.400
Totale disponibilità liquide	7.963.205	9.256.719	-1.293.514
Totale attivo circolante (C)	63.061.888	102.422.258	-39.360.370
D) RATEI E RISCONTI	1.163.212	2.775.931	-1.612.719
TOTALE ATTIVO	116.768.675	194.681.937	-77.913.262
STATO PATRIMONIALE PASSIVO	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
A) PATRIMONIO NETTO			
I - Capitale	10.986.400	10.986.400	0
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	0	0
III - Riserve di rivalutazione	0	0	0
IV - Riserva legale	460.956	424.666	36.290
V - Riserve statutarie	0	0	0
VI - Altre riserve, distintamente indicate			
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	3.000.000	3.000.000	0
Varie altre riserve	0	3	-3
Totale altre riserve	3.000.000	3.000.003	-3
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	166.657	313.652	-146.995
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	6.180.624	5.491.120	689.504
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	17.798.282	725.793	17.072.489
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	-23.000.000	0	-23.000.000
Totale patrimonio netto (A)	15.592.919	20.941.634	-5.348.715
B) FONDI PER RISCHI E ONERI			
2) Per imposte, anche differite	451.465	360.360	91.105
4) Altri	7.311.549	11.031.850	-3.720.301
Totale fondi per rischi e oneri (B)	7.763.014	11.392.210	-3.629.196
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	1.031.119	3.653.653	-2.622.534
D) DEBITI			

3) Debiti verso soci per finanziamenti			
Esigibili entro l'esercizio successivo	1.933.341	1.933.341	0
Totale debiti verso soci per finanziamenti	1.933.341	1.933.341	0
4) Debiti verso banche			
Esigibili entro l'esercizio successivo	10.635.090	16.690.291	-6.055.201
Esigibili oltre l'esercizio successivo	9.554.187	23.218.332	-13.664.145
Totale debiti verso banche	20.189.277	39.908.623	-19.719.346
5) Debiti verso altri finanziatori			
Esigibili entro l'esercizio successivo	11.587.403	16.441.967	-4.854.564
Totale debiti verso altri finanziatori	11.587.403	16.441.967	-4.854.564
6) Acconti			
Esigibili entro l'esercizio successivo	85.056	114.016	-28.960
Totale acconti	85.056	114.016	-28.960
7) Debiti verso fornitori			
Esigibili entro l'esercizio successivo	33.036.372	69.835.168	-36.798.796
Totale debiti verso fornitori	33.036.372	69.835.168	-36.798.796
9) Debiti verso imprese controllate			
Esigibili entro l'esercizio successivo	0	950.000	-950.000
Totale debiti verso imprese controllate	0	950.000	-950.000
10) Debiti verso collegate			
Esigibili entro l'esercizio successivo	155.002	0	155.002
Totale debiti verso imprese collegate	155.002	0	155.002
11) Debiti verso controllanti			
Esigibili entro l'esercizio successivo	2.347.672	2.191.890	155.782
Totale debiti verso controllanti	2.347.672	2.191.890	155.782
11-bis) Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti			
Esigibili entro l'esercizio successivo	993.936	948.488	45.448
Totale debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	993.936	948.488	45.448
12) Debiti tributari			
Esigibili entro l'esercizio successivo	947.475	7.776.791	-6.829.316
Totale debiti tributari	947.475	7.776.791	-6.829.316
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale			
Esigibili entro l'esercizio successivo	949.048	4.418.419	-3.469.371
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	949.048	4.418.419	-3.469.371
14) Altri debiti			
Esigibili entro l'esercizio successivo	4.168.081	11.266.565	-7.098.484
Esigibili oltre l'esercizio successivo	14.000.000	0	14.000.000
Totale altri debiti	18.168.081	11.266.565	6.901.516
Totale debiti (D)	90.392.663	155.785.268	-65.392.605
E) RATEI E RISCONTI	1.988.960	2.909.172	-920.212
TOTALE PASSIVO	116.768.675	194.681.937	-77.913.262
CONTO ECONOMICO	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
A) VALORE DELLA PRODUZIONE			
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	120.244.637	223.473.108	-103.228.471
5) Altri ricavi e proventi			
Altri	6.145.601	12.264.339	-6.118.738
Contributi in conto esercizio	336.285	428.091	-91.806

Totale altri ricavi e proventi	6.481.886	12.692.430	-6.210.544
Totale valore della produzione	126.726.523	236.165.538	-109.439.015
B) COSTI DELLA PRODUZIONE			
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	18.001.566	37.093.885	-19.092.319
7) Per servizi	53.080.669	74.068.272	-20.987.603
8) Per godimento di beni di terzi	12.458.597	20.551.329	-8.092.732
9) Per il personale:			
a) Salari e stipendi	22.210.772	57.258.062	-35.047.290
b) Oneri sociali	6.528.820	16.208.068	-9.679.248
c) Trattamento di fine rapporto	1.316.944	3.228.800	-1.911.856
e) Altri costi	373.160	1.035.793	-662.633
Totale costi per il personale	30.429.696	77.730.723	-47.301.027
10) Ammortamenti e svalutazioni:			
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	1.232.622	1.979.520	-746.898
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.331.245	1.894.262	-563.017
d) Svalutazione crediti attivo circolante e disponibilità liquide	21.261.186	0	21.261.186
Totale ammortamenti e svalutazioni	23.825.053	3.873.782	19.951.271
11) Variaz. delle rim. di materie prime, sussid. di consumo e merci	-275.412	43.950	-319.362
12) Accantonamenti per rischi	4.843.481	356.841	4.486.640
13) Altri accantonamenti	1.522.492	601.830	920.662
14) Oneri diversi di gestione	8.098.732	15.433.816	-7.335.084
Totale costi della produzione	151.984.874	229.754.428	-77.769.554
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	-25.258.351	6.411.110	-31.669.461
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:			
15) Proventi da partecipazioni			
Proventi da imprese collegate	40.224.709	0	40.224.709
Altri	533	1.257	-724
Totale proventi da partecipazioni	40.225.242	1.257	40.223.985
16) Altri proventi finanziari:			
a) Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni			
Altri	380.694	322.368	58.326
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immob.	380.694	322.368	58.326
b) Da titoli iscritti nelle immob. che non costituiscono partic.	172.663	284.048	-111.385
c) Da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partic.	528.898	491.340	37.558
d) Proventi diversi dai precedenti			
Altri	212.291	126.399	85.892
Totale proventi diversi dai precedenti	212.291	126.399	85.892
Totale altri proventi finanziari	41.519.788	1.225.412	40.294.376
17) Interessi ed altri oneri finanziari:			
Altri	3.186.704	5.835.703	-2.648.999
Totale interessi e altri oneri finanziari	3.186.704	5.835.703	-2.648.999
Totale proventi e oneri finanziari (C) (15+16-17+-17-bis)	38.333.084	-4.610.291	42.943.375
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE:			
Totale rettifiche di attività e passività finanziarie (18-19)	0	0	0
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+-C+-D)	13.074.733	1.800.819	11.273.914
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate			0

Imposte correnti	317.828	737.076	-419.248
Imposte esercizi precedenti	72.366	0	72.366
Imposte differite e anticipate	-5.113.743	337.950	-5.451.693
Totale imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	-4.723.549	1.075.026	-5.798.575
21) UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO	17.798.282	725.793	17.072.489

Rendiconto finanziario, metodo indiretto	31/12/2025	31/12/2024
A. FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALL'ATTIVITA' OPERATIVA (METODO INDIRETTO)		
Utile (perdita) dell'esercizio	17.798.282	725.793
Imposte sul reddito	-4.723.549	1.075.026
Interessi passivi/(attivi)	1.891.625	4.610.291
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	-40.224.709	0
1. Utile / (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	-25.258.351	6.411.110
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	27.233.987	4.350.773
Ammortamenti delle immobilizzazioni	2.563.866	3.873.782
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazioni monetarie	152.734	0
Altre rettifiche in aumento / (in diminuzione) per elementi non monetari	-168.895	231.047
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	29.781.692	8.455.602
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	4.523.341	14.866.712
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	-275.412	43.950
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	2.656.944	1.344.988
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	9.006.738	4.491.199
Decremento/(Incremento) ratei e risconti attivi	433.330	538.263
Incremento/(Decremento) ratei e risconti passivi	-536.538	-451.759
Altri decrementi / (Altri incrementi) del capitale circolante netto	27.798.999	-1.195.947
Totale variazioni del capitale circolante netto	39.084.061	4.770.694
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	43.607.402	19.637.406
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	-1.111.090	-4.610.291
(Imposte sul reddito pagate)	-137.895	-50.769
(Utilizzo dei fondi)	-4.643.742	-619.912
Totale altre rettifiche	-5.892.727	-5.280.972
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	37.714.675	14.356.434
B. FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALL'ATTIVITA' D'INVESTIMENTO		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	-2.028.847	-5.722.280
Disinvestimenti	29.945	2.812.682
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	-3.612.978	-4.572.266
Disinvestimenti	0	482.427
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	-6.757.482	-888.326
Disinvestimenti	0	0
Attività finanziarie non immobilizzate		
Disinvestimenti	50.000	0
Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide	1.655.893	
Flusso finanziario dell'attività d'investimento (B)	-10.663.469	-7.887.763
C. FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALL'ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	544.788	4.515.475
Accensione finanziamenti		5.652.025
(Rimborso finanziamenti)	-5.889.508	-14.039.954

Mezzi propri		
(Rimborso di capitale)	0	-204.009
Cessione (acquisto) di azioni proprie	-23.000.000	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	-28.344.720	-4.076.463
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	-1.293.514	2.392.208
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio		
Depositi bancari e postali	9.184.452	6.608.651
Denaro e valori in cassa	72.267	255.860
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	9.256.719	6.864.511
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	7.892.338	9.184.452
Denaro e valori in cassa	70.867	72.267
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	7.963.205	9.256.719



NOTA INTEGRATIVA

AI SENSI DELL'ART. 2427 C.C.

Criteri di formazione e di valutazione

Premessa

Ai fini della redazione del Bilancio d'esercizio si è tenuto conto di quanto disciplinato in materia di bilancio dal Codice Civile e dai principi contabili emessi dall'Organismo Italiano di Contabilità.

Il Bilancio risulta costituito dai seguenti documenti:

- Stato Patrimoniale;
- Conto Economico;
- Rendiconto Finanziario;
- Nota Integrativa.

L'esposizione dei valori che compongono lo Stato Patrimoniale, il Conto Economico e il Rendiconto Finanziario dell'esercizio 2025 è conforme alle specifiche previste dagli articoli 2423, 2423 bis, 2423 ter, 2424, 2424 bis, 2425, 2425 bis, 2425 ter e 2426 del Codice Civile. La presente Nota Integrativa al bilancio dell'esercizio è stata predisposta in aderenza ai dettami previsti dall'art. 2427 e dall'art. 2427-bis e seguenti del Codice Civile.

La predisposizione del bilancio al 31.12.2025 non ha comportato la necessità di dovere ricorrere a deroghe per casi eccezionali, come previsto dall'art. 2423 comma 5 del Codice Civile. Nell'ambito della predisposizione del bilancio si sono osservati i postulati generali della chiarezza e della rappresentazione veritiera e corretta, nonché i principi contabili previsti dall'art. 2423 bis del Codice Civile, e più precisamente:

- la valutazione delle voci è stata fatta secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività;-la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto;
- si è tenuto conto dei proventi e degli oneri di competenza dell'esercizio, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento;-si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura di questo;
- gli elementi eterogenei ricompresi nelle singole voci sono stati valutati separatamente;-relativamente ai criteri di valutazione delle poste di bilancio nessun criterio è stato modificato rispetto al bilancio chiuso al 31.12.2024.

Gli importi esposti negli schemi di bilancio ed in Nota Integrativa sono espressi in unità di Euro.

Al fine di una migliore esposizione e laddove ritenuto opportuno si è proceduto a riclassificare alcune voci dell'esercizio precedente in linea con l'esercizio corrente.

L'eventuale saldo delle differenze di arrotondamento derivanti dal bilancio redatto in unità di Euro e dalla contabilità tenuta in centesimi di Euro, è stato imputato direttamente ad una delle riserve di Patrimonio Netto o al Conto Economico.

Si rinvia alla Relazione sulla Gestione per le informazioni di dettaglio sui rapporti con imprese controllate, controllanti e imprese sottoposte al controllo di queste ultime e altre parti correlate, oltre alle ulteriori informazioni previste in tema di andamento della gestione per l'esercizio 2025. Si dichiara che il presente bilancio è stato redatto in forma ordinaria.

Comparabilità dei dati di bilancio

Ai sensi dell'art. 2423-ter, comma 5, c.c., si evidenzia che i valori del periodo in esame non risultano pienamente comparabili con quelli dell'esercizio precedente, in quanto il 1 aprile 2025 è stata perfezionata un'operazione di conferimento che ha comportato una significativa modifica del perimetro aziendale e delle grandezze economico-patrimoniali della società. Per maggiori informazioni si rimanda al paragrafo "Carve-out del ramo di azienda "Policlinico Casilino" ed alle tabelle di dettaglio delle varie voci di bilancio.

Continuità aziendale

Come previsto dall'articolo 2423-bis, comma 1, n. 1, del Codice civile, la valutazione delle voci di bilancio è stata effettuata nella prospettiva della continuazione dell'attività.

Il presente bilancio che chiude con un utile netto pari a 17.798 migliaia di euro, in aumento rispetto allo scorso esercizio il cui utile si attestava a 726 migliaia di euro ed un patrimonio netto pari a 15.593 migliaia di euro, è stato redatto in base al presupposto della continuità aziendale che si basa sui seguenti assunti:

- nell'esercizio trascorso la società ha consuntivato un notevole risultato d'esercizio per effetto principalmente degli effetti economici derivanti dall'operazione straordinaria di conferimento di ramo d'azienda della struttura Policlinico Casilino;
- su un consolidamento dei ricavi registrati negli anni relativamente alle prestazioni private;
- sulle proiezioni dei flussi di cassa futuri, i quali prevedono: (i) operazioni di anticipazione e cessione per le cliniche Villa Stuart e Quisisana in sensibile aumento rispetto al consuntivo 2025; (ii) minori uscite per pagamenti a fornitori in ragione della riduzione dei pagamenti complessivi, rispetto al 2025 (la differenza è dovuta principalmente ai maggiori pagamenti effettuati il precedente esercizio a fronte di accordi di pagamento stipulati con i fornitori

scaduti).

Nel corso dei prossimi esercizi la Società continuerà a consolidare l'equilibrio economico (utile netto positivo e sostanziale).

La Società continuerà a lavorare per raggiungere obiettivi e rispettare gli impegni presi e mira a preservare una situazione patrimonialmente solida tramite un adeguato equilibrio finanziario e un buon merito creditizio presso gli istituti bancari.

Nel 2025, infatti, ha già consuntivato una posizione finanziaria netta di gran lunga migliorata rispetto allo scorso esercizio, con debiti finanziari a breve ridotti di euro 6,1 milioni per l'annualità 2025 gli amministratori non ravvedono criticità nel far fronte alle proprie obbligazioni in ragione dei flussi di cassa attesi e dei fidi in essere. Il miglioramento in parola è attribuibile all'operazione straordinaria di conferimento.

In base al suddetto principio la Società è stata considerata in grado di continuare a svolgere la propria attività e pertanto le attività e le passività sono state contabilizzate in base al presupposto che l'impresa sarà in grado di realizzare le proprie attività e far fronte alle proprie passività durante il normale svolgimento dell'attività aziendale.

Di seguito si riportano i principali criteri di valutazione adottati per la redazione del bilancio d'esercizio.

CRITERI DI VALUTAZIONE APPLICATI

B. I Immobilizzazioni immateriali

Le Immobilizzazioni Immateriali sono iscritte, previo consenso del Collegio Sindacale laddove previsto, al costo d'acquisto o di produzione, ed esposte al netto dei relativi ammortamenti.

I beni immateriali, costituiti da diritti di brevetto, diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno, concessioni, licenze e marchi e diritti simili sono iscritti al costo ed ammortizzati in quote costanti per un periodo di cinque anni.

Le altre immobilizzazioni immateriali comprendono le migliorie su beni di terzi, iscritte al costo ed ammortizzate sulla base della utilità residua delle spese sostenute o della durata residua del diritto di utilizzazione, se inferiore. La sistematicità dell'ammortamento è funzionale alla correlazione dei benefici attesi.

Le immobilizzazioni in corso non sono oggetto di ammortamento. Il processo di ammortamento inizia nel momento in cui tali valori sono riclassificati alle rispettive voci di competenza delle immobilizzazioni immateriali.

Il valore contabile netto delle Immobilizzazioni immateriali viene svalutato in caso di perdite

durevoli di valore. La svalutazione operata non è mantenuta negli esercizi successivi ove vengano meno i motivi della rettifica effettuata. Il ripristino di valore si effettua nei limiti del valore che l'attività avrebbe avuto ove la rettifica di valore non avesse mai avuto luogo, cioè tenendo conto degli ammortamenti che sarebbero stati effettuati in assenza di svalutazione.

B. II Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte in bilancio al costo d'acquisto comprensivo di eventuali oneri accessori di diretta imputazione ed eventualmente aumentato delle rivalutazioni effettuate nei casi previsti dalla normativa come previsto dall'OIC n. 16.

Le voci in bilancio sono esposte al netto del relativo fondo ammortamento. Le aliquote applicate trovano corrispondenza nei coefficienti di ammortamento indicati nel D.M. 31.12.88, che si ritengono sostanzialmente adeguati a ripartire il valore delle immobilizzazioni materiali in funzione della loro vita utile stimata. Nell'anno di entrata in funzione, le suddette aliquote sono ridotte della metà.

Categoria Cespiti	Aliquota applicata
Fabbricati e impianti civili incorporati	3%
Costruzioni leggere	10%
Mobili ed arredi locali sanitari	10%
Attrezzature sanitarie generiche e specifiche	12,5%
Impianti e macchinari specifici	12,5%
Macchine elettroniche ufficio	20%
Automezzi	25%

Il valore contabile netto delle Immobilizzazioni materiali viene svalutato in caso di perdite durevoli di valore. La svalutazione operata non è mantenuta negli esercizi successivi ove vengano meno i motivi della rettifica effettuata. Il ripristino di valore si effettua nei limiti del valore che l'attività avrebbe avuto ove la rettifica di valore non avesse mai avuto luogo, cioè tenendo conto degli ammortamenti che sarebbero stati effettuati in assenza di svalutazione.

Operazioni di locazione finanziaria

LEASING

I beni strumentali oggetto di leasing sono iscritti in Bilancio secondo il metodo patrimoniale che prevede la contabilizzazione dei canoni di leasing e degli interessi fra i costi dell'esercizio.

Per i contratti in essere, si ritiene che debbano tutti quanti essere qualificati come leasing finanziari

in quanto vi è l'esistenza della clausola di riscatto e convincimento che lo stesso sarà portato a buon fine. Tali operazioni sono state contabilizzate nel rispetto delle regole attuali previste dal codice civile secondo il metodo patrimoniale.

B. III Immobilizzazioni finanziarie

Sono state valutate secondo il criterio del costo d'acquisto e/o sottoscrizione, eventualmente ridotto per perdite durevoli di valore, in aderenza ai dettami dell'art. 2426 del Codice Civile.

Partecipazioni

Le partecipazioni sono inizialmente iscritte al costo di acquisto o di costituzione, comprensivo dei costi accessori. I costi accessori sono costituiti da costi direttamente imputabili all'operazione, quali, ad esempio, i costi di intermediazione bancaria e finanziaria, le commissioni, le spese e le imposte. Il valore di iscrizione delle partecipazioni si incrementa per effetto degli aumenti di capitale a pagamento o di rinuncia a crediti vantati dalla Società nei confronti delle partecipate. Gli aumenti di capitale a titolo gratuito non incrementano il valore delle partecipazioni.

Nel caso in cui le partecipazioni abbiano subito alla data di bilancio perdite di valore ritenute durevoli, il loro valore di iscrizione viene ridotto al minor valore recuperabile, che è determinato in base ai benefici futuri che si prevede affluiranno alla Società, fino all'azzeramento del valore di carico. Nei casi in cui la Società sia obbligata a farsi carico della copertura delle perdite conseguite dalle partecipate può rendersi necessario un accantonamento al passivo per poter far fronte, per la quota di competenza, alla copertura del deficit patrimoniale delle stesse.

Qualora negli esercizi successivi vengano meno i motivi della svalutazione effettuata, il valore della partecipazione viene ripristinato fino a concorrenza, al massimo, del costo originario.

C. I Rimanenze

I beni rientranti nelle rimanenze di magazzino sono rilevati inizialmente alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e benefici connessi al bene acquisito. Il costo comprende tutti gli oneri di acquisto, di trasformazione e gli altri costi sostenuti per portare le rimanenze sul luogo di utilizzo e nelle condizioni per essere impiegate nel processo produttivo.

Le giacenze di materie prime, sussidiarie e di consumo sono valorizzate al costo medio ponderato.

C. II Crediti

I crediti sono rilevati nell'attivo circolante in base al principio della competenza quando si verificano le condizioni per il riconoscimento dei relativi ricavi. I crediti che si originano per ragioni differenti

sono iscritti se sussiste “titolo” al credito e dunque quando essi rappresentano effettivamente un'obbligazione di terzi verso l'impresa; se di natura finanziaria sono classificati tra le immobilizzazioni finanziarie, con indicazione della quota esigibile entro l'esercizio successivo. Il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato in quanto gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta. Pertanto, i crediti sono esposti al valore nominale. L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore nominale è ottenuto mediante apposito “fondo svalutazione crediti”, tenendo in considerazione i pareri dei legali sulla recuperabilità dei crediti pregressi. In particolare, il valore di iscrizione iniziale è rappresentato dal valore nominale del credito, al netto di tutti i premi, sconti e abbuoni, ed inclusivo degli eventuali costi direttamente attribuibili alla transazione che ha generato il credito. I costi di transazione, le eventuali commissioni attive e passive e ogni differenza tra valore iniziale e valore nominale a scadenza sono inclusi nel calcolo del costo ammortizzato utilizzando il criterio dell'interesse effettivo. Il criterio del costo ammortizzato non viene applicato se gli effetti sono irrilevanti.

È costituito un apposito fondo svalutazione a fronte di possibili rischi di insolvenza la cui congruità rispetto alle posizioni di dubbia esigibilità è verificata periodicamente ed, in ogni caso, al termine di ogni esercizio, tenendo in considerazione sia le situazioni di inesigibilità manifestatesi o ritenute probabili.

Contributi Pubblici

I contributi pubblici sono rilevati quando sussiste la ragionevole certezza che essi saranno ricevuti e che tutte le condizioni ad essi riferiti siano soddisfatte. I contributi correlati a componenti di costo sono rilevati come ricavi, ma sono ripartiti sistematicamente tra gli esercizi in modo da essere commisurati al riconoscimento dei costi che intendono compensare. Il contributo correlato ad una attività viene riconosciuto come ricavo in quote costanti, lungo la vita utile attesa dell'attività di riferimento.

C. III Attività Finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Le attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni sono attività di natura finanziaria destinate a permanere in modo non durevole nel patrimonio aziendale e sono valutate in base al minor valore tra il costo di acquisto e il valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato.

C. IV Disponibilità liquide

Le Disponibilità liquide rappresentano i saldi attivi dei depositi bancari, postali e gli assegni, nonché il denaro e i valori in cassa alla chiusura dell'esercizio.

I depositi bancari, i depositi postali e gli assegni (di conto corrente, circolari e assimilati) sono valutati secondo il principio generale del presumibile valore di realizzo che coincide con il valore nominale in assenza di situazioni di difficile esigibilità.

Il denaro ed i valori bollati in cassa sono valutati al valore nominale.

Le disponibilità in valuta estera sono valutate al cambio in vigore alla data di chiusura dell'esercizio.

D. Ratei e risconti attivi

I ratei attivi rappresentano quote di proventi di competenza dell'esercizio che avranno manifestazione finanziaria in esercizi successivi.

I risconti attivi rappresentano quote di costi che hanno avuto manifestazione finanziaria nel corso dell'esercizio, o in precedenti esercizi, ma che sono di competenza di uno o più esercizi successivi.

Alla fine di ciascun esercizio sono verificate le condizioni che ne hanno determinato la rilevazione iniziale e, ove necessario, vengono apportate le rettifiche di valore. In particolare, oltre al trascorrere del tempo, per i Ratei attivi è considerato il valore presumibile di realizzazione, mentre per i Risconti attivi è considerata la sussistenza del futuro beneficio economico correlato ai costi differiti.

Sono calcolati in aderenza ai disposti dell'articolo 2424 bis del C.C.

PASSIVO

B. Fondi per rischi ed oneri

Gli accantonamenti sono stati calcolati in modo da coprire rischi di natura determinata, di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio sono indeterminati o l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Nella valutazione di tali fondi è stato rispettato il criterio generale di prudenza e non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.

Le passività potenziali sono state rilevate in bilancio e iscritte nei fondi in quanto ritenute probabili ed essendo stimabile con ragionevolezza l'ammontare del relativo onere.

B. Strumenti finanziari derivati

Gli strumenti finanziari derivati sono rilevati dalla data di sottoscrizione del contratto, a partire da quando la società è soggetta ai relativi diritti ed obblighi. Ai sensi di quanto previsto dall'articolo 2426, comma 1, numero 11-bis, del codice civile e dell'OIC 32, gli strumenti finanziari derivati, anche se incorporati in altri strumenti finanziari, sono valutati al fair value sia alla data di rilevazione iniziale sia ad ogni data successiva di chiusura del bilancio.

Le variazioni di fair value sono imputate al conto economico, oppure, se lo strumento copre il rischio di variazione di flussi finanziari attesi di un altro strumento finanziario o di un'operazione

programmata, direttamente ad una riserva positiva o negativa di patrimonio netto; tale riserva è imputata al conto economico nella misura e nei tempi corrispondenti al verificarsi o al modificarsi dei flussi di cassa dello strumento coperto o al verificarsi dell'operazione oggetto di copertura.

Nel caso in cui il fair value alla data di riferimento risulti positivo, è iscritto nella voce "strumenti finanziari derivati attivi" tra le immobilizzazioni finanziarie o tra le attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni. Nel caso in cui il valore risulti negativo è iscritto nella voce "strumenti finanziari derivati passivi" tra i fondi per rischi e oneri.

C. Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il fondo costituisce l'impegno maturato dalla società verso i dipendenti fino al 31.12.2025, determinato in aderenza ai dettami dell'art. 2120 del Codice Civile e della vigente normativa di lavoro e, dall'esercizio 2007, riflette le disposizioni della Legge n. 296/2006 (Legge Finanziaria 2007) che ha modificato le regole per il TFR maturando dal 1 gennaio 2007 per le società con più di 50 addetti:

- le quote di TFR maturate fino al 31.12.2006 rimangono in azienda;
- le quote di TFR maturande a partire dal 1° gennaio 2007 devono, a scelta del dipendente, secondo le modalità di adesione esplicita o adesione tacita, essere destinate a forme di previdenza complementare o essere mantenute in azienda e quindi trasferite al Fondo di Tesoreria istituito presso l'INPS.

Alla luce di tali modificazioni il valore del Fondo TFR in bilancio rappresenta la quota di TFR maturato in passato, al netto delle anticipazioni erogate, che andrà ad esaurirsi con i pagamenti che avverranno in occasione della cessazione dei rapporti di lavoro e si incrementerà in relazione alla rivalutazione annuale. La quota di TFR maturanda che dovrà essere versata all'INPS sarà contabilizzata per competenza nella voce accantonamento TFR con contropartita il debito verso enti previdenziali, mentre la quota destinata a fondi pensione sarà contabilizzata come accantonamento TFR con contropartita del debito verso fondi pensione.

D. Debiti

I debiti sono rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale. In particolare, il valore di iscrizione iniziale è rappresentato dal valore nominale del debito, al netto dei costi di transazione e di tutti i premi, sconti e abbuoni direttamente derivanti dalla transazione che ha generato il debito. I costi di transazione, le eventuali commissioni attive e passive e ogni differenza tra valore iniziale e valore nominale a scadenza sono inclusi nel calcolo del costo ammortizzato utilizzando il criterio dell'interesse effettivo.

Il criterio del costo ammortizzato non viene applicato quando gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta ovvero quando i costi di transazione, le commissioni pagate per le parti e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo ed in ogni caso per i debiti aventi scadenza inferiore ai 12 mesi. In tal caso i debiti sono esposti al valore nominale.

I debiti originati da acquisizioni di beni sono rilevati quando rischi, oneri e benefici significativi connessi alla proprietà sono stati trasferiti sotto il profilo sostanziale. I debiti relativi a servizi sono rilevati quando i servizi sono stati resi, ossia la prestazione è stata effettuata.

I debiti finanziari sorti per operazioni di finanziamento e i debiti sorti per ragioni diverse dall'acquisizione di beni e servizi sono rilevati quando esiste l'obbligazione dell'impresa verso la controparte, individuata sulla base delle norme legali e contrattuali.

E. Ratei e risconti passivi

I ratei passivi rappresentano quote di costi di competenza dell'esercizio che avranno manifestazione finanziaria in esercizi successivi.

I risconti passivi rappresentano quote di proventi che hanno avuto manifestazione finanziaria nel corso dell'esercizio, o in precedenti esercizi, ma che sono di competenza di uno o più esercizi successivi.

Alla fine di ciascun esercizio sono verificate le condizioni che ne hanno determinato la rilevazione iniziale e, ove necessario, vengono apportate le rettifiche di valore. Sono calcolati in aderenza ai disposti dell'articolo 2424 bis del Codice Civile.

Impegni, rischi e garanzie

I rischi relativi a garanzie concesse, personali o reali, per debiti altrui sono stati indicati per un importo pari all'ammontare della garanzia prestata e descritti nella Nota Integrativa.

CONTO ECONOMICO

Costi e ricavi

I costi e i ricavi sono contabilizzati secondo il principio della prudenza e il criterio di competenza temporale. I ricavi per prestazione di servizi sono rilevati a conto economico quando la prestazione è stata definitivamente completata.

I ricavi e i costi della produzione sono rilevati al netto di resi, sconti, abbuoni e premi.

I costi originati da acquisti di beni sono rilevati in base al principio della competenza quando si è verificato il trasferimento sostanziale dei rischi e benefici. I costi originati da acquisti di servizi sono rilevati quando la prestazione è stata completata.

Gli elementi di ricavo o di costo di entità o incidenza eccezionali sono commentati in un apposito paragrafo della presente Nota Integrativa.

Oneri e Proventi finanziari

Includono tutti i componenti negativi e positivi di reddito connessi con l'attività finanziaria della Società e vengono riconosciuti in base alla competenza temporale di maturazione.

Dividendi

I dividendi sono rilevati nel momento in cui, in conseguenza della delibera assunta dall'assemblea dei soci della società partecipata di distribuire l'utile o eventualmente le riserve, sorge il diritto alla riscossione da parte della società partecipante.

Il dividendo è rilevato come provento finanziario indipendentemente dalla natura delle riserve oggetto di distribuzione, verificando che, a seguito della distribuzione, il valore recuperabile della partecipazione non sia diminuito al punto tale da rendere necessaria la rilevazione di una perdita di valore.

Imposte del periodo

Le imposte correnti sul reddito sono iscritte in base ad una stima prudente del reddito imponibile in conformità alle disposizioni vigenti. L'aliquota Irap applicata è del 4,82% e l'aliquota Ires è del 24%.

In linea con quanto previsto dai principi contabili, le imposte differite e le imposte anticipate attive sono calcolate applicando l'aliquota in vigore al momento in cui le aliquote temporanee si riverseranno purché la norma di legge che varia l'aliquota sia già stata emanata alla data di redazione del bilancio. In conformità con quanto disposto dai principi contabili, le attività per imposte anticipate vengono contabilizzate solo in presenza di ragionevole certezza di ottenere in futuro imponibili fiscali che potranno consentirne il recupero.

Uso di stime e valutazioni

La redazione del bilancio e della relativa nota integrativa richiede da parte dei redattori l'effettuazione di stime e assunzioni che hanno effetto sui valori delle attività e delle passività alla data di bilancio. I risultati che si consuntiveranno potrebbero differire da tali stime. Le stime sono utilizzabili per rilevare, tra l'altro, gli accantonamenti per rischi su crediti, le svalutazioni di attività, fatture da emettere e fatture da ricevere, gli ammortamenti, le imposte e gli altri accantonamenti a fondi rischi. Le stime e le relative ipotesi si basano sulle esperienze pregresse e su assunzioni considerate ragionevoli al momento delle stime stesse. Le stime e le assunzioni sono riviste

periodicamente e ove i valori risultanti a posteriori dovessero differire dalle stime iniziali, gli effetti sono rilevati a conto economico nel momento in cui la stima viene modificata.

Correzione di errore

Modifica bilancio 2024 per correzione errore materiale

La Società nel mese di settembre 2025 ha constatato la presenza di un errore materiale nella classificazione della partecipazione del Policlinico Casilino S.p.A., classificata nella voce “Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni” in luogo, invece, dell’iscrizione nella voce “*Immobilizzazioni finanziarie*” nell’Attivo dello Stato Patrimoniale.

Si ricorda che tale partecipata è stata costituita in qualità di destinataria del conferimento del ramo d’azienda Policlinico Casilino, nella quale la Società Eurosanità S.p.A. continuerà a detenere una partecipazione almeno per i prossimi 12 mesi. Pertanto, è stato corretto l’errore materiale sul bilancio 2024 e con convocazione dell’Assemblea dei Soci il bilancio 2024, limitatamente a tale modifica, è stato riapprovato e nuovamente depositato.

Nello specifico le modifiche hanno riguardato: i) schema di Stato Patrimoniale nel bilancio; ii) schema del Rendiconto finanziario; iii) paragrafo alla voce “*B) III – Immobilizzazioni finanziarie*”; iv) paragrafo alla voce “*C) III – Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni*”; v) alcune tabelle e indicatori inseriti nella “*Relazione sulla gestione*”.

Carve-out del ramo di azienda “Policlinico Casilino”

In data 23 dicembre 2024, per atti del Notaio Dott.ssa Monica Giannotti di Roma (Rep. n. 43.065 - Racc.ta n. 17.130) la Eurosanità S.p.A. ha conferito nella neo-costituita Policlinico Casilino S.p.A., il ramo di azienda costituito dai beni mobili e immobili, attività, passività e rapporti giuridici di proprietà e nella disponibilità di Eurosanità organizzati per l’attività ospedaliera in regime di accreditamento con il Servizio Sanitario Regionale del Lazio e in regime di solvenza (“Ramo di Azienda”), dando atto dell’efficacia del presente atto alla data di Avveramento della Condizione Sospensiva (in osservanza a quanto richiesto dal regolamento regionale 6.11.2019 n.20 e sue modifiche ed integrazioni ossia ottenere le dovute volture delle autorizzazioni e accreditamenti da parte della Regione Lazio per la struttura del Policlinico Casilino).

Il conferimento del suddetto ramo d’azienda si è reso necessario in relazione all’esigenza manifestata dal management di Eurosanità S.p.A. di tenere separate le gestioni private da quelle oggetto di contribuzione pubblica, rendendo così opportuna la creazione di strutture amministrativo-contabili di rilevazione che consentano una chiara ed analitica identificazione di tutte le poste contabili attive e passive in qualche modo afferenti ovvero riconducibili all’attività sanitaria pubblica e tenuto conto anche della diversità dei rami aziendali di Eurosanità, ovvero della

coesistenza tra strutture sanitarie “private” e strutture sanitarie “pubbliche”.

In data 13 marzo 2025 (Notaio Dott.ssa Monica Giannotti - Rep. n. 43247/ Racc.ta 17232), ravvisate le avvenute volture autorizzate dalla Regione Lazio a favore del Policlinico Casilino S.p.A. e delle autorizzazioni relative all’esercizio e dell’accreditamento si è dato atto dell’Avveramento della Condizione Sospensiva, conseguentemente con efficacia 1° aprile 2025 si è perfezionata l’operazione di conferimento, con la produzione di tutti gli effetti determinati anche nel Verbale di Assemblea dei Soci del 5 marzo 2025.

Eurosantità S.p.A., nella persona del suo legale rappresentante Avv. Maurizio Martinetti, con lettera del 26.07.2024, ha conferito al Prof. Fabrizio Di Lazzaro, l’incarico di redigere una relazione di stima finalizzata alla definizione del valore economico del ramo di azienda denominato “Policlinico Casilino”, oggetto di conferimento, con l’indicazione dei criteri di valutazione dello stesso e l’attestazione finale del valore del ramo di azienda.

La relazione di stima si è basata su una situazione patrimoniale provvisoria alla data del 31 ottobre 2024, mentre gli effetti del conferimento si sono realizzati, sulla base di una situazione patrimoniale aggiornata al 31 marzo 2025.

Conseguentemente, per effetto del conferimento del suddetto ramo d’azienda, a decorrere dal 1 aprile 2025, la Policlinico Casilino S.p.A. è subentrata ipso iure nei diritti e negli obblighi della controllante Eurosantità S.p.a., proseguendo nei rapporti anteriori alla suddetta operazione e subentrando a pieno diritto nelle relative ragioni, azioni e diritti così come negli obblighi e passività pertinenti al complesso di beni trasferiti.

Ai sensi dell’art. 2426 comma 1 n.3 del Codice Civile, si segnala che la differenza fra il costo e la corrispondente frazione di patrimonio netto è imputabile al maggior valore riconosciuto al Ramo di Azienda del Policlinico Casilino conferito nella nuova Società.

Rileviamo altresì che in data 18 settembre 2025, per atti del Notaio Dott.ssa Monica Giannotti di Roma (Rep. n. 43.698 - Racc.ta n. 17.487) la Eurosantità SpA ha ceduto, in via inscindibile ed unitaria, alla società Lifenet SpA, il 70% del capitale sociale ed a tal fine le parti hanno raggiunto in data 10 aprile 2025 un accordo sulla cessione al prezzo di euro 44.000 migliaia da regolarsi come meglio esplicitato di seguito: i) euro migliaia 32.000 sono stati liquidati in data 18 settembre 2025; ii) euro migliaia 4.000 saranno oggetto di liquidazione alla scadenza del primo anno successivo alla data del 18 settembre 2025; iii) euro migliaia 8.000 saranno liquidati alla scadenza del terzo anno successivo alla data del 18 settembre 2025.

Nel prospetto che segue sono riportati, per ciascuna voce di bilancio, i valori del ramo d’azienda conferito, così come, trasferiti in data 1° aprile 2025:

(In migliaia di euro)

SITUAZIONE PATRIMONIALE	IMPORTI
ATTIVO	
Crediti v/soci per versamenti ancora dovuti	0
- Azionisti c/sottoscrizione	0
Immobilizzazioni	46.593
- Immobilizzazioni immateriali	12.864
costi di impianto e ampliamento	0
concessioni licenze, marchi e diritti simili	506
avviamento	0
immobilizzazioni in corso e acconti	38
costi migliorie beni terzi	12.320
- Immobilizzazioni materiali	8.034
terreni e fabbricati	3.685
impianti e macchinari	784
attrezzature industriali e commerciali	2.918
altri beni	648
immobilizzazioni in corso	0
- Immobilizzazioni finanziarie	25.695
quote Fondo Immobiliare	25.695
altre immobilizzazioni finanziarie	0
Attivo circolante	35.604
- Rimanenze	1.527
- Crediti	33.981
<i>verso clienti (al netto del FSC)</i>	33.009
<i>clienti italia</i>	34.200
<i>fondo svalutazione crediti</i>	-1.191
<i>verso controllate/collegate</i>	0
<i>verso altri e controllanti</i>	0
<i>crediti tributari</i>	622
<i>imposte anticipate</i>	0
<i>crediti verso altri</i>	350
- Attività finanziarie	0
- Disponibilità liquide	97
Ratei e Risconti attivi	1.179
TOTALE ATTIVO	83.376

PASSIVO E PATRIMONIO NETTO	
Valore netto di conferimento	1.753
Fondi per rischi e oneri	3.508
- Altri	3.508
Trattamento di fine rapporto	2.521

Debiti	75.211
- Banche	15.155
- Factor	2.445
- Anticipi da clienti	109
- Fornitori	45.806
- Erario	42
- Istituti previdenziali	2.558
- Controllate	950
- Controllanti e sottoposti contr. Controllanti	0
- Altri debiti	2.709
- Debiti verso personale	5.436
Ratei e Risconti passivi	384
TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO	83.376

I principali effetti di tale operazione sulla consistenza patrimoniale della Società sono inoltre commentati nelle note alle singole voci del bilancio interessate.

Si rappresenta che, in data 15 luglio 2025, Avv. Maurizio Martinetti, in qualità di legale rappresentante della Società, a seguito della conclusione in data 23 dicembre 2024 dell'operazione di conferimento del Ramo di Azienda denominato "Policlinico Casilino" ha effettuato il deposito presso il Registro delle Imprese di Roma della dichiarazione prevista dall'art. 2343-quater, comma 3, del Codice Civile contenente le seguenti informazioni:

- a) la descrizione dei beni oggetto dei conferimenti in natura;
- b) il valore attribuito, fonte della valutazione e criterio applicato;
- c) la dichiarazione che tale valore è almeno pari a quello loro attribuito ai fini della determinazione del capitale sociale e dell'eventuale sovrapprezzo;
- d) la dichiarazione che non sono intervenuti fatti nuovi rilevanti che incidono sulla valutazione di cui alla lettera b);
- e) la dichiarazione di idoneità dei requisiti di professionalità e indipendenza dell'esperto di cui all'articolo 2343-ter, comma 2, lettera b), del Codice Civile.

INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE

ATTIVO

IMMOBILIZZAZIONI

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono pari ad **euro 16.792 migliaia** (euro 27.276 migliaia nel precedente esercizio).

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

La composizione della voce al 31 dicembre 2025, comparata con gli stessi valori al 31 dicembre 2024, è di seguito evidenziata:

(In migliaia di euro)

Descrizione	31-dic-25	31-dic-24	Variazione
Costi impianto e ampliamento	0	0	0
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	480	952	-472
Immobilizzazioni in corso	9	36	-27
Altre immobilizzazioni immateriali	16.303	26.288	-9.984
Totale attività immateriali	16.792	27.276	-10.483

Il dettaglio di costo storico, fondo ammortamento e valore netto contabile della voce “Immobilizzazioni immateriali” al 31 dicembre 2025, comparato con gli stessi valori al 31 dicembre

2024, è di seguito evidenziato:

(In migliaia di euro)

Descrizione	31-dic-25			31-dic-24		
	Costo storico	Fondo amm.to	Valore netto	Costo storico	Fondo amm.to	Valore netto
Costi impianto e ampliamento	0	0	0	0	0	0
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	4.402	-3.921	480	7.192	-6.240	952
Immobilizzazioni in corso	9	0	9	36	0	36
Altre immobilizz.ni immateriali	20.114	-3.811	16.303	31.663	-5.375	26.288
Totale attività immateriali	24.525	-7.732	16.792	38.891	-11.615	27.276

Descrizione	Costi impianto e ampliamento	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Immobilizz. ni in corso	Altre immob.ni immater.li	Totale attività immateriali
Saldo al 1 gennaio 2025	0	952	36	26.288	27.276
Incrementi per acquisti	0	283	126	3.319	3.728
Decrementi netti	0	0	-114	0	-114
Conferimento ramo azienda	0	-506	-39	-12.320	-12.865
Riclassifiche	0	0	0	0	0
Ammortamenti	0	-249	0	-984	-1.233
Saldo al 31 dicembre 2025	0	480	9	16.303	16.792

I costi per concessioni, licenze e marchi sono relativi sia all'acquisto di licenze d'uso di software di produzione esterna, sia alle personalizzazioni ed implementazioni degli stessi. Gli incrementi/riclassifiche includono i valori legati all'adozione della nuova piattaforma ERP AFEA - H2O e AD HOC Enterprice (attività in corso alla data di chiusura del precedente bilancio).

Il saldo delle immobilizzazioni in corso e acconti si riferisce principalmente ad attività ancora non completate alla data di analisi e che entreranno in ammortamento nell'annualità 2026.

Le altre immobilizzazioni immateriali per le migliorie su beni di terzi accolgono le spese incrementative effettuate sugli immobili condotti in locazione e sono ammortizzate nell'intervallo di tempo intercorrente tra il periodo del loro completamento e quello di scadenza del relativo contratto di locazione.

Evidenziamo che il decremento della posta in commento è attribuibile principalmente all'operazione di conferimento del ramo d'azienda della struttura Policlinico Casilino nella NewCo Policlinico Casilino S.p.A, con efficacia a partire dal 1 aprile 2025.

Si ricorda che, ai sensi dell'art. 2426 n.5 del Codice Civile, parte delle riserve di patrimonio netto è vincolata fino al completo ammortamento dei costi in oggetto.

In riferimento al periodo contabile chiuso al 31 dicembre 2025 non si evidenziano criticità circa la recuperabilità del valore delle immobilizzazioni immateriali.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono pari a **euro 9.535 migliaia** (euro 16.902 migliaia nel precedente esercizio). Rientrano in tale voce dell'attivo i beni di uso durevole costituenti parte dell'organizzazione permanente della Società. Il riferirsi a fattori e condizioni durature non è caratteristica intrinseca ai beni come tali, bensì alla loro destinazione.

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

La composizione della voce al 31 dicembre 2025, comparata con gli stessi valori al 31 dicembre 2024, è di seguito evidenziata:

(In migliaia di euro)

Descrizione	31-dic-25	31-dic-24	Variazione
Terreni e fabbricati	4.715	8.579	-3.864
Impianti e macchinari	462	1.295	-833
Attrezzature industriali e commerciali	3.438	5.724	-2.286
Altri beni	920	1.303	-383
Immobilizzazioni in corso e acconti	0	0	0
Totale attività materiali	9.535	16.902	-7.367

Riepilogo voce "Terreni e fabbricati":

Descrizione	31-dic-25	31-dic-24	Variazione
Terreni	1.569	1.782	-213
Fabbricati	3.146	6.797	-3.651
Totale	4.715	8.579	-3.864

Il dettaglio di costo storico, fondo ammortamento e valore netto contabile della voce al 31 dicembre 2025, comparato con gli stessi valori al 31 dicembre 2024, è di seguito evidenziato:

(In migliaia di euro)

Descrizione	31-dic-25			31-dic-24		
	Costo storico	Fondo amm.to	Valore netto	Costo storico	Fondo amm.to	Valore netto
Terreni	1.569	0	1.569	1.782	0	1.782
Fabbricati	4.954	-1.807	3.146	9.085	-2.288	6.797

A

Impianti e macchinari	2.599	-2.137	462	6.602	-5.306	1.296
Attrezzature industriali e commerciali	16.891	-13.452	3.439	35.807	-30.083	5.724
Altri beni	5.209	-4.289	920	10.437	-9.134	1.303
Immobilizzazioni in corso e acconti	0	0	0	0	0	0
Totale attività materiali	31.221	-21.686	9.535	63.713	-46.811	16.902

La movimentazione del valore netto contabile della voce per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 ed al 31 dicembre 2025 è di seguito evidenziata:

(In migliaia di euro)

	Terreni	Fabbricati	Impianti e macchinari	Attrezzature ind.li e comm.li	Altri beni	Immob.ni in corso	Totale
Saldo al 1 gennaio 2025	1.782	6.797	1.295	5.724	1.303	0	16.902
Incrementi	0	0	70	1.504	455	25	2.054
Decrementi costo storico	0	0	0	-364	-11	-25	-400
Decrementi fondo	0	0	0	334	11	0	345
Riclassifiche	0	0	0			0	0
Conferimento ramo azienda	-213	-3.472	-784	-2.918	-647	0	-8.034
Ammortamenti	0	-179	-120	-841	-191	0	-1.331
Saldo al 31 dicembre 2025	1.569	3.146	461	3.439	920	0	9.535

Nel corso dell'esercizio le immobilizzazioni materiali hanno subito complessivamente una variazione negativa netta pari a euro 7.367 migliaia, principalmente ascrivibile all'operazione straordinaria del conferimento ramo azienda della struttura Policlinico Casilino nella NewCo Policlinico Casilino SpA, con efficacia a partire dal 1 aprile 2025, pari ad euro 8.034 migliaia, al netto dei relativi decrementi, pari ad euro 400 migliaia del costo storico e euro 345 migliaia del fondo ammortamento e al decremento dell'ammortamento che si attesta ad euro 1.331 migliaia.

Nel corso dell'esercizio sono stati effettuati gli investimenti necessari a garantire il rispetto delle normative vigenti, la gestione dell'obsolescenza e della qualità clinica; sono inoltre proseguiti gli investimenti a supporto dei professionisti dell'area ricerca.

La società ha inoltre proseguito l'ordinaria attività di informatizzazione, rinnovando e potenziando le attrezzature elettroniche e predisponendo nuove postazioni di lavoro.

Di seguito si riportano i dettagli delle immobilizzazioni per le seguenti strutture operative:

(In migliaia di euro)

Policlinico Casilino	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	Attrezzature	Altri beni	Totali
Valore iniziale	5.505	4.063	20.005	5.662	35.235
Fondo	-775	-3.255	-17.096	-4.989	-26.115
Incremento	0	9	190	38	237
Alienazioni	0	0	-134	-29	-163
Giroconti (*)	-1.161	0	0	0	-1.161
Decremento fondo	153	0	106	4	263
Ammortamento	-37	-33	-154	-40	-264
Totali	3.685	784	2.917	646	8.032
Conferimento ramo azienda	-3.685	-784	-2.917	-646	-8.032
Totali	0	0	0	0	0

CdC Quisisana	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	Attrezzature	Altri beni	Totali
Valore iniziale	127	909	10.370	1.732	13.138
Fondo	-126	-864	-8.297	-1.510	-10.797
Incremento	0	45	344	100	489
Alienazioni	0	0	-105	-2	-107
Decremento fondo	0	0	103	2	105
Ammortamento	-1	-10	-458	-45	-514
Totali	0	80	1.957	276	2.313

CdC Villa Stuart	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	Attrezzature	Altri beni	Totali
Valore iniziale	1.602	1.173	5.102	2.269	10.146
Fondo	-327	-848	-4.390	-2.147	-7.712
Incremento	0	9	940	13	962
Alienazioni	0	0	-106	-5	-111
Decremento fondo	0	0	106	4	110
Ammortamento	-26	-54	-217	-37	-334
Totali	1.249	280	1.435	97	3.061

Sant' Elisabetta	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	Attrezzature	Altri beni	Totali
Valore iniziale	6	88	104	86	284

Fondo	-6	-77	-96	-85	-264
Incremento	0	0	0	3	3
Alienazioni	0	0	0	0	0
Decremento fondo	0	0	0	0	0
Ammortamento	0	-3	-3	-1	-7
Totali	0	8	5	3	16

Sant' Elisabetta 2	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	Attrezzature	Altri beni	Totali
Valore iniziale	4	63	212	84	363
Fondo	-3	-55	-189	-70	-317
Incremento	0	0	29	3	32
Alienazioni	0	0	-11	0	-11
Decremento fondo	0	0	11	0	11
Ammortamento	0	-2	-8	-2	-12
Totali	1	6	43	15	65

Holding	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	Attrezzature	Altri beni	Totali
Valore iniziale	3.623	246	2	585	4.456
Fondo	-1.052	-158	-2	-313	-1.525
Incremento	0	6	1	324	331
Giroconto (*)	1.161	0	0	0	1.161
Alienazioni	0	0	-8	0	-8
Utilizzo fondo	0	0		0	0
Decremento fondo	-153	0	8	0	-145
Ammortamento	-114	-11	-1	-67	-193
Totali	3.465	83	0	529	4.077

Riepilogo Eurosanit�	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	Attrezzature	Altri beni	Totali
Holding – Z1 / Z2	3.465	87	0	529	4.081
Policlinico Casilino	0	0	0	0	0
Cdc Quisisana	0	80	1.957	276	2.313
Cdc Villa Stuart	1.249	280	1.435	97	3.061
Sant' Elisabetta	0	8	5	3	16
Sant' Elisabetta 2	1	6	43	15	65
Totali	4.715	461	3.440	920	9.536

(*) Trattasi di mero giroconto divisionale di porzione immobiliare non oggetto di conferimento e concessa in comodato d'uso gratuito al Policlinico Casilino S.p.A.

In riferimento al periodo contabile chiuso al 31 dicembre 2025 non si evidenziano criticità circa la recuperabilità del valore delle immobilizzazioni materiali.

Operazioni di locazione finanziaria

Le operazioni di locazione finanziaria sono rappresentate in bilancio secondo il metodo patrimoniale, contabilizzando a conto economico i canoni corrisposti secondo il principio di competenza. Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, n. 22, del C.C. e conformemente alle indicazioni fornite dal documento OIC 12, si riportano le seguenti informazioni:

<i>(In migliaia di euro)</i>	Importi
Ammontare complessivo dei beni in locazione finanziaria al termine dell'es. (al lordo degli ammortamenti)	18.029
Ammortamenti che sarebbero stati di competenza dell'esercizio	-1.051
Rettifiche e riprese di valore che sarebbero state di competenza dell'esercizio	6
Valore attuale delle rate di canone non scadute al termine dell'esercizio	1.430
Oneri finanziari di competenza dell'esercizio sulla base del tasso d'interesse effettivo	-83

Qualora i contratti di leasing fossero stati rilevati con la cosiddetta metodologia finanziaria che prevede l'iscrizione in bilancio del valore delle immobilizzazioni materiali e del corrispondente debito, l'imputazione del relativo fondo di ammortamento con la registrazione a conto economico, in luogo dei canoni, degli interessi sul capitale residuo finanziato, gli effetti sarebbero stati i seguenti:

(In migliaia di euro)

Descrizione	Patrimonio Netto		
	31-dic-25	31-dic-24	Variazioni
Maggior valore lordo delle immobilizzazioni materiali	18.028	34.991	-16.963
Maggior valore dei fondi d'ammortamento	-14.607	-27.276	12.669
Maggior valore partecipazione da conferimento	935	0	935
Maggiori debiti finanziari	-1.430	-3.890	2.460
Minor valore dei risconti attivi	-365	-841	476
Effetto lordo sul patrimonio netto	2.561	2.984	-423
Relativo effetto fiscale *	-534	-981	447
Totali	2.027	2.003	24

L'adozione della 'metodologia finanziaria' avrebbe comportato la rilevazione di maggiori immobilizzazioni nette per un importo pari ad euro 3.421 migliaia, di debiti finanziari per euro 1.430 migliaia, minor valore dei risconti attivi per euro 365 migliaia nonché un effetto lordo sul patrimonio

netto di euro 2.561 migliaia ed un ammontare delle riserve di patrimonio netto di euro 2.027 migliaia, già ridotte dei relativi effetti fiscali (* inclusa imposta Irap).

Immobilizzazioni finanziarie

Partecipazione in imprese collegate

(In migliaia di euro)

Policlinico Casilino S.p.A.		Sede legale in Piazza dei Caprettari, 70
	Importi	
Capitale Sociale	1.000	
Patrimonio netto al lordo della perdita d'esercizio 2025	3.503	
Utile (Perdita) d'esercizio al 31 dicembre 2025	-1.684	
Quota posseduta	30%	
Valore d'iscrizione nello Stato Patrimoniale	1.618	

Esponiamo di seguito le movimentazioni del valore della partecipazione nel corso dell'esercizio 2025:

(In migliaia di euro)

Valore d'iscrizione nello Stato Patr. al 31/12/2024	1.000
Valore conferimento Ramo d'Azienda a valori contabili	1.753
Incrementi 2025 valore Partecipazione	2.640
Valore d'iscrizione nello Stato Patr. al 18/09/2025	5.393
Elisione Partecipazione Vendita 70%	(3.775)
Valore d'iscrizione nello Stato Patr. al 31/12/2025	1.618

Evidenziamo che la società collegata Policlinico Casilino S.p.A. ha consuntivato nell'esercizio 2025 una perdita di esercizio pari ad euro 1.684 migliaia. Dall'analisi delle risultanze economiche si evince che nell'annualità corrente la società rileva un utile operativo (EBIT) pari a euro 314 migliaia, gravato da ammortamenti e svalutazioni per un importo complessivo pari a euro 1.621 migliaia ed accantonamenti a fondi rischi per un importo pari a euro 1.655 migliaia. L'EBITDA si attesta quindi su un importo pari a euro 3.590 migliaia. Evidenziamo inoltre che dall'analisi del trend storico della struttura sanitaria, la stessa ha sempre generato un margine operativo positivo. In base alle risultanze in commento il management ritiene che non vi siano i presupposti per procedere alla svalutazione della posta non ravvisando una perdita durevole di valore.

Alla data del 31 dicembre 2025 la Società detiene una partecipazione rappresentativa del 30% del capitale sociale della società Policlinico Casilino S.p.A.

Partecipazione in imprese controllanti

Il valore della voce “Partecipazioni in imprese controllanti”, per un importo pari ad euro 139,5 migliaia, si riferisce alla quota di partecipazione (nuda proprietà) acquisita nell’esercizio 2025 della società Mediterranea Catering S.r.l.. In merito evidenziamo che in data 23 ottobre 2025, per atti del Notaio Dott.ssa Monica Giannotti di Roma, la Eurosanità SpA ha acquisito il 12% della nuda proprietà della società Mediterranea Catering S.r.l.. Il corrispettivo della presente cessione è stato dalle parti convenuto in euro 139,5 migliaia sulla base della perizia estimativa effettuata dalla società Business Value Srl in data 29 settembre 2025. Il corrispettivo in parola è stato regolato in data 30 novembre 2025.

Evidenziamo altresì che in data 30 dicembre 2025, per atti del Notaio Dott.ssa Monica Giannotti di Roma (Rep. n. 43971/ Racc.ta 17632), la Mediterranea Catering S.r.l. ha acquisito, in via inscindibile ed unitaria, la quota partecipativa che la società Care Holding SA deteneva nella società 3C S.p.A. corrispondente ad una quota pari al 78,74% del capitale sociale in commento. Per effetto di tale acquisizione, la società Mediterranea Catering Srl, diviene la controllante (indiretta) della Eurosanità S.p.A.

Partecipazione in altre imprese

Il valore delle “partecipazioni in altre imprese” si riferisce alla quota di partecipazione nella Fisioterapia Italia S.r.l. e risulta pari ad **euro 25 migliaia**, valore invariato rispetto all’esercizio precedente.

Partecipazioni in altre imprese

Fisioterapia Italia S.r.l.	Sede legale in Via F. Saverio Nitti, 11 – 00191 Roma
<i>(In migliaia di euro)</i>	Importi
Capitale Sociale	80
Patrimonio netto al lordo dell’utile d’esercizio 2025	244
Utile (Perdita) d’esercizio al 31 dicembre 2025	27
Quota posseduta	45%
Valore di carico della partecipazione	167
Svalutazione AA.PP.	-142
Valore d’iscrizione nello Stato Patrimoniale 2025	25

Il valore iscritto in bilancio si riferisce alla partecipazione, acquisita nell’anno 2007, della società a

responsabilità limitata Fisioterapia Italia, nella misura del 45% del capitale sociale sottoscritto, mentre il residuo 55% è detenuto dalla società Fisioterapia Turchetta S.r.l..

La differenza tra il valore d'iscrizione e la corrispondente frazione di patrimonio netto è coperta dal "fondo svalutazione altre Partecipate".

Crediti verso controllanti

La voce in commento è costituita dal finanziamento concesso alla società Mediterranea Catering Srl in data 11 dicembre 2025 per un importo pari a euro 6.000 migliaia da rimborsare in un arco temporale pari a 13 anni (ad un tasso di interesse fisso ed invariabile pari 3,5% annuo) di cui 3 anni di pre-ammortamento.

Altri titoli

I titoli compresi nelle immobilizzazioni finanziarie sono pari a **euro 18.267 migliaia** (euro 43.962 migliaia nel precedente esercizio).

La voce, per l'importo di euro 18.267 migliaia, si riferisce alle quote del Fondo Immobiliare di tipo chiuso denominato "Tessalo" per un numero complessivo di n° 182. Evidenziamo che per effetto dell'operazione di straordinaria di conferimento di ramo d'azienda, la Eurosanità SpA ha ceduto alla NewCo Policlinico Casilino SpA, con efficacia a partire dal 1 aprile 2025, un numero di quote pari a 256 per un valore complessivo pari a euro 25.695 migliaia.

Evidenziamo che originariamente le quote erano di proprietà della controllata Romana Investimenti Immobiliari S.p.A. in liq. (Società cessata) e sono state trasferite, al valore nominale di euro 100 migliaia cadauna, attraverso una cessione, avvenuta nel maggio del 2019, per n° 240 quote e successivamente con l'assegnazione del piano di riparto finale, sempre della Società controllata, di ulteriori titoli per n. 171 quote nel mese di dicembre 2019.

In data 22 aprile 2020, si è concretizzata l'operazione di riscatto anticipato dell'immobile da parte di Eurosanità dal Pool di leasing e contestualmente è avvenuto il perfezionamento della compravendita immobiliare del "Edificio Z2" (ex PAC) da parte del Fondo Tessalo – SGR DeA Capital. Il valore dell'operazione è stato di circa 13 milioni di euro e parte del corrispettivo della vendita è stato corrisposto ad Eurosanità S.p.A. attraverso la cessione di ulteriori n° 27 quote del "Fondo Tessalo", con un prezzo di trasferimento che è stato pari a euro 106 migliaia per ciascuna quota, per un controvalore totale di euro 2.862 migliaia.

Il valore della quota dall'inizio attività del Fondo risulta dalla seguente tabella:

Esercizio di riferimento	Valore complessivo netto del Fondo (euro)	Numero quote	Valore unitario delle quote (euro)
--------------------------	---	--------------	------------------------------------

Valore iniziale del Fondo al 31/07/2018	76.800.000	768	100.000,000
Relazione di gestione al 31/12/2018	103.481.551	926	111.751,13
Relazione di gestione al 31/12/2019	104.559.296	926	112.915,01
Relazione di gestione al 31/12/2020	112.719.990	986	114.320,48
Relazione di gestione al 31/12/2021	112.853.939	986	114.456,33
Relazione di gestione al 31/12/2022	119.138.020	986	120.829,64
Relazione di gestione al 31/12/2023	126.835.046	986	128.635,95
Relazione di gestione al 31/12/2024	128.271.965	986	130.093,27
Relazione di gestione al 31/12/2025	132.068.004	986	133.943,21

Strumenti finanziari derivati

Il valore di strumenti finanziari derivati al 31 dicembre 2025 risulta pari ad **euro 167 migliaia**, tale valore esprime il *fair value* determinato sulla base del valore di mercato, corrispondente al Mark To Market alla data di chiusura dell'esercizio.

Evidenziamo che nel corso del mese di aprile 2022, in concomitanza alla ricontrattualizzazione dei finanziamenti SACE, che si è concretizzata con l'estensione del periodo contrattuale, è stato sottoscritto un nuovo derivato "*Interest Rate Cap*", a copertura della variazione del tasso d'interesse applicato al contratto di finanziamento, concesso dall'Istituto bancario Monte dei Paschi di Siena, con contestuale chiusura del precedente.

Ai sensi dell'art. 2427-bis, comma 1, punto 1) del Codice civile sono indicate di seguito le informazioni sull'entità e sulla natura dello strumento finanziario derivato posto in essere dalla Società. I principali termini contrattuali sono i seguenti:

- ≈ proposta nuova operazione n. 11489 (Cap acquistato);
- ≈ finalità per copertura;
- ≈ importo nozionale pari ad euro 11.259 migliaia;
- ≈ fair value del contratto derivato per euro 167 migliaia;
- ≈ finanziamento SACE.

ATTIVO CIRCOLANTE

Rimanenze

Le rimanenze comprese nell'attivo circolante, pari a **euro 1.471 migliaia** (euro 2.722 migliaia nel precedente esercizio) sono interamente costituite dalle scorte di farmaci, presidi sanitari, reagenti ed altri materiali di consumo connessi all'attività ospedaliera.

Come indicato nei criteri di valutazione, le rimanenze di magazzino sono iscritte al costo medio ponderato.

Ai sensi del punto n. 10) dell'art. 2426 c.c. si precisa che il valore delle rimanenze come sopra indicato non differisce in maniera apprezzabile dai costi correnti alla chiusura del periodo; non sono pertanto presenti fondi svalutazione magazzino.

I beni sono rilevati nelle rimanenze nel momento in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi ai beni acquisiti, ad esclusione di quelli ricevuti da terzi per i quali non è stato acquisito il diritto di proprietà (in visione e/o in conto deposito).

La composizione della voce Rimanenze al 31 dicembre 2025, comparata con la situazione al 31 dicembre 2024, è di seguito riportata evidenziando il valore delle rimanenze oggetto di conferimento con efficacia dal 1 aprile 2025:

(In migliaia di euro)

Descrizione	31-dic-25 (A)	31-dic-24 (B)	Conf.mento (C)	Variazione (A-B-C)	Variaz. Tot (A-B)
Materiale sanitario e presidi	1.281	2.088	-1.057	250	-807
Materiale medicinale	190	634	-470	26	-444
Totale rimanenze	1.471	2.722	-1.527	276	-1.251

Crediti

Al 31 dicembre 2025 i crediti, iscritti nell'attivo circolante, ammontano ad **euro 53.571 migliaia**, in diminuzione rispetto al saldo del precedente esercizio pari a euro 90.336 migliaia. Per un dettagliato sulle variazioni del Capitale Circolante Netto si rinvia alla Relazione sulla Gestione.

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

(In migliaia di euro)

Descrizione	Esigibili entro l'esercizio successivo	Esigibili Oltre l'esercizio Successivo	Valore nominale totale	Fondo svalutaz.	Valore Netto

Crediti vs. clienti	43.793	0	43.793	26.257	17.536
Crediti vs. imprese collegate	5.138		5.138		5.138
Crediti vs. imprese controllanti	43		43		43
Crediti vs. imprese sottoposte al contr. delle contr.ti	495	0	495	0	495
Crediti tributari	4.340	240	4.580	0	4.580
Crediti per imposte anticipate	12.773	0	12.773	0	12.773
Crediti vs. altri	5.006	8.000	13.006	0	13.006
Totale	71.588	8.240	79.828	26.257	53.571

Si osserva che i crediti verso clienti derivano quasi totalmente dalle normali prestazioni di servizi offerte dalla Società e sono quasi esclusivamente nei confronti di clienti nazionali.

I crediti commerciali rappresentano il credito per le forniture di beni e servizi e sono tutti con scadenza a breve termine. Il valore nominale dei crediti, come sopra determinato, viene esposto al valore di presumibile realizzo attraverso l'iscrizione delle note di credito da emettere e degli accantonamenti al fondo svalutazione crediti, tenendo conto del potenziale rischio di inesigibilità sia per i crediti pubblici verso Asl e sia per i crediti verso clienti solventi, alcuni dei quali sono in gestione legale per il relativo recupero.

In particolare evidenziamo che nell'annualità corrente il management aziendale, a seguito dell'analisi accurata delle poste creditorie, ha reputato di provvedere alla svalutazione integrale sia dei crediti maturati verso la ASL Roma 2, per gli oneri sostenuti durante le annualità in cui insisteva la pandemia (che sarebbero dovute essere oggetto di rimborso da parte della Regione Lazio), sia dei crediti maturati verso le ASL per le emazie trasfuse ritenendole quali poste di difficile esigibilità e, nel rispetto della rappresentazione dei crediti in base al loro presumibile valore di realizzo, ha appostato nell'esercizio corrente, nell'apposita voce di bilancio, la svalutazione delle voci in parola. Si rileva altresì che le poste creditorie in parola, maturate dall'attività operativa della struttura Policlinico Casilino, non sono state oggetto di conferimento. La Eurosanità S.p.A., nonostante aver provveduto alla svalutazione delle poste creditorie in commento, proseguirà l'attività di recupero dei saldi creditori attraverso l'ausilio dei propri legali.

Di seguito si riporta il dettaglio della voce "Crediti verso clienti" esposta al netto del fondo svalutazione crediti pari ad euro 26.257 migliaia.

(In migliaia di euro)

Descrizione	31-dic-25	31-dic-24	Conf.mento	Variazione	Variaz. Tot.
	(A)	(B)	(C)	(A-B-C)	(A-B)
Crediti per fatture emesse	27.690	44.473	-12.370	-4.413	-16.783

Crediti per fatture da emettere	16.103	35.300	-21.830	2.633	-19.197
Fondo svalutazione crediti	-26.257	-3.927	1.191	-23.521	-22.330
Totale clienti	17.536	75.846	-33.009	-25.301	-58.310

Con riferimento all'informativa per area geografica dei suddetti crediti richiesta dall'art. 2427 c.c. n. 6 si precisa che l'area di riferimento è interamente il paese Italia.

Come sopra indicato, i crediti verso clienti, esigibili entro l'esercizio successivo, comprendono i crediti verso clienti solventi dovuti essenzialmente alle prestazioni sanitarie erogate in regime privato, in particolare verso i grandi contraenti quali fondi previdenziali, compagnie assicurative ed aziende, nonché i crediti verso enti pubblici (Asl e Comuni), per i quali l'importo del credito risulta riconosciuto dalla delibera dell'ente pubblico.

Per una puntuale valutazione dei rischi complessivi connessi all'esigibilità dei crediti (oltre i crediti verso factor), per prestazioni sanitarie svolte, si riepiloga di seguito l'entità dei valori nominali rispetto alle rettifiche di valore operate al 31 dicembre 2025.

(In migliaia di Euro)

Descrizione	31-dic-25	31-dic-24	Variazione
Cliente A.S.L. Roma 2	20.076	49.003	-28.927
Cliente A.S.L. Frosinone	418	260	158
Clienti CdC Villa Stuart e Quisisana	18.635	20.237	-1.602
Clienti terzi ed altre A.S.L.	4.664	10.273	-5.609
Totale generale	43.793	79.773	-35.980

L'ammontare lordo dei crediti verso clienti pari a euro **43.793** migliaia risulta in diminuzione rispetto al dato dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 (euro **79.773** migliaia). Evidenziamo che la riduzione delle poste creditorie è attribuibile essenzialmente all'operazione straordinaria di conferimento di ramo d'azienda.

Esponiamo di seguito il dettaglio della composizione della voce in commento (al netto del relativo fondo svalutazione crediti), distinto tra le fatture emesse e le fatture da emettere.

(In migliaia di euro)

Descrizione	Crediti per fatture emesse	Crediti per fatture da emettere	Totale crediti verso clienti
	(A)	(B)	(A + B)
Cliente Asl Roma 2	7.136	12.940	20.076

Cliente Asl Frosinone	71	347	418
Clienti Cdc Quisisana e Villa Stuart	18.137	498	18.635
Clienti verso terzi generici e altre Asl	2.346	2.318	4.664
Totale dei crediti al lordo della svalutazione (C)	27.690	16.103	43.793
Fondo svalutazione crediti (D)	26.257	0	26.257
Totale crediti al netto del Fondo svalutazione crediti (C - D)	17.536		

La movimentazione del fondo svalutazione crediti calcolato per tenere conto di crediti in contestazione e per gli importi di difficile recuperabilità che risulta pari complessivamente ad euro **26.257** migliaia ha subito le seguenti variazioni:

(In migliaia di euro)

Descrizione	F.do svalutazione ex art.	F.do svalutazione ex art.	Totale
	2426 Codice civile	106 D.P.R. 917/1986	
Valore al 1 gennaio 2025	2.469	1.458	3.927
Utilizzi	0	0	0
Conferimento	-1.191	0	-1.191
Rilasci economici/Giroconti	3.268	-1.008	2.260
Accantonamento esercizio	21.261	0	21.261
Valore al 31 dicembre 2025	25.807	450	26.257

Si rammenta che una buona parte dei crediti che sono ceduti al factor, rimangono iscritti tra i “*crediti verso clienti*”, in quanto non sono presenti le condizioni di cui al documento OIC 15 per l’eliminazione dell’attivo dello stato patrimoniale (cd. *derecognition*).

Difatti, i crediti ceduti pro-solvendo rimangono iscritti in bilancio con la contropartita della passività finanziaria iscritta a fronte dell’anticipazione ricevuta e vengono eliminati dallo stato patrimoniale solamente se ceduti pro-soluto e se sono trasferiti sostanzialmente tutti i rischi inerenti al credito.

Crediti verso imprese collegate

La voce in commento è relativa ai crediti maturati nei confronti della società collegata Policlinico Casilino S.p.A., ed ammonta, alla data di chiusura del bilancio ad euro **5.137 migliaia**. Si espone di seguito la composizione della voce:

- i) finanziamenti erogati a sostegno dell’inizio dell’attività operativa (per un importo complessivo pari a euro 1.913 migliaia). La Società ha acceso un conto corrente di corrispondenza per la gestione finanziaria regolata ad un tasso di interesse pari al tasso

A

dell'Euribor a 6 mesi oltre spread del 2%, rilevato al 31 dicembre di ogni anno. Per informazioni più approfondite vedi la “*Relazione sulla gestione*”.

- ii) Addebiti di oneri sostenuti nel corso dell'esercizio dalla Eurosanità S.p.A. ma di spettanza della Policlinico Casilino S.p.A. (per un importo complessivo pari a euro 3.224 migliaia).

Crediti verso imprese controllanti

La voce è iscritta per un importo pari ad euro 43 migliaia ed è attribuibile a crediti maturati alla data di chiusura dell'esercizio verso le società controllanti 3C S.p.A. e Mediterranea Catering S.r.l..

Rapporti imprese sottoposte al controllo delle controllanti

La voce ammonta a **euro 495 migliaia** al 31 dicembre 2025 ed è relativa ai rapporti finanziari in essere con la società Roma Nord Sanitaria Immobiliare S.r.l..

I rapporti della Società con imprese controllate, a controllo congiunto e controllanti attengono prevalentemente a rapporti di natura finanziaria, rappresentati da finanziamenti e da crediti infragruppo. Si espone di seguito il dettaglio:

(In migliaia di euro)

Descrizione	31-dic-25	31-dic-24	Variazione
Roma Nord Sanitaria Immobiliare S.r.l.	467	448	19
Clienti sott. Contr. Contr.ti fatture da emettere	28	19	9
Totale	495	467	28

Sui suddetti finanziamenti maturano interessi calcolati a tasso di mercato e sono classificati nell'attivo circolante poiché hanno una scadenza a vista. Tali finanziamenti sono fruttiferi d'interessi ed il tasso per l'esercizio corrisponde all'Euribor lettera 6 mesi, maggiorato di uno spread pari al 2,0%. La Società, inoltre, si è avvalsa della facoltà di non applicare il criterio del costo ammortizzato in quanto gli effetti sono stati ritenuti irrilevanti.

Crediti tributari

I crediti tributari al 31 dicembre 2025 sono pari ad **euro 4.580 migliaia** e rispetto al saldo di euro 4.848 migliaia dell'esercizio precedente, hanno subito un decremento pari ad euro 268 migliaia.

Nella tabella seguente riportiamo la movimentazione evidenziando i saldi oggetto di conferimento:

(In migliaia di euro)

Crediti tributari esigibili entro l'esercizio	31-dic-25	31-dic-24	Conf.mento	Variaz.	Variaz. Tot.
	(A)	(B)	(C)	(A-B-C)	(A-B)
Erario acconti IRES / IRAP	1.048	1.361	0	-313	-313

Credito per dichiarazione IVA	1.354	729	0	625	625
Crediti verso Ag. Delle Dogane	0	0	0	0	0
Erario credito liquidazione IVA Romana Inv..	171	171	0	0	0
Crediti per bollo virtuale	143	0	0	143	143
Ritenute d'acconto interessi e str. Deriv.	0	22	0	-22	-22
Credito d'imposta	1.544	2.166	-622	0	-622
Credito d'imposta "Bonus facciate"	80	80	0	0	0
Totale	4.340	4.529	-622	433	-189

Crediti tributari esigibili oltre l'esercizio	31-dic-25	31-dic-24	Conf.mento	Variaz.	Variaz. Tot.
	(A)	(B)	(C)	(A-B-C)	(A-B)
Credito d'imposta "Bonus facciate"	240	320	0	-80	-80
Totale	240	320	0	-80	-80

La voce riflette principalmente l'iscrizione del credito d'imposta per le agevolazioni fiscali sugli investimenti in beni strumentali, per l'innovazione tecnologica 4.0 e al bonus facciate relativo ai lavori effettuati presso la Clinica Quisisana (*le suddette agevolazioni costituiscono un beneficio economico per le imprese riconducibile alla fattispecie dei contributi in conto impianti*).

La riduzione registrata nell'esercizio corrente è attribuibile essenzialmente all'effetto combinato dei seguenti fattori: i) al conguaglio finale della dichiarazione IVA 2026 (anno d'imposta 2025); ii) al minor credito per imposte Ires/Irap (per informazioni più dettagliate si rinvia a quanto commentato alla sezione "Imposte sul reddito d'esercizio correnti, differite e anticipate"); iii) riduzione dei crediti d'imposta per effetto del conferimento di ramo d'azienda.

Si rammenta che tali crediti d'imposta, riferiti alle agevolazioni, sono utilizzabili esclusivamente in compensazione, tramite modello F24 da presentare unicamente attraverso i servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate.

Si evidenzia che tra i crediti tributari, sono iscritti alcuni crediti d'imposta così rappresentati:

- per euro 25 migliaia, l'ammontare del credito d'imposta beni strumentali Legge n° 160 del 27 dicembre 2019, per l'acquisizione di beni strumentali utilizzabile in cinque quote annuali a decorrere dall'anno successivo all'entrata in funzione dei beni;
- per euro 177 migliaia, l'ammontare del credito d'imposta beni strumentali Legge n° 178 del 30 dicembre 2020 in favore di tutte le imprese residenti nel territorio dello Stato Italiano riconosciuto a fronte degli investimenti realizzati nel periodo compreso tra il 16/11/2020 e il 31/12/2022 in beni strumentali nuovi destinati a strutture produttive situate nel territorio dello Stato. Il bonus fiscale è pari al 10% fino ad euro 2 milioni di costi ammissibili per le immobilizzazioni materiali ed il 10% fino ad euro 1 milione per le immobilizzazioni

immateriali. Il credito fiscale è utilizzabile in tre quote annuali a partire dall'anno di entrata in funzione del cespite;

- per euro 1.260 migliaia, l'ammontare del credito d'imposta Legge 178/2020 (articolo 1, commi da 1051 a 1063) cd. "Bonus Industria 4.0" per investimenti in beni strumentali nuovi utilizzabile in tre quote annuali;
- per euro 320 migliaia l'ammontare del credito di imposta Legge 27 dicembre 2019, n. 160 (articolo 1, co. 219,), cd. "Bonus Facciate", per le detrazioni del 90% delle spese relative ad interventi per il recupero o restauro della facciata esterna degli edifici da ripartire in 10 quote annuali costanti e di pari importo nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi;
- per euro 84 migliaia, l'ammontare del credito d'imposta Legge 205/2017, per le attività di formazione finalizzate all'acquisizione o al consolidamento, da parte del personale dipendente dell'impresa, delle competenze nelle tecnologie rilevanti per la realizzazione del processo di trasformazione tecnologica e digitale delle imprese previsto dal "Piano nazionale Impresa 4.0".

Imposte anticipate

Le imposte anticipate riguardano sostanzialmente, in conformità al disposto del documento OIC n. 25 "Imposte sul reddito", le imposte prepagate relative principalmente alle perdite fiscali precedenti, agli accantonamenti al fondo svalutazione crediti e ad altri fondi che non sono risultati deducibili fiscalmente nell'esercizio di competenza ma che lo diverranno in quello in cui tali fondi saranno utilizzati.

Lo stanziamento delle attività per imposte anticipate è stato effettuato dal management valutando criticamente l'esistenza dei presupposti della loro recuperabilità futura sulla base dei risultati di budget e delle previsioni di reddito per gli anni successivi. Il credito per imposte anticipate, originato da tali differenze, viene calcolato sulla base dell'aliquota fiscale prevista per i prossimi esercizi.

Si riporta di seguito il dettaglio di imposte anticipate e le relative movimentazioni del periodo senza considerare le compensazioni di partite all'interno della stessa giurisdizione fiscale:

(In migliaia di euro)

Descrizione	Valore al 31-dic-24	Incremento dell'esercizio	Utilizzo dell'esercizio	Valore al 31-dic-25
Crediti per imposte anticipate:				
- entro l'esercizio successivo	7.663	6.810	-1.700	12.773

Il credito per imposte anticipate è pari ad **euro 12.773 migliaia** (euro 7.663 migliaia nel precedente

esercizio). L'incremento dell'esercizio è imputabile principalmente all'effetto combinato dei seguenti fattori: i) accantonamento a fondo svalutazione crediti e fondi rischi di periodo; ii) rilascio di alcuni fondi rischi, essendo venuti a mancare i presupposti dei relativi accantonamenti effettuati negli anni precedenti.

Crediti verso altri

La composizione della voce "Altri crediti e attività correnti" al 31 dicembre 2025, comparata con la situazione al 31 dicembre 2024, è di seguito riportata:

Quota a breve termine (In migliaia di euro)

Descrizione	31-dic-25	31-dic-24	Conf.mento	Variaz.	Variaz. Tot.
	(A)	(B)	(C)	(A-B-C)	(A-B)
Crediti vs. Broker Assicurativo	7	367	0	-360	-360
Altri crediti	4.999	1.107	-350	4.242	3.892
Totale	5.006	1.474	-350	3.882	3.532

Quota a medio e lungo termine (In migliaia di euro)

Descrizione	31-dic-25	31-dic-24	Conf.mento	Variaz.	Variaz. Tot.
	(A)	(B)	(C)	(A-B-C)	(A-B)
Altri crediti	8.000	0	0	8.000	8.000
Totale	8.000	0	0	8.000	8.000

La voce "altri crediti" include principalmente il credito iscritto alla data di chiusura dell'esercizio vs. la società Lifenet S.p.A. e relativo alla somma residua, non ancora incassata alla data di analisi, relativa all'operazione di compravendita del 70% della partecipazione detenuta nella Policlinico Casilino S.p.A. per un valore complessivo pari a euro 12.000 migliaia (di cui euro 8.000 migliaia a medio e lungo termine). In merito alla liquidazione della posta si rimanda a quanto ampiamente commentato nel corpo del documento. Residualmente la voce è composta altresì da anticipi concessi: al personale dipendente, a fornitori e professionisti, crediti verso Istituti previdenziali ed assistenziali e per depositi cauzionali.

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

La Società non detiene al 31 dicembre 2025 investimenti che non siano destinati ad essere utilizzati

durevolmente e come tali destinati alla negoziazione.

Partecipazione in altre imprese

(In migliaia di euro)

Copag S.p.A.	Sede legale in Via Lucrezio Caro, 63 – 00193 Roma
	Importi
Capitale Sociale	11.000
Patrimonio netto compreso utile d'esercizio 2024	26.555
Utile d'esercizio al 31 dicembre 2024	1.901
Quota posseduta	0,1%
Valore d'iscrizione nello Stato Patrimoniale	7

La partecipazione sopra indicata non ha subito variazioni nel corso dell'esercizio e rappresenta circa lo 0,1% del capitale sociale della COPAG S.p.A., n° 1.000 (mille) azioni del valore di euro 5 (cinque/00), acquistate nel 2006 al prezzo di euro 7 migliaia.

Altri titoli

Nell'esercizio 2021 la Eurosantità ha sottoscritto con Banca Generali, quote del Fondo BG Solution per un controvalore pari a euro **3.500 migliaia**. La gestione patrimoniale in commento raccoglie più di trenta linee di investimento con diversi stili e strategie di gestione che consentono di mantenere l'equilibrio armonico del portafoglio. Evidenziamo che nel corso dell'esercizio 2025 la società ha smobilizzato quota parte dei titoli in gestione per un controvalore pari ad euro **50 migliaia**.

Il saldo alla chiusura di bilancio ammonta a euro **50 migliaia**.

Disponibilità liquide e mezzi equivalenti

Le disponibilità liquide comprese nell'attivo circolante sono **euro 7.963 migliaia** (euro 9.256 migliaia nel precedente esercizio). La composizione della voce al 31 dicembre 2025, comparata con la situazione al 31 dicembre 2024, è di seguito riportata evidenziando i valori oggetto di conferimento:

(In migliaia di euro)

Descrizione	31-dic-25 (A)	31-dic-24 (B)	Conf.mento (C)	Variaz. (A-B-C)	Variaz. Tot. (A-B)
Depositi bancari e postali	7.892	9.184	-12	-1.280	-1.292
Denaro e altri valori in cassa	71	72	-85	84	-1
Totale disp. liquide e mezzi equivalenti	7.963	9.256	-97	-1.196	-1.293

Le disponibilità liquide sono rappresentate da giacenze e disponibilità non soggette a vincoli o restrizioni d'impiego. La società ritiene che il rischio di credito correlato alle disponibilità liquide e mezzi equivalenti sia limitato perché trattasi principalmente di depositi frazionati su istituzioni bancarie nazionali.

Il valore di fine esercizio riflette le esigenze operative della Società che ha necessità di detenere sui conti bancari una giacenza adeguata a fronte dei pagamenti in scadenza ad inizio dell'esercizio successivo. Per una più completa analisi delle variazioni delle disponibilità liquide per natura della fonte e dell'impiego si rimanda al prospetto relativo al Rendiconto Finanziario. Non sono inclusi investimenti di nessuna natura o fondi vincolati mentre si ha la piena disponibilità sui depositi bancari.

Ratei e risconti attivi

Misurano proventi e oneri la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o documentale; essi prescindono dalla data di pagamento o riscossione dei relativi proventi e oneri, comuni a due o più esercizi e ripartibili in ragione del tempo.

I ratei e risconti attivi sono pari a **euro 1.163 migliaia** (euro 2.776 migliaia nel precedente esercizio). La composizione ed i movimenti delle singole voci, evidenziando i valori oggetto di conferimento, sono così rappresentati:

(In migliaia di Euro)

Descrizione	31-dic-25 (A)	31-dic-24 (B)	Conf.mento (C)	Variaz. (A-B-C)	Variaz. Tot. (A-B)
Ratei attivi	21	39	0	-18	-18
Risconti attivi	1.142	2.737	-1.179	-416	-1.595
Totale ratei e risconti attivi	1.163	2.776	-1.179	-434	-1.613

La composizione della voce risconti attivi risulta così dettagliata nel prospetto seguente:

(In migliaia di euro)

Descrizione	31-dic-25 (A)	31-dic-24 (B)	Conf.mento (C)	Variaz. (A-B-C)	Variaz. Tot. (A-B)
Canoni leasing anticipati	365	845	-261	-219	-480
Risconti su costi assicurativi	369	1.038	-601	-68	-669
Altri risconti attivi	246	432	-252	66	-186
Risconti su Finanziamento Sace	0	109	-65	-44	-109
Risconti attivi strumenti finanziari	162	313	0	-151	-151

Totale risconti attivi	1.142	2.737	-1.179	-416	-1.595
-------------------------------	--------------	--------------	---------------	-------------	---------------

La voce “canoni leasing anticipati” è costituita esclusivamente dai risconti attivi sui maxicanoni acquisiti in leasing finanziario la cui utilità pluriennale si esaurisce alla data di riscatto dei leasing in parola.

La voce “Risconti su costi assicurativi” accoglie principalmente la sottoscrizione di polizze Fideiussorie, volute dalla Dea Capital Real Estate SGR S.p.A., al fine di garantire una copertura rischi su eventuali mancati corrisponsioni dei canoni di locazione.

Oneri finanziari capitalizzati

Tutti gli interessi e gli altri oneri finanziari sono stati interamente imputati nell'esercizio. In ottemperanza all'Art. 2427, c. 1, n. 8 del Codice Civile si attesta quindi che non sussistono capitalizzazioni di oneri finanziari.

INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO

Nota integrativa Passivo e Patrimonio Netto

Le voci del passivo sono classificate in base alla loro origine. I criteri di valutazione di ciascun elemento del passivo sono conformi a quelli previsti dall'art. 2426 del C.c. e dai principali principi contabili di riferimento.

Le indicazioni obbligatorie previste dall'art. 2427 del C.c., dalle altre norme del codice civile stesso, nonché dai principi contabili, unitamente alle informazioni che si è ritenuto di fornire per una rappresentazione pienamente veritiera e corretta, seguono l'ordine delle voci di bilancio delineato dall'art. 2424 del Codice civile.

PATRIMONIO NETTO

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Il Patrimonio netto al 31 dicembre 2025 è pari ad **euro 15.593 migliaia**, in diminuzione di euro 5.349 migliaia, rispetto alla data del 31 dicembre 2024.

Il riepilogo delle variazioni intervenute nei conti di patrimonio netto è riportato nell'apposito prospetto. In seguito dell'entrata in vigore del D.Lgs. n. 6/2003, che ha modificato il codice civile è

stato predisposto anche il prospetto con l'analisi delle riserve in ordine alla loro disponibilità e distribuibilità.

Le variazioni del patrimonio netto nel corso dell'esercizio 2025 sono riconducibili essenzialmente all'acquisto da parte della Eurosanità S.p.A. di azioni proprie detenute dal socio M&P Eurofin, proprietaria di n. 329.592 azioni ordinarie, e rappresentative del 30% del capitale sociale della stessa Eurosanità S.p.A. ad un prezzo complessivo pari ad euro 23.000 migliaia. In merito evidenziamo che i) la società ha provveduto alla liquidazione nell'annualità 2025 della prima tranche, per un ammontare pari a euro 9.000 migliaia alla data di sottoscrizione del contratto di compravendita; ii) la seconda tranche di pagamento dilazionato, a titolo di saldo, pari a euro 14.000 migliaia, sarà liquidata entro e non oltre la data del 31 dicembre 2028 senza la corresponsione di interessi.

Sottolineiamo che a garanzia di quanto sopra indicato la società si riserva la proprietà delle azioni Eurosanità M&P ai sensi degli articoli 1523 c.c. e seguenti. La stessa riserva di proprietà si scioglierà all'avvenuta liquidazione del saldo. Inoltre, al fine di consentire alla società di esercitare il diritto di godimento delle azioni, la M&P Eurofin ha nominato la società quale proprio procuratore speciale conferendo alla stessa il diritto e la legittimazione di esercitare i diritti amministrativi delle azioni in commento attraverso idonea procura speciale valida ed efficace fino all'intervenuto trasferimento in capo alla società delle azioni in parola.

Altre variazioni sono attribuibili all'utilizzo della riserva cash flow hedge ed alla destinazione del risultato d'esercizio precedente.

Capitale Sociale

Il Capitale Sociale al 31 dicembre 2024 ammonta ad **euro 10.986 migliaia**, interamente versati, ed è costituito da n° 1.098.640 azioni ordinarie del valore nominale di euro 10,00 ciascuna, come da risultanza del Libro Soci.

Variazione delle riserve di capitale e delle riserve di utili

Si riportano di seguito, in dettaglio, le variazioni intervenute nell'esercizio comparato con lo stesso dettaglio al 31 dicembre 2025:

(In migliaia di euro)

Descrizione	31-dic-25	31-dic-24	Variazione
Riserva da sovrapprezzo azioni	0	0	0
Riserva legale	461	425	36
Riserva straordinaria	0	0	0
Versamenti in c/futuro aumento capitale sociale	3.000	3.000	0
Riserva operazioni copertura flussi finanziari attesi	167	314	-147

Totale altre riserve	3.628	3.739	-111
-----------------------------	--------------	--------------	-------------

Si evidenzia che la Società non ha emesso azioni di godimento, obbligazioni convertibili in azioni, titoli ovvero valori simili, né altri strumenti finanziari (ex art. 2427, n. 18, 19, 19 bis codice civile).

Di seguito si riporta il prospetto dei “Movimenti di Patrimonio Netto”:

(In migliaia di euro)

Descrizione	Valore inizio esercizio	Destinazione del risultato eser. Prec. altre destinazioni	Altre variazioni	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio	Descrizione
			Incr./decr.	Riclass.		
Capitale	10.986					10.986
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	0					0
Riserva legale	425	36				461
Altre riserve :						
Riserva straordinaria	0					0
Varie altre riserve	3.000					3.000
Totale altre riserve	3.000					3.000
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	314		-147			167
Riserva acq. Azioni proprie in portafoglio			-23.000			-23.000
Utile (perdita) dell'esercizio	0				17.798	17.798
Utile (perdita) portati a nuovo	5.491	690				6.181
Totale patrimonio netto	20.942	726	-23.147	0	17.798	15.593

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Le poste del patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità (articolo 2427, primo comma, n. 7-bis, C.c.).

Le riserve del patrimonio netto possono essere utilizzate per diverse operazioni a seconda dei loro vincoli e della loro natura. La nozione di distribuibilità della riserva può non coincidere con quella di disponibilità. La disponibilità riguarda la possibilità di utilizzazione della riserva (ad esempio per aumenti gratuiti di capitale), la distribuibilità riguarda invece la possibilità di erogazione ai soci (ad esempio sotto forma di dividendo) di somme prelevabili in tutto o in parte dalla relativa riserva.

(In migliaia di euro)

Descrizione	Importo	Possibilità di	Quota disponibile
-------------	---------	----------------	-------------------

utilizzo

Capitale	10.986		
Riserve di capitale:			
Riserve di utile:			
Riserva legale (*)	461	B	
Altre Riserve	3.000	A - B - C	3.000
Riserva Cash Flow hedge (**)	167		
Utili portati a nuovo	6.181	A - B - C	
Utile di esercizio	17.798		
Riserva neg. per azioni proprie in portafoglio	-23.000		
Totale	15.593		3.000

(*) è indisponibile finché non ha raggiunto il quinto del Capitale Sociale

(**) è una riserva indisponibile e non può essere distribuita ai soci e non può essere utilizzata liberamente. Il suo utilizzo è strettamente vincolato all'estinzione dell'operazione coperta

Legenda : A: per aumento di capitale - B: per copertura di perdite - C: per distribuzione ai soci

Il prospetto dei “Movimenti di Patrimonio Netto” riporta le variazioni del Patrimonio netto al 31 dicembre 2025 e dell'esercizio precedente:

(In migliaia di euro)	Capitale sociale	Riserva sovr. azioni	Riserva legale	Riserva vers. soci c/capitale	Altre riserve	Utile/ Perdita portati a nuovo	Utile/Perdita d'esercizio	Riserva azioni proprie in portafoglio	Totale Patrimonio netto
Saldo al 1 gennaio 2024	10.986	0	386	3.000	518	4.751	779	0	19.721
Utile dell'esercizio							726		726
Allocazione risultato d'esercizio 2023			39			740	-779		0
Distribuzione dividendi									0
Altri movimenti					-204				-204
Saldo al 31 dicembre 2024	10.986	0	425	3.000	314	5.491	726	0	20.942

(In migliaia di euro)	Capitale sociale	Riserva sovr. azioni	Riserva legale	Riserva vers. soci c/capitale	Altre riserve	Utile/ Perdita portati a nuovo	Utile/Perdita d'esercizio	Riserva azioni proprie in portafoglio	Totale Patrimonio netto
Saldo al 1 gennaio 2025	10.986	0	425	3.000	314	5.491	726	0	20.942
Utile dell'esercizio			0			0	17.798		17.798
Allocazione risultato d'esercizio 2024			36			690	-726		0

Distribuzione dividendi									0
Riserva azioni proprie in portafoglio								-23.000	-23.000
Altri movimenti					-147				-147
Saldo al 31 dicembre 2025	10.986	0	461	3.000	167	6.181	17.798	-23.000	15.593

Fondi per rischi e oneri

I fondi per rischi e oneri sono stanziati per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.

Le passività potenziali sono state rilevate in bilancio e iscritte nei fondi in quanto ritenute probabili ed essendo stimabile con ragionevolezza l'ammontare del relativo onere.

I fondi per rischi ed oneri sono iscritti nelle passività per complessivi **euro 7.763 migliaia** (Euro 11.392 migliaia nel precedente esercizio).

Di seguito si fornisce la movimentazione dei Fondi per rischi e oneri al 31 dicembre 2025 comparata con la movimentazione al 31 dicembre 2024, evidenziando altresì i fondi rischi trasferiti alla società collegata per effetto dell'operazione straordinaria di conferimento di ramo d'azienda:

(In migliaia di Euro)

	Fondo per imposte anche differite	Altri fondi	Totale
Valore di inizio esercizio	360	11.032	11.392
Variazioni nell'esercizio:			
Accantonamento nell'esercizio	140	6.401	6.541
Conferimento Ramo d'azienda	0	-3.508	-3.508
Rilascio nell'esercizio	-49	-120	-169
Giroconti da F.do Rischi a F.do svalutazione	0	-3.268	-3.268
Utilizzo nell'esercizio	0	-3.225	-3.225
Totale variazioni	91	-3.720	-3.629
Valore di fine esercizio	451	7.312	7.763

Il fondo imposte (anche differite) che ammonta ad **euro 451 migliaia** (euro 360 migliaia nel 2024)

accoglie oltre l'accantonamento prudenziale per fronteggiare passività con scadenze e valori incerti su eventuali procedimenti di contenziosi futuri a carico della Società.

Gli altri fondi per rischi e oneri sono dettagliati come risulta dal prospetto di seguito esposto:

(In migliaia di euro)

Descrizione	31-dic-24	Incrementi	Decrementi	31-dic-25
Fondo per controversie legali	1.950	4.843	-881	5.912
Fondi rischi diversi	955	0	-120	835
Fondo rischi oneri contrattuali	5.538	1.382	-6.920	0
Fondo oneri arretrati personale	1.979	175	-1.589	565
Fondo oneri premio incentivante	586	0	-586	0
Fondo oneri sperimentazioni	24	0	-24	0
Totale	11.032	6.400	- 10.120	7.312

Esponiamo di seguito le principali variazioni intervenute nel corso dell'esercizio:

- la voce “Fondo per controversie legali” è relativa agli oneri connessi alle controversie potenziali legate allo svolgimento dell'attività del personale proprio delle strutture e di quello esterno. Si segnala, in particolare, che a fronte delle varie richieste di indennizzo, le contestazioni circostanziate e supportate sono limitate nella numerosità.

La struttura interna di controllo del contenzioso, affiancata da consulenti esterni in materia legale e specialistica, consente di individuare le liti temerarie e di contenere lo sforzo difensivo su un numero contenuto di pratiche. Di seguito esponiamo le movimentazioni registrate nel corrente esercizio:

- ~ accantonamento per un importo pari ad euro 4.843 migliaia;
- ~ utilizzo per un importo pari ad euro 881 migliaia;
- la voce “Fondo oneri arretrati personale” comprende la stima della potenziale passività connessa al riconoscimento di oneri retributivi al personale dipendente a fronte della chiusura di un periodo di *vacatio contrattuale*. Si segnala che in relazione al riconoscimento del 50% degli oneri contrattuali, le Associazioni di Categoria hanno richiesto chiarimenti alla Regione che ha invocato il parere al Ministero della Salute, il quale ha fornito un parere sfavorevole rispetto all'adozione di schema di normativa analogo a quello previsto dalla normativa ancora vigente nel Lazio. Dopo numerosi tentativi di richiesta delle Associazioni di proseguire nella ricerca di soluzioni, anche eventualmente mutuando provvedimenti da altre regioni comunque compatibili con la normativa nazionale vigente (es. ampliamento dei budget), la Regione ha dichiarato di impegnarsi ad effettuare ogni ulteriore approfondimento, al fine di individuare una soluzione percorribile e rispettosa della legislazione corrente per il riconoscimento del contributo.

Si rammenta, inoltre, che nell'annualità 2022, a seguito degli incontri interlocutori intrapresi

dalla Società con le Organizzazioni sindacali mediche, si è provveduto alla stipula di un nuovo Contratto Collettivo aziendale relativo al personale medico evitando, così, l'applicazione del rinnovo contrattuale del precedente CCNL AIOP Personale Medico, che per emulazione della contrattazione del settore pubblico appariva estremamente oneroso per la Società, mentre il contratto sottoscritto è fortemente improntato sull'utilizzo di welfare aziendale, con un forte contenimento dei costi;

- Il saldo della voce “Fondo oneri premio incentivante” è stato oggetto di conferimento;
- Il saldo della voce “Fondo oneri sperimentazioni cliniche” è stato oggetto di conferimento;
- La voce “Fondi Rischi diversi” registra un decremento netto di euro 120 migliaia per effetto del rilascio a conto economico di fondi rischi. Evidenziamo che il rischio specifico per cui era stato costituito il relativo fondo è venuto meno.

Per una ulteriore analisi in merito ai possibili rischi futuri si rimanda a quanto commentato nella Relazione sulla Gestione.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità alle previsioni di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio, al netto degli acconti erogati, ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto tra le passività per complessivi **euro 1.031 migliaia** (euro 3.654 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

<i>(In migliaia di euro)</i>	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	3.654
Variazioni dell'esercizio:	
Rivalutazione dell'esercizio	51
Imposta sostitutiva	-8
Utilizzo dell'esercizio	-145
Valore di conferimento	-2.521
Totale variazioni	-2.623
Valore di fine esercizio	1.031

Con l'istituzione del Fondo per l'erogazione ai lavoratori dipendenti del settore privato dei trattamenti di fine rapporto di cui all'art. 2120 del Codice Civile (Fondo di Tesoreria gestito dall'INPS per conto dello Stato), i datori di lavoro che hanno alle proprie dipendenze più di 50 addetti sono obbligati a versare a tale Fondo di Tesoreria le quote di TFR maturate in relazione a quei lavoratori che non abbiano scelto di conferire la propria quota di liquidazione ad un fondo di previdenza complementare. L'importo del TFR esposto in bilancio è quindi indicato al netto delle quote versate al suddetto Fondo di Tesoreria INPS e fondi complementari.

Debiti

I debiti sono iscritti nelle passività per complessivi **euro 90.393 migliaia** (euro 155.785 migliaia nel precedente esercizio). La voce in commento subisce un decremento per l'importo di euro 65.393 migliaia. La composizione delle singole voci è così rappresentata:

(In migliaia di Euro)

Descrizione				Valore di inizio esercizio	Variazioni	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso soci per finanziamenti				1.933	0	1.933	1.933	0
Debiti verso banche				39.909	-19.719	20.190	10.635	9.555
Debiti verso altri finanziatori				16.442	-4.855	11.587	11.587	0
Acconti				114	-29	85	85	0
Debiti verso fornitori				69.835	-36.799	33.036	33.036	0
Debiti verso imprese controllate				950	-950	0	0	0
Debiti verso imprese controllanti				2.192	156	2.348	2.348	0
Debiti verso imprese collegate				0	155	155	155	
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti				948	46	994	994	0
Debiti tributari				7.777	-6.829	948	948	0
Debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale				4.418	-3.469	949	949	0
Altri debiti				11.267	6.901	18.168	4.168	14.000
Totale				155.785	-65.392	90.393	66.838	23.555

Debiti verso soci per finanziamenti

La voce in oggetto, pari a **euro 1.933 migliaia** non ha subito variazioni rispetto all'esercizio precedente. L'importo è relativo al finanziamento soci infruttifero ricevuto, nel corso dell'esercizio 2005, dalla Roma Est Sanitaria Immobiliare S.r.l. e trasferito in capo alla società Roma Ovest Sanitaria Immobiliare S.r.l. per effetto dell'operazione di fusione per incorporazione avvenuta nel

2006 con atto del Notaio Giubbini Ferroni, rep. 11321 racc. 3326 (decorrenza 1/12/06).

Evidenziamo che, per effetto dell'operazione di scissione della suddetta società, concretizzatasi nell'annualità 2022, il saldo del finanziamento in parola è stato attribuito, pro quota, alla società controllante 3C (per un importo pari ad euro 1.333 migliaia) ed al socio M&P Eurofin (per un importo pari ad euro 600 migliaia)

Debiti verso banche

I "Debiti verso banche" presentano un saldo pari ad **euro 20.189 migliaia** e si compongono per euro 10.635 migliaia dalla quota a breve (entro i dodici mesi successivi) dei finanziamenti chirografari a lungo termine e per euro 9.554 migliaia per la quota a lungo degli stessi.

Per quanto riguarda le scadenze dei finanziamenti verso banche si rimanda alla seguente tabella:

(In migliaia di euro)

Descrizione	Importo erogato o saldo iniziale	Importo debiti verso banche esercizio precedente	Incrementi	Decrementi	Totale debiti verso banche esercizio corrente	Residuo entro 12 mesi	Residuo tra 1 e 5 anni	Oltre 5 anni
Unicredit Corporate Banking	n.a.	3.570	1.320	0	4.890	4.890	0	0
MPS c/c 2810918	n.a.	786	0	-47	739	739	0	0
MPS c/c 1701855	n.a.	1.062	0	-1.062	0	0	0	0
BPER c/c 3238196	n.a.	944	0	-944	0	0	0	0
MPS C/C 2882271	n.a.	0	690	0	690	690		
BANCA GENERALI C/C CC8000827902	n.a.	5		-5	0	0		
BANCA PROGETTO Garanzia SACE n°29197	5.000	3.476	0	-3.476	0	0	0	0
BPER Garanzia SACE n°4922814	24.000	8.040	0	-8.040	0	0	0	0
MPS Garanzia SACE n°0994120183	20.000	10.437	0	-2.762	7.675	2.777	4.898	0
FIN. BANCA CF + GARANZIA SACE	2.500	1.551	0	-512	1.039	517	522	0
FIN. BANCA SISTEMA	5.000	4.306	0	-4.306	0	0	0	0
FIN. DLL N. 5463641	229	78	0	-78	0	0	0	0
FIN. BANCA SISTEMA 2024	4.000	3.909	0	-340	3.569	705	2.864	0
FIN. BANCA SISTEMA 2024	1.750	1.745	0	-158	1.587	317	1.270	0
Tot.deb vs. banche	64.479	39.909	2.010	-21.730	20.189	10.635	9.554	0

Relativamente alla voce in commento evidenziamo che è stato oggetto di conferimento quanto di seguito esposto:

- Finanziamento sottoscritto con Banca BPER (per euro 6.898 migliaia). Nel primo trimestre 2025 è stato liquidato un debito finanziario pari a euro 1.142 migliaia.
- Finanziamento sottoscritto con Banca Sistema (per euro 4.079 migliaia). Nel primo trimestre 2025 è stato liquidato un debito finanziario pari a euro 227 migliaia.
- Finanziamento sottoscritto con Banca Progetto (per euro 3.229 migliaia). Nel primo trimestre 2025 è stato liquidato un debito finanziario pari a euro 247 migliaia.
- Finanziamento sottoscritto con Banca DLL (per euro 58 migliaia). Nel primo trimestre 2025 è stato liquidato un debito finanziario pari a euro 19 migliaia.
- Saldo del C/C bancario BPER BANCA 3238196 per negativi euro 891 migliaia.

I fidi di cassa in essere, non integralmente utilizzati, sono ritenuti adeguati rispetto all'ordinaria attività della società. Si segnala una notevole diminuzione dell'esposizione verso gli Istituti Bancari derivante principalmente dall'effetto combinato della mancata sottoscrizione di nuovi finanziamenti nell'esercizio corrente e dalla liquidazione delle spettanze dell'esercizio 2025.

Evidenziamo di seguito gli affidamenti bancari, concessi dagli istituti di credito, alla data del 31 dicembre 2025:

(In migliaia di euro)

Istituto di credito/N. di conto corrente	Importo Fido
Unicredit S.p.A. – C/C 500037184	5.000
Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. – C/C 1701855	100
Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. – C/C 2810918	810
Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. – C/C 2882271	690
Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. – C/C 137925	5.000
Totale	11.600

Per una più completa analisi delle variazioni del debito verso banche e altri finanziatori per natura della fonte e dell'impiego si rimanda al paragrafo relativo al Rendiconto Finanziario.

Evidenziamo altresì che sul finanziamento sottoscritto con banca BPER insistono obblighi/impegni di natura non finanziaria, legati all'attività operativa aziendale.

Il saldo del debito verso banche è pari ad euro 20.189 migliaia è così composto:

- ✓ dalla quota capitale a breve termine (entro 12 mesi):

- dai saldi negativi di conto corrente verso l'Istituto bancario Monte Paschi di Siena (per euro 1.429 migliaia);
 - dai saldi negativi di conto corrente verso l'Istituto bancario Unicredit Corporate Banking (per euro 4.890 migliaia);
 - dal finanziamento MPS Garanzia SACE n° 0994120183 (per euro 2.777 migliaia);
 - dal finanziamento BANCA CF+ Garanzia SACE (per euro 517 migliaia);
 - dal finanziamento BANCA SISTEMA sottoscritto nell'esercizio 2023 (per euro 705 migliaia);
 - dal finanziamento BANCA SISTEMA sottoscritto nell'esercizio 2024 (per euro 317 migliaia).
- ✓ dalla quota capitale a medio e lungo termine (oltre 12 mesi):
- dal finanziamento MPS Garanzia SACE n° 0994120183 (per euro 4.898 migliaia);
 - dal finanziamento BANCA CF+ Garanzia SACE (per euro 523 migliaia);
 - dal finanziamento BANCA SISTEMA sottoscritto nell'esercizio 2024 (per euro 4.134 migliaia);

Debiti verso altri finanziatori

Di seguito si riporta la suddivisione dei debiti verso altri finanziatori evidenziando altresì il saldo del debito conferito alla società collegata:

(In migliaia di euro)

Descrizione	31-dic-25	31-dic-24	Conf.mento	Variaz.	Variaz. Tot.
	(A)	(B)	(C)	(A-B-C)	(A-B)
MPS Factor/BPER Factor/FACTORIT	11.584	16.435	-2.445	-2.406	-4.851
Altri debiti	4	7	0	-3	-3
Totale	11.588	16.442	-2.445	-2.409	-4.854

La posta in commento è costituita prevalentemente da debiti verso società di factoring per anticipazioni pro-soluto e pro-solvendo. Si assiste ad un decremento del debito per la fattorizzazione del credito, per effetto principalmente dell'operazione di conferimento come evidenziato nel prospetto sopra riportato.

Acconti

La voce "Acconti", pari ad **euro 85 migliaia** (euro 114 migliaia al 31 dicembre 2024), accoglie gli

anticipi incassati e fatturati ai clienti relativi a servizi da eseguire in toto o parzialmente realizzati. Evidenziamo che è stato oggetto di conferimento un saldo pari ad euro 109 migliaia.

Debiti verso fornitori

La composizione della voce al 31 dicembre 2025, comparata con la situazione al 31 dicembre 2024, è costituita dai debiti maturati verso i fornitori per le acquisizioni di beni e servizi necessari per lo svolgimento dell'attività ordinaria di impresa.

Esponiamo di seguito il dettaglio delle variazioni rispetto all'esercizio precedente evidenziando altresì la quota di debito oggetto di conferimento:

(In migliaia di euro)

Descrizione	31-dic-25 (A)	31-dic-24 (B)	Conf.mento (C)	Variaz. (A-B-C)	Variaz. Tot. (A-B)
Debiti commerciali verso fornitori	33.036	69.835	-45.806	9.007	-36.799

Il saldo della posta in commento, pari ad **euro 33.036 migliaia** è costituito per Euro 26.891 migliaia da fatture ricevute da fornitori e professionisti italiani ed esteri, dagli stanziamenti di fine periodo per fatture da ricevere, per euro 6.145 migliaia. L'esposizione debitoria riscontra un decremento di euro 36.799 migliaia, attribuibile principalmente al conferimento alla società collegata del valore dei debiti vs. fornitori di propria spettanza.

La Società non ha subito azioni significative in termini di solleciti, ingiunzioni, sospensioni di forniture. Non sono presenti debiti con scadenza oltre i 5 anni e sono tutti con scadenza entro l'anno.

Debiti verso controllate

I debiti verso controllate al 31 dicembre 2025 ammontano complessivamente **euro 0 migliaia** (euro 950 migliaia al 31 dicembre 2024) e si riferiva alla società controllata Policlinico Casilino S.p.A.. evidenziamo di seguito la movimentazione dell'esercizio 2025:

(In migliaia di euro)

Descrizione	31-dic-25	31-dic-24	Variazione
Fornitori controllate	0	950	-950
Totale	0	950	-950

Debiti verso controllanti

I debiti verso controllanti al 31 dicembre 2025 ammontano complessivamente **euro 2.348 migliaia** (euro 2.192 migliaia al 31 dicembre 2024) e si riferiscono principalmente alla società controllante 3C S.p.A. e sono così costituiti:

(In migliaia di euro)

Descrizione	31-dic-25	31-dic-24	Variazione
Fornitori controllanti	2.348	2.192	156

La voce in parola è costituita dalle prestazioni di service operativo e di supporto e/o integrazione con lo staff (cd. management fee) ed al debito finanziario maturato verso le società controllanti nell'esercizio corrente.

Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti

Al 31 dicembre 2025 sono pari a **euro 994 migliaia** (euro 948 migliaia nell'esercizio precedente) e si riferiscono esclusivamente al debito commerciale maturato dalla scrivente nei confronti della Società del gruppo Grand Union Capital S.r.l..

Debiti tributari

La voce accoglie le passività per imposte che al 31 dicembre 2025, ammontano ad **euro 947 migliaia** contro euro 7.777 migliaia del 31 dicembre 2024.

Di seguito una tabella riepilogativa della composizione della voce, evidenziando i saldi oggetto di conferimento:

(In migliaia di euro)

Descrizione	31-dic-25 (A)	31-dic-24 (B)	Conferimento (C)	Variaz. (A-B-C)	Variaz. Tot. (A-B)
Debito per imposte sul reddito (IRAP)	0	142	0	-142	-142
Debiti per ritenute	832	7.467	0	-6.635	-6.635
Debiti per imposta sostitutiva	2	53	-42	-9	-51
Erario c/Iva	100	0	0	100	100
Altri debiti tributari	13	115	0	-102	-102
Totale	947	7.777	-42	-6.788	-6.830

La voce registra un decremento per complessivi euro 6.830 migliaia rispetto all'esercizio precedente. Sottolineiamo che le posizioni debitorie che hanno naturale scadenza nell'esercizio 2025 sono state regolarmente liquidate.

Debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale

La voce, iscritta in bilancio per **euro 949 migliaia** (euro 4.418 migliaia al 31 dicembre 2024), si riferisce a debiti per contributi sociali verso gli Enti per oneri previdenziali ed assicurativi sulle retribuzioni erogate al personale dipendente.

Esponiamo di seguito il dettaglio della posta in esame:

(In migliaia di euro)

Descrizione	31-dic-25 (A)	31-dic-24 (B)	Conf.mento (C)	Variaz. (A-B-C)	Variaz. Tot. (A-B)
Debiti verso Enti Previdenziali	642	2.530	-918	-970	-1.888
Debiti verso Enti Prev. per retribuz. differite	246	1.559	-1.566	253	-1.313
Debiti verso INAIL	0	107	-48	-59	-107
Debiti TFR fondi di previd. complementare	61	222	-26	-135	-161
Totale	949	4.418	-2.558	-911	-3.469

I debiti verso gli Enti Previdenziali, oltre a includere gli oneri contributivi correlati alle competenze maturate per la parte a carico della Società e per la parte a carico dei dipendenti, comprendono il debito verso gli Enti Previdenziali del mese di dicembre 2025 liquidati nell'annualità 2024.

La voce Debiti verso fondi di previdenza complementare è dovuta agli effetti della riforma sul TFR che obbliga ad esternalizzare al fondo di tesoreria dell'INPS la quota non destinata ai fondi integrativi.

Altri debiti

Sono iscritti in bilancio per **euro 18.168 migliaia** (euro 11.267 migliaia al 31 dicembre 2024). La voce in oggetto risulta composta come segue:

(In migliaia di euro)

Entro l'esercizio successivo

Descrizione	31-dic-25 (A)	31-dic-24 (B)	Conf.mento (C)	Variaz. (A-B-C)	Variaz. Tot. (A-B)
Debiti verso personale per retribuzioni differite	1.532	8.249	-7.715	998	-6.717
Altri debiti	2.544	2.880	-361	25	-336
Debiti verso compagnie di assicurazione	0	45	-26	-19	-45
Debiti per collaborazioni coordinate e cont.	92	87	-38	43	5
Debiti verso organizzazioni sindacali	0	6	-5	-1	-6
Totale	4.168	11.267	-8.145	1.046	-7.099

(In migliaia di euro)

Oltre l'esercizio successivo

Descrizione	31-dic-25 (A)	31-dic-24 (B)	Conf.mento (C)	Variaz. (A-B-C)	Variaz. Tot. (A-B)
Debiti vs. M&P Eurofin	14.000	0	0	14.000	14.000
Totale	14.000	0	0	14.000	14.000

I debiti verso personale dipendente includono competenze maturate e non liquidate, ferie non godute, premio presenza e premi per raggiungimento degli obiettivi il cui importo è conseguente alle dinamiche salariali ed all'inflazione.

La variazione della voce è riconducibile essenzialmente all'acquisto da parte della Eurosanità S.p.A. di azioni proprie detenute dal socio M&P Eurofin, proprietaria di n. 329.592 azioni ordinarie, e rappresentative del 30% del capitale sociale della stessa Eurosanità S.p.A. ad un prezzo pari ad euro 23.000 migliaia. Nell'esercizio 2025 la società ha provveduto a liquidare un importo pari ad euro 9.000 migliaia. Evidenziamo che il contratto di compravendita prevede la liquidazione del saldo (pari ad euro 14.000 migliaia) entro la chiusura dell'esercizio 2028.

Ratei e risconti passivi

A norma dell'art. 2424 bis, comma 6, del Codice Civile, nell'iscrizione così come nel riesame di ratei e risconti passivi di durata pluriennale è stata verificata l'esistenza ovvero la permanenza della condizione temporale. Laddove tale condizione risulta cambiata sono state apportate le opportune variazioni che di seguito si evidenziano.

Nel seguente prospetto è illustrata la composizione delle voci di cui in oggetto, in quanto risultanti e iscritte in bilancio:

(In migliaia di euro)

Descrizione	31-dic-25 (A)	31-dic-24 (B)	Conf.mento (C)	Variaz. (A-B-C)	Variaz. Tot. (A-B)
Ratei passivi	401	554	-29	-124	-153
Risconti passivi	1.588	2.355	-355	-412	-767
Totale ratei e risconti passivi	1.989	2.909	-384	-536	-920

La voce "Ratei e Risconti Passivi" è relativa sostanzialmente ai ricavi sospesi afferenti ai contributi in conto impianti iscritti negli esercizi precedenti per i crediti d'imposta di cui alle leggi 160/2019 e 178/2020, Industria 4.0 e bonus facciate.

INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO

CONTO ECONOMICO

Prima di procedere all'analisi delle singole voci, si rammenta che i commenti sull'andamento generale dei costi e dei ricavi sono esposti, a norma dell'art. 2428, comma 1, del codice civile, nell'ambito della Relazione sulla Gestione.

VALORE DELLA PRODUZIONE

Il valore della produzione al 31 dicembre 2025 ammonta a **euro 126.727 migliaia** (euro 236.165 migliaia al 31 dicembre 2024) e risulta di seguito dettagliato.

(In migliaia di euro)

Descrizione	31-dic-25	31-dic-24	Variazione
Ricavi netti delle prestazioni	120.245	223.473	-103.228
Altri ricavi operativi	6.146	12.265	-6.119
Contributi in conto esercizio	336	428	- 92
Totale Ricavi delle vendite e delle prestazioni	126.727	236.166	-109.439

Nella voce sono compresi i ricavi solventi per prestazioni erogate a privati al di fuori dei rapporti di convenzione con il SSN e si riferiscono, per lo più, sia a prestazioni di ricovero (inclusa la quota a carico del degente per ricoveri in RSA) che a prestazioni di tipo ambulatoriale.

L'esercizio 2025 evidenzia un saldo per i ricavi caratteristici in calo rispetto all'esercizio 2024 da attribuirsi essenzialmente ai minori ricavi generati nell'annualità 2025 per effetto dell'operazione straordinaria di conferimento, a far data dal 1° aprile, del ramo d'azienda Policlinico Casilino.

Ricavi delle Prestazioni

Il dettaglio dei ricavi per struttura, pari ad **euro 120.245 migliaia** (euro 223.473 migliaia nell'esercizio 2024), è il seguente:

(In migliaia di euro)

Descrizione	31-dic-25	31-dic-24	Variazione
Divisione Policlinico Casilino	35.782	140.240	-104.458
Divisione Casa di cura Quisisana	38.907	39.191	-284
Divisione Casa di cura Villa Stuart	39.364	38.398	966
Divisione Sant'Elisabetta	2.114	1.991	123

Divisione Sant'Elisabetta II	4.078	3.653	425
Totale	120.245	223.473	-103.228

I ricavi caratteristici (prestazioni di servizi e cura della persona) vengono riconosciuti in base alla competenza temporale e presentano un decremento rispetto allo scorso esercizio di circa il 46% per effetto di quanto indicato nei paragrafi precedenti.

Altri Ricavi e Proventi

La voce "Altri ricavi e proventi" è iscritta nel valore della produzione del conto economico per complessivi **euro 6.146 migliaia** (euro 12.264 migliaia nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci per struttura è così costituita:

(In migliaia di euro)

Descrizione	31-dic-25	31-dic-24	Variazione
Divisione Policlinico Casilino	1.238	5.876	-4.638
Divisione Casa di Cura Quisisana	1435	1.688	-253
Divisione Casa di Cura Villa Stuart	1350	1.186	164
Divisione Sant'Elisabetta	17	15	2
Divisione Sant'Elisabetta II	30	138	-108
Divisione PMA, Post-Acuzie e Holding	2.076	3.361	-1.285
Totale	6.146	12.264	-6.118

Gli altri ricavi e proventi sono relativi al recupero delle spese sostenute per il personale dipendente in comando, ai ricavi per la gestione dei parcheggi, per i servizi domiciliari, ai contributi per le sperimentazioni e per altre spese accessorie e ad altri rimborsi e ricavi diversi.

Contributi in Conto Esercizio

La voce Contributi in Conto Esercizio accoglie la quota dell'esercizio 2025 afferente al credito d'imposta maturato dalla società per l'acquisto dei beni strumentali nuovi (art. 1 commi 184- 197 della L. 27.12.2019 n. 160 e art. 1, c.1051 e seguenti della L. 178/2020), per il cd. "Bonus facciate", per la Formazione 4.0.

Si evidenzia di seguito la composizione della posta in parola:

(In migliaia di euro)

Descrizione	31-dic-25	31-dic-24	Variazione
Contributi in conto esercizio	336	428	-92

COSTI DELLA PRODUZIONE

I costi della produzione sono iscritti nel conto economico per complessivi **euro 151.985 migliaia** (euro 229.754 migliaia nel precedente esercizio) come da dettaglio riportato di seguito:

(In migliaia di euro)

Descrizione	31-dic-25	31-dic-24	Variazione
Materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	17.726	37.138	-19.412
Servizi	53.081	74.068	-20.987
Godimento beni di terzi	12.459	20.551	-8.092
Salari e stipendi	22.211	57.258	-35.047
Oneri sociali	6.529	16.208	-9.679
Trattamento di fine rapporto	1.317	3.229	-1.912
Altri costi del personale	373	1.036	-663
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	1.233	1.979	-746
Ammortamento immobilizzazioni materiali	1.331	1.894	-563
Svalutazione crediti dell'attivo circolante	21.261	0	21.261
Accantonamenti per rischi	4.843	357	4.486
Altri accantonamenti	1.522	602	920
Oneri diversi di gestione	8.099	15.434	-7.335
Totale	151.985	229.754	-77.769

Costi per materie prime, sussidiarie e di consumo

La composizione della voce, pari a **euro 17.726 migliaia** che espone i costi per materie prime, sussidiarie e di consumo al netto della variazione delle rimanenze per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025, comparata con la situazione al 31 dicembre 2024, è di seguito riportata:

(In migliaia di euro)

Descrizione	31-dic-25	31-dic-24	Variazione
Costi per materie prime, sussidiarie e di consumo	18.001	37.094	-19.093
Variazione delle rimanenze	-275	44	-319
Totale	17.726	37.138	-19.412

I su indicati costi si riferiscono ad acquisti sostenuti per prodotti farmaceutici, materiale sanitario, vitto per pazienti e piccola attrezzatura sanitaria e sono strettamente correlati a quanto esposto nella Relazione sulla gestione e all'andamento del punto A (Valore della produzione) del Conto economico.

Il dettaglio degli acquisti per struttura, comprensivo delle variazioni delle rimanenze, è il seguente:

(In migliaia di euro)

Descrizione	31-dic-25	31-dic-24	Variazione
Divisione Policlinico Casilino	4.708	23.238	-18.530
Divisione Casa di Cura Quisisana	8.171	8.592	-421
Divisione Casa di Cura Villa Stuart	4.681	4.645	36
Divisione Sant'Elisabetta	96	235	-139
Divisione Sant'Elisabetta 2	38	389	-351
Altri	32	39	-7
Totale	17.726	37.138	-19.412

Costi per servizi

Le spese per servizi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi **euro 53.081 migliaia** (euro 74.068 migliaia nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

(In migliaia di euro)

Descrizione	31-dic-25	31-dic-24	Variazione
Divisione Policlinico Casilino	10.729	35.407	-24.678
Divisione Casa di Cura Quisisana	16.491	14.970	1.521
Divisione Casa di Cura Villa Stuart	18.931	17.681	1.250
Divisione Sant'Elisabetta	710	639	71
Divisione Sant'Elisabetta II	1.883	1.320	563
Divisione Post-Acuzie	316	323	-7
Divisione PMA	184	175	9
Divisione Holding (direzione e amministrazione)	3.837	3.553	284
Totale	53.081	74.068	-20.987

In particolare, esponiamo di seguito il dettaglio della posta in commento distinto per le strutture operative:

(In migliaia di euro)

Descrizione	Utenze	Costi di manutenz.	Canoni di manutenz.	Prest. Sanitarie e tecnico sanitarie	Costi equipe mediche	Servizi amm.vi generali	Totali
Policlinico Casilino	1.017	254	419	4.365	253	4.421	10.729
Cdc Quisisana	747	350	811	2.959	9.445	2.179	16.491
Cdc Villa Stuart	813	396	550	2.065	12.242	2.865	18.931
S. Elisabetta	135	11	40	130	0	394	710
S. Elisabetta II	283	23	115	171	0	1291	1.883
Post-Acuzie	292	0	0	0	0	24	316
PMA	122	3	0	0	0	59	184

Holding	164	161	19	99	0	3.394	3.837
Totale	3.573	1.198	1.954	10.031	21.698	14.627	53.081

Nella voce “Prestazioni sanitarie e tecnico-sanitarie” sono ricompresi i servizi in outsourcing del fornitore CERBA.

Costi per godimento beni di terzi

Le “spese per godimento beni di terzi” sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi **euro 12.459 migliaia** (euro 20.551 migliaia nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

(In migliaia di euro)

Descrizione	31-dic-25	31-dic-24	Variazione
Divisione Policlinico Casilino locazione immobili	1.682	6.685	-5.003
Divisione Policlinico Casilino leasing e noleggi	871	3.575	-2.704
Divisione Post Acuzie e PMA leasing e noleggi	1.221	1.204	17
Divisione C. di Cura Quisisana locazione immobili	2.912	2.875	37
Divisione C. di Cura Quisisana leasing e noleggi	963	1.160	-197
Divisione C. di Cura Villa Stuart locazione immobili	2.115	2.088	27
Divisione C. di Cura Villa Stuart leasing e noleggi	1.529	1.826	-297
Divisione Sant'Elisabetta locazione immobili	175	173	2
Divisione Sant'Elisabetta leasing e noleggi	75	72	3
Divisione Sant'Elisabetta 2 locazione immobili	722	713	9
Divisione Sant'Elisabetta 2 leasing e noleggi	86	82	4
Altri affitti e noleggi	108	98	10
Totale	12.459	20.551	-8.092

La voce comprende principalmente i fitti passivi delle strutture sanitarie mentre gli altri costi per godimento dei beni di terzi sono costituiti dai canoni di competenza dell'esercizio 2025 relativi ai contratti di *leasing* finanziario, le spese di noleggio, di biancheria, la locazione di macchine elettromedicali e alcuni leasing operativi.

Costo per il personale

La voce costo per il personale è iscritta nei costi della produzione del conto economico per complessivi **euro 30.430 migliaia** (euro 77.731 migliaia nel precedente esercizio).

Si riporta di seguito il dettaglio complessivo della voce:

(In migliaia di euro)

Descrizione	31-dic-25	31-dic-24	Variazione
-------------	-----------	-----------	------------

Stipendi	22.211	57.258	-35.047
Oneri sociali	6.529	16.208	-9.679
Accantonamento TFR	1.317	3.229	-1.912
Altri costi del personale	373	1.036	-663
Totale	30.430	77.731	-47.301

La voce comprende l'intera spesa per il personale dipendente ivi compresi i miglioramenti di merito, passaggi di categoria, costo delle ferie non godute e accantonamenti di legge.

Si evidenzia un decremento rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente attribuibile all'effetto combinato (i) della riduzione del costo per gli stipendi (e conseguentemente del costo per oneri e contributi); (ii) decremento della voce "Altri costi del personale" in cui confluiscono, gli oneri sostenuti dalla società per il welfare aziendale.

Si forniscono di seguito i dettagli sul numero e sulla composizione dei dipendenti complessivamente impiegati dalla Società alla data del 31 dicembre 2025 e del 31 dicembre 2024:

Consistenza numerica	Unità in forza 31/12/2025	Numero medio anno 2025	Unità in forza 31/12/2024	Numero medio anno 2024	Variazione assoluta
Infermieri Professionali	107	210	518	527	-411
Caposala	10	15	30	29	-20
Ausiliari Sociosanitari	20	32	73	77	-53
Tecnici di Radiologia	15	21	36	37	-21
Tecnici di Laboratorio	2	8	25	26	-23
Tecnici di Cardiologia	0	3	11	11	-11
Tecnici Neonatologia	0	1	2	2	-2
Dietisti	0	1	2	2	-2
Operai	11	14	22	22	-11
Portieri - Centralinisti	0	2	9	9	-9
Impiegati	119	149	239	238	-120
Ostetriche	1	13	50	49	-49
Fisioterapisti	38	42	45	44	-7
OTA	0	0	9	9	-9
Biologi	0	2	7	7	-7
OSS	15	25	40	41	-25
Capo Servizio	3	2	8	8	-5
Dirigenti	4	4	7	7	-3
Medici	15	80	280	281	-265
Ortottisti	0	1	2	2	-2
Psicologi	0	0	0	0	0

Assistenti Sociali	1	2	4	5	-3
Totale organico dipendenti	361	624	1.419	1.433	-1.058

Il costo del lavoro, per singola struttura, è ripartito come di seguito esposto:

(In migliaia di euro)

Descrizione	31-dic-25	31-dic-24	Variazione
Divisione Policlinico Casilino	15.108	60.744	-45.636
Divisione C. di cura Quisisana	4.827	5.208	-381
Divisione C. di cura Villa Stuart	7.328	7.769	-441
Divisione Sant'Elisabetta	766	722	44
Divisione Sant'Elisabetta II	1.018	1.064	-46
Divisione Post Acuzie	0	0	0
Divisione PMA	0	0	0
Divisione Holding (direzione centrale e amministrazione)	1.383	2.224	-841
Totale	30.430	77.731	-47.301

Infine, merita di essere segnalata la permanente iniziativa, per il perfezionamento delle nostre figure professionali, concernente la formazione e addestramento del personale nelle varie Divisioni Operative come illustrato nella parte della Relazione sulla Gestione.

Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali

La voce ammortamento delle immobilizzazioni immateriali è iscritta nei costi della produzione del conto economico per complessivi **euro 1.233 migliaia** (euro 1.980 migliaia nel precedente esercizio).

Ammortamento delle immobilizzazioni materiali

La voce ammortamento delle immobilizzazioni materiali è iscritta nei costi della produzione del conto economico per complessivi **euro 1.331 migliaia** (euro 1.894 migliaia nel precedente esercizio).

Per quanto concerne gli ammortamenti si specifica che gli stessi sono stati calcolati sulla base della vita utile del cespite e del suo sfruttamento nella fase produttiva.

(In migliaia di euro)

Descrizione	Terreni, fabbr. e costr. leggere	Impianti specifici	Attrezzature e macchinari	Altri beni	Totale
Policlinico Casilino	37	33	154	40	264
Cdc Quisisana	2	10	459	44	515

Cdc Villa Stuart	26	54	217	37	334
S. Elisabetta	0	2	3	1	6
S. Elisabetta 2	0	2	8	2	12
Holding e altri	114	18	1	67	199
Totale	179	119	842	191	1.331

Le voci rappresentano gli ammortamenti imputati all'esercizio, come già commentato nei criteri di valutazione, applicando le aliquote economiche-tecniche, coincidenti con quelle massime fiscali, ridotte del 50% per i beni entrati in esercizio nel 2025.

Svalutazione dei crediti compresi dell'attivo circolante

La voce "svalutazione crediti compresi nell'attivo circolante" è iscritta nei costi della produzione del conto economico per complessivi **euro 21.261 migliaia** (euro 0 migliaia nel precedente esercizio). Il management, a seguito dell'analisi delle poste creditorie, ha reputato di provvedere alla svalutazione sia dei crediti maturati verso la ASL Roma 2 per gli oneri sostenuti durante le annualità in cui insisteva la pandemia (che sarebbero oggetto di rimborso da parte della Regione Lazio), sia dei crediti maturati verso le ASL per le emazie trasfuse.

Accantonamenti per rischi e altri accantonamenti

Gli accantonamenti per rischi ed oneri, esclusi quelli del personale pari ad euro 175 migliaia che per loro natura sono classificati nei costi del personale, per rischi ed oneri, al 31 dicembre 2025, ammontano a **euro 6.366 migliaia** (Euro 959 migliaia nel precedente esercizio). Come definito nell'analisi della voce "Fondi per rischi ed oneri" del passivo nella presente Nota Integrativa gli accantonamenti sono dovuti a:

- euro 1.522 migliaia per accantonamenti a rischi per oneri contrattuali e per il contenzioso fiscale relativo alle annualità 2019 e 2020;
- euro 4.843 migliaia per accantonamenti per rischi legali.

Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi **euro 8.099 migliaia** (euro 15.434 migliaia nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è costituita come di seguito esposto:

(In migliaia di Euro)

	31-dic-25	31-dic-24	Variazione
--	-----------	-----------	------------

IVA indetraibile sugli acquisti	5.499	10.945	-5.446
Imposte diverse da quelle sul reddito	786	894	-108
Perdite su crediti	169	463	-294
Sopravvenienze e insussistenze	1.175	2.685	-1.510
Altri oneri di gestione	470	447	23
Totale	8.099	15.434	-7.335

La voce registra un decremento complessivo pari ad euro 7.335 migliaia rispetto all'esercizio precedente, per effetto sostanzialmente della diminuzione del costo pro-rata IVA attribuibile alla rideterminazione della percentuale di indetraibilità dell'Imposta su valore aggiunto e per effetto dell'operazione di conferimento di ramo d'azienda.

Il saldo della voce è costituito principalmente da:

- per euro 5.499 migliaia, dal pro-rata IVA (riferito alla parte indetraibile per la Società) sugli acquisti di beni e servizi;
- da perdite su crediti per euro 169 migliaia;
- per euro 786 migliaia, da imposte e tasse che comprendono essenzialmente, l'IMU, l'imposta di registro sulle locazioni delle strutture sanitarie, la tassa per lo smaltimento rifiuti e l'imposta di bollo;
- da sopravvenienze passive ordinarie per euro 1.175 migliaia, per far fronte al normale aggiornamento di stime compiute in precedenti esercizi;
- altri oneri di gestione per euro 470 migliaia.

L'Iva indetraibile comprende la quota sugli acquisti di beni, servizi ed investimenti che non può essere recuperata e resta a carico della Società (art. 19-bis DPR 633/72); la percentuale di detraibilità si attesta al 34%, in aumento rispetto all'esercizio precedente.

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

Ai sensi di quanto previsto dal numero 13, comma 1, dell'art. 2427, si rilevano che sono presenti nel conto economico elementi di ricavo e di costo che per entità o incidenza eccezionale, non sono ripetibili nel tempo e influiscono sul risultato dell'esercizio.

La composizione è di seguito riportata:

(In migliaia di Euro)

Voci	Importo	Natura
Rischi e oneri contrattuali	1.711	Rilascio fondi rischi per fatti sopravvenuti/ Chiusura debiti diversi partite fornitori anni precedenti
Sopravvenienze passive	-424	Altre insussistenze

Acc.menti F.di Svalutazione/F.di Rischi	-27.627	Accantonamento puntuale su poste creditorie di difficile esigibilità e su pratiche legali in essere
Totale effetto netto complessivo	-25.258	

PROVENTI E ONERI FINANZIARI

La gestione finanziaria presenta un saldo negativo pari ad **euro 38.333 migliaia** di seguito dettagliato:

(In migliaia di Euro)

Descrizione	31-dic-25	31-dic-24	Variazione
Proventi finanziari	41.520	1.225	40.294
Oneri finanziari	-3.186	-5.836	2.649
Totale	38.333	-4.611	42.943

Altri proventi finanziari

La voce relativa agli “altri proventi finanziari” è iscritta nel conto economico per complessivi **euro 41.520 migliaia** (euro 1.225 migliaia nel precedente esercizio). Esponiamo di seguito la composizione delle poste in commento:

(In migliaia di Euro)

Descrizione	31-dic-25	31-dic-24	Variazione
Proventi da partecipazioni in imprese collegate	40.225	0	40.225
Proventi da crediti iscritti nelle immobilizzazioni (di cui 369 k€ Fondo Tessalo)	381	322	59
Proventi da attività finanziarie che non costituiscono partecipazioni	173	284	-111
Proventi da acquisto bonus fiscali – credito d'imposta	529	491	38
Proventi finanziari società controllate e collegate	37	19	18
Altri proventi finanziari	175	109	66
Totale	41.520	1.225	40.295

In merito evidenziamo che l'incremento è attribuibile principalmente al provento realizzato dalla società a seguito dell'operazione di compravendita del 70% della partecipazione detenuta nella Policlinico Casilino S.p.A. (per un importo complessivo pari ad euro 40.225 migliaia).

Tra le altre poste rileviamo altresì gli interessi erogati dal Fondo Tessalo durante l'esercizio 2025 per un importo di euro 369 migliaia.

Si riporta di seguito l'analisi degli interessi attivi verso le società del gruppo:

(In migliaia di Euro)

Descrizione	31-dic-25	31-dic-24	Variazione
Roma Nord Sanitaria Immobiliare S.r.l.	18	19	-1
Policlinico Casilino SpA	19	0	19

Totale	37	19	18
---------------	-----------	-----------	-----------

Interessi e altri oneri finanziari - ripartizione per tipologia di debiti

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 12 del codice civile viene esposta nel seguente prospetto la suddivisione della voce "interessi ed altri oneri finanziari":

- verso altri

Ammontano ad **euro 3.187 migliaia** (euro 5.836 migliaia nel precedente esercizio) e si decrementano di euro 2.649 migliaia. Il dettaglio è il seguente:

(In migliaia di Euro)

Descrizione	31-dic-2025	31-dic-2024	Variazione
Verso banche a breve termine	355	468	-113
Verso banche a lungo termine	892	2.825	-1933
Interessi e commissioni factoring	752	1.731	-979
Verso altri	832	328	504
Spese e commissioni verso Istituti di credito	356	484	-128
Totale	3.187	5.836	-2.649

Il dato esprime sia gli interessi maturati sulle nostre esposizioni bancarie (finanziamenti a breve e a lungo termine), sia gli interessi da noi riconosciuti alle società correlate. Tali interessi sono calcolati su base contrattuale e con aliquote che rispecchiano le condizioni di mercato.

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

Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza; rappresentano pertanto gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti; l'ammontare delle imposte differite o pagate anticipatamente conteggiate sulla base delle aliquote in vigore al momento in cui le differenze temporanee si riverseranno.

Le imposte correnti di competenza, calcolate in applicazione dell'OIC 25 evidenziano un carico fiscale dell'esercizio per positivi **euro 4.724 migliaia** di cui: i) euro 318 migliaia per Irap; ii) euro 5.114 migliaia (positivi) per imposte anticipate iii) euro 72 migliaia relative ad imposte esercizi precedenti.

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

(In migliaia di euro)

Descrizione	31-dic-25	31-dic-24	Variazione
Imposte correnti:	390	737	-347
IRES	0	137	-137

IRAP	318	600	-282
Imposte relative a esercizi precedenti	72	0	72
Imposte differite e anticipate	-5.114	338	-5.452
Totale imposte sul reddito	-4.724	1.075	-5.799

La variazione per l'esercizio 2025 delle attività per imposte differite attive e passive ammonta ad Euro 5.452 migliaia, e l'accantonamento è stato eseguito valutando criticamente l'esistenza dei presupposti di recuperabilità futura di tali attività sulla base dei piani strategici aggiornati.

Le imposte teoriche sono state determinate applicando l'aliquota fiscale vigente al risultato ante imposte dell'esercizio (IRES pari al 24,0% ed IRAP pari al 4,82%, inclusa la maggiorazione dell'0,92% prevista complessivamente nella Regione Lazio per effetto di disposizioni regionali in base al comma 3 dell'articolo 16 del D.Lgs 446/1997).

Nel seguito si espone la riconciliazione tra l'onere teorico risultante dal bilancio e l'onere fiscale teorico (IRES):

(In migliaia di euro)

Descrizione	Valore	Imposte
Onere fiscale teorico (%)	24%	
Risultato prima delle imposte (A)	13.074	3.138
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:		
Accantonamento Fondo Rischi/F.do Svalutazione	27.802	6.672
Altro	406	97
Totale Differenze Temporanee Deducibili in esercizi successivi (B)	28.208	6.770
Riversamento delle differenze temporanee da esercizi precedenti		
Accantonamento Fondo Rischi anni precedenti	-3.340	-802
Spese Manutenzioni anni precedenti	-91	-22
Utilizzo Perdite fiscali AA.PP.	0	0
Altre	-19	-5
Totale Riversamenti Differenze Temporanee da esercizi precedenti (C)	-3.450	-828
Differenze che non si riverteranno negli esercizi successivi		
Sopravvenienze passive	375	90
Contributi in conto impianti non imponibili	-305	-73
Deduzioni "Super ammortamento"	-76	-18
Sanzioni non deducibili	249	60
Deduzione Ires su costo personale	-264	-63
Esenzione Plusvalenza cessione partecipazione	-38.214	9.171
Altre poste deducibili/ non deducibili	235	56

Totale differenze permanenti (D)	-38.000	-9.120
Utile/(Perdita) fiscale (A+B+C+D)	-168	-40

La variazione delle imposte anticipate è determinata dall'effetto netto delle riprese in aumento e diminuzione relative a costi deducibili in esercizi futuri.

Di seguito si riporta il prospetto di riconciliazione del tax rate teorico con quello effettivo dell'esercizio, con evidenza dell'incidenza di ciascuna posta sulla perdita ante imposte.

(In migliaia di euro)

Determinazione dell'imponibile IRAP	Esercizio chiuso al 31 dicembre	
	Valore	Imposte
Differenza tra valore e costi della produzione	32.798	1.581
Costi non rilevanti ai fini IRAP		
IMU	55	3
Altri costi	3.371	162
Ricavi non rilevanti ai fini IRAP		
Utilizzo fondo Rischi	-881	-42
Deduzioni per il personale dipendente	-28.749	-1.386
Onere fiscale teorico (%)	4,82%	
Descrizione		
Imponibile Irap	6.594	
IRAP corrente per l'esercizio	318	

Determinazione dell'imponibile IRES	Esercizio chiuso al 31 dicembre			
	2025	Incidenza	2024	Incidenza
		%		%
Riconciliazione IRES				
Utile ante imposte da Conto Economico	13.074		1.801	
Imposte teoriche	3.138	24%	432	24%
Effetto fiscale delle differenze permanenti:				
- su variazioni in aumento	6.991	n.a.	994	n.a.
- su variazioni in diminuzione	-10.169	n.a.	-741	n.a.
- utilizzo perdite fiscali AA. PP.	0	n.a.	-548	n.a.
Totale imposte effettive IRES ⁽¹⁾	-40	n.a.	137	n.a.

(1) Nell'esercizio 2025 la società ha consuntivato una lieve perdita fiscale

ALTRE INFORMAZIONI**Compensi al Consiglio di Amministrazione e al Collegio Sindacale**

Ai sensi di legge si evidenziano i compensi complessivi spettanti agli Amministratori e all'organo di controllo.

(In migliaia di euro)

Consiglio d'Amministrazione		Descrizione carica		Compensi
Nome e Cognome	Carica ricoperta	Periodo della carica	Scadenza della carica	Emolumenti per la carica
Martinetti Maurizio	Presidente	anno 2025	approvazione Bilancio 31/12/2027	312
Miraglia Massimo	Consigliere	anno 2025	approvazione Bilancio 31/12/2027	234
Montedoro Sergio	Consigliere	anno 2025	approvazione Bilancio 31/12/2027	48

I compensi maturati corrisposti ai componenti del Consiglio di Amministrazione al 31 dicembre 2025 dalla Eurosanità S.p.A. ammontano complessivamente a euro 594 migliaia.

(In migliaia di euro)

Collegio Sindacale		Descrizione carica		Compensi
Nome e Cognome	Carica ricoperta	Periodo della carica	Scadenza della carica	Emolumenti per la carica Collegio Sindacale
Bucci Casari Francesco	Presidente	anno 2025	approvazione Bilancio 31/12/2027	75
Palazzo Giulio (*)	Sindaco Effettivo	anno 2025	approvazione Bilancio 31/12/2027	48
Blasucci Fabrizia	Sindaco Effettivo	anno 2025	approvazione Bilancio 31/12/2027	50

(*) Gli emolumenti di competenza del primo semestre 2025 sono stati fatturati dal sindaco Guido Del Bue

I compensi maturati relativi al Collegio Sindacale della Eurosanità S.p.A. al 31 dicembre 2025 ammontano ad euro 173 migliaia.

Compensi alla Società di revisione

L'incarico per la revisione legale dei conti è stato affidato alla società di revisione EY S.p.A.. Il dettaglio dei compensi corrisposti alla società di revisione è riportato nella tabella seguente:

(In migliaia di euro)	dic-2025	dic-2024
Compensi alla società di revisione	70	108
Compensi altre attività	0	13

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 9 del codice civile, evidenziamo di seguito gli impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale.

Garanzie

Alla data del 31 dicembre 2025, sono attive garanzie prestate dagli istituti di credito/compagnie assicurative per un importo complessivo pari a euro 1.704 migliaia.

Evidenziamo inoltre che, oltre a quanto sopra evidenziato, il DL "Liquidità", convertito in Legge 5 giugno 2020 n. 40, ha potenziato il Fondo di garanzia per fare fronte alle esigenze immediate di liquidità delle imprese e dei professionisti che stanno affrontando le conseguenze dell'epidemia da Covid-19.

La Eurosanità S.p.A. ha usufruito del Fondo di garanzia in commento, sottoscrivendo con gli istituti bancari dei contratti di finanziamento garantiti al 90% da SACE.

Evidenziamo che nel corso dell'esercizio 2024, la stessa, ha sottoscritto due contratti di finanziamento con l'istituto di credito Banca Sistema, garantiti al 70% da SACE

Riepiloghiamo di seguito il dettaglio delle garanzie prestate da SACE alla data del 31 dicembre 2025:

ISTITUTO DI CREDITO	Valore Finanz. Originario	Debito residuo al 31/12/2025	Valore Garanzia SACE al 31/12/2025
MPS	20.000	7.741	6.967
BANCA CF+	2.500	1.053	947
BANCA SISTEMA 2024 - 4.000 k€	4.000	3.636	2.545
BANCA SISTEMA 2024 - 1.750 k€	1.750	1.591	1.114
Totale	28.250	14.021	11.573

Per ulteriori dettagli delle garanzie in commento si rimanda a quanto ampiamente commentato nella Relazione sulla gestione.

Evidenziamo altresì che la Eurosanità S.p.A. ha prestatato garanzie all'istituto di credito Banca Sistema e BPER, a favore di terzi, per un controvalore pari ad euro 32.105 migliaia.

Beni di terzi presso la società

La voce in questione, pari a euro 6.217 migliaia (euro 16.223 migliaia al 31 dicembre 2024), si

riferisce per euro 5.385 migliaia alle attrezzature sanitarie ed immobili detenuti in leasing finanziario e per euro 832 migliaia ai beni detenuti in noleggio.

Impegni beni leasing canoni a scadere

Gli impegni per i canoni di locazione finanziaria a scadere ammontano, complessivamente, a euro 1.562 migliaia e rappresentano il valore totale dei canoni a scadere da corrispondere alle società locatrici, incluso il valore di riscatto finale previsto per i contratti.

Operazioni con parti correlate

Rapporti con parti correlate e società controllate e controllanti

La società ha concluso operazioni di natura commerciale con parti correlate. Tali operazioni non sono qualificabili né come atipiche né inusuali, rientrando nell'ordinario corso degli affari della società, e le relative condizioni effettivamente praticate sono in linea con le correnti condizioni di mercato.

Le operazioni poste in essere dalla società con parti correlate, rientranti nel perimetro di consolidamento, nel corso dell'esercizio 2025, hanno riguardato le seguenti entità legali:

(In migliaia di euro)

Descrizione	3C S.p.A.	Roma Nord Sanitaria Imm. S.r.l.	Grand Union Capital S.r.l.	Policlinico Casilino S.p.A.	Mediterranea Catering Srl	Importi Totali
Crediti commerciali	16	27	0	3.239	28	3.310
Debiti commerciali	-654	0	-994	-155	0	-1.803
Crediti finanziari	0	467	0	1.913	6.000	8.380
Debiti finanziari	-2.781	0	0	0	-246	-3.027
Totale	-3.419	495	-994	4.997	5.781	-6.860

Descrizione	3C S.p.A.	Roma Nord Sanitaria Imm. S.r.l.	Grand Union Capital S.r.l.	Policlinico Casilino S.p.A.	Mediterranea Catering Srl	Importi Totali
Proventi percepiti	16	9	0	2.943	21	2.989
Costi addebitati	-295	0	-130	-126	-1.914	-2.465
Proventi finanziari	0	18	0	20	0	38
Oneri finanziari	-57	0	0	0	0	-57
Proventi da	0	0	0	0	0	0

consolidato						
Oneri consolidato	da	0	0	0	0	0
Totale		-336	27	-130	2.837	-1.893
						505

Attività di direzione e coordinamento

Si riporta di seguito il prospetto riepilogativo dei dati essenziali dell'ultimo bilancio della **Società 3C S.p.A.** che così come previsto dagli art. 2497-bis C.C. che svolge attività di direzione e coordinamento della Società:

Bilancio al 31 dicembre 2024				
STATO PATRIMONIALE				
			2024	2023
A T T I V O				
A)	CREDITI VS. SOCI per versamenti ancora dovuti	€	0	0
B)	IMMOBILIZZAZIONI	€	22.617	22.617
C)	ATTIVO CIRCOLANTE	€	4.631	4.470
D)	RATEI E RISCONTI	€	11	23
TOTALE ATTIVO		(A+B+C+D)	€ 27.259	27.110
P A S S I V O E N E T T O				
A)	PATRIMONIO NETTO	€	24.602	24.539
B)	FONDI PER RISCHI E ONERI	€	0	0
C)	FONDO TFR	€	0	0
D)	DEBITI	€	2.658	2.571
E)	RATEI E RISCONTI	€	0	0
TOTALE PASSIVO E NETTO		(A+B+C+D+E)	€ 27.259	27.110
CONTO ECONOMICO				
A)	VALORE DELLA PRODUZIONE	€	373	378
B)	COSTI DELLA PRODUZIONE	€	(337)	(373)
DIFF. tra VALORE e COSTI d. PROD.		€	36	5
C)	PROVENTI e ONERI FINANZIARI	€	(21)	(28)
D)	RETTIFICHE di VALORE di ATTIVITÀ FINANZIARIE	€	39	25
E)	PROVENTI e ONERI STRAORDINARI	€	0	0
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A - B +/- C +/- D +/- E)		€	53	2
22)	IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO	€	(9)	2
23)	UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	€	63	4

Destinazione del risultato d'esercizio

Signori Azionisti,

confidiamo nel Vostro accordo sui criteri cui ci siamo attenuti nella redazione del bilancio di esercizio. Il Consiglio di Amministrazione, considerando l'utile netto di esercizio pari ad **euro 17.798.282**, Vi ha invitato ad approvare il bilancio separato chiuso al 31 dicembre 2025, che evidenzia un patrimonio netto di euro 15.592.919, proponendo la destinazione dell'Utile d'esercizio come segue:

- ~ quanto ad euro 889.914, pari al 5%, a riserva "legale";
- ~ quanto ad euro 16.908.368, alla voce "Utili portati a nuovo".

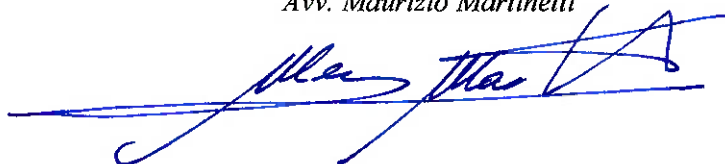
Nota Integrativa Parte Finale

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

Per il Consiglio d'Amministrazione

Il Presidente

Avv. Maurizio Martinetti



Dichiarazione di conformità

Il sottoscritto dichiara, consapevole delle responsabilità penali previste ex art 76 del DPR 445/2000 in caso di falsa o mendace dichiarazione resa ai sensi dell'art. 47 del medesimo decreto, che il presente documento informatico è conforme all' originale depositato presso la società.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Avv. Maurizio Martinetti

