



KOS Care S.r.l.

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2025

(con relativa relazione della società di revisione)

KPMG S.p.A.

31 marzo 2026



KPMG S.p.A.
Revisione e organizzazione contabile
Via Giovanni Battista Pirelli, 38
20124 MILANO MI
Telefono +39 02 6763.1
Email it-fmauditaly@kpmg.it
PEC kpmgspa@pec.kpmg.it

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

Ai Soci di
KOS Care S.r.l.

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio di KOS Care S.r.l. (nel seguito anche 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 di KOS Care S.r.l. 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 nel paragrafo "*Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio*" della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto a KOS Care S.r.l. 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 e appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Altri aspetti - Direzione e coordinamento

La Società, come richiesto dalla legge, ha inserito in nota integrativa i dati essenziali dell'ultimo bilancio della società che esercita su di essa l'attività di direzione e coordinamento. Il giudizio sul bilancio di KOS Care S.r.l. non si estende a tali dati.



KOS Care S.r.l.

Relazione della società di revisione

31 dicembre 2025

Responsabilità degli Amministratori e del Sindaco Unico di KOS Care S.r.l. 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 a 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 Sindaco Unico 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 e 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 o 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, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti a una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale



KOS Care S.r.l.

Relazione della società di revisione

31 dicembre 2025

esistenza di un'incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare a 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 a un livello appropriato come richiesto dagli 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, lettere e), e-bis) ed e-ter), del D.Lgs. 39/10

Gli Amministratori di KOS Care S.r.l. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione di KOS Care S.r.l. al 31 dicembre 2025, incluse 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) 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 di KOS Care S.r.l. 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. 39/10, 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.

Milano, 31 marzo 2026

KPMG S.p.A.

Francesco Cuzzola
Socio

KOS CARE S.r.l.

Capitale sociale euro 2.550.000,00 i.v.

Reg. Imp. 01148190547

Rea 119291

Società con un unico socio

Società soggetta alla direzione e al coordinamento – art. 2497 c.c. – di KOS S.p.A.

**BILANCIO
AL 31 DICEMBRE 2025
RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI
SULL'ANDAMENTO DELLA GESTIONE**

Signori Soci,

Il bilancio presenta un utile netto di 19.780 migliaia di euro, dopo avere contabilizzato ammortamenti e svalutazioni per 35.472 migliaia di euro e imposte sul reddito per 13.942 migliaia di euro.

Il risultato dell'esercizio precedente era stato positivo per 9.736 migliaia di euro, dopo aver contabilizzato ammortamenti e svalutazioni per 35.603 migliaia di euro ed imposte sul reddito per 11.174 migliaia di euro.

Scenario settore sanitario

Anche il 2025 si è confermato un anno articolato per il settore sanitario, chiamato a operare in uno scenario macroeconomico caratterizzato da elevata variabilità. Ai conflitti in Ucraina e in Medio Oriente si sono affiancate nuove dinamiche sul piano del commercio internazionale, legate alle recenti scelte di politica economica degli Stati Uniti, tra cui l'introduzione di dazi su prodotti europei, la revisione di alcuni accordi commerciali e l'adozione di politiche più selettive sull'export di tecnologie e farmaci. Tali fattori hanno avuto effetti sui costi di approvvigionamento e sulla competitività delle imprese italiane del settore sanitario, contribuendo a un contesto di maggiore attenzione nella gestione dei bilanci pubblici e di quelli delle strutture sanitarie.

A livello nazionale, questo quadro ha influito sulle prospettive di crescita economica, portando a un aggiornamento delle stime del PIL italiano contenute nel Documento Programmatico di Finanza Pubblica (DPFP) di ottobre 2025 rispetto alle previsioni del Piano strutturale di bilancio di medio termine 2025-2029. In particolare, per il 2025 la crescita del PIL è stata stimata pari allo 0,5%, a fronte di un rapporto deficit/PIL previsto al 3,3%.



In un contesto di risorse complessivamente contenute, il comparto sanitario ha proseguito il percorso di gestione di alcune rilevanti sfide strutturali. Tra queste si segnalano l'incremento dei costi del personale sanitario conseguente ai rinnovi contrattuali – solo parzialmente compensato, in alcune regioni, dagli adeguamenti tariffari – le difficoltà nel reperire personale qualificato, in particolare infermieri, e le persistenti disomogeneità territoriali, in parte attenuate dalla revisione dei criteri di riparto del finanziamento tra le regioni.

Il 2026 rappresenterà inoltre un passaggio di particolare rilievo, in quanto entro il 31 agosto dovranno essere completati tutti gli interventi finanziati dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR), inclusi quelli afferenti alla Missione 6 “Salute”. Con la progressiva conclusione delle risorse dedicate, il Servizio Sanitario Nazionale sarà chiamato a rafforzare la sostenibilità dei modelli avviati, individuando nuove modalità di finanziamento e assicurando la disponibilità di adeguate professionalità per garantire la continuità e il consolidamento dei servizi territoriali potenziati dal PNRR, quali l'assistenza domiciliare integrata (ADI), le Case della Comunità e le Centrali Operative Territoriali.

Infine, la dinamica demografica che interessa in modo particolarmente marcato il nostro Paese sta già producendo effetti rilevanti sia sul profilo dei bisogni assistenziali – soprattutto per la popolazione over 65 – sia sulla disponibilità di forza lavoro. Come evidenziato dal Rapporto OASI 2025 del CERGAS Bocconi, le prospettive indicano un progressivo e strutturale disallineamento tra domanda e offerta di professionalità sanitarie. Parallelamente, tali dinamiche sono destinate a incidere in modo significativo sulla fiscalità generale, rendendo necessario un attento bilanciamento tra entrate e spesa pubblica, in un contesto in cui l'invecchiamento della popolazione richiederà un rafforzamento delle risorse destinate al sistema di welfare.

Finanziamento del SSN, spesa sanitaria pubblica e spesa sanitaria privata

Nonostante l'incremento nominale, in valore assoluto, del finanziamento ordinario del Servizio Sanitario Nazionale a carico dello Stato – passato dai 134 miliardi di euro del 2024 (a fronte di una spesa sanitaria pubblica pari a 138,3 miliardi) ai circa 136,5 miliardi di euro stanziati per il 2025 e ai 142,9 miliardi di euro previsti per il 2026 – il peso del finanziamento pubblico sul PIL rimane strutturalmente contenuto. In particolare, nel 2025 tale rapporto si attesterà intorno al 6%, è previsto in lieve crescita al 6,15% nel 2026, per poi scendere nuovamente al di sotto del 6% a partire dal 2027. Si tratta di valori significativamente inferiori alla media europea, che nel 2024 si collocava oltre il 7,8%.

Gli incrementi degli stanziamenti in valore assoluto sono stati determinati prevalentemente dal finanziamento di misure straordinarie finalizzate, da un lato, al rafforzamento degli organici del personale medico e infermieristico del sistema sanitario pubblico e, dall'altro, al miglioramento dei livelli retributivi dei professionisti sanitari, cresciuti complessivamente del 5,6%. A ciò si è aggiunto l'aumento dei consumi intermedi, cresciuti del 7,5% tra il 2023 e il 2024, a loro volta fortemente influenzati dall'incremento dei prezzi di farmaci e dispositivi medici, aumentati dell'8,4% nello stesso periodo, con conseguenti ulteriori esigenze di finanziamento.

Di segno opposto risulta invece l'andamento delle componenti di spesa relative alle prestazioni sociali e ai servizi di assistenza territoriale, che nel 2024 hanno registrato una crescita contenuta all'1,6%, raggiungendo i 43,2 miliardi di euro. Tale dinamica conferma le persistenti difficoltà del sistema sanitario a investire in modo strutturale sulla prevenzione e sul rafforzamento dell'assistenza territoriale¹.

La componente privata della spesa sanitaria si è mantenuta complessivamente stabile, attestandosi al 2,2% del PIL, in linea con la media europea e superiore a quella di alcuni tra i principali Paesi europei, quali Germania (1,8%) e Francia (1,7%)². Tuttavia, nel 2024, per la prima volta dal 2020, la spesa sanitaria privata complessiva ha registrato una contrazione in termini nominali. In particolare, si è ridotta la spesa cosiddetta out of pocket sostenuta direttamente dalle famiglie (–1,1 miliardi di euro; –2% rispetto al 2023), mentre è aumentata la spesa intermediata, soprattutto attraverso strumenti assicurativi (+0,5 miliardi di euro; +8,4% rispetto al 2023). Tale dinamica può essere ricondotta a una riduzione

¹ Fonte: Corte dei Conti Relazione al Parlamento sulla gestione dei Servizi Sanitari regionali Delibera n. 21/2025

² Fonte: Rapporto Meridiano sanità Ottobre 2025 su dati OCSE 2024



della capacità di spesa delle famiglie per beni e servizi sanitari e, nei casi più critici, alla rinuncia alle cure da parte di una quota crescente della popolazione³.

Secondo quanto riportato dalla Relazione annuale al Parlamento della Corte dei Conti, la spesa sanitaria complessiva nel 2024 ha raggiunto 185 miliardi di Euro, di cui il 74,7% a carico della Pubblica Amministrazione e delle assicurazioni obbligatorie, il 22% a carico delle famiglie ed il 3% a carico dei regimi volontari.⁴

L'analisi della spesa sanitaria complessiva pro capite evidenzia ulteriormente la criticità del quadro nazionale: in Italia essa si attesta a 3.198 euro, a fronte di una media europea pari a 4.300 euro a parità di potere di acquisto⁵. Nonostante una popolazione mediamente più anziana e longeva, l'Italia si colloca agli ultimi posti della classifica OCSE, risultando penultima, preceduta soltanto dalla Grecia. La distanza appare ancora più marcata se si considera la sola spesa pubblica pro capite, pari a 2.673 euro in Italia contro una media europea di 3.588 euro, evidenziando un relativo sbilanciamento del nostro Paese verso la componente privata del finanziamento sanitario.

Per il 2025 la spesa sanitaria pubblica è prevista attestarsi intorno ai 143,3⁶ miliardi di euro, con un incremento del 3,6% rispetto al 2024, ancora una volta trainato dall'aumento dei costi del lavoro dipendente (+3,7%), dall'incremento della spesa farmaceutica (+1,4%) e dalla crescita delle spese per prestazioni sociali in natura (+3,3%)⁷.

Considerando l'insieme delle fonti complessivamente disponibili per il Servizio Sanitario Nazionale – i cosiddetti “ricavi del SSN”, che includono, oltre al finanziamento pubblico ordinario, anche le risorse provenienti dall'estero, dalle Regioni e dalle altre Pubbliche Amministrazioni, da ulteriori Enti pubblici, dalle addizionali fiscali a copertura dei disavanzi sanitari regionali – nel 2024 si registrano risorse complessive pari a 143,06 miliardi di euro, a fronte di una spesa sanitaria complessiva di 143,81 miliardi di euro. Tale dato conferma una sostanziale tenuta dei conti del SSN.

Il limitato disavanzo, tuttavia, non può essere interpretato come indicatore di efficienza del sistema, in un contesto in cui persistono criticità rilevanti: l'allungamento delle liste d'attesa, l'ampliamento delle disuguaglianze territoriali e sociali, il perdurante divario tra Nord e Sud del Paese e l'esplosione del fenomeno della non autosufficienza, a fronte della quale non si registrano significativi progressi nei modelli di presa in carico.

In tale scenario, appare evidente come la long-term care sia destinata a divenire un ambito sempre più centrale per il sistema salute, rendendo necessario un ripensamento complessivo dell'assetto del Servizio Sanitario Nazionale, orientato a un maggiore coordinamento tra i diversi attori coinvolti e a un progressivo spostamento delle risorse verso il territorio, in coerenza con i bisogni assistenziali espressi da una popolazione in rapido invecchiamento.

³ In Italia, nel 2024, circa **5,8-6 milioni di persone** hanno rinunciato a prestazioni sanitarie necessarie. Questo dato, certificato dall'**ISTAT** e discusso durante le audizioni parlamentari a fine 2025, indica che quasi un italiano su dieci (9,9%) ha smesso di curarsi. Le principali fonti che documentano questo fenomeno nel 2024-2025 sono:

- **ISTAT (Istituto Nazionale di Statistica):** Rileva che la quota di chi rinuncia alle cure è salita dal 7,6% del 2023 al **9,9% nel 2024**. Le cause principali sono le **liste d'attesa** (indicate dal 6,8% della popolazione), i **costi elevati** e le difficoltà logistiche nel raggiungere le strutture.
- **Fondazione GIMBE:** Conferma nel suo rapporto 2025 che circa 6 milioni di cittadini hanno rinunciato a visite o esami, evidenziando un peggioramento costante rispetto agli anni precedenti (4,5 milioni nel 2023 e 4,1 milioni nel 2022).
- **INAPP (Istituto Nazionale per l'Analisi delle Politiche Pubbliche):** Secondo l'indagine Plus 2024, oltre **2 milioni di persone** (fascia 18-74 anni) hanno rinviato cure specificamente per **motivi economici**, con picchi del 9,2% tra i malati cronici.
- **CENSIS:** Il Rapporto Sanità 2024/2025 sottolinea come il diritto alla salute sia compromesso, segnalando punte critiche in regioni come la Sardegna, dove la rinuncia tocca il 17,2%.

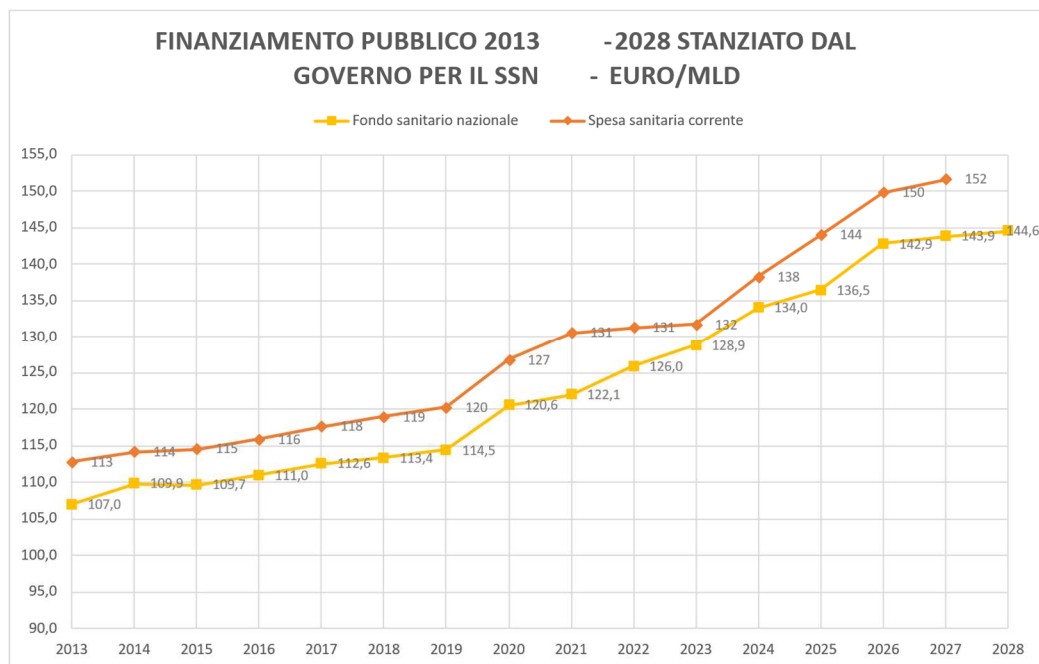
⁴ Fonte: vedi nota 1

⁵ Fonte: Rapporto meridiano Sanità 2025 su dati Ocse 2025

⁶ Fonte: Documento di Finanza Pubblica (DFP) 2025

⁷ Fonte: Rapporto Meridiano Sanità 2025





[Fonte: Rapporto OASI 2025]

La Legge di Bilancio 2026 ha previsto uno stanziamento aggiuntivo di 2,4 miliardi di euro rispetto a quanto già programmato dalla Legge di Bilancio 2025. Complessivamente, il Fondo Sanitario Nazionale registrerà un incremento di oltre 6,3 miliardi di euro rispetto al 2025, passando da 136,5 miliardi a 142,9 miliardi di euro. Tuttavia, in continuità con quanto già avvenuto con la precedente manovra, tali risorse risultano destinate in larga parte a coprire l'aumento dei costi del personale sanitario, in particolare attraverso gli adeguamenti salariali del personale medico e infermieristico e l'inserimento negli organici pubblici di oltre 7.000 professionisti aggiuntivi (circa 6.000 infermieri e 1.000 medici).

A completamento del pacchetto di interventi, la manovra prevede inoltre l'incremento dei tetti di spesa per la farmaceutica, per i dispositivi medici e per l'acquisto di prestazioni sanitarie erogate da strutture private accreditate, con uno stanziamento aggiuntivo pari a 123 milioni di euro annui a partire dal 2026. Tale misura è finalizzata in particolare a sostenere lo smaltimento delle liste d'attesa, divenute una delle principali criticità del sistema sanitario.

Secondo i dati ISTAT presentati nel corso dell'audizione del Ministro della Salute, Orazio Schillaci, alle Commissioni Bilancio di Camera e Senato sulla Manovra, nel 2024 il 9,9% della popolazione ha dichiarato di aver rinunciato a cure o prestazioni sanitarie a causa di difficoltà di accesso al sistema. Si tratta di circa 5,8 milioni di persone, in aumento rispetto ai 4,5 milioni del 2023, quando la quota si attestava al 7,6%.

La Legge di Bilancio 2026 introduce inoltre un rafforzamento degli interventi a tutela della salute mentale, in coerenza con le linee guida del nuovo Piano Nazionale per la Salute Mentale (PANSM), con uno stanziamento pari a 80 milioni di euro per il 2026, 85 milioni per il 2027, 90 milioni per il 2028 e 30 milioni annui a partire dal 2029. Sono previste, altresì, risorse dedicate al potenziamento del sistema delle cure palliative, per un ammontare complessivo pari a 10 milioni di euro.

Per quanto riguarda l'auspicato adeguamento delle tariffe, la manovra stanziava 100 milioni di euro per l'avvio della revisione delle tariffe ambulatoriali. Tale importo si aggiunge alle risorse già previste dalla Legge di Bilancio 2025, che aveva destinato circa 1 miliardo di euro, a valere sul 2026 (1,35 miliardi di euro per il 2027), alla revisione delle tariffe di ricovero e riabilitazione, intervento che risulta tuttavia non ancora pienamente attuato.

Ulteriori misure riguardano la rideterminazione al rialzo dei tetti di spesa per la farmaceutica e per i dispositivi medici, nonché la stabilizzazione della "farmacia dei servizi" al termine della fase sperimentale avviata nel periodo 2018–2025, con l'obiettivo di rafforzare un'offerta di servizi sanitari maggiormente prossima ai bisogni dei cittadini.

In questo quadro, la riforma dell'assistenza agli anziani prevista dalla Legge Delega n. 33/2023 appare, allo stato attuale, ancora in larga parte una dichiarazione d'intenti, anche alla luce delle limitate misure dedicate alla long-term care introdotte dalla Legge di Bilancio. Tra queste si segnalano in particolare:

- l'istituzione, a partire dal 2027, di un Fondo dedicato al ruolo di cura e assistenza del caregiver familiare, con una dotazione pari a 207 milioni di euro, finalizzato al sostegno economico dei caregiver che assistono familiari non autosufficienti;
- l'incremento delle risorse destinate a sostenere l'assistenza agli anziani non autosufficienti, con l'obiettivo di favorirne la permanenza al domicilio.

Con riferimento all'assistenza domiciliare, pur confermandosi il servizio più diffuso nell'ambito della non autosufficienza – con una copertura del fabbisogno espresso dalla popolazione over 65 non autosufficiente superiore al 30% – occorre evidenziare come, nonostante il significativo superamento degli obiettivi quantitativi fissati dal PNRR in termini di numero di assistiti, il modello di assistenza domiciliare integrata (ADI) risulti ancora fortemente incentrato sulla singola prestazione. La media di assistenza erogata si attesta infatti a circa 14 ore annue per caso trattato (erano 16 nel 2021), risultando largamente insufficiente in termini di reale presa in carico del paziente⁸.

Ulteriori elementi di incertezza per il settore sono derivati da alcune pronunce giurisprudenziali del 2025 e, in particolare, dalla sentenza n. 1644/2025 della Corte d'Appello di Milano, che ha affermato il principio secondo cui le rette per i ricoveri in RSA di pazienti affetti da Alzheimer o da forme gravi di demenza devono essere integralmente a carico del Servizio Sanitario Nazionale, in quanto riconducibili a prestazioni socio-sanitarie ad alta integrazione sanitaria. Diverse pronunce hanno inoltre riconosciuto il diritto al rimborso per le famiglie che avevano già sostenuto tali costi, annullando gli impegni di pagamento sottoscritti. In assenza di una disciplina nazionale esplicita, la prevalente giurisprudenza favorevole alle famiglie continua tuttavia ad alimentare il contenzioso, generando incertezza per il sistema e lasciando i gestori in una posizione di particolare esposizione, mentre Governo e Regioni ricercano un equilibrio tra tutela del diritto alla salute e sostenibilità economica.

Si segnala infine che nel 2026 è prevista l'entrata in vigore del decreto attuativo sui nuovi requisiti di accreditamento delle strutture sanitarie e che dal 2027 dovrebbe cessare la sospensione dell'applicazione della normativa sulla concorrenza in sanità.

Nella nuova Legge di Bilancio è inoltre previsto uno stanziamento specifico pari a 100 milioni di euro per il 2026 (98 milioni di euro per il 2027 e 83 milioni di euro annui a partire dal 2028), che si aggiunge alle risorse già esistenti per le demenze. Tale finanziamento, pur non esplicitamente dichiarato, appare funzionale a sostenere le ASL e le ATS nella gestione del contenzioso relativo al rimborso delle rette RSA per i casi più gravi, che numerose sentenze hanno ricondotto alla responsabilità del SSN in ragione dell'inscindibilità tra assistenza e cura.

Il Fondo per l'Alzheimer e le Demenze, istituito dalla Legge di Bilancio 2021 con una dotazione iniziale di 15 milioni di euro per il triennio 2021–2023 a supporto delle azioni previste dal Piano Nazionale Demenze, vede pertanto un significativo rafforzamento delle risorse a partire dal 2026, segnando un cambio di scala negli interventi dedicati a questa area di bisogno.

Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) e DM77

Nel corso del 2025 è proseguita l'attuazione degli interventi previsti dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR), approvato il 31 luglio 2021. Alla fine di dicembre, l'Italia ha ricevuto il pagamento dell'ottava rata del Piano, pari a 12,8 miliardi di euro; con tale erogazione, le risorse complessivamente incassate hanno superato i 150 miliardi di euro, a fronte

⁸ Fonte: Rapporto Oasi 2025 – SDA Bocconi



di uno stanziamento totale pari a 194,4 miliardi di euro. Contestualmente, il Governo ha trasmesso alla Commissione europea la richiesta di pagamento della nona e penultima rata del PNRR, anch'essa pari a 12,8 miliardi di euro.

Tra gli obiettivi associati alla nona rata rientrano il completamento dell'implementazione del Fascicolo Sanitario Elettronico per l'85% dei Medici di Medicina Generale, l'attivazione di servizi di telemedicina per almeno 300.000 persone e l'ammodernamento del parco tecnologico e digitale ospedaliero in circa 280 strutture sanitarie. In tale contesto, nelle ultime settimane del 2025, la Conferenza Stato-Regioni ha espresso parere favorevole all'assegnazione delle risorse destinate alla nuova piattaforma nazionale di telemedicina, gestita da Agenas e integrata con le infrastrutture regionali. L'intesa è stata tuttavia accompagnata dalla richiesta, da parte delle Regioni, di risorse aggiuntive e di una più puntuale analisi dei fabbisogni, al fine di orientare in modo più efficace i progetti e accelerare lo sviluppo della sanità digitale.

Con riferimento alla Missione 6 – Salute, a fronte di uno stanziamento complessivo pari a 15,6 miliardi di euro, alla fine del 2024 risultava completato il 41% degli obiettivi ma era stato speso solo il 18% delle risorse. Secondo quanto dichiarato dal Ministro della Salute nel corso di un'interrogazione parlamentare, ad agosto 2025 il livello di spesa aveva tuttavia raggiunto il 40%, segnalando un'accelerazione significativa nell'attuazione degli interventi.

La Missione 6 individua traguardi rilevanti da conseguire nel corso del 2026, ultimo anno di attuazione del PNRR, sia sul versante delle infrastrutture territoriali – in particolare per la realizzazione delle Case della Comunità (CdC) e degli Ospedali di Comunità (OdC) – sia sul piano della digitalizzazione del Servizio Sanitario Nazionale. Tuttavia, in assenza di un'adeguata pianificazione delle risorse necessarie per la gestione ordinaria di tali strutture negli anni successivi, sotto il profilo sia finanziario sia professionale, il mero raggiungimento formale degli obiettivi del PNRR non costituisce di per sé una garanzia di piena funzionalità operativa degli interventi realizzati.

In particolare, la carenza strutturale di personale sanitario qualificato – soprattutto infermieri e Medici di Medicina Generale – diffusa sull'intero territorio nazionale, rappresenta uno dei principali fattori di rischio per l'effettiva attuazione della riforma dell'assistenza territoriale prevista dal PNRR. Inoltre, sulla base dei requisiti organizzativi definiti dal DM 77 per le Case della Comunità (12–17 unità di personale) e per gli Ospedali di Comunità (13–20 unità, a seconda della configurazione Hub o Spoke), la Ragioneria Generale dello Stato ha stimato che il costo annuo del solo personale potrebbe superare 1,3 miliardi di euro per le Case della Comunità e attestarsi tra i 200 e i 300 milioni di euro per gli Ospedali di Comunità, nell'ipotesi di piena attivazione di tutte le strutture previste dal PNRR.

Analoghe considerazioni valgono per l'assistenza domiciliare, rispetto alla quale gli investimenti finanziati dal PNRR dovranno essere attentamente valutati in termini di sostenibilità nel medio-lungo periodo, considerato che la copertura finanziaria è garantita solo fino al 2026. Il Documento di Economia e Finanza 2025 ha previsto un finanziamento aggiuntivo pari a 1,3 miliardi di euro annui a partire dal 2027, proprio per compensare il venir meno delle risorse PNRR; tuttavia, tali stanziamenti potrebbero rivelarsi insufficienti, in quanto basati sull'ipotesi che circa il 60% degli assistiti a domicilio necessiti di un solo accesso mensile. Già per il 2025, infatti, la spesa per l'assistenza domiciliare è stimata in circa 1,5 miliardi di euro⁹.

Posizionamento Competitivo

Il settore, pur avendo in parte recuperato i livelli di volumi e di fatturato precedenti alla pandemia, presenta una marginalità in progressivo miglioramento ma ancora inferiore ai livelli di redditività pre-crisi. L'incremento dei costi operativi, alimentato dalle pressioni inflattive emerse nel 2022 e non ancora completamente riassorbite, ha continuato infatti a comprimere la redditività degli operatori.

In questo contesto, anche nel corso del 2025, il mercato delle operazioni di fusione e acquisizione (M&A) si è mantenuto complessivamente poco dinamico, sia in Italia sia nel resto d'Europa. Si segnalano tuttavia alcune operazioni riconducibili prevalentemente a investitori immobiliari specializzati nel comparto sanitario, tra cui l'acquisizione di 11 strutture da parte di Healthcare Activos, gruppo spagnolo con un patrimonio in gestione superiore a 1,3 miliardi di euro, nonché

⁹ Fonte: Rapporto Meridiano Sanità 2025 cap. 9.1 e 9.3



l'offerta pubblica di acquisto lanciata da Aedifica su Cofinimmo, approvata dall'Autorità belga per la concorrenza a condizione che Aedifica venda asset detenuti in Belgio per circa 300 milioni di euro nei prossimi anni. Se tale OPA andrà a buon fine (i risultati saranno annunciati il 6 marzo 2026), si creerà il più grande REIT sanitario quotato in Europa con un portafoglio di oltre 12 miliardi di euro.

Nel mercato francese, i principali operatori del settore, Emeis e Clariane, hanno proseguito i rispettivi piani di ristrutturazione e rifinanziamento del debito in scadenza, portando avanti al contempo i programmi di dismissione annunciati nel 2022, riguardanti sia il patrimonio immobiliare sia alcune attività operative. In particolare, Emeis ha ceduto 16 immobili dedicati al senior living al fondo Azora Capital, investitore immobiliare con sede a Madrid, per un valore complessivo di circa 159 milioni di euro. La gestione delle strutture sarà affidata a un altro operatore francese specializzato in residenze per anziani autosufficienti, consentendo a Emeis di rifocalizzarsi sul core business e di ridurre ulteriormente l'indebitamento.

Sempre in Francia, nel corso dell'anno, i creditori di Colisée – quarto operatore del settore – hanno assunto il controllo della Società, dopo aver respinto il piano di rilancio presentato dal fondo di private equity EQT. L'operazione ha previsto un concambio di debito in capitale e un'iniezione di nuova liquidità per circa 250 milioni di euro, finalizzata al riequilibrio della situazione finanziaria del gruppo.

In Italia, il mercato ha registrato con maggiore frequenza operazioni di acquisizione di strutture di piccola e media dimensione, spesso caratterizzate da situazioni di tensione finanziaria o coinvolte in procedure concorsuali. Nel comparto della long-term care, alcuni operatori – come il gruppo Gheron – hanno rallentato lo sviluppo dei progetti greenfield precedentemente annunciati, prevalentemente orientati al mercato privato. Al contrario, il gruppo Sereni Orizzonti si è mostrato particolarmente attivo, dichiarando oltre dieci acquisizioni nel settore delle RSA, finalizzate al consolidamento della propria rete su scala nazionale. Coerentemente con la strategia di crescita per linee esterne annunciata, anche il gruppo GHC – Garofalo Health Care ha ulteriormente ampliato la propria presenza nel Lazio, acquisendo la Casa di Cura Città di Roma, in liquidazione, attiva nell'area degli acuti e dotata di servizi ambulatoriali e posti letto RSA.

In tale contesto di mercato, KOS ha proseguito la propria strategia di rafforzamento e miglioramento, anche strutturale, della rete territoriale, unitamente a un percorso di efficientamento organizzativo e di razionalizzazione delle diverse aree di attività. Particolare impulso è stato dato allo sviluppo dei servizi innovativi non residenziali – tra cui attività ambulatoriali, RSA aperta, cure domiciliari, telepsichiatria e teleriabilitazione. Nel corso del 2025 è stato acquisito un ambulatorio nelle Marche; è stato avviato il cantiere per la realizzazione di una RSA da 150 posti letto in Emilia-Romagna; sono in fase di formalizzazione accordi per lo sviluppo di una nuova RSA da 120 posti letto in Lombardia e di una struttura riabilitativa in Veneto; è inoltre imminente l'apertura del cantiere per un progetto greenfield da 80 posti letto psichiatrici in Toscana. Un ulteriore progetto greenfield è attualmente in fase di valutazione nelle Marche.

L'attività di sviluppo si è concentrata su un numero selezionato di iniziative, con una rigorosa valutazione delle opportunità disponibili: diverse ipotesi di acquisizione sono state scartate, mentre alcuni dossier risultano tuttora in fase di approfondimento.

Si riportano di seguito i posti letto e le strutture operative della Società anche attraverso le Società italiane da essa controllate:

Regione	Comune	Nome	Posti letto autorizzati		Totale
			Posti letto anziani	Posti letto riabilitazione	
Lombardia	Milano (MI)	S. Faustino	150		150
Lombardia	Milano (MI)	S. Luca	91		91
Lombardia	Milano (MI)	Navigli	87		87
Lombardia	Milano (MI)	Parco Sempione	94		94
Lombardia	Vimercate (MI)	Vimercate	120		120
Lombardia	Cassina de' Pecchi (MI)	San Rocco	150		150
Lombardia	Segrate (MI)	Il Melograno	150		150
Lombardia	Ceremate (CO)	Villa Clarice	100		100
Lombardia	Opera (MI)	Mirasole	204	56	260
Lombardia	Rezzato (BS)	Rezzato	166	38	204
Lombardia	Monza (MB)	Monza	120		120
Lombardia	Bergamo (BG)	San Sisto	120		120
Lombardia	Bergamo (BG)	San Sisto 2	108		108
Lombardia	Villanuova sul Clisi (BS)	S. Francesco	124		124
Lombardia	Milano (MI)	Polo Geriatrico Riabilitativo Milano	204		204
Lombardia	Cinisello Balsamo (MI)	Polo Geriatrico Riabilitativo Cinisello	109	83	192
Lombardia	Milano (MI)	Sant'Ambrogio	150		150
Lombardia	Bollate (MI)	San Martino	147		147
Totale Lombardia			2.394	177	2.571
Piemonte	Carmagnola (TO)	Carmagnola	122		122
Piemonte	Dormelletto (NO)	Palladio	88		88
Piemonte	Gattinara (VC)	San Lorenzo	78		78
Piemonte	Marene (CN)	La Corte	111		111
Piemonte	Santena (TO)	Santena	81	20	101
Piemonte	Scarnafigi (CN)	Scarnafigi	52		52
Piemonte	Tonengo d'Asti (AT)	Le Colline del Po	120		120
Piemonte	Volpiano (TO)	Volpiano	219	21	240
Piemonte	Montanaro (TO)	Montanaro	120		120
Piemonte	Borgomanero (NO)	Borgomanero	120		120
Piemonte	Torino (TO)	Cit Turin	132		132
Totale Piemonte			1.243	41	1.284
Liguria	Chiavari (GE)	Castagnola	72		72
Liguria	Favale (GE)	Casteldonnino	30		30
Liguria	Genova (GE)	Rivarolo	94		94
Liguria	Riva Ligure (IM)	Le Grange	95		95
Liguria	Sanremo (IM)	B. Franchiolo	80		80
Liguria	Rapallo (GE)	Minerva	67		67
Liguria	Carasco (GE)	Casa Serena	54		54
Liguria	Sestri Ponente (GE)	Sestri Ponente	110		110
Totale Liguria			602	-	602
Emilia Romagna	Modena (MO)	Ducale 1	90		90
Emilia Romagna	Modena (MO)	Ducale 2/3	114		114
Emilia Romagna	Bagnolo in Piano (RE)	Bagnolo	80		80
Emilia Romagna	Montevoglio (BO)	Villa dei Ciliegi	70		70
Emilia Romagna	Bologna	Casa Olga	33		33
Emilia Romagna	Castenaso (BO)	Idice	100		100
Totale Emilia Romagna			487	-	487
Veneto	Favaro Veneto (VE)	Mestre	150	16	166
Veneto	Quarto d'Altino (VE)	Quarto d'Altino	152		152
Veneto	Villadose (RO)	Villadose	120		120
Totale Veneto			422	16	438
Toscana	Borgo S. Lorenzo (FI)	Beato Angelico	58		58
Toscana	Campi Bisenzio (FI)	Campi Bisenzio	80		80
Toscana	Grosseto (GR)	Il Poggione	120		120
Totale Toscana			258	-	258
Marche	Ancona (AN)	Conero	84		84
Marche	Fossombrone (PU)	Casargento	60		60
Marche	Ancona (AN)	Residenza Dorica	129		129
Marche	Montecosaro (MC)	Santa Maria in Chienti	85		85
Marche	San Benedetto del Tronto (AP)	San Giuseppe	95		95
Marche	Loreto (AN)	Abitare il Tempo	50	82	132
Marche	Campofilone (FM)	Campofilone	108		108
Totale Marche			611	82	693
Lazio	Roma	Parco di Veio	118		118
Totale Lazio			118	-	118
Totale Italia			6.135	316	6.451



Regione	Comune	Nome	Posti letto autorizzati		Totale
			Posti letto anziani	Posti letto riabilitazione	
Baden Württemberg	Bad Schussenried	Regenta	118		118
Baden Württemberg	Ulm	Elisabethenhaus	108		108
Baden Württemberg	Freiburg	Atrium Residenz	88		88
Baden Württemberg	Biberach	Gigelberg	83		83
Baden Württemberg	Warthausen	Schlosspark	121		121
Baden Württemberg	Aulendorf	Schlossplatz	25		25
Baden Württemberg	Zweiflingen	Drendel	91		91
Totale Baden Württemberg			634	-	634
Baviera	Haßfurt	Unteres Tor	65		65
Baviera	Erlangen I	Venzonestift	57		57
Baviera	Forchheim	Jahnpark	54		54
Baviera	Würzburg	Ludwigshof	66		66
Baviera	Aschaffenburg	Bretanostift	80		80
Baviera	Fürth	Stift am Südpark	88		88
Baviera	Regensburg I	Stift am Rosengarten	88		88
Baviera	Nürnberg I	Stift am Ludwigstor	75		75
Baviera	Erlangen II	Röthelheimpark	119		119
Baviera	Unterhaching	Stumpfwiese	88		88
Baviera	Regensburg II	Candis	99		99
Baviera	Nürnberg II	Theresias	95		95
Baviera	Stein	Spectrum	77		77
Baviera	München	Neuperlach	80		80
Baviera	Herzogenaurach	Liebfrauenhaus	89		89
Baviera	Coburg	Coburg	84		84
Baviera	Stockstadt	Hübnerwald	88		88
Baviera	Rosenheim	WPZ Lohhöfe	81		81
Baviera	SG Mühldorf	Mühldorf	124		124
Baviera	BH Waldkraiburg	Waldkraiburg	87		87
Totale Baviera			1.684	-	1.684
Nordreno-Westfalia	Gütersloh	Wohnpark Dr. Murken (WPM)	133		133
Nordreno-Westfalia	Welter	Wohnpark Klostergarten (WPK)	154		154
Nordreno-Westfalia	Paderborn	Wohnpark Schrieweshof (WPS)	87		87
Nordreno-Westfalia	Gladbeck	Wohnpark Luisenhof (WPL)	138		138
Nordreno-Westfalia	Brilon	Christophorus Residenz	132		132
Nordreno-Westfalia	Bestwig	Christophorus Residenz	67		67
Nordreno-Westfalia	Essen	Essen	168		168
Nordreno-Westfalia	Mülheim	Mülheim	167		167
Totale Nordreno-Westfalia			1.046	-	1.046
Bassa Sassonia	Stadland	Friesenhof (Rodenkirchen)	62		62
Bassa Sassonia	Nordenham	Gut Hansing	85		85
Bassa Sassonia	Brake	Haus Teichblick	74		74
Bassa Sassonia	Rotenburg	Pflegezentrum am Bahnhof	67		67
Bassa Sassonia	Ottersberg	Haus Ottersberg	62		62
Bassa Sassonia	Schwanewede	Haus Schwanewede	65		65
Bassa Sassonia	Bakum	St. Johannes	57		57
Bassa Sassonia	Bremervörde	Haus am Park	69		69
Bassa Sassonia	Langwedel	Haus am Goldbach	59		59
Bassa Sassonia	Sittensen	Up'n Kamp	62		62
Totale Bassa Sassonia			662	-	662
Assia	Bad Camberg	Anna-Müller-Haus	120		120
Assia	Gilsberg	Kikra	61		61
Assia	Neuenstein	Neuenstein	84		84
Totale Assia			265	-	265
Schleswig Holstein	Fehmarn	Burg auf Fehmarn	75		75
Schleswig Holstein	Glückstadt	Landhaus Glückstadt	50		50
Totale Schleswig Holstein			125	-	125
Brandenburgo	Zeuthen	Haus Zeuthen	50		50
Totale Brandenburgo			50	-	50
Brema	Bremen	Lesmona	50		50
Totale Brema			50	-	50
Meclemburgo-Pomerania	Seehof	Haus Seehof	67		67
Totale Meclemburgo-Pomerania			67	-	67
Totale Germania			4.583	-	4.583



Riabilitazione Psichiatrica			Posti letto
Lombardia	Milano	Cima	19
Lombardia	Pavia	Casa Maura	20
Piemonte	Sampeyre (CN)	Sampeyre	25
Liguria	Varazze (SV)	Varazze	40
Liguria	Mioglia (SV)	Mioglia	22
Liguria	Varazze (SV)	Redalloggio	15
Liguria	Sanremo (IM)	Red West	25
Liguria	Carcare (SV)	Tuga	15
Liguria	Borzonasca (GE)	Tuga 2	15
Emilia Romagna	Modena	Villa Rosa	82
Emilia Romagna	Riolo Terme (RA)	Casa di cura Villa Azzurra	100
Toscana	Lucca	Ville di Nozzano	40
Toscana	Firenze	Villa dei Pini	75
Marche	Maiolati Spontini (AN)	Villa Jolanda	71
Marche	Serrapetrona (MC)	Beata Corte	20
Lazio	Roma	S. Alessandro	80
Lazio	Roma	Villa Armonia	104
Totale			768

Regione	Comune	Nome	Posti letto autorizzati			Totale
			Posti letto riabilitazione	Posti letto anziani	Posti letto acuti	
Riabilitazione funzionale						
Strutture di riabilitazione						
Marche	Porto Potenza Picena (MC)	Porto Potenza Picena	396			396
Marche	Ancona	Vila Adria	80			80
Marche	Cagli (PU)	Cagli	30			30
Marche	Ascoli Piceno	Venerabile Marcucci	76			76
Marche	Macerata Feltria (MC)	Macerata Feltria	40			40
Marche	Macerata (PU)	Villa Iba	80			80
Marche	Pesaro (PU)	Vila Fastigi	80			80
Emilia Romagna	Fontanelato (PR)	Centro Cardinal Ferrari	103			103
Emilia Romagna	Pavullo nel Frignano (MO)	Vila Pineta	121	76		197
Trentino	Arco (TN)	S. Pancrazio	111			111
Lombardia	Anzano al Parco (CO)	Vila S. Giuseppe	88			88
Lombardia	Casorate Primo (PV)	Ospedale di Casorate Primo	38			38
Lombardia	Meda (PV)	Ospedale di Meda	18			18
Veneto	Arcugnano (VI)	Casa di cura Villa Margherita	147			147
Campania	Benevento	Casa di cura Villa Margherita	135			135
Umbria	Foligno (PG)	Foligno	83			83
Centri ambulatoriali						
Marche	Ascoli Piceno	Centro ambulatoriale				
Marche	Camerino (MC)	Centro ambulatoriale				
Marche	Civitanova Marche (MC)	Centro ambulatoriale				
Marche	Fabriano (AN)	Centro ambulatoriale				
Marche	Filottrano (AN)	Centro ambulatoriale				
Marche	Jesi (AN)	Centro ambulatoriale				
Marche	Macerata	Centro ambulatoriale				
Marche	Matelica (MC)	Centro ambulatoriale				
Marche	San Severino (MC)	Centro ambulatoriale				
Marche	San Benedetto T. (AP)	Centro ambulatoriale				
Marche	Tolentino (MC)	Centro ambulatoriale				
Marche	Porto Potenza Picena (MC)	Centro ambulatoriale				
Marche	Jesi (AN)	Centro ambulatoriale JesiLab				
Marche	Civitanova Marche (MC)	Centro ambulatoriale Fidia				
Marche	Pesaro	Centro ambulatoriale				
Totale			1.626	76	0	1.702

Al 31 dicembre 2025 i dipendenti occupati presso la società sono 5.796 (5.541 al 31 dicembre 2024 a parità di perimetro) cui si devono aggiungere 1.829 liberi professionisti con un contratto di collaborazione (1.637 al 31 dicembre 2024).

Nell'esercizio 2025 il valore della produzione risulta pari a 494.081 migliaia di euro, di cui 484.035 migliaia di euro riconducibili a ricavi delle vendite e delle prestazioni (475.965 migliaia di euro nell'esercizio 2024), cui si contrappongono costi per consumi di materie prime per 16.835 migliaia di euro, costi per servizi per

149.265 migliaia di euro, costi per il personale per 188.726 migliaia di euro e oneri diversi di gestione per 14.820 migliaia di euro.

I costi per godimento di beni di terzi al netto dell'IVA sono risultati pari a 46.918 migliaia di euro (46.338 migliaia di euro nel 2024); ne consegue un EBITDA di 77.317 migliaia di euro.

Sul 2025 hanno inoltre gravato ammortamenti e svalutazioni per 35.472 migliaia di euro complessivi (35.602 migliaia di euro nel 2024); ne consegue da cui un EBIT di 40.410 migliaia di euro contro 27.861 migliaia di euro nel 2024.

Nell'esercizio 2025 l'incidenza dell'EBITDA sui ricavi è stata pari al 16% e il rapporto EBIT/Ricavi è stato pari all'8,3 %.

La gestione finanziaria dell'esercizio 2025 si chiude con oneri finanziari netti pari a 6.688 migliaia di euro.

L'utile ante imposte che ne risulta ammonta a 33.721 migliaia di euro, pari al 7% dei ricavi, a cui vanno aggiunte imposte per 13.942 migliaia di euro con un'incidenza del 41,3% sull'utile ante imposte, che determinano un utile netto dell'esercizio pari a 19.780 migliaia di euro (contro un utile di 9.736 migliaia di euro nel 2024).

Conto economico riclassificato

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

	Esercizio 2025	Esercizio 2024
Ricavi	484.034.999	466.637.524
Materiali di consumo	-17.033.675	-17.017.663
Servizi	-149.265.315	-142.249.908
Personale	-188.725.672	-189.868.216
Oneri Diversi di Gestione	-14.820.514	-15.063.058
Proventi Diversi di Gestione	10.045.672	9.327.523
Ebitdar	124.235.495	111.766.202
Locazioni	-46.918.589	-46.337.792
Ebitda	77.316.906	65.428.410
Ammortamenti Immateriali	-24.163.681	-24.691.773
Ammortamenti Materiali	-10.722.459	-10.610.479
Svalutazioni	-585.541	-300.000
Accantonamenti	-1.435.658	-1.964.832
Ebit	40.409.567	27.861.326
Proventi finanziari	3.093.795	6.668.543
Oneri Finanziari e svalutazioni fin.	-9.782.032	-13.619.628
Risultato ante imposte	33.721.330	20.910.241
Imposte	-13.941.648	-11.173.842
Risultato del periodo	19.779.682	9.736.399



Stato patrimoniale riclassificato

Si riporta nel seguito lo stato patrimoniale riclassificato (importi in unità di euro).

	31.12.2025	31.12.2024
Immobilizzazioni immateriali	120.781.912	132.716.196
Immobilizzazioni materiali	137.831.423	135.299.525
Immobilizzazioni finanziarie e crediti oltre 12 mesi	155.245.519	154.291.807
Capitale immobilizzato	413.858.854	422.307.528
Crediti commerciali	73.873.978	72.266.629
Rimanenze	1.735.229	1.933.493
Altri crediti	3.156.915	11.647.647
Ratei e risconti attivi	1.158.424	2.003.640
Attivo circolante	79.924.546	87.851.409
Debiti verso fornitori	31.980.513	33.967.138
Debiti tributari e previdenziali	14.371.717	15.331.854
Altri debiti	44.674.632	52.590.753
Ratei e risconti passivi	425.894	312.443
Passivo circolante	91.452.756	102.202.188
Capitale di esercizio netto	-11.528.210	-14.350.779
Capitale investito lordo	402.330.644	407.956.748
TFR	11.097.456	12.318.542
Fondi per rischi e oneri e debiti oltre 12 mesi	25.055.744	27.326.344
Capitale investito netto	366.177.444	368.311.862
coperto con:		
Patrimonio netto	270.286.932	250.507.248

Posizione finanziaria netta

Viene di seguito riportata in unità di euro, la posizione finanziaria netta della Società alla data del bilancio confrontata con quella rilevata alla fine dell'esercizio precedente.

	31.12.2025	31.12.2024
Crediti finanziari intercompany	-70.580.902	-82.354.322
Strumenti finanziari derivati	0	0
Crediti vs società di factoring	-2.678.000	-9.427.220
Disponibilità liquide	-1.255.409	-1.450.325
Debiti vs banche esigibili entro l'esercizio	0	54.867
Debiti vs banche esigibili oltre l'esercizio	940.000	0
Debiti vs altri finanziatori esigibili entro l'esercizio	0	0
Debiti vs altri finanziatori esigibili oltre l'esercizio	0	0
Debiti finanziari intercompany	176.214.285	210.981.890
Posizione finanziaria netta	102.639.974	117.804.890

I crediti finanziari intercompany riportati nella posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2025 si riferiscono alla liquidità trasferita dalla società alla controllante KOS S.p.A. nel sistema di gestione centralizzata della tesoreria.



I debiti finanziari intercompany si riferiscono ai finanziamenti ricevuti dalla controllante KOS S.p.A. per finanziare lo sviluppo come meglio dettagliato nella nota integrativa.

Si riportano di seguito alcuni indici di liquidità e di solidità finanziaria:

Indice	31 dicembre 2025	31 dicembre 2024
Indice di liquidità corrente	1,66	1,68
Posizione Finanziaria Netta /Patrimonio Netto	0,38	0,47
Indice di copertura degli immobilizzi	0,65	0,59

L'indice di liquidità corrente, è costituito dal rapporto tra la liquidità immediata e differita oltre al magazzino, e i debiti a breve termine della Società.

L'indice di copertura degli immobilizzi è dato dal rapporto tra l'ammontare dei mezzi propri e l'ammontare del capitale immobilizzato.

Capitale circolante commerciale

Si espone nel seguito un'ulteriore riclassificazione del capitale circolante netto della Società che dà evidenza del c.d. capitale circolante commerciale alla data del bilancio confrontato con il corrispondente dato alla fine dell'esercizio precedente (importi in unità di euro).

Capitale circolante commerciale	31.12.2025	31.12.2024
Crediti commerciali	73.873.978	72.266.629
Rimanenze	1.735.229	1.933.493
Debiti verso fornitori	-31.980.513	-33.967.138
Totale	43.628.694	40.232.984

Investimenti

Gli investimenti in immobilizzazioni materiali e immateriali contabilizzati nell'esercizio 2025 ammontano a 25.718 migliaia di euro e si riferiscono in particolare a:

- investimenti una tantum per adeguamenti normativi su strutture esistenti;
- investimenti per sviluppo;
- investimenti ordinari per mantenere in efficienza le residenze esistenti.
- investimenti per la costruzione di nuove RSA.

Evoluzione prevedibile della gestione

In tutti i settori in cui la Società opera, nel corso del 2025 viene confermato il trend di crescita registrato nel 2024, soprattutto in termini di occupancy e adeguamenti tariffari, nonostante un contesto economico caratterizzato da limiti nella finanza pubblica e incertezze macroeconomiche. Per quanto riguarda le RSA in Italia, il Gruppo punta a consolidare i miglioramenti registrati in tutte le aree geografiche. A fronte di volumi e domanda in crescita, la principale incertezza in Italia rimane la capacità del sistema pubblico di sostenere la spesa e, di conseguenza, l'evoluzione tariffaria, nonché il bilanciamento tra spesa pubblica e privata. In tale contesto, il settore 'Riabilitazione, Cure psichiatriche e Assistenza non residenziale' si sta riorganizzando in attesa dell'entrata in vigore del nuovo sistema tariffario.

Continuità aziendale

Il presente bilancio è stato redatto in base al presupposto della continuità aziendale.

Nel mese di gennaio 2026, la Società ha elaborato un piano che illustra come sia stato ristabilito, e verrà consolidato nei prossimi esercizi, l'equilibrio economico che caratterizzava la Società prima dell'insorgere della pandemia.

In merito alle disponibilità finanziarie, alla luce degli andamenti attesi, dei flussi di cassa e delle scadenze dei finanziamenti in essere, la Società dispone delle risorse necessarie per far fronte alle esigenze finanziarie dei prossimi dodici mesi. In particolare, nel corso del 2025, la Capogruppo ha destinato la liquidità a investimenti in strumenti finanziari a breve termine e a basso rischio, al fine di garantire il rimborso del debito in scadenza nel 2025, in particolare l'emissione obbligazionaria effettuata nel 2017. Inoltre, nel corso del 2025, è stato attivato un nuovo contratto di finanziamento a medio/lungo termine da € 270 milioni, con conseguente allungamento della scadenza media del debito.

Per quanto riguarda i covenant previsti nei contratti di finanziamento, questi risultano ampiamente rispettati alla data del 31 dicembre 2025. Si ritiene che la marginalità operativa, unita alla liquidità attualmente disponibile e al finanziamento stipulato nel 2025, garantirà alla Società una liquidità adeguata alla necessità per sostenere la gestione e gli investimenti previsti.

In virtù di quanto esposto, non vi sono elementi che possano mettere in dubbio la capacità della Società di operare in continuità aziendale, considerando:

- Lo scenario utilizzato ai fini dell'impairment test, che prevede un recupero della situazione pre-Covid, già osservato nel corso del 2023 e del 2024, e atteso in consolidamento nei prossimi esercizi, nonché la sostenibilità del debito previsto nel piano;
- La disponibilità delle risorse finanziarie necessarie per far fronte alle esigenze dei prossimi dodici mesi;
- Il rispetto delle clausole previste nei contratti di finanziamento, con particolare riferimento al superamento dei covenant semestrali e annuali, nonché le azioni intraprese dal management per garantirne il rispetto alle prossime scadenze.

Principali rischi e incertezze cui la Società è esposta

Per il particolare settore in cui opera la Società ha individuato i seguenti rischi principali.

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

KOS Care S.r.l. opera in un settore strettamente regolamentato e nel quale la normativa di riferimento è definita su base regionale e quindi varia da una regione all'altra. 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 delle tariffe.

Rischi connessi alla dipendenza dal settore pubblico

Tale settore rappresenta all'incirca il 60% del fatturato della Società. Un'eventuale riduzione della capacità di spesa da parte della Pubblica Amministrazione potrebbe quindi incidere negativamente sulle sue possibilità di crescita e sui risultati economico finanziari della stessa.

A ciò si aggiunga che il perdurare della crisi economica e finanziaria che il Paese sta attraversando potrebbe comportare un allungamento dei termini di pagamento da parte degli enti pubblici e fa temere un ulteriore impoverimento delle famiglie tale da determinare anche maggiori difficoltà di incasso delle rette corrisposte dalla clientela privata.

Rischio credito

L'esposizione creditoria della Società è suddivisa su un largo numero di controparti e clienti sia pubblici sia privati.

Tipicamente nella gestione di residenze sanitarie per anziani la concentrazione di rischio di credito è attualmente modesta in quanto i ricavi derivano per circa la metà da ospiti presenti nelle strutture che originano crediti nei confronti di una pluralità di enti pubblici, principalmente ASL e comuni.

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.

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 il supporto della Direzione Finanza della capogruppo KOS S.p.A., con l'obiettivo di garantire un'efficace ed efficiente gestione delle risorse finanziarie. KOS S.p.A., ha a disposizione delle linee di credito per far fronte ai fabbisogni di liquidità propri e delle Società controllate.

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;
- l'attività di investimento e sviluppo.

La Società adotta una serie di politiche e di processi volti a ottimizzare la gestione delle risorse finanziarie, riducendo il rischio di liquidità mediante:

- la partecipazione al sistema centralizzato della gestione della tesoreria (cash pooling), adottata dal Gruppo KOS allo scopo di compensare saldi a debito e a credito delle singole società riducendo l'esposizione del Gruppo nel suo complesso;
- il controllo periodico e centralizzato dei flussi di incasso e pagamento;
- il mantenimento di un adeguato livello di liquidità disponibile;

- la diversificazione degli strumenti e delle fonti di reperimento delle risorse finanziarie;
- l'ottenimento di linee di credito adeguate;
- il monitoraggio periodico delle condizioni prospettiche di liquidità, in relazione al processo di pianificazione aziendale.

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 industriale che in quella finanziaria di acquisizione e 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 KOS S.p.A., valuta regolarmente la propria esposizione al rischio di variazione dei tassi di interesse e gestisce tali rischi 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.

Rischi connessi alla gestione dei pazienti

Il Gruppo opera nel settore sanitario e sociosanitario, offrendo una vasta gamma di servizi che rispondono alle esigenze di una popolazione diversificata, ma spesso per sua natura vulnerabile (anziani, persone con disabilità fisiche o cognitive e minori nei servizi riabilitativi pediatrici o per disturbi legati al benessere mentale).

I rischi derivanti dagli impatti sui pazienti emersi come materiali per il Gruppo sono i seguenti:

- **Rischi derivanti da episodi di violenza e molestie sui pazienti:** potenziali episodi di violenza e molestie che coinvolgono i pazienti, ledendone i diritti, che potrebbero causare controversie legali e danni alla reputazione;
- **Rischi connessi alla gestione della salute e sicurezza dei pazienti:** possibilità di lacune o inadempienze nella presa in carico e cura del paziente durante il ricovero o il soggiorno in RSA/struttura riabilitativa. Nonché possibilità di fallimento dell'approccio multiprofessionale alla cura.

Gli utilizzatori dei servizi del Gruppo necessitano di tutele speciali per minimizzare impatti negativi sulla salute, sul benessere e sulla riservatezza, così come strategie di comunicazione e commercializzazione etiche e inclusive. Per questo all'interno del Gruppo esiste un team dedicato a gestire e coordinare le attività di comunicazione affinché sia chiara, trasparente ed efficace. Il Gruppo si è inoltre dotato di strumenti per la gestione dei rischi quali la *Carta dei servizi* (documento che fornisce informazioni dettagliate per consentire agli utenti di conoscere i servizi offerti, le modalità di accesso e gli impegni aziendali per il miglioramento continuo della qualità) ed un Manuale della Gestione della qualità (sistema di standard obbligatori per garantire la qualità dell'assistenza e la sicurezza agli ospiti nelle proprie strutture, compresi i servizi ambulatoriali).

Rischi connessi al contenzioso



Alcune Società del Gruppo sono parte in diversi procedimenti giudiziari, civili e amministrativi da cui potrebbero derivare obblighi risarcitori a carico delle stesse. Le società del Gruppo hanno valutato le potenziali passività che potrebbero derivare dalle vertenze giudiziarie pendenti in capo alle stesse e hanno, pertanto, accantonato in bilancio fondi a copertura dei rischi di soccombenza nei predetti procedimenti, fondi il cui ammontare è stato determinato sulla base di criteri prudenziali.

Non è possibile escludere che le Società del Gruppo possano essere tenute a far fronte a passività non coperte dai fondi a tal fine accantonati e correlate all'esito delle vertenze giudiziarie, con conseguenti effetti negativi sull'attività del Gruppo e sulla sua situazione economica, patrimoniale e finanziaria.

Rischi connessi al quadro normativo e regolamentare di riferimento

Alcune delle Società del Gruppo svolgono la propria attività in settori disciplinati da norme di legge e regolamentari europee, nazionali, regionali.

In particolare, le società del Gruppo sono soggette alle normative nazionali in materia di: (i) accesso allo svolgimento delle attività in cui il Gruppo opera; (ii) ambientale (stoccaggio di rifiuti speciali, utilizzo e gestione di sostanze pericolose; (iii) edilizia; (iv) prevenzione incendi; (v) sicurezza sui luoghi di lavoro.

Non può escludersi che le disposizioni normative, che verranno, di volta in volta, emanate dall'Unione Europea, dalla Repubblica Italiana, dalle regioni nelle quali le Società del Gruppo operano, possano avere un impatto significativo sulla situazione economico-patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

Ad oggi, non si possono escludere cambiamenti o inversioni di tendenza inaspettate dal mercato. In merito a tali cambiamenti, non è ad oggi possibile escludere eventuali nuove ondate di contagi da epidemie e pandemie che potrebbero determinare effetti negativi sull'attività e sulla situazione economico-patrimoniale del Gruppo

Rischi legati ai cambiamenti climatici

Il Gruppo ha svolto nel 2024 un'analisi di materialità finalizzata all'individuazione dei principali rischi connessi al cambiamento climatico, distinguendoli nelle seguenti categorie:

- Rischi fisici, derivanti dagli impatti diretti dei cambiamenti climatici sul business. Il mancato adattamento del modello operativo può determinare un incremento dei costi connessi a danni fisici causati da eventi climatici estremi (quali ondate di calore o di gelo), fenomeni di stress idrico, subsidenza (abbassamento del terreno) e innalzamento del livello del mare;
- Rischi di transizione, legati all'evoluzione del quadro normativo e delle politiche ambientali. Il percorso verso la transizione energetica e l'intensificarsi della regolamentazione in ambito di sostenibilità possono comportare rischi di non conformità e potenziali incrementi dei costi, anche in relazione alla volatilità dei prezzi dell'energia e alle pressioni per la decarbonizzazione.

Sulla base della valutazione effettuata nel 2024, sono stati identificati i rischi ritenuti più significativi in relazione al settore di riferimento, al modello di business e ai temi di sostenibilità rilevanti per il Gruppo, per i quali è prevista una valutazione periodica e l'adozione di adeguate misure di mitigazione.

Nel medesimo esercizio il Gruppo ha inoltre condotto un'analisi di resilienza climatica, valutando gli impatti potenziali dei cambiamenti climatici su tutti i siti operativi. Per ciascun indicatore di rischio (ad esempio, innalzamento del livello del mare e variazione della temperatura), sono stati analizzati dati sito-specifici al fine di stimare gli effetti sulle attività del Gruppo negli orizzonti temporali 2030 (breve termine) e 2050 (lungo termine). Gli indicatori sono stati valutati in relazione ai diversi scenari di riferimento, con conseguente attribuzione del livello di esposizione al rischio.

Alla data di redazione della presente Relazione, le risultanze dell'analisi effettuata nel 2024 sono ritenute tuttora valide anche per l'esercizio 2025, non essendo intervenuti elementi di novità tali da modificarne in modo significativo le conclusioni.

A esito dell'analisi di resilienza, non sono emersi impatti significativi sulle principali voci di bilancio, né sono stati identificati rischi tali da determinare rettifiche rilevanti dei valori contabili di attività e passività nell'esercizio successivo.

Il Gruppo, consapevole del ruolo strategico che riveste nello sviluppo sostenibile del territorio, opera con l'obiettivo di minimizzare l'impatto ambientale dei propri servizi, in un'ottica di miglioramento continuo delle performance ambientali. In particolare, sono state implementate e ulteriormente sviluppate politiche di riduzione degli impatti ambientali che prevedono, tra l'altro:

- il miglioramento continuo delle prestazioni energetiche mediante interventi di efficientamento del patrimonio immobiliare;
- l'utilizzo di sistemi di illuminazione a basso consumo (tecnologia LED) e di apparati hardware/IT ad alta efficienza energetica;
- la sensibilizzazione del personale in merito all'uso responsabile delle risorse energetiche;
- l'installazione di impianti fotovoltaici sulle coperture delle strutture residenziali;
- l'approvvigionamento di energia elettrica, nella misura massima possibile, da fonti rinnovabili.

Rischi connessi alla forza lavoro

Il Gruppo si impegna a fornire un ambiente di lavoro sano, sicuro e che garantisca il benessere dei dipendenti. Questo è uno dei pilastri del Gruppo, fondamentale anche per creare un ambiente di lavoro attraente e che possa riuscire a trattenere i propri talenti. L'analisi svolta ha evidenziato alcuni potenziali rischi che vengono di seguito elencati:

- **Rischio di dipendenza da figure chiave:** dipendenza da figure chiave all'interno dell'Organizzazione, a fronte di possibili licenziamenti/dimissioni o assenze prolungate delle stesse;
- **Rischio di salute e sicurezza per la forza lavoro:** mancato rispetto degli adempimenti previsti dalla normativa sulla Salute e Sicurezza sui luoghi di lavoro, non garantendo adeguati livelli di sicurezza per i lavoratori impiegati;
- **Rischi derivanti dalla gestione dei rapporti di lavoro:** rischi connessi al processo di relazione e contrattazione privata e collettiva con i sindacati e le organizzazioni datoriali, con conseguente astensione lavorativa da parte del personale dipendente;
- **Rischi connessi ad attacchi cyber:** rischi legati alla gestione infrastrutturale della continuità del servizio e/o perdita dei dati sensibili dei pazienti causati da attacchi cyber;
- **Rischio di retention:** possibilità che il Gruppo risulti poco attrattivo e pertanto non in grado di trattenere il personale formato.

Al fine di gestire tali rischi, il Gruppo ha sviluppato due principali politiche atte a individuare, valutare, gestire e/o porre rimedio agli impatti rilevanti sulla forza lavoro propria del Gruppo, nonché a disciplinare gli impatti, i rischi e le opportunità rilevanti connessi alla forza lavoro propria. Queste sono la Politica sui diritti umani e la Politica sulla sicurezza, di seguito descritte.

- **Politica sui diritti umani:** Nel corso del 2024 è stata formalizzata una politica relativa ai diritti umani il cui rispetto è richiesto a tutti i dipendenti, collaboratori, fornitori e partner commerciali di tutte le Società del Gruppo. Tale documento è reso disponibile tramite pubblicazione sui siti istituzionali e nella intranet aziendale ed eventuali segnalazioni possono avvenire tramite appositi canali protetti.
- **Politica sulla sicurezza:** Il Sistema di Gestione della sicurezza sul lavoro è uno strumento gestionale, ovvero un insieme di regole e di procedure, che il Gruppo ha scelto di adottare per garantire che i servizi forniti siano realizzati nel rispetto dei lavoratori e in coerenza con i criteri relativi al mantenimento di condizioni di salute e di sicurezza sul lavoro. La direzione aziendale si impegna, mettendo a disposizione risorse umane, strumentali ed economiche, a perseguire e diffondere gli obiettivi di miglioramento della sicurezza e salute dei lavoratori (ed i relativi programmi), come parte integrante della propria attività e come impegno strategico rispetto alle finalità più generali dell'azienda.



Rischi legati ai cambiamenti climatici

Il Gruppo ha svolto nel 2024 un'analisi di materialità finalizzata all'individuazione dei principali rischi connessi al cambiamento climatico, distinguendoli nelle seguenti categorie:

- Rischi fisici, derivanti dagli impatti diretti dei cambiamenti climatici sul business. Il mancato adattamento del modello operativo può determinare un incremento dei costi connessi a danni fisici causati da eventi climatici estremi (quali ondate di calore o di gelo), fenomeni di stress idrico, subsidenza (abbassamento del terreno) e innalzamento del livello del mare;
- Rischi di transizione, legati all'evoluzione del quadro normativo e delle politiche ambientali. Il percorso verso la transizione energetica e l'intensificarsi della regolamentazione in ambito di sostenibilità possono comportare rischi di non conformità e potenziali incrementi dei costi, anche in relazione alla volatilità dei prezzi dell'energia e alle pressioni per la decarbonizzazione.

Sulla base della valutazione effettuata nel 2024, sono stati identificati i rischi ritenuti più significativi in relazione al settore di riferimento, al modello di business e ai temi di sostenibilità rilevanti per il Gruppo, per i quali è prevista una valutazione periodica e l'adozione di adeguate misure di mitigazione.

Nel medesimo esercizio il Gruppo ha inoltre condotto un'analisi di resilienza climatica, valutando gli impatti potenziali dei cambiamenti climatici su tutti i siti operativi. Per ciascun indicatore di rischio (ad esempio, innalzamento del livello del mare e variazione della temperatura), sono stati analizzati dati sito-specifici al fine di stimare gli effetti sulle attività del Gruppo negli orizzonti temporali 2030 (breve termine) e 2050 (lungo termine). Gli indicatori sono stati valutati in relazione ai diversi scenari di riferimento, con conseguente attribuzione del livello di esposizione al rischio.

Alla data di redazione della presente Relazione, le risultanze dell'analisi effettuata nel 2024 sono ritenute tuttora valide anche per l'esercizio 2025, non essendo intervenuti elementi di novità tali da modificarne in modo significativo le conclusioni.

A esito dell'analisi di resilienza, non sono emersi impatti significativi sulle principali voci di bilancio, né sono stati identificati rischi tali da determinare rettifiche rilevanti dei valori contabili di attività e passività nell'esercizio successivo.

Il Gruppo, consapevole del ruolo strategico che riveste nello sviluppo sostenibile del territorio, opera con l'obiettivo di minimizzare l'impatto ambientale dei propri servizi, in un'ottica di miglioramento continuo delle performance ambientali. In particolare, sono state implementate e ulteriormente sviluppate politiche di riduzione degli impatti ambientali che prevedono, tra l'altro:

- il miglioramento continuo delle prestazioni energetiche mediante interventi di efficientamento del patrimonio immobiliare;
- l'utilizzo di sistemi di illuminazione a basso consumo (tecnologia LED) e di apparati hardware/IT ad alta efficienza energetica;
- la sensibilizzazione del personale in merito all'uso responsabile delle risorse energetiche;
- l'installazione di impianti fotovoltaici sulle coperture delle strutture residenziali;
- l'approvvigionamento di energia elettrica, nella misura massima possibile, da fonti rinnovabili.

Conflitti militari

Il Gruppo non opera direttamente nei Paesi interessati dai conflitti in corso tra Russia e Ucraina e in Medio Oriente. Tuttavia, il protrarsi di tali scenari geopolitici continua a generare un contesto di elevata incertezza, all'interno del quale assumono rilievo diverse fattispecie di rischio, in particolare quelle legate a:

- fattori macroeconomici e finanziari, quali la persistente volatilità dei prezzi delle commodities energetiche e delle materie prime, nonché l'andamento dei mercati finanziari globali, dei tassi di cambio e dei tassi di interesse;
- rischi di Cyber Crime, inclusi possibili attacchi informatici diretti ad asset di Società operanti nelle aree interessate o nei Paesi limitrofi, nonché un'intensificazione delle minacce con potenziali impatti sull'operatività, sulla continuità dei servizi e sulle infrastrutture critiche;



- continue minacce alla sicurezza dei flussi di commercio globale, in particolare nel Mar Rosso, che potrebbero determinare l'allungamento delle rotte di navigazione, un incremento dei costi assicurativi e, conseguentemente, un aumento dei costi di trasporto.

Il Gruppo è dotato di processi e procedure strutturati a supporto dell'identificazione, gestione e monitoraggio dei rischi e degli eventi con potenziali impatti significativi sulle risorse e sul business. Tali presidi sono costantemente aggiornati al fine di garantire tempestività ed efficacia nelle azioni di mitigazione adottate.

Altri rischi

Il Gruppo ha da tempo definito l'Enterprise Risk Model (ERM) sulla base delle principali metodologie di riferimento ed in particolare del CO.SO. Framework. Sono state analizzate le attività che caratterizzano l'operatività, declinandole in Attività primarie (riconducibili alle aree di attività), Attività di Supporto, Strategia, Governance e Compliance. Per ciascuna di queste aree sono stati individuati i principali rischi associati, per quali è valorizzato il potenziale livello di impatto sull'attività del Gruppo e di probabilità di accadimento dell'evento.

A seguito della crescita del Gruppo e dei cambiamenti organizzativi, nel 2018 il primo ERM è stato completamente rivisto, rivalutando per ciascuna area di attività i rischi potenzialmente associati.

Nel corso del 2024 si è proceduto ad una ulteriore revisione complessiva della Risk Map, sia per allinearsi alle evoluzioni metodologiche, che per estendere l'approccio alla controllata Charleston. Si è quindi rivisto l'intero Risk Register e si è ridefinita la modalità di valutazione dei rischi in termini di probabilità ed impatto.

Tra i rischi mappati vi è l'esposizione delle Società del Gruppo 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.).

A questo proposito, il Gruppo definisce le politiche assicurative a livello centrale per renderle sempre più coerenti rispetto al profilo di rischio delle diverse Società e del Gruppo nel suo insieme. Ciò ha comportato la sottoscrizione di polizze con livelli personalizzati di auto ritenzione del rischio e l'istituzione di Comitati Valutazione Sinistri per il monitoraggio degli stessi. Precisiamo, che i massimali delle polizze RCT/RCO, ricompresi tra i 5 e i 10 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 richieste di risarcimento danni avanzate dai pazienti sono gestite insieme alle compagnie assicurative che coprono la responsabilità civile delle Società del Gruppo. In base alle riserve da queste definite, viene valutata l'esposizione dell'azienda e sono accantonati in bilancio specifici fondi a copertura del rischio. Le polizze RCT del Gruppo ricomprendono anche i danni da Covid-19; questo è considerato un successo in quanto il mercato assicurativo si è dimostrato reticente in considerazione del contenzioso indotto dalla emergenza sanitaria connessa alla pandemia.

Attività di direzione e coordinamento

Ai sensi dell'art. 2497 bis del codice civile si segnala che la società è soggetta ad attività di direzione e coordinamento da parte della controllante KOS S.p.A. i cui rapporti con la società riguardano il supporto finanziario e l'addebito di alcuni servizi.

Si forniscono le seguenti informazioni finanziarie dell'ultimo bilancio separato approvato, relative alla società che esercita l'attività di direzione e coordinamento (importi in migliaia di euro):

<i>(euro)</i>	<i>Note</i>	2024	2023
RICAVI	1	1.093.202	774.811
COSTI PER ACQUISTO DI BENI	2	(22.776)	(26.171)
COSTI PER SERVIZI	3	(2.098.139)	(1.720.068)
COSTI PER IL PERSONALE	4	(3.964.218)	(4.078.092)
ALTRI PROVENTI OPERATIVI	5	2.573	4.916
ALTRI COSTI OPERATIVI	6	(36.697)	(29.129)
MARGINE OPERATIVO LORDO (EBITDA)		(5.026.055)	(5.073.733)
AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI IMMOBILIZZAZIONI E ALTRE SVALUTAZIONI	7	(279.547)	(299.042)
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)		(5.305.602)	(5.372.775)
PROVENTI FINANZIARI	8	17.855.499	17.052.352
ONERI FINANZIARI	9	(18.075.609)	(17.653.067)
RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	11	(86.973)	(25.345)
UTILE(PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE		(5.612.685)	(5.998.835)
IMPOSTE SUL REDDITO	12	1.104.283	1.436.434
UTILE(PERDITA) DEL PERIODO DALLE ATTIVITA' OPERATIVE		(4.508.402)	(4.562.401)
PERDITA DA ATTIVITA' CESSATE E DA ATTIVITA' DESTINATE ALLA DISMISSIONE	13	-	(2.346.792)
UTILE(PERDITA) DEL PERIODO		(4.508.402)	(6.909.193)

<i>(euro)</i>	2024	2023
UTILE(PERDITA) DEL PERIODO DALLE ATTIVITA' OPERATIVE	(4.508.402)	(4.562.401)
<i>Variazioni che non si riverseranno a conto economico:</i>		
Variazione lorda utili(perdite) attuariali	21.159	(15.130)
Effetto fiscale su variazione utili (perdite) attuariali	(5.078)	3.631
<i>Variazioni che si riverseranno a conto economico:</i>		
Variazione lorda della riserva di cash flow hedge	17.129	21.412
Effetto fiscale su variazione della riserva di cash flow hedge	(4.111)	(5.139)
Utile(perdita) da attività cessate e da attività destinate alla dismissione	-	(2.346.792)
TOTALE CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO DEL PERIODO	(4.479.303)	(6.904.419)

(euro)	Note	31/12/2024	31/12/2023
ATTIVO NON CORRENTE		298.827.615	351.511.025
IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	14	113.857	101.402
IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	15	23.422	44.052
DIRITTI D'USO DELLE ATTIVITA'	16	307.042	476.039
PARTECIPAZIONI	17	152.402.689	153.248.827
CREDITI FINANZIARI VERSO CONTROLLATE	19	145.080.428	196.616.143
ALTRI CREDITI	20	12.284	12.284
IMPOSTE DIFFERITE	21	887.893	1.012.278
ATTIVO CORRENTE		162.899.066	215.487.397
CREDITI VERSO CONTROLLANTE	22	1.625.137	2.898.485
CREDITI VERSO CONTROLLATE	23	863.291	779.849
ALTRI CREDITI	25	228.991	260.030
CREDITI FINANZIARI	26	-	53.417
ALTRE ATTIVITA' FINANZIARIE	26	54.986.968	106.847.837
CREDITI FINANZIARI VERSO CONTROLLATE	27	78.598.919	78.004.992
DISPONIBILITA' LIQUIDE	28	26.595.760	26.642.787
ATTIVITA' DESTINATE ALLA DISMISSIONE	13	-	-
TOTALE ATTIVO		461.726.681	566.998.422
PASSIVO E PATRIMONIO NETTO			
PATRIMONIO NETTO	29	98.143.954	114.291.661
CAPITALE SOCIALE		8.853.458	8.853.458
RISERVE		29.944.193	41.583.496
UTILI(PERDITE) ACCUMULATI		63.854.705	70.763.900
UTILE(PERDITA) DEL PERIODO	(	4.508.402)	(6.909.193)
PASSIVO NON CORRENTE		145.327.654	197.115.479
PRESTITI OBBLIGAZIONARI	30	-	35.000.000
ALTRI DEBITI FINANZIARI	30	143.758.919	159.942.776
ALTRI DEBITI FINANZIARI PER DIRITTI D'USO	30	72.434	251.511
IMPOSTE DIFFERITE	21	2	194.971
FONDI PER IL PERSONALE	31	496.299	726.221
FONDI PER RISCHI ED ONERI	36	1.000.000	1.000.000
PASSIVO CORRENTE		218.255.073	255.591.282
PRESTITI OBBLIGAZIONARI	30	35.251.712	64.665.959
DEBITI FINANZIARI VERSO CONTROLLATE	30	132.483.159	170.228.746
ALTRI DEBITI FINANZIARI	30	46.449.488	17.049.786
ALTRI DEBITI FINANZIARI PER DIRITTI D'USO	30	249.538	246.640
DEBITI COMMERCIALI	33	934.279	527.086
DEBITI COMMERCIALI VERSO CONTROLLATE	34	11.093	-
ALTRI DEBITI	35	2.312.697	2.303.167
FONDI PER RISCHI ED ONERI	36	563.107	569.898
PASSIVITA' CORRELATE ALLE ATTIVITA' DESTINATE ALLA DISMISSIONE		-	-
TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO		461.726.681	566.998.422

I dati sopra riportati si riferiscono al bilancio separato di KOS S.p.A al 31 dicembre 2024 e 2023 redatto secondo i principi contabili internazionali IFRS.

Rapporti con la Società controllante e con le Società controllate

I rapporti con la controllante KOS S.p.A. nel corso dell'esercizio si sono concretizzati, oltre che nel rapporto di controllo, nella concessione di finanziamenti da parte di quest'ultima e nell'addebito di prestazioni di servizi. Tutti i rapporti in questione sono regolati a condizioni di mercato.



Si segnala inoltre che la Società, a partire dall'esercizio 2008 ha optato per l'adesione al consolidato fiscale nazionale della controllante CIR S.p.A. e che, a partire dall'estate del 2011, ha aderito al sistema di gestione centralizzata della liquidità (cash pooling) della controllante KOS S.p.A.

Si riportano di seguito i rapporti intercorsi con le Società controllanti, consociate e parti correlate (importi in unità di euro).

Rapporti commerciali e diversi (in unità di euro)

Società	Al 31.12.2025		Esercizio 2025			
	Crediti	Debiti	Costi		Ricavi	
			Beni e Servizi	Altro	Beni e Servizi	Altro
Cir SpA		10.485.591	0	0	0	0
Kos SpA	0	1.144.926	261.307		0	
Abitare Il Tempo Srl	29.000	0	0		29.370	
Jesilab Srl	7.301		13.214		25.409	
Sanatrix Gestioni Srl	684.883	427.839	585.478		84.965	
Kos Servizi società consortile a.r.l.	410.984	10.318.610	56.958.009		0	
Jesilab srl		13.213				
Sanatrix srl	0				0	
Fidia srl	19.825				0	
			0			
Totale	1.151.993	22.390.179	57.818.008	0	139.744	0

Rapporti finanziari (in unità di euro)

Società	Al 31.12.2025		Esercizio 2025	
	Crediti fin	Debiti fin	Costi	Ricavi
			Oneri finanziari	Proventi finanziari
Kos SpA	72.660.711	176.214.285	9.688.676	138.372
Cir Spa				0
Abitare il Tempo srl	0			777.600
Fidia srl				0
Kos Germany Gmbh	43.500.000			2.116.061
Totale	116.160.711	176.214.285	9.688.676	3.032.033

Cir SpA e Kos SpA sono società controllanti

Ospedale di Suzzara S.p.A. è una Società sottoposta al controllo della controllante KOS S.p.A. mentre, le restanti società sono controllate dirette o indirette.

Tra le Società considerate parti correlate non appartenenti al Gruppo si segnalano i rapporti di natura commerciale con la Coo.S.S. Marche Onlus (costi e debiti rispettivamente pari a € 6.573 e € 1.410 migliaia al 31 dicembre 2025 e € 5.783 e € 1.596 migliaia al 31 dicembre 2024).

Rivalutazione beni d'impresa

Si ricorda che la Società a fine esercizio 2020 si è avvalsa della rivalutazione facoltativa dei beni d'impresa di cui all'art. 110 del Decreto Legge 14 agosto 2020 n. 104 convertito con Legge 13 ottobre 2020 n. 126 con riferimento ad alcuni immobili.

Qui di seguito vengono descritti i criteri seguiti nella rivalutazione e i motivi degli stessi.

La società non ha mai proceduto a rivalutazioni discrezionali o volontarie degli immobili e pertanto, avvalendosi della facoltà concessa dall'art 110 del D.L. 104/2020, è stato possibile riallineare i valori degli immobili in oggetto ai relativi valori effettivi.

A tal proposito, la rivalutazione è stata effettuata utilizzando il criterio del valore di mercato sulla base delle risultanze di apposite perizie commissionate a consulenti esterni e si attesta, pertanto, che la stessa non eccede i limiti di valore indicati al comma 3 dell'articolo 11 della legge 342/2000, richiamata dall'art 110, comma 7, del Decreto Legge 14 agosto 2020 n. 104 convertito con Legge 13 ottobre 2020 n. 126.

Come metodo utilizzato, si è rivalutato il costo storico degli immobili considerati.

Per effetto della rivalutazione, i maggiori valori dei fabbricati sono pari a 16.373 migliaia di euro mentre è stata iscritta una riserva di rivalutazione in sospensione di imposta pari a 15.882 migliaia di euro al netto dell'imposta sostitutiva (3%) pari a 491 migliaia di euro versata per il relativo riconoscimento fiscale. A seguito della fusione per incorporazione della società Casa di Cura Privata S. Alessandro S.r.l. nel corso dell'esercizio 2021 il saldo della riserva è stato incrementato di ulteriori 2.657 migliaia di euro.

Disallineamenti disavanzi fusione

Si ricorda che nel corso dell'esercizio 2021 la società si era avvalsa della possibilità di riallineare i valori civilistici e fiscali relativi ai disavanzi di fusione e valori di alcuni immobili base al DL 104/2020 e successive modifiche. Il valore netto riallineato era stato pari a circa 102 milioni di euro corrispondente ad una quota di ammortamento fiscale pari a circa 1,8 milioni di euro fino al 2070 (50 anni). A fronte di questa operazione erano state vincolate riserve a patrimonio netto pari a 98,8 milioni di euro ovvero al netto dell'imposta sostitutiva per 3,2 milioni di euro. Tale riserva non ha subito variazioni al 31 dicembre 2025.

Azioni (o quote) proprie e azioni (o quote) dell'impresa controllante

Per quanto riguarda le informazioni previste dai numeri 3 e 4 dell'art. 2428 del Codice Civile, si dichiara quanto segue:

- n. 3 - la Società non possiede direttamente od indirettamente quote proprie o azioni o quote di società controllanti;
- n. 4 - durante l'esercizio la Società non ha effettuato, sia direttamente che indirettamente, né acquisti né alienazioni di quote proprie o di azioni o quote di società controllanti.

Elenco delle sedi

L'elenco delle sedi secondarie è indicato nell'Allegato n. 6 a questo bilancio.

Attività di ricerca e sviluppo

Il Gruppo coordina internamente la propria R&S scientifica tramite una Direzione dedicata, che gestisce protocolli originali e partnership con Università e Istituti di Ricerca.

Prosegue nel 2025 l'implementazione e la raccolta dati dei tre progetti strategici avviati nel 2024, finanziati dalla Regione Marche (Bando R&S - PR FESR 2021-2027) in collaborazione con l'Università Politecnica delle Marche:

- PARKINSON: Monitoraggio cinetico e sensori per il neurocare.
- EASY Rehab: Sistemi di IA avanzati per la riabilitazione.
- E-BED: Soluzioni tecnologiche per letti destinati ad anziani e disabilità.

Eccellenze e Partnership Scientifiche

- Villa Margherita (VI): Già contributore del PDTA Parkinson in Veneto, nel 2025 consolida il ruolo di Centro HUB regionale per la formazione professionale, nell'ambito del progetto europeo Parkinson.net (in collaborazione con l'Università di Padova).
- Ricerca Psichiatrica: Resta operativa la convenzione con la Fondazione Policlinico Gemelli IRCCS per consulenze specialistiche e sperimentazioni cliniche avanzate in ambito psichiatrico e psicologico.

Informazioni su ambiente e salute

La Società svolge la propria attività nel rispetto delle normative in materia di ambiente e di igiene sul posto di lavoro.

Viene mantenuto e costantemente aggiornato il sistema di gestione della sicurezza secondo il modello normativo UNI-INAIL (D. Lgs. 81/2008), che consiste nella redazione del manuale del sistema di gestione, delle procedure operative di funzionamento e delle procedure di sicurezza, che trovano diligente applicazione nell'ambito della Società.

Informativa in materia di protezione dei dati personali

A seguito dell'entrata in vigore del nuovo Regolamento Europeo sulla Privacy (Regolamento Generale sulla Protezione dei Dati – G.D.P.R. 679/2016) e del D.Lgs. 101/2018, la Società ha sviluppato le azioni necessarie per l'adeguamento alle previsioni normative in materia di protezione dei dati.

È stato nominato il Data Protection Officer (DPO) che opera con il supporto di un'altra risorsa interna. Sono stati definiti il Registro dei Trattamenti del Titolare ed il Registro dei Responsabili e sono state prodotte le principali procedure relative alla diffusione di adeguate informative e raccolta di consensi informati per differenti tipologie di trattamento dati personali. A questo si aggiungono gli atti di incarico/autorizzazione verso dipendenti che trattano dati personali, le nomine dei Preposti al Trattamento dei Dati Personali ai sensi del combinato disposto degli artt. 29 GDPR 679/2016 e 2 quaterdecies del novellato Codice Privacy italiano, ed il censimento dei fornitori a cui sono stati consegnati gli atti di nomina di loro pertinenza ex art. 28 del Regolamento Generale sulla Protezione dei Dati – G.D.P.R. 679/2016.

La formazione continua in maniera diffusa attraverso il corso fad disponibile sulla piattaforma di Gruppo ed attraverso specifiche sessioni in aula; oltre che on line sulla materia della cyber sicurezza.

Il Gruppo ha inoltre costituito un gruppo di lavoro permanente per gli adempimenti previsti dalla direttiva dell'Unione Europea N.I.S. 2 (Network and Information Security), recepita in Italia con D. Lgs. 138/2024. In tale ambito, le società del Gruppo hanno effettuato quanto necessario per la compliance richiesta.

Decreto Legislativo 231/01

La Società ha da tempo adottato il Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo ai sensi del Decreto Legislativo n. 231/2001 e ha nominato l'Organismo di Vigilanza, cui è attribuito il compito di vigilare sul funzionamento e sull'osservanza del Modello, nonché di curarne il costante aggiornamento.

Nel corso del tempo, anche in considerazione delle evoluzioni normative e delle intervenute revisioni organizzative, il Modello è stato oggetto di periodici aggiornamenti, sino a giungere alla versione attualmente in vigore, approvata dal Consiglio di Amministrazione nella seduta del 20 febbraio 2024.

Nel corso dell'esercizio 2025 è stato avviato un ulteriore adeguamento del Modello Organizzativo a seguito delle modifiche normative che hanno inciso, tra l'altro, sugli articoli 24-bis (delitti informatici e trattamento illecito dei dati), 25 (responsabilità amministrativa delle persone giuridiche), 25-ter e 25-sexies (abuso di mercato), 25-novies (tutela del diritto d'autore), 25-undecies (reati ambientali), 25-sexdecies (reati in materia di dogane e accise) e 25-undevicies (delitti contro gli animali). Il Modello aggiornato sarà sottoposto all'approvazione del Consiglio di Amministrazione nella prima seduta utile, al fine di formalizzarne l'adozione e procedere alla relativa diffusione.

Il Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo è reso disponibile nell'apposita sezione dell'intranet aziendale e sul sito del Gruppo e recepisce gli adeguamenti normativi intervenuti sino alla data della sua approvazione.

È stato diffuso il nuovo Codice Etico di Gruppo, approvato dal CdA della holding il 16 gennaio 2025, dopo un processo di revisione finalizzato a garantirne la coerenza e l'allineamento con le principali normative di riferimento, anche in materia di sostenibilità (ESG), protezione dei dati personali (GDPR) e ulteriori ambiti regolamentari applicabili. Con tale revisione, il Codice Etico ha assunto autonoma valenza rispetto al Modello Organizzativo.

Prosegue l'attività di formazione diffusa in materia di responsabilità amministrativa degli enti, mediante corsi disponibili sulla piattaforma dell'Academy del Gruppo. In occasione di aggiornamenti rilevanti del Modello, sono altresì organizzate specifiche sessioni formative rivolte ai ruoli apicali.

L'Organismo di Vigilanza attualmente in carica è composto da due membri, di cui uno con funzioni di Presidente, in conformità a quanto previsto dal relativo Regolamento Interno. Proseguono le attività finalizzate a garantire la piena compliance al D. Lgs. n. 231/2001, che si integrano con il più ampio sistema di Corporate Governance e con il Sistema di Controllo Interno adottato dalla Società e dal Gruppo.

Nel perseguimento dei suoi obiettivi di verifica e vigilanza, l'OdV lavora in stretta relazione con le funzioni aziendali che operano nelle aree sensibili, collaborando con esse con l'obiettivo di migliorare sempre più la governance complessiva.

Nell'ambito di tale sistema, l'Organismo di Vigilanza ha condiviso con la funzione Internal Audit gli esiti delle verifiche condotte sulla base del Piano di Audit 2025. Dalle attività svolte non sono emerse criticità rilevanti; sono state tuttavia formulate raccomandazioni e suggerimenti volti a rafforzare la compliance alle procedure interne e sono state condivise con il management alcune azioni correttive finalizzate alla mitigazione dei profili di rischio. Anche le verifiche effettuate da enti esterni non hanno evidenziato segnalazioni rilevanti ai sensi del D. Lgs. n. 231/2001.

Alla data di riferimento del presente bilancio, il Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo risulta regolarmente applicato e non si rilevano inadempienze.

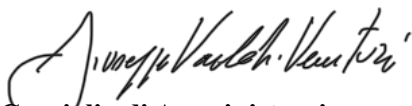
Controllo Contabile e Amministrativo della Società

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 KPMG S.p.A. per gli esercizi 2023-2025.

Signori Soci,

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 € 19.779.682,16 alla riserva "Utile/Perdite portate a nuovo".

Milano, 17 febbraio 2026


Il Consiglio di Amministrazione

Kos Care S.r.l.

Capitale Sociale: Euro 2.550.000,00 i.v.
Registro delle Imprese di Milano e Codice Fiscale n. 01148190547
Rea di Milano n. 2124636
Società con un unico socio
Società soggetta alla direzione e al coordinamento - art. 2497 c.c. - di KOS S.p.A.

BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2025

STATO PATRIMONIALE
(Artt. 2424 e 2424bis c.c.)

ATTIVO	31 dicembre 2025	31 dicembre 2024
A. CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI	0	0
B. IMMOBILIZZAZIONI		
I. Immobilizzazioni immateriali		
1) Costi di impianto e di ampliamento	33.856	27.548
2) Costi di sviluppo	0	0
3) Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	0	1.558
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	1.285.026	692.756
5) Avviamento	60.101.266	74.624.051
6) Immobilizzazioni in corso e acconti	1.701.603	4.252.856
7) Altre	57.660.161	53.117.427
Totale immobilizzazioni immateriali nette	120.781.912	132.716.196
II. Immobilizzazioni materiali		
1) Terreni e fabbricati	105.568.412	104.302.497
2) Impianti e macchinario	6.600.324	5.614.419
3) Attrezzature industriali e commerciali	11.433.262	11.206.446
4) Altri beni	6.622.796	7.173.890
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	7.606.629	7.002.273
Totale immobilizzazioni materiali nette	137.831.423	135.299.525
III. Immobilizzazioni finanziarie		
1) Partecipazioni in:		
a) imprese controllate	107.457.667	107.456.957
b) imprese collegate	0	0
c) imprese controllanti	0	0
d) imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0
d bis) Altre imprese	919.266	919.266
Totale partecipazioni	108.376.933	108.376.223
2) Crediti		
a) verso imprese controllate	43.500.000	43.500.000
b) verso imprese collegate	0	0
c) verso controllanti	2.079.809	1.188.385
d) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0
d bis) verso altri	353.175	249.533
Totale crediti	45.932.984	44.937.918
3) Altri titoli	0	0
4) Strumenti finanziari derivati attivi	0	0
Totale immobilizzazioni finanziarie	154.309.917	153.314.141
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	412.923.252	421.329.862

Giuseppe Valsola Venturi

C. ATTIVO CIRCOLANTE

I. Rimanenze			
1) Materie prime, sussidiarie e di consumo	1.735.229	1.933.493	
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	0	0	
3) Lavori in corso su ordinazione	0	0	
4) Prodotti finiti e merci	0	0	
5) Acconti	0	0	
Totale rimanenze		1.735.229	1.933.493
II. Crediti			
1) Verso clienti es. entro l'esercizio	73.873.978	72.266.629	
2) Verso imprese controllate	1.151.994	1.840.480	
3) Verso imprese collegate	0	0	
4) Verso imprese controllanti es. entro l'esercizio	0	0	
5) Verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0	
5-bis) Crediti tributari es. entro l'esercizio	195.363	206.914	
Crediti tributari es. oltre l'esercizio	0	0	
5-ter) Imposte anticipate	7.628.676	8.269.142	
5-quater) Verso altri es. entro l'esercizio	3.608.102	10.758.331	
Verso altri es. oltre l'esercizio	935.602	977.666	
Totale crediti		87.393.715	94.319.162
III. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni			
1) Partecipazioni in imprese controllate	0	0	
2) Partecipazioni in imprese collegate	0	0	
3) Partecipazioni in imprese controllanti	0	0	
3 bis) Partecipazioni in imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0	
4) Altre partecipazioni	0	0	
5) Strumenti finanziari derivati attivi	242	242	
6) Altri titoli	0	0	
7) Attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria	70.580.902	82.354.322	
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		70.581.144	82.354.564
IV. Disponibilità liquide			
1) Depositi bancari e postali	1.087.888	1.297.943	
2) Assegni	37.444	32.037	
3) Denaro e valori in cassa	130.077	120.345	
Totale disponibilità liquide		1.255.409	1.450.325
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	160.965.497	180.057.544	
D. RATEI E RISCONTI	1.158.424	2.003.640	
TOTALE ATTIVO	575.047.173	603.391.046	

PASSIVO**31 dicembre 2025****31 dicembre 2024****A. PATRIMONIO NETTO**

I. Capitale	2.550.000	2.550.000
II. Riserva da sovrapprezzo delle azioni	9.580.000	9.580.000
III. Riserve di rivalutazione	18.539.194	18.539.194
IV. Riserva legale	1.667.000	1.667.000
V. Riserve statutarie	0	0
VI. Altre riserve	239.329.135	231.540.015
b) Riserva da fusione	199.851.416	192.062.296
c) Versamenti c/aumento capitale sociale	39.477.719	39.477.719
VII. Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi		
VIII. Utili (perdite) portati a nuovo	(21.158.079)	(23.105.360)
IX. Utile (perdita) dell'esercizio	19.779.682	9.736.399
X. Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
TOTALE PATRIMONIO NETTO	270.286.932	250.507.248

B. FONDI PER RISCHI E ONERI

1) Per trattamento di quiescenza e obblighi simili	72.137	72.137
2) Per imposte, anche differite	249	249
3) Strumenti finanziari derivati passivi	0	0
4) Altri	19.512.737	21.990.456
TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI	19.585.123	22.062.842

C. TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO**11.097.456** **12.318.542****D. DEBITI**

1) Obbligazioni	0	0
2) Obbligazioni convertibili	0	0
3) Debiti vs. soci per finanziamenti	0	0
4) Debiti vs. banche es. entro l'esercizio	0	54.867
Debiti vs. banche es. oltre l'esercizio	940.000	0
5) Debiti vs. altri finanziatori es. entro l'esercizio	0	0
Debiti vs. altri finanziatori es. oltre l'esercizio	0	0
6) Acconti es. entro l'esercizio	60.921	112.499
7) Debiti vs. fornitori es. entro l'esercizio	31.975.449	33.962.440
8) Debiti rappresentati da titoli di credito	0	0
9) Debiti vs. imprese controllate es. entro l'esercizio	10.754.598	22.588.567
10) Debiti vs. imprese collegate	0	0
11) Debiti vs. imprese controllanti es. entro l'esercizio	11.630.517	86.502.298
Debiti vs. imprese controllanti es. oltre l'esercizio	176.214.285	133.151.857
11-bis) Debiti vs. imprese sottoposte al controllo della controllante	5.064	4.698
12) Debiti tributari es. entro l'esercizio	4.909.724	6.034.505
Debiti tributari es. oltre l'esercizio		
13) Debiti vs. ist. di prev. e sic. sociale es. entro l'eserc.	9.461.993	9.297.349
14) Altri debiti es. entro l'esercizio	22.228.596	21.217.389
Altri debiti es. oltre l'esercizio	5.470.621	5.263.502

TOTALE DEBITI **273.651.768** **318.189.971****E. RATEI E RISCONTI****425.894** **312.443****TOTALE PASSIVO****575.047.173** **603.391.046**

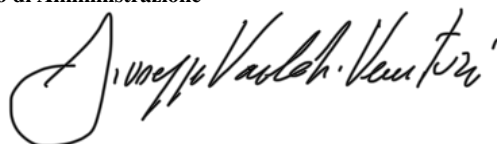
CONTO ECONOMICO
(artt. 2425 e 2425bis c.c.)

	Esercizio 2025	Esercizio 2024
A. VALORE DELLA PRODUZIONE		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	484.034.999	466.637.524
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	0	0
5) Altri ricavi e proventi		
a) altri ricavi e proventi	10.045.672	9.046.799
b) contributi in conto esercizio	0	280.724
Totale	10.045.672	9.327.523
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	494.080.671	475.965.047
B. COSTI DELLA PRODUZIONE		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	16.835.411	17.012.388
7) Per servizi	149.265.315	142.249.908
8) Per godimento di beni di terzi	46.918.589	46.337.792
9) Per il personale		
a) salari e stipendi	137.312.339	136.108.481
b) oneri sociali	41.351.017	42.125.981
c) trattamento di fine rapporto	9.505.493	9.665.099
e) altri costi	556.823	1.968.655
Totale	188.725.672	189.868.216
10) Ammortamenti e svalutazioni		
a) amm.to delle immobilizzazioni immateriali	24.163.681	24.691.773
b) amm.to delle immobilizzazioni materiali	10.722.459	10.610.479
c) svalutazioni di immobilizzazioni	0	0
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante	585.541	300.000
Totale	35.471.681	35.602.252
11) Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	198.264	5.275
12) Accantonamenti per rischi	1.435.658	1.964.832
14) Oneri diversi di gestione	14.820.514	15.063.058
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	453.671.104	448.103.721
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	40.409.567	27.861.326



C. PROVENTI E ONERI FINANZIARI				
15) Proventi da partecipazioni	815.220		863.480	
- da imprese controllate	777.600		820.830	
- da altre imprese	37.620		42.650	
16) Altri proventi finanziari:	2.278.575		5.805.063	
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni				
- da imprese controllate	2.116.062		3.342.417	
- da imprese collegate				
- da imprese controllanti	138.372		2.408.297	
- da altre imprese	24.141		54.349	
d) proventi diversi dai precedenti	0		0	
Totale altri proventi finanziari		3.093.795		6.668.543
17) Interessi ed altri oneri finanziari				
- verso imprese controllanti	-9.688.676		-13.226.274	
- verso altri	-67.913		-405.651	
17-bis) Utile e perdite su cambi	-25.443		12.297	
Totale interessi ed altri oneri finanziari		-9.782.032		-13.619.628
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI		-6.688.237		-6.951.085
D. RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE				
18) Rivalutazioni				
d) di strumenti finanziari derivati	0		0	
		0		0
19) Svalutazioni				
a) Svalutazione di partecipazioni	0		0	
c) Svalut. di titoli in attivo circolante	0		0	
d) di strumenti finanziari derivati	0		0	
		0		0
TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE		0		0
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE		33.721.330		20.910.241
20) Imposte sul reddito dell'esercizio				
a) imposte correnti	-13.301.182		-10.423.874	
b) imposte differite e anticipate	-640.466		-749.968	
Totale imposte sul reddito dell'esercizio		-13.941.648		-11.173.842
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO		19.779.682		9.736.399

Il Consiglio di Amministrazione



RENDICONTO FINANZIARIO

	Esercizio 2025	Esercizio 2024
A. FLUSSO DERIVANTI DALLA ATTIVITA' OPERATIVA (Metodo indiretto)		
Utile (perdita) del periodo	19.779.682	9.736.399
Imposte sul reddito	13.941.648	11.173.842
Interessi passivi/(attivi)	7.503.457	7.814.565
(Dividendi)	-815.220	-863.480
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione attività	0	0
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	40.409.567	27.861.326
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartite nel CCN		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	34.886.140	35.302.252
Altre rettifiche per elementi non monetari***		
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	0
Accantonamenti a fondi	12.398.816	15.214.727
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn del capitale circolante	87.694.523	78.378.305
Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti	-1.607.349	-4.147.225
(Incr) decr delle rimanenze	198.264	5.274
Incr (decr) dei debiti verso fornitori	-1.986.991	1.004.691
Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi	845.216	-462.044
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	113.451	-125.839
Altre variazioni del circolante	-34.903.547	-29.918.492
Totale variazioni del capitale circolante netto	-37.340.956	-33.643.635
3 - Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	50.353.567	44.734.670
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	-7.503.457	-7.814.565
Dividendi incassati	815.220	863.480
(Imposte sul reddito pagate)	-13.941.648	-11.173.842
(Utilizzo dei fondi)	-16.097.621	-18.357.584
Altri incassi/pagamenti	-36.727.506	-36.482.511
Tot. Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	13.626.061	8.252.159
B. FLUSSO DERIVANTI DA (PER) ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
Investimenti in immobilizzazioni:		
- immateriali	-12.229.397	-9.213.633
(Investimenti)	-24.163.681	-24.691.773
Disinvestimenti	11.934.284	15.478.140
- materiali	-13.254.357	-9.752.079
(Investimenti)	-10.722.459	-10.610.479
Disinvestimenti	-2.531.898	858.400
- finanziarie	-995.776	-6.359.619
(Investimenti)	-710	-32.270.000
Disinvestimenti	-995.066	25.910.381
- attività finanziarie non immobilizzate	11.773.420	12.657.883
(Investimenti)		
Disinvestimenti	11.773.420	12.657.883
Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide*	0	0
Tot. Flusso derivante da (per) attività di investimento	-14.706.110	-12.667.448
C. FLUSSE FINANZIARI DERIVANTI DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO		
Incremento (decremento) debiti a breve verso banche	885.133	-110.199
Aumento di capitale a pagamento	0	0
Tot. Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	885.133	-110.199
D. Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	-194.916	-4.525.488
DISPONIBILITA' LIQUIDE INIZIALI	1.450.325	5.975.813
di cui		
Depositi Bancari e Postali	1.329.980	5.826.069
Denaro e valori in cassa	120.345	149.744
DISPONIBILITA' LIQUIDE FINALI (A + E)	1.255.409	1.450.325
di cui		
Depositi Bancari e Postali	1.125.332	1.329.980
Denaro e valori in cassa	130.077	120.345
Variazione disponibilità liquide	-194.916	-4.525.488

Giuseppe Vardoli Vardoli

KOS CARE SRL

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DI PATRIMONIO NETTO AVVENUTE
NELL'ESERCIZIO CHIUSO AL 31.12.2025

	Capitale Sociale	Riserva Sovrapprezzo Azioni	Riserva Legale	Versamento Conto Futuro Aumento di Capitale	Versamento in Conto Capitale	Riserva di rivalutazione	Riserva per riallineamento (ex DL 104/2020)	Riserva di Capitale Indisponibile	Riserve Conferimenti agevolati (L. 576/1975)	Fondo Rischi Svalutazione Crediti	Altre Riserve	Avanzo di Fusione	Utile / (Perdite) portati a nuovo	Risultato d'Esercizio	Tot. Patrimonio
Saldi al 31.12.2023	2.550.000	9.580.000	1.667.000	19.977.719	16.399.200	18.539.194	98.800.256	3.100.800	1.775.716	20.984	11.232.451	80.232.889	(31.339.639)	8.234.279	240.770.849
Destinazione Risultato dell'Esercizio Precedente:													8.234.279	(8.234.279)	0
Risultato dell'esercizio corrente														9.736.399	9.736.399
Saldi al 31.12.2024	2.550.000	9.580.000	1.667.000	19.977.719	16.399.200	18.539.194	98.800.256	3.100.800	1.775.716	20.984	11.232.451	80.232.889	(23.105.360)	9.736.399	250.507.248
Destinazione Risultato dell'Esercizio Precedente:											7.789.120		1.947.280	(9.736.399)	
Risultato dell'esercizio corrente														19.779.682	19.779.682
Saldi al 31.12.2025	2.550.000	9.580.000	1.667.000	19.977.719	16.399.200	18.539.194	98.800.256	3.100.800	1.775.716	20.984	19.021.571	80.232.889	(21.158.080)	19.779.682	270.286.930

Giuseppe Vardolahi Venturi

**PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI
MATERIALI E IMMATERIALI PER L'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2025**

Descrizione	Situazione iniziale			Movimenti dell'esercizio					Situazione finale		
	Importi lordi	Fondi amm.to	Importi netti	Incrementi	Variazioni perimetro/Decrementi e riclassificazioni			Amm.ti e svalutaz.	Importi lordi	Fondi amm.to	Importi netti
					Imp. lordi	Fondi	Imp. Netti				
Immobilizzazioni immateriali											
Costi di impianto e di ampliamento	528.028	500.480	27.548	21.920			0	15.613	549.948	516.092	33.856
Costi di ric., di svil. e di pubblicità	0	0	0				0		0	0	0
Diritti di brevetto	35.689	34.130	1.558				0	1.558	35.689	35.688	0
Concessioni, licenze, marchi	6.476.454	5.783.699	692.756	259.773	1.038.296		1.038.296	705.798	7.774.523	6.489.496	1.285.026
Avviamento	275.884.766	201.260.715	74.624.051	656.875			0	15.179.660	276.541.640	216.440.375	60.101.266
Immobilizzazioni in corso e acconti	4.252.856	0	4.252.856	1.187.271	-3.738.524		-3.738.524		1.701.603	0	1.701.603
Altre immobilizzazioni immateriali	114.693.706	61.576.280	53.117.426	10.572.671	1.334.593	-896.525	2.231.118	8.261.054	126.600.970	68.940.809	57.660.161
Totale immobilizzazioni immateriali	401.871.498	269.155.304	132.716.194	12.698.510	-1.365.635	-896.525	-469.111	24.163.681	413.204.372	292.422.460	120.781.912
Immobilizzazioni materiali											
Terreni e fabbricati	154.415.159	50.112.662	104.302.497	737.503	4.524.594	-312.845	4.837.439	4.309.027	159.677.256	54.108.844	105.568.412
Impianti e macchinario	21.072.538	15.458.118	5.614.420	2.161.639	-284.432	-120.312	-164.120	1.011.613	22.949.745	16.349.419	6.600.326
Attrezzature industriali e comm.li	55.179.410	43.972.964	11.206.446	3.864.718	-1.028.043	-1.023.199	-4.844	3.633.059	58.016.085	46.582.823	11.433.262
Altri beni materiali	38.865.373	31.691.484	7.173.889	1.218.213	-1.110.038	-1.109.491	-547	1.768.760	38.973.549	32.350.753	6.622.796
Immobilizzazioni in corso e acconti	7.002.273	0	7.002.273	5.037.412	-4.433.056		-4.433.056		7.606.629	0	7.606.629
Totale immobilizzazioni materiali	276.534.754	141.235.228	135.299.525	13.019.485	-2.330.974	-2.565.847	234.873	10.722.459	287.223.265	149.391.840	137.831.425
Totale generale	678.406.252	410.390.532	268.015.720	25.717.995	-3.696.609	-3.462.372	-234.238	34.886.140	700.427.637	441.814.300	258.613.337

PROSPETTO DELLE RISERVE DISPONIBILI E NON DISPONIBILI ex art. 2427 c.c. nn. 4 e 7 bis**NELL'ESERCIZIO CHIUSO AL 31.12.2025**

	<u>Importo Totale</u>	<u>Possibilità di Utilizzazione</u> (*)	<u>Importo Distribuibile</u>	<u>Riepilogo delle Utilizzazioni effettuate nel ultimo triennio</u>			
				<u>Per Copertura Perdite</u>	<u>Per Distr. Div.</u>	<u>Per Passaggio a altre Ris.</u>	<u>Per Altre Ragioni</u>
<u>Capitale</u>	2.550.000						
<u>Riserve</u>							
Riserva da Sovrapprezzo Azioni (**)	9.580.000	A,B,C	9.580.000				
Riserva Legale	1.667.000	A,B,C	1.157.000				
Versamento conto Futuro Aumento di Capitale	19.977.719	A,B,C	19.977.719				
Versamento in Conto Capitale	16.399.200	A,B,C	16.399.200				
Riserve Conferimenti Agevolati	1.775.716	A,B,C	1.775.716				
Fondo Rischi Svalutazione Crediti	20.984	A,B,C	20.984				
Riserva di Capitale Indisponibile	3.100.800	B					
Altre Riserve (***)	19.021.571	A,B,C	18.987.715				
Avanzo di Fusione	80.232.889	A,B,C	80.232.889				
Riserva di rivalutazione in sosp. imposta (****)	18.539.194	A,B,C	18.539.194				
Riserva da riallineamento in sosp. imposta (****)	98.800.256	A,B,C	98.800.256				
Utile / (Perdite) portati a nuovo	(21.158.080)		(21.158.080)				
	247.957.248		244.312.592				
<u>Risultato dell'Esercizio</u>	19.779.682		19.779.682				
<u>Totale Patrimonio Netto</u>	270.286.930		264.092.274	0	0	0	0

Note:

A Per Aumento di Capitale

B Per Copertura Perdite

C Per Distribuzione agli Azionisti

(*) Ai sensi dell'art. 2426 c.c. p. 5), comprende la porzione di riserve disponibili a servizio del residuo costi pluriennali da ammortizzare.

(**) Ai sensi dell'art. 2431 c.c., distribuibile solo se la riserva legale ha raggiunto il limite stabilito dall'art. 2430 c.c.

(***) La parte di Riserva disponibile è al netto del residuo ammortizzabile dei costi di impianto e ampliamento di euro 33.856

(****) In caso di distribuzione ai soci l'ammontare viene tassato anche in capo alla società

Kos Care S.r.l.**IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE-PARTECIPAZIONI: MOVIMENTAZIONE (euro)****Allegato n.4****Composizione della variazione dell'esercizio**

VOCI E SOTTOVOCI	Valore di Carico al 31.12.24	Svalutazioni	Incrementi Decrementi	Fusioni	Valore di Carico al 31.12.25
<u>PARTECIPAZIONI IN IMPRESE CONTROLLATE</u>					
Abitare il Tempo Srl	1.233.386				1.233.386
Sanatrix Srl	35.045.445		710		35.046.155
Jesilab Srl	733.589				733.589
Fidia Srl	478.200				478.200
KOS Germany Gmbh	70.028.500				70.028.500
KOS Servizi Scarl	403.111				403.111
	-----	-----	-----	-----	-----
	107.922.231	0	710	0	107.922.941
Fondo Svalutazione Partecipazioni	(465.274)			0	(465.274)
	107.456.957	0	710	0	107.457.667
<u>PARTECIPAZIONI IN ALTRE IMPRESE</u>					
Banca delle Marche Spa	1.560				1.560
BCC Alta Brianza	526				526
Fondo Immobiliare Spazio Sanità	900.000				900.000
BCC di Romagna	826				826
Consorzio C.U.R.A.	250				250
Caliel	5.000				5.000
Consorzio Amaducci	10.329				10.329
Copag	776				776
	-----	-----		-----	-----
	919.267	0	0	0	919.267
	<u>Totale Lordo</u>	<u>108.841.497</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>108.842.207</u>
Fondo Svalutazione Partecipazioni	(465.274)	0		0	(465.274)
	<u>Totale Netto</u>	<u>108.376.223</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>108.376.933</u>

ELENCO DELLE PARTECIPAZIONI IN IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE AL 31.12.2025

VOCI E SOTTOVOCI	SEDE	CAPITALE SOCIALE	PATRIMONIO NETTO CONTABILE	DI CUI UTILE O (PERDITA)	QUOTA PARTEC. %	VALORE DI CARICO PARTECIPAZIONE	VALORE DI CARICO NETTO PARTECIPAZIONE	QUOTA PAT.NETTO EX ART.2426 C.C. DI COMPETENZA	DIFFERENZE
			D		C	A	A	B=D*C	B-A
PARTECIPAZIONI IN IMPRESE CONTROLLATE DIRETTAMENTE									
Abitare il Tempo Srl	Loreto (AN)	100.826	12.307.255	1.337.327	54%	1.233.386	1.233.386	6.645.918	5.412.532
Sanatrix Srl	Civitanovamarche (MC)	1.073.700	7.958.916	-3.959	98,93%	35.046.155	35.046.155	7.873.755	(27.172.400)
Jesilab Srl	Jesi (AN)	80.000	304.116	87.583	100%	733.589	633.589	304.116	(329.473)
Fidia Srl	Civitanovamarche (MC)	10.200	625.589	111.266	100%	478.200	328.426	625.589	297.163
Kos Servizi Scarl	Milano (MI)	138.000	226.304	0	85,51%	403.111	187.611	193.513	5.902
Charleston Holding	Fussen (Germania)	25.000	34.591.763	3.053.398	100%	70.028.500	70.028.500	34.591.763	(35.436.737)
						-----		-----	-----
Fondo Svalutazione Partecipazioni						107.922.941	107.457.667	50.234.654	(57.223.013)
						(465.274)			
						107.457.667			
PARTECIPAZIONI IN ALTRE IMPRESE									
Banca delle Marche Spa					0,03	1.560			
BCC Alta Brianza					0,00	526			
Fondo Immobiliare Spazio Sanità			132.629.164		0,008	900.000	900.000	1.061.033	161.033
BCC di Romagna					nd	826			
Consorzio C.U.R.A.					nd	250			
Caliel					nd	5.000			
Consorzio Amaducci					nd	10.329			
Copag					nd	775			

						919.266			
TOTALE LORDO						108.842.207			
						(465.274)			
TOTALE NETTO						108.376.933			

ELENCO SEDI SECONDARIE

Istituto di Riabilitazione Santo Stefano Srl

Divisioni di Degenza - Divisione Centri Ambulatoriali - Direzione Uffici
Fr. Porto – Via Aprutina n. 194
62018 Potenza Picena (MC)

Clinica di Riabilitazione “Villa Adria”

Divisioni di Degenza
60020 Torrette di Ancona (AN) – Via Flaminia n. 324

Centro di Riabilitazione S. Stefano “ex Ospedale C. Belli”

Divisioni di Degenza
61023 Macerata Feltria (PU) – Via Penserini n. 9

Centro di Riabilitazione c/o “Villa Margherita”

Divisione di Degenza
62012 Civitanova Marche (MC) – Viale dei Pini n. 31

Centro Ospedaliero Venerabile Marcucci

Divisione di Degenza
63100 Ascoli Piceno (AP) – Via dei Narcisi n. 5

Centro di Riabilitazione S. Stefano c/o Ospedale Civile A. Celli

Divisione di Degenza
61043 Cagli (PU) – Via Atanagi n. 66

Ospedale Classificato San Pancrazio

Divisione di Degenza
38062 Arco (TN) – Via Damiano Chiesa n. 2

Casa di Cura Villa S. Giuseppe

Divisione di Degenza
22040 Anzano del Parco (CO) – Via Villa S. Giuseppe n. 1

Centro di Riabilitazione “Cardinal Ferrari”

Divisione di Degenza
43012 Fontanellato (PR) – Via IV Novembre n. 21

RSA “Residenza Dorica”

Divisione di Degenza
60131 Ancona (AN) – Via I° Maggio n. 152

Casa di Cura "Ville di Nozzano"

Divisione di Degenza
55050 Nozzano San Pietro (LU) – Via della Bordogna n. 144/154

Centro per il Trattamento dei DCA "Villa Mare"

Divisione di Degenza
55041 Lido di Camaione (LU) – Viale Cristoforo Colombo n. 223

Clinica di Riabilitazione c/o Ospedale di Mede

Divisione di Degenza
Mede (PV) - Viale dei Mille, 23

Clinica di Riabilitazione c/o Ospedale di Casorate Primo

Divisione di Degenza
Casorate Primo (PV) - Via dell'Orto, 99

Casa di Cura "Villa Rosa"

Divisione di Degenza
Modena (MO) - Via F.lli Rosselli, 83

Casa di Cura "Villa Azzurra"

Divisione di Degenza
Riolo Terme (RA) - Via Cavina, 9

Centro Residenziale Santo Stefano di "FOLIGNO"

Divisione di Degenza
Foligno (PG) Via dell'Ospedale 1-2 6

RSA "Santa Maria del Chienti"

Divisione di Degenza
Montecosaro (MC) - Contrada Cavallino snc

RSA "Villa Jolanda"

Divisione di Degenza
Maiolati Spontini (AN) - Via Scisciano Nord,11

RSA "Parco di Veio"

Divisione di Degenza
Roma (RM) - Via Barbarano Romano, 41/3

Centri Ambulatoriali

63100 Ascoli Piceno
Via dei Narcisi n. 5

62032 Camerino MC
Via D'Accorso snc

62012 Civitanova Marche MC
Viale V. Veneto ang. Via Montello

60044 Fabriano AN
Via Don Minzoni n. 98

60024 Filottrano AN
Via Don Minzoni n. 16

60035 Jesi AN
Piazzale Ciabotti n. 8

62100 Macerata
Via Mazenta n. 32

62024 Matelica MC
Via Ottone IV di BRUNSSWIK,10

62018 Porto Potenza Picena MC
Via R. Margherita n. 133

63039 San Benedetto del Tronto AP
Via N. Sauro n. 162

62027 San Severino Marche MC
Via Ferranti, 35 -c/o centro Blu Gallery

62029 Tolentino MC, Viale XXX Giugno n. 84
62100 Macerata, Via Paladini,
61121 Pesaro PU, Via IV Novembre 1/7

Milano, via Durini 9 - sede legale e amministrativa
Volpiano, via Bertetti 22 - rsa
Carmagnola, via Bornaresio 22 - rsa
Santena, via Vecchia per Chieri 10 - rsa
Scarnafigi, vicolo Campagna 5 - rsa
Tonengo d'Asti, fraz. Mariano 6 - rsa
Dormelletto, via Pascoli 19 - rsa
Gattinara, via Rovasenda 42 - rsa

Marene, via Marconi 163 - rsa
Dogliani, borg. Castello, piazza Belvedere 1 - rsa
Dogliani, località Biarella - rsa
Milano, via San Luca 4 - rsa
Rezzato, via Sberna 4/6, loc. Virle Tre Ponti - rsa e uor
Opera, via P. Borsellino 6, loc. Noverasco - rsa e uor
Milano, via C. Darwin 17 - rsa
Milano, piazza dei Volontari 3 - rsa
Milano, via San Faustino 21 - rsa
Villanuova sul Clisi, via del Marinaio 2 - rsa
Cermenate (CO), Via Giuseppe Negrini, 42
Caglio, via Mazzano - rsa
Segrate, via Monviso 87 - rsa
Cassina de' Pecchi, via Napoli 2 - rsa
Monza, via della Taccona 16 - rsa
Quarto d'Altino, via G. Pascoli 3 - rsa
Mestre, via Morosini 11, loc. Favaro Veneto - rsa
Chiavari, via col. Franceschi 87 - rsa
Favale di Malvaro, via Piano di Castello 1 - rsa
Ne, via Botasi 75/76 - rsa
Riva Ligure, via Castello - rsa
Sanremo, loc. San Martino - rsa
Genova, loc. Rivarolo, via Linneo 2 - rsa
Rapallo, Corso Colombo - rsa
Modena, via del Pozzo 6 - rsa
Modena, via dell'Ariete 145 - rsa
Borgo San Lorenzo, via Faentina 63/a - rsa
Ancona, s.s. 16 via Flaminia 326/A - rsa
Bagnolo in Piano (RE), Via Borri 5 - rsa
Montanaro, Strada Crosa 32 - rsa
Villadose, Via Alcide De Gasperi, 1 - rsa
Bergamo, Via Colognola ai colli, 8, - rsa
Bollate (MI), Via Don L. Uboldi, 40/42 - rsa
Milano, Via Felice Lope de Vega, 2 - rsa
Torino, Via Delleani, 19 - rsa
Milano - Via San Faustino, 27
Milano - Via dei Lavoratori, 133
San benedetto del Tronto (AP) - Via Luciani 81
Montevoglio (BO) - Via Cassola 13/4
Bologna - Via Dotti 2
Varazze, Via Montegrappa 43 - sede amministrativa
Varazze, Loc Pero, Via Pero 148/15 - Residenza Psichiatrica
Mioglia, Via Battaglia - Residenza Psichiatrica
Varazze, Via Piave 72 - Residenza Psichiatrica

Sanfrè, Fraz. Martini, Via delle Chiese 64 - Residenza Psichiatrica

Milano, Via Stratico 10 - Residenza Psichiatrica
Sanremo, Loc. Verezze, Via Sant'Antonio 25 - Residenza Psichiatrica
Sampeyre, Via Silvio Pellico 32 - Residenza Psichiatrica
Orero, Via per Isolona 3 - Residenza Psichiatrica
Carcare, Via Roma 5 - Residenza Psichiatrica
Pavia, Casa Maura, Residenza Psichiatrica
Firenze, Villa dei Pini, Via Ugo Foscolo 78
Pavullo sul Frignano (MO), Villa Pineta Via Gaiato 127
Sestri P. (GE) Via Siffredi 81
Grosseto - Via Genova 14
Castenaso (BO), Via Bottau 9
Roma, V. Nomentana 1362
Borgomanero (NO), Via Cureggio 10
Campi Bisenzio (FI), Via Delle Miccine 1 AC

NOTA INTEGRATIVA
AI SENSI DELL'ART. 2427 C.C.

Signori Soci,

il bilancio della Vostra Società chiuso il 31 dicembre 2025 che sottoponiamo al Vostro esame e alla Vostra approvazione, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute, redatto in conformità alle norme contenute negli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile, interpretate ed integrate dai principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità (i 'principi contabili OIC') e si compone dei seguenti documenti: Stato Patrimoniale, Conto Economico, Rendiconto Finanziario e Nota Integrativa. Inoltre, sono fornite tutte le informazioni complementari ritenute necessarie a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società e del risultato economico dell'esercizio, anche se non richieste da specifiche disposizioni di legge.

Per ogni voce dello Stato Patrimoniale, del Conto Economico e del Rendiconto Finanziario sono indicati i corrispondenti valori al 31 dicembre 2024. Qualora le voci non siano comparabili, quelle relative all'esercizio precedente sono state adattate fornendo nella Nota Integrativa, per le circostanze rilevanti, i relativi commenti.

Il Rendiconto Finanziario presenta le variazioni, positive o negative, delle disponibilità liquide avvenute nell'esercizio ed è stato redatto con il metodo indiretto utilizzando lo schema previsto dal principio contabile OIC 10.

Lo Stato Patrimoniale, il Conto Economico e il Rendiconto Finanziario sono stati redatti in unità di Euro, senza cifre decimali, mentre i valori riportati nella Nota Integrativa sono espressi in migliaia di Euro, salvo ove diversamente specificato.

Le voci con importo pari a zero sia nell'esercizio in corso sia nell'esercizio precedente non sono indicate nei prospetti di bilancio.

Precisiamo altresì che, per quel che riguarda le varie voci dello Stato Patrimoniale, coerentemente con quanto previsto dall'art. 2424 del Codice Civile, sono state indicate tutte le voci contraddistinte da lettere maiuscole, da numeri romani e da numeri arabi. La società non si è avvalsa della possibilità di raggruppare le voci precedute da numeri arabi.

Per quanto riguarda l'attività della società e i rapporti con le imprese controllate, collegate, controllanti, sottoposte a comune controllo e altre parti correlate si rinvia a quanto indicato nella Relazione sulla Gestione, predisposta dagli Amministratori della Società a corredo del presente bilancio.

I fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio, la proposta di destinazione del risultato dell'esercizio e l'importo complessivo degli impegni, delle garanzie e delle passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale sono esposti in appositi paragrafi della presente Nota Integrativa.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 2497 e seguenti del Codice Civile, Kos Care S.r.l. appartiene al Gruppo Kos ed è sottoposta alla attività di direzione e coordinamento della capogruppo Kos S.p.A. i cui dati essenziali dell'ultimo bilancio d'esercizio approvato sono riportati nella Nota Integrativa.

Ai sensi dell'art. 27, commi 3, 4 e 5 del D.Lgs. 127/91 si precisa che la Vostra società pur superando i limiti previsti dall'art. 27, comma 1-bis dello stesso decreto legislativo, è esonerata dalla stesura del bilancio consolidato in quanto tale bilancio viene redatto e depositato dalla controllante indiretta CIR S.p.A. e dalla controllante diretta KOS S.p.A..

Postulati generali di redazione del bilancio

La valutazione delle voci di bilancio è stata effettuata rispettando appieno il postulato della prudenza e della competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività aziendale e tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto, ove compatibile con le disposizioni del Codice Civile e dei principi contabili OIC. Sono stati altresì rispettati i postulati della costanza nei criteri di valutazione, rilevanza e comparabilità delle informazioni.

In applicazione dei sopra menzionati postulati:

La valutazione degli elementi eterogenei componenti le singole voci delle attività o passività è avvenuta separatamente, per evitare che i plusvalori di alcuni elementi possano compensare i minusvalori di altri. In particolare, gli utili sono stati inclusi solo se realizzati entro la data di chiusura dell'esercizio, mentre si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura dello stesso.

Si è tenuto conto dei proventi e oneri di competenza dell'esercizio indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento. La competenza è il criterio temporale con il quale i componenti positivi e negativi di reddito sono stati imputati al conto economico ai fini della determinazione del risultato d'esercizio.

Gli Amministratori hanno effettuato una valutazione prospettica della capacità dell'azienda di continuare a costituire un complesso economico funzionante destinato alla produzione di reddito per un prevedibile arco temporale futuro, relativo a un periodo di almeno dodici mesi dalla data di riferimento del bilancio. La valutazione effettuata non ha identificato significative incertezze in merito a tale capacità.

L'individuazione dei diritti, degli obblighi e delle condizioni si è basata sui termini contrattuali delle transazioni e sul loro confronto con le disposizioni dei principi contabili per accertare la correttezza dell'iscrizione o della cancellazione di elementi patrimoniali ed economici.

I criteri di valutazione non sono stati modificati rispetto all'esercizio precedente al fine di ottenere una omogenea misurazione dei risultati della società nel susseguirsi degli esercizi.

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso alla deroga ai criteri di valutazione, di cui all'art. 2423, comma 5, del Codice Civile, in quanto incompatibili con la rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società e del risultato economico.

La rilevanza dei singoli elementi che compongono le voci di bilancio è stata giudicata nel contesto complessivo del bilancio. Per quantificare la rilevanza si è tenuto conto sia di elementi qualitativi che quantitativi.

Criteri di valutazione

Le **immobilizzazioni immateriali** sono iscritte, previo consenso del Sindaco Unico laddove previsto, al costo di acquisto o di produzione, comprensivo degli oneri accessori, e sono espresse al netto degli ammortamenti e delle eventuali svalutazioni. Nel costo di acquisto si computano anche i costi accessori. Il costo di produzione

comprende tutti i costi direttamente imputabili e gli altri costi, per la quota ragionevolmente imputabile, relativi al periodo di produzione e fino al momento dal quale l'immobilizzazione può essere utilizzata.

Gli oneri pluriennali, che includono i costi di impianto e di ampliamento, sono iscritti quando è dimostrata la loro utilità futura, esiste una correlazione oggettiva con i relativi benefici futuri di cui godrà la società ed è stimabile con ragionevole certezza la loro recuperabilità.

I beni immateriali, costituiti da diritti di brevetto, diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno, concessioni, licenze e marchi sono iscritti nell'attivo patrimoniale solo se individualmente identificabili, se la società acquisisce il potere di usufruire dei benefici economici futuri derivanti dallo stesso bene e può limitare l'accesso da parte di terzi a tali benefici e se il loro costo è stimabile con sufficiente attendibilità.

L'avviamento è iscritto nell'attivo patrimoniale solo se è acquisito a titolo oneroso, ha un valore quantificabile, è costituito all'origine da oneri e costi ad utilità differita nel tempo che garantiscano quindi benefici economici futuri ed è soddisfatto il principio della recuperabilità del relativo costo.

Le migliorie e le spese incrementative su beni di terzi sono iscritte tra le altre immobilizzazioni immateriali qualora non siano separabili dai beni stessi, altrimenti sono iscritte tra le specifiche voci delle immobilizzazioni materiali.

Le immobilizzazioni immateriali sono ammortizzate sistematicamente e la quota di ammortamento imputata a ciascun esercizio si riferisce alla ripartizione del costo sostenuto sull'intera durata di utilizzazione. L'ammortamento decorre dal momento in cui l'immobilizzazione è disponibile e pronta per l'uso. La sistematicità dell'ammortamento è funzionale alla correlazione dei benefici attesi.

Le immobilizzazioni immateriali sono ammortizzate, a quote costanti, come segue:

- I costi d'impianto e ampliamento sono ammortizzati in un periodo pari a cinque anni.
- I beni immateriali (diritti di brevetto, diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno, concessioni, licenze, costi per l'ottenimento dei contratti di vendita e marchi) sono ammortizzati nel periodo minore fra la durata legale o contrattuale e la residua possibilità di utilizzazione. La stima della vita utile dei marchi non eccede i venti anni.
- L'avviamento è sistematicamente ammortizzato secondo la sua vita utile con riferimento al periodo di tempo entro il quale è probabile si manifesteranno i benefici economici ad esso connessi e in ogni caso per un periodo non superiore ai venti anni.
- Altre immobilizzazioni - migliorie su beni di terzi: sono ammortizzate nel periodo minore tra quello di utilità futura delle spese sostenute e quello residuo della locazione, tenuto conto dell'eventuale periodo di rinnovo, se dipendente dalla Società.

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.

Le aliquote di ammortamento applicate sono dettagliate in Nota Integrativa in sede di commento alla voce.

Fino a che l'ammortamento dei costi di sviluppo, di impianto e di ampliamento non è completato, possono essere distribuiti dividendi solo se residuano riserve disponibili sufficienti a coprire l'ammontare dei costi non ammortizzati.

Le immobilizzazioni immateriali, costituite da beni immateriali, vengono rivalutate, nei limiti del loro valore recuperabile, solo nei casi in cui la legge lo preveda o lo consenta.



Le **immobilizzazioni materiali** sono rilevate inizialmente alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e benefici connessi al bene acquisito e sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, rettificato dei rispettivi ammortamenti accumulati e delle eventuali svalutazioni. Il costo di acquisto è il costo effettivamente sostenuto per l'acquisizione del bene ed include anche i costi accessori. Il costo di produzione comprende tutti i costi diretti e i costi generali di produzione, per la quota ragionevolmente imputabile all'immobilizzazione, relativi al periodo di fabbricazione e fino al momento dal quale il bene è presente per l'uso.

I costi di manutenzione ordinaria, relativi alle manutenzioni e riparazioni ricorrenti effettuate per mantenere i cespiti in un buono stato di funzionamento per assicurarne la vita utile prevista, la capacità e la produttività originarie, sono rilevati a conto economico nell'esercizio in cui sono sostenuti.

I costi di manutenzione straordinaria, che si sostanziano in ampliamenti, ammodernamenti, sostituzioni e altri miglioramenti riferibili al bene che producono un aumento significativo e misurabile di capacità, di produttività o di sicurezza dei cespiti ovvero ne prolungano la vita utile, sono capitalizzabili nei limiti del valore recuperabile del bene.

Le immobilizzazioni sono sistematicamente ammortizzate in ogni esercizio a quote costanti sulla base di aliquote economico-tecniche determinate in relazione alle residue possibilità di utilizzo dei beni.

Per l'ammortamento dei beni acquistati in corso d'anno, la quota è stata calcolata in base all'effettivo periodo di utilizzo del bene nel corso dell'esercizio, calcolato in giorni. Le aliquote effettivamente utilizzate sono riportate nella sezione relativa alle note di commento dell'attivo.

L'ammortamento decorre dal momento in cui l'immobilizzazione è disponibile e pronta per l'uso.

I terreni non sono oggetto di ammortamento; se il valore dei fabbricati incorpora anche quello dei terreni sui quali insistono, il valore del fabbricato è scorporato, anche in base a stime, per determinarne il corretto ammortamento.

Il valore da ammortizzare è la differenza tra il costo dell'immobilizzazione e, se determinabile, il valore residuo al termine del periodo di vita utile che viene stimato nel momento della redazione del piano di ammortamento e rivisto periodicamente al fine di verificare che la stima iniziale sia ancora valida. L'ammortamento viene interrotto se, in seguito all'aggiornamento della stima, il presumibile valore residuo risulta pari o superiore al valore netto contabile.

Il piano di ammortamento viene periodicamente rivisto per verificare se sono intervenuti cambiamenti tali da richiedere una modifica delle stime effettuate nella determinazione della residua possibilità di utilizzazione. Se quest'ultima è modificata, il valore contabile dell'immobilizzazione al tempo di tale cambiamento è ripartito sulla nuova vita utile residua del cespite.

Le aliquote di ammortamento applicate sono dettagliate in Nota Integrativa in sede di commento alla voce.

Le immobilizzazioni materiali condotte in locazione finanziaria vengono iscritte nell'attivo patrimoniale al momento dell'eventuale esercizio del diritto di riscatto. Nel periodo di locazione i canoni vengono rilevati a conto economico, fra i costi della produzione, nei periodi di competenza. Nella Nota Integrativa vengono indicati gli effetti sulle voci di bilancio, sul patrimonio netto e sul risultato d'esercizio che sarebbero derivati dall'applicazione del cosiddetto "metodo finanziario".

Nell'esercizio 2020 la società si è avvalsa della possibilità di rivalutare alcuni immobili in applicazione dell'art. 110 del D.L. 104/2020. Gli impatti sono riportati nella sezione immobilizzazioni della presente nota integrativa.

Perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni materiali e immateriali

In presenza, alla data di riferimento del bilancio, di indicatori di perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni immateriali e materiali si procede alla stima del loro valore recuperabile.

Qualora il valore recuperabile dell'immobilizzazione, inteso come il maggiore tra il suo valore d'uso e il suo *fair value*, al netto dei costi di vendita, sia inferiore al corrispondente valore netto contabile si effettua la svalutazione delle immobilizzazioni.

Quando non è possibile stimare il valore recuperabile di una singola immobilizzazione tale analisi è effettuata con riferimento alla cosiddetta "unità generatrice di flussi di cassa" (nel seguito "CGU"), ossia il più piccolo gruppo identificabile di attività che include l'immobilizzazione oggetto di valutazione e genera flussi finanziari in entrata che sono ampiamente indipendenti dai flussi finanziari in entrata generati da altre attività o gruppi di attività.

Il valore d'uso è determinato sulla base del valore attuale dei flussi finanziari futuri che si prevede abbiano origine dall'immobilizzazione lungo la sua vita utile, risultanti dai più recenti piani o previsioni approvati dall'organo amministrativo relativamente agli esercizi. I flussi finanziari relativi agli esercizi successivi rispetto a quelli presi a riferimento da tali piani sono determinati attraverso proiezioni degli stessi piani.

I flussi finanziari futuri sono stimati facendo riferimento alle condizioni correnti delle immobilizzazioni e pertanto non includono i flussi in entrata o in uscita che si suppone debbano derivare da future ristrutturazioni per le quali la società non si è ancora impegnata, o dal miglioramento o dall'ottimizzazione del rendimento dell'immobilizzazione.

Il tasso di sconto usato ai fini del calcolo del valore attuale è il tasso al lordo delle imposte che riflette le valutazioni correnti di mercato del valore temporale del denaro nonché dei rischi specifici dell'immobilizzazione per i quali le stime dei flussi finanziari futuri non sono state rettificare.

Tale tasso è stimato attraverso il tasso implicito utilizzato per attività simili o nelle contrattazioni correntemente presenti nel mercato.

Il *fair value* è determinato prendendo a riferimento prioritariamente l'eventuale prezzo pattuito in un accordo vincolante di vendita stabilito in una libera transazione o il prezzo di mercato in un mercato attivo. Se non esiste un accordo vincolante di vendita né alcun mercato attivo, il *fair value* è determinato in base alle migliori informazioni disponibili per riflettere l'ammontare che la Società potrebbe ottenere, alla data di riferimento del bilancio, dalla vendita dell'attività in una libera transazione tra parti consapevoli e disponibili. Nel determinare tale ammontare, si considera il risultato di recenti transazioni per attività simili effettuate all'interno dello stesso settore in cui opera la società.

Ai fini della determinazione del valore recuperabile, dal *fair value* sono sottratti i costi di vendita.

In presenza di una perdita durevole di valore, la stessa viene imputata in primo luogo, qualora esistente, a riduzione del valore dell'avviamento e, successivamente, alle altre attività, in proporzione al loro valore netto contabile.

La svalutazione per perdite durevoli di valore è ripristinata qualora siano venuti meno i motivi che l'avevano giustificata. Il ripristino di valore si effettua nei limiti del valore che l'attività avrebbe avuto ove la rettifica non avesse mai avuto luogo, vale a dire tenendo conto degli ammortamenti che sarebbero stati effettuati in

assenza di svalutazione. Non è possibile ripristinare la svalutazione rilevata sull'avviamento e sugli oneri pluriennali.

Immobilizzazioni finanziarie

Le partecipazioni e i titoli di debito destinati a permanere durevolmente nel patrimonio dell'impresa per effetto della volontà della direzione aziendale e dell'effettiva capacità della società di detenerle per un periodo prolungato di tempo vengono classificate nelle immobilizzazioni finanziarie. Diversamente, vengono iscritte nell'attivo circolante. Durante il periodo di possesso, il cambiamento di destinazione tra immobilizzazioni finanziarie e attività finanziarie non immobilizzate, o viceversa, è rilevato secondo i criteri valutativi specifici del portafoglio di provenienza.

La classificazione dei crediti tra le immobilizzazioni finanziarie e l'attivo circolante è effettuata in base al criterio della destinazione degli stessi rispetto all'attività ordinaria e pertanto, indipendentemente dalla scadenza, i crediti di origine finanziaria sono classificati tra le immobilizzazioni finanziarie mentre quelli di origine commerciale sono classificati nell'attivo circolante.

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.

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. Le rimanenze sono iscritte inizialmente al costo di acquisto o di produzione e successivamente valutate al minore tra il costo e il valore di realizzazione desumibile del mercato. Per costo di acquisto si intende il prezzo effettivo di acquisto più gli oneri accessori.

Il costo di acquisto dei materiali include, oltre al prezzo del materiale, anche i costi di trasporto, dogana, altri tributi e gli altri costi direttamente imputabili a quel materiale. I resi, gli sconti commerciali, gli abbuoni e premi sono portati in diminuzione dei costi.

Il metodo di determinazione del costo adottato per i beni fungibili è il costo medio ponderato.

Il valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato è pari alla stima del prezzo di vendita delle merci e dei prodotti finiti nel corso della normale gestione, al netto dei presunti costi di completamento e dei



costi diretti di vendita. Ai fini della determinazione del valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato, si tiene conto, tra l'altro, del tasso di obsolescenza e dei tempi di rigiro del magazzino.

Le materie prime e sussidiarie che partecipano alla fabbricazione di prodotti finiti non sono oggetto di svalutazione qualora ci si attenda che tali prodotti finiti possano essere oggetto di realizzazione per un valore pari o superiore al loro costo di produzione. Peraltro, qualora in presenza di una diminuzione nel prezzo delle materie prime e sussidiarie, il costo dei prodotti finiti ecceda il loro valore di realizzazione, le materie prime e sussidiarie sono svalutate fino al valore netto di realizzazione, assumendo quale miglior stima il loro prezzo di mercato.

Sono pertanto oggetto di svalutazione le rimanenze di magazzino il cui valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato è minore del relativo valore contabile.

Crediti

I crediti iscritti in bilancio rappresentano diritti ad esigere, ad una scadenza individuata o individuabile, ammontari fissi o determinabili di disponibilità liquide, o di beni/servizi aventi un valore equivalente, da clienti o da altri soggetti.

I crediti originati da ricavi per operazioni di vendita di beni e prestazioni di servizi sono rilevati secondo quanto indicato nel paragrafo di commento relativo ai ricavi.

I crediti che si originano per ragioni differenti dallo scambio di beni e servizi sono iscrivibili in bilancio se sussiste "titolo" al credito, vale a dire se essi rappresentano effettivamente un'obbligazione di terzi verso la Società.

Il criterio del costo ammortizzato non è applicato nei casi in cui i suoi effetti sono irrilevanti, generalmente per i crediti a breve termine o quando i costi di transazione, commissioni pagate tra le parti e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza del credito sono di scarso rilievo.

Tali crediti sono inizialmente iscritti al valore nominale al netto dei premi, degli sconti, degli abbuoni previsti contrattualmente o comunque concessi e sono successivamente valutati sempre al valore nominale più gli interessi calcolati al tasso di interesse nominale, dedotti gli incassi ricevuti per capitale e interessi e al netto delle svalutazioni stimate e delle perdite su crediti contabilizzate per adeguare il credito al valore di presumibile realizzo.

Nel caso di incasso anticipato, in tutto o in parte, di un credito (rispetto alle originarie scadenze contrattuali) l'eventuale differenza tra il valore contabile residuo del credito e l'incasso è rilevata nel conto economico come componente di natura finanziaria.

Con riferimento al valore di presumibile realizzo, il valore contabile dei crediti è rettificato tramite un fondo svalutazione per tenere conto della probabilità che i crediti abbiano perso valore. A tal fine sono considerati indicatori, sia specifici sia in base all'esperienza e ogni altro elemento utile, che facciano ritenere probabile una perdita di valore dei crediti. La stima del fondo svalutazione crediti avviene tramite l'analisi dei singoli crediti individualmente significativi e a livello di portafoglio per i restanti crediti, determinando le perdite che si presume si dovranno subire sui crediti in essere alla data di bilancio.

L'accantonamento al fondo svalutazione dei crediti assistiti da garanzie tiene conto degli effetti relativi all'escussione di tali garanzie. Con riferimento ai crediti assicurati, l'accantonamento si limita alla quota non coperta dall'assicurazione, solo se vi è la ragionevole certezza del riconoscimento dell'indennizzo.



I crediti vengono cancellati dal bilancio quando i diritti contrattuali sui flussi finanziari derivanti dal credito sono estinti oppure quando la titolarità dei diritti contrattuali sui flussi finanziari derivanti dal credito è trasferita e con essa sono trasferiti sostanzialmente tutti i rischi inerenti al credito.

Quando il credito è cancellato dal bilancio in presenza delle condizioni sopra esposte, la differenza fra il corrispettivo e il valore contabile del credito al momento della cessione è rilevata a conto economico come perdita su crediti, salvo che il contratto di cessione non consenta di individuare altre componenti economiche di diversa natura, anche finanziaria.

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

La società partecipa al programma di gestione accentrata della tesoreria (*cash pooling*) effettuata dalla controllante KOS S.p.A..

I prelievi effettuati dal conto corrente comune (*pool account*) costituiscono un debito verso la società che amministra il *cash pooling* mentre la liquidità versata nel conto corrente comune rappresenta un credito verso la stessa. I crediti da *cash pooling* sono iscritti tra le “Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni” se sono soddisfatti i termini di esigibilità a breve termine, diversamente sono rilevati fra le Immobilizzazioni finanziarie.

Strumenti finanziari derivati

Si considera strumento finanziario derivato uno strumento finanziario o altro contratto che possiede le seguenti tre caratteristiche:

- a) il suo valore varia come conseguenza della variazione di un determinato tasso di interesse, prezzo di strumenti finanziari, prezzo di merci, tasso di cambio, indice di prezzo o di tasso, *rating* di credito o indice di credito o altra variabile, a condizione che, nel caso di una variabile non finanziaria, tale variabile non sia specifica di una delle controparti contrattuali (a volte chiamato il sottostante);
- b) non richiede un investimento netto iniziale o richiede un investimento netto iniziale che sia minore di quanto sarebbe richiesto per altri tipi di contratti da cui ci si aspetterebbe una risposta simile a variazioni di fattori di mercato;
- c) è regolato a data futura.

Gli strumenti finanziari derivati (nel seguito anche solo “derivati”) sono rilevati inizialmente quando la società, divenendo parte delle clausole contrattuali, ossia alla data di sottoscrizione del contratto, è soggetta ai relativi diritti e obblighi e sono iscritti al *fair value*, anche qualora siano incorporati in altri strumenti finanziari derivati.

Ad ogni data di chiusura del bilancio gli strumenti finanziari derivati sono valutati al *fair value* e classificati nello stato patrimoniale nelle apposite voci dell’attivo circolante o immobilizzato (ove di copertura di attività immobilizzate o di passività esigibili oltre i 12 mesi) nei casi di *fair value* positivo o dei fondi per rischi e oneri nei casi di *fair value* negativo. Il *fair value* è il prezzo che si percepirebbe per la vendita di una attività ovvero che si pagherebbe per il trasferimento di una passività in una regolare operazione tra operatori di mercato alla data di valutazione e, nei casi di derivati non quotati, è determinato dalla società facendo ricorso a tecniche di valutazione appropriate, mediante assunzioni, parametri e livelli di gerarchia del *fair value* previsti dal principio contabile di riferimento.

Operazioni di copertura



Gli strumenti finanziari derivati possono essere designati come operazioni di copertura quando:

- a) la relazione di copertura consiste solo di strumenti di copertura ammissibili ed elementi coperti ammissibili;
- b) all'inizio della relazione di copertura vi è una designazione e una documentazione formale della relazione di copertura, degli obiettivi della società nella gestione del rischio e della strategia nell'effettuare la copertura;
- c) la relazione di copertura soddisfa i requisiti, sia qualitativi sia quantitativi, di efficacia della copertura.

Conseguentemente, se i derivati sono utilizzati da un punto di vista gestionale con finalità di pura copertura ma non rispettano pienamente i criteri previsti per essere designati come strumenti di copertura gli stessi sono valutati secondo le regole generali precedentemente descritte.

L'efficacia della relazione di copertura è documentata, oltre che inizialmente, in via continuativa. Ad ogni data di chiusura di bilancio la società valuta se la relazione di copertura soddisfi ancora i requisiti di efficacia.

Quando sono soddisfatti tutti i requisiti precedentemente descritti, le operazioni di copertura possono essere contabilizzate secondo i seguenti modelli contabili.

Coperture di flussi finanziari

Se un derivato è designato a copertura dell'esposizione al rischio di variabilità dei flussi finanziari attribuibili ad attività o passività iscritte in bilancio, ad impegni irrevocabili oppure operazioni programmate altamente probabili, che in assenza di copertura potrebbero influenzare il risultato d'esercizio, le variazioni di *fair value* relative alla parte efficace dello strumento di copertura sono rilevate nell'apposita riserva di patrimonio netto mentre quelle associate a una copertura o parte di copertura divenuta inefficace sono rilevate a conto economico.

Gli importi (utili o perdite) accumulati nella riserva di patrimonio netto sono riclassificati a conto economico nello stesso esercizio o negli stessi esercizi in cui i flussi finanziari futuri coperti hanno un effetto sul risultato d'esercizio; nel caso in cui l'impegno irrevocabile o l'operazione programmata altamente probabile comportino successivamente la rilevazione di attività o passività non finanziarie, gli importi accumulati nella riserva sono riclassificati nel valore contabile dell'attività (nei limiti del valore recuperabile) o della passività al momento della loro rilevazione.

Qualora si verifichino le circostanze che determinano la cessazione della contabilizzazione dell'operazione come di copertura ma si prevede che si verifichino ancora futuri flussi finanziari dall'elemento coperto, gli importi accumulati nella riserva rimangono a patrimonio netto fino al verificarsi dei flussi finanziari futuri. Qualora invece non si prevedano più i flussi finanziari futuri o l'operazione programmata non si prevede più sia altamente probabile, gli importi accumulati nella riserva sono riclassificati immediatamente a conto economico.

In apposita sezione della nota integrativa sono fornite le informazioni richieste dall'art. 2427-bis, comma 1, del Codice Civile sul *fair value* degli strumenti finanziari derivati e quelle richieste dall'OIC 32.

Disponibilità liquide

Rappresentano i saldi attivi dei depositi bancari e postali, gli assegni, nonché il denaro e i valori in cassa alla chiusura dell'esercizio. I depositi bancari e postali e gli assegni sono valutati al presumibile valore di realizzo,



il denaro e i valori bollati in cassa al valore nominale mentre le disponibilità in valuta estera sono valutate al cambio in vigore alla data di chiusura dell'esercizio.

Ratei e risconti attivi e passivi

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

I risconti attivi e passivi rappresentano rispettivamente quote di costi e 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.

Sono pertanto iscritti in tali voci soltanto quote di costi e proventi, comuni a due o più esercizi, l'entità dei quali varia in ragione del tempo fisico o economico.

Alla fine di ciascun esercizio sono verificate le condizioni che ne hanno determinato la rilevazione iniziale e, se necessario, sono apportate le necessarie 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.

Fondi per rischi e oneri

I fondi per rischi e oneri rappresentano passività di natura determinata, certe o probabili, con data di sopravvenienza o ammontare indeterminati. In particolare, i fondi per rischi rappresentano passività di natura determinata ed esistenza probabile, i cui valori sono stimati, mentre i fondi per oneri rappresentano passività di natura determinata ed esistenza certa, stimate nell'importo o nella data di sopravvenienza, connesse a obbligazioni già assunte alla data di bilancio, ma che avranno manifestazione numeraria negli esercizi successivi. I fondi sono iscritti nel rispetto del principio di competenza a fronte di somme che si prevede verranno pagate ovvero di beni e servizi che dovranno essere forniti al tempo in cui l'obbligazione dovrà essere soddisfatta.

Gli accantonamenti ai fondi rischi e oneri sono iscritti prioritariamente nelle voci di conto economico delle pertinenti classi, prevalendo il criterio della classificazione per natura dei costi. L'entità degli accantonamenti ai fondi è misurata facendo riferimento alla miglior stima dei costi, ivi incluse le spese legali, ad ogni data di bilancio.

Qualora nella misurazione degli accantonamenti si pervenga alla determinazione di un campo di variabilità di valori, l'accantonamento rappresenta la miglior stima fattibile tra i limiti massimi e minimi del campo di variabilità dei valori. In presenza di polizze assicurative a copertura di passività potenziali, nella stima dei fondi si tiene conto di eventuali rimborsi assicurativi qualora si ritenga che in caso di soccombenza il risarcimento sia ragionevolmente certo.

I fondi per rischi e oneri iscritti in un periodo precedente sono oggetto di riesame per verificarne la corretta misurazione alla data di bilancio.

Il successivo utilizzo dei fondi è effettuato in modo diretto e solo per quelle spese e passività per le quali i fondi erano stati originariamente costituiti. Le eventuali differenze negative o le eccedenze rispetto agli oneri effettivamente sostenuti sono rilevate a conto economico in coerenza con l'accantonamento originario.



Trattamento di fine rapporto

Il trattamento di fine rapporto (TFR) rappresenta la prestazione cui il lavoratore subordinato ha diritto in ogni caso di cessazione del rapporto di lavoro, ai sensi dell'art. 2120 del Codice Civile e tenuto conto delle modifiche normative apportate dalla Legge 296/2006. Esso corrisponde al totale delle indennità maturate, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo, al netto degli acconti erogati e delle anticipazioni parziali erogate in forza di contratti collettivi o individuali o di accordi aziendali per le quali non ne è richiesto il rimborso, nonché al netto delle quote trasferite ai fondi di previdenza complementare o al fondo di tesoreria gestito dall'INPS.

La passività per TFR è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi in cui alla data di bilancio fosse cessato il rapporto di lavoro. Gli ammontari di TFR relativi a rapporti di lavoro cessati alla data di bilancio e il cui pagamento viene effettuato nell'esercizio successivo sono classificati tra i debiti.

Tale passività è soggetta a rivalutazione a mezzo di indici.

Debiti

I debiti sono passività di natura determinata ed esistenza certa che rappresentano obbligazioni a pagare ammontare fissi o determinabili di disponibilità liquide, o di beni/servizi aventi un valore equivalente di solito ad una data stabilita a finanziatori, fornitori e altri soggetti. La classificazione dei debiti tra le varie voci di debito è effettuata sulla base della natura (o dell'origine) degli stessi rispetto alla gestione ordinaria a prescindere dal periodo di tempo entro cui le passività devono essere estinte.

I debiti originati da acquisti di beni sono rilevati quando il processo produttivo dei beni è completato e si è verificato il passaggio sostanziale del titolo di proprietà assumendo quale parametro di riferimento il trasferimento di rischi e benefici. I debiti relativi a servizi sono rilevati quando i servizi sono ricevuti, vale a dire quando la prestazione è stata effettuata. I debiti di finanziamento e quelli sorti per ragioni diverse dall'acquisizione di beni e servizi sono rilevati quando sorge l'obbligazione della Società al pagamento verso la controparte. I debiti per gli acconti da clienti sono iscritti quando sorge il diritto all'incasso dell'acconto.

I debiti sono rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale.

Il criterio del costo ammortizzato non è applicato nei casi in cui i suoi effetti sono irrilevanti, generalmente per i debiti a breve termine o quando i costi di transazione, commissioni pagate tra le parti e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza del debito sono di scarso rilievo.

Tali debiti sono inizialmente iscritti al valore nominale al netto dei premi, degli sconti, degli abbuoni previsti contrattualmente o comunque concessi e sono successivamente valutati sempre al valore nominale più gli interessi passivi calcolati al tasso di interesse nominale, dedotti i pagamenti per capitale e interessi.

In presenza di estinzione anticipata, la differenza fra il valore contabile residuo del debito e l'esborso relativo all'estinzione è rilevata nel conto economico fra i proventi/oneri finanziari e l'eventuale valore contabile residuo di costi di transazione iscritti tra i risconti attivi è addebitato a conto economico tra gli oneri finanziari.

I debiti sono eliminati in tutto o in parte dal bilancio quando l'obbligazione contrattuale e/o legale risulta estinta per adempimento o altra causa, o trasferita.

Ricavi e costi



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 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.

I contributi in conto esercizio dovuti sia in base alla legge sia in base a disposizioni contrattuali sono rilevati per competenza nell'esercizio in cui è sorto con certezza il diritto a percepirli.

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

Dividendi

I dividendi vengono rilevati in bilancio come proventi finanziari nell'esercizio nel quale, 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.

Non si procede alla rilevazione di proventi finanziari nel caso in cui la partecipata distribuisca, a titolo di dividendo, azioni proprie o attribuisca azioni derivanti da aumenti gratuiti di capitale.

Imposte sul reddito

Le imposte correnti sul reddito dell'esercizio sono iscritte in base di una realistica previsione del reddito imponibile effettuata in conformità alle disposizioni in vigore, tenendo conto delle esenzioni applicabili e dei crediti d'imposta spettanti, secondo quanto previsto dalla legislazione fiscale, e applicando le aliquote d'imposta vigenti alla data di bilancio.

Il relativo debito tributario è rilevato nello stato patrimoniale al netto degli acconti versati, delle ritenute subite e dei crediti d'imposta compensabili e non richiesti a rimborso; nel caso in cui gli acconti versati, le ritenute ed i crediti eccedano le imposte dovute viene rilevato il relativo credito tributario. I crediti e i debiti tributari sono valutati secondo il criterio del costo ammortizzato, salvo i casi in cui siano esigibili entro 12 mesi.

Sono inoltre stanziare, se significative, le imposte differite e/o anticipate, sulle differenze temporanee fra il risultato d'esercizio e il relativo imponibile fiscale.

Le imposte sul reddito differite e anticipate sono calcolate sull'ammontare cumulativo di tutte le differenze temporanee esistenti tra i valori delle attività e delle passività determinati con i criteri di valutazione civilistici ed il loro valore riconosciuto ai fini fiscali, destinate ad annullarsi negli esercizi successivi.

Le imposte sul reddito differite e anticipate sono rilevate nell'esercizio in cui emergono le differenze temporanee e sono calcolate applicando le aliquote fiscali in vigore nell'esercizio nel quale le differenze temporanee si riverseranno, qualora tali aliquote siano già definite alla data di riferimento del bilancio, diversamente sono calcolate in base alle aliquote in vigore alla data di riferimento del bilancio.

Il beneficio fiscale potenziale connesso a perdite e/o a interessi passivi riportabili è iscritto a bilancio, se significativo, soltanto se sussistono le seguenti condizioni:

- esiste una ragionevole certezza di ottenere in futuro imponibili fiscali che potranno assorbire le perdite e/o gli interessi passivi riportabili, entro il periodo nel quale le stesse sono deducibili secondo la normativa tributaria vigente;
- le perdite e gli interessi in oggetto derivano da circostanze ben identificate, ed è ragionevolmente certo che tali circostanze non si ripeteranno.

La società ha aderito, a partire dall'esercizio 2008, al consolidato fiscale nazionale ai sensi degli artt. dal 117 al 129 del D.P.R. 917/1986 come modificato dal d.lgs. 344/2003, in capo alla società CIR S.p.A. che funge da società consolidante e determina un'unica base imponibile per il gruppo di società aderenti al consolidato fiscale.

Nello stato patrimoniale sono pertanto iscritti i crediti e i debiti verso la società consolidante derivanti dalla quantificazione dei vantaggi fiscali attribuiti e ricevuti.

Sempre ai sensi del punto 1) dell'art. 2427 del Codice Civile, si precisa che nel bilancio non sono iscritti valori espressi all'origine in valute diverse dall'euro.

Utilizzo di stime

La redazione del bilancio richiede l'effettuazione di stime che hanno effetto sui valori delle attività e passività e sulla relativa informativa di bilancio. I risultati che si consuntiveranno potranno differire da tali stime. Le stime sono riviste periodicamente e gli effetti dei cambiamenti di stima, ove non derivanti da stime errate, sono rilevati nel conto economico dell'esercizio in cui si verificano i cambiamenti, se gli stessi hanno effetti solo su tale esercizio, e anche negli esercizi successivi se i cambiamenti influenzano sia l'esercizio corrente sia quelli successivi.

Fatti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio

I fatti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio che evidenziano condizioni già esistenti alla data di riferimento del bilancio e che richiedono modifiche ai valori delle attività e passività, secondo quanto previsto dal principio contabile di riferimento, sono rilevati in bilancio, in conformità al postulato della competenza, per riflettere l'effetto che tali eventi comportano sulla situazione patrimoniale e finanziaria e sul risultato economico alla data di chiusura dell'esercizio.

I fatti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio che indicano situazioni sorte dopo la data di bilancio, che non richiedono variazione dei valori di bilancio, secondo quanto previsto dal principio contabile di riferimento, in quanto di competenza dell'esercizio successivo, non sono rilevati nei prospetti del bilancio ma sono illustrati in nota integrativa, se ritenuti rilevanti per una più completa comprensione della situazione societaria.

Il termine entro cui il fatto si deve verificare perché se ne tenga conto è la data di redazione del progetto di bilancio da parte degli Amministratori, salvo i casi in cui tra tale data e quella prevista per l'approvazione del bilancio da parte dell'Assemblea si verifichino eventi tali da avere un effetto rilevante sul bilancio.

Analisi delle principali voci dello stato patrimoniale

Immobilizzazioni Immateriali e Materiali

Per le immobilizzazioni immateriali e materiali è stato predisposto un prospetto (allegato 1) in cui sono indicati, per ciascuna voce, gli importi lordi, i precedenti ammortamenti, i movimenti intercorsi nell'esercizio e i saldi finali, così come previsto dal punto 2) dell'art. 2427 del Codice Civile.



Costi di impianto e di ampliamento	31.12.2025	31.12.2024
Altri costi di impianto e di ampliamento	34	28

I Costi di impianto e ampliamento si riferiscono principalmente a oneri pluriennali sostenuti negli esercizi precedenti per l'acquisto di rami di azienda e sono iscritti con il consenso del Sindaco Unico. 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.

I costi iscritti sono ragionevolmente correlati a una utilità protratta in più esercizi, e sono ammortizzati sistematicamente in relazione alla loro residua possibilità di utilizzazione o in base alla durata residua dei contratti di locazione.

Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	31.12.2025	31.12.2024
Concessioni e licenze software	1.285	691
Marchi	0	2
Totali	1.285	693

I costi per Concessioni, Licenze e Marchi comprendono principalmente spese per l'acquisto di software e per lo sviluppo di applicativi. Gli investimenti riguardano principalmente i diritti d'uso per il software di gestione della cartella clinica elettronica.

Avviamento	31.12.2025	31.12.2024
Riabilitazione, Cure Psichiatriche e Assistenza non residenziale	36.417	42.277
Residenze Socio Assistenziali (RSA)	23.684	32.347
Totali	60.101	74.624

Ai sensi del punto 3-bis) dell'art. 2427 Codice Civile si precisa che gli avviamenti iscritti in bilancio derivano dalle operazioni di fusione delle strutture acquisite dalla Società.

La Società ha sottoposto a verifica di recuperabilità il valore residuo delle attività materiali ed immateriali iscritte nel bilancio al 31 dicembre 2025. In particolare, gli avviamenti iscritti nel bilancio sono assoggettati ad impairment test anche in assenza di indicatori di perdita almeno una volta l'anno.

La Società ha provveduto all'individuazione delle CGU che rappresentano il più piccolo gruppo identificabile di attività in grado di generare flussi di cassa ampiamente indipendenti all'interno del bilancio. Per individuare le CGU si è tenuto conto della struttura organizzativa, della tipologia di business e delle modalità attraverso cui viene esercitato il controllo sull'operatività delle CGU stesse. A tal proposito si segnala che, vista l'evoluzione dell'attività e l'articolazione della società nonché i cambiamenti che negli ultimi anni stanno ridefinendo il settore di riferimento, la società ha ritenuto opportuno, a partire dal 2022, attuare un adeguamento della struttura organizzativa (per divisione operativa). Tale riorganizzazione è stata riflessa anche nella rideterminazione delle CGU identificate ai fini del test d'impairment e prevede una organizzazione divisionale, in cui ogni divisione rispecchia un settore operativo con peculiarità specifiche. La ratio è la necessità di avere un modello organizzativo più efficace per la gestione di business diversi per "drivers" e modalità gestionali, quali le RSA da una parte e le attività di riabilitazione dall'altra, assegnando ai responsabili di ciascuna divisione operativa il pieno controllo delle attività di loro competenza.

Le CGU individuate dal management, a cui è stato allocato l'avviamento sono le seguenti: Residenze Socio Assistenziali (RSA) Italia e Riabilitazione, Cure Psichiatriche e Assistenza Non Residenziale.

La recuperabilità dei valori iscritti è stata verificata confrontando il valore netto contabile attribuito alle CGU



(Cash Generating Unit ovvero unità elementari di generazioni di cassa), compreso l'avviamento (Carrying Amount) con il valore recuperabile (valore d'uso). Il valore d'uso è rappresentato dal valore attuale dei flussi finanziari futuri che si stima deriveranno dall'uso continuativo dei beni riferiti alle cash generating unit e dal valore terminale attribuibile alle stesse.

In taluni casi, ove applicabile, si è tenuto conto delle risultanze di perizie immobiliari.

Assunzioni di carattere generale

- Si ipotizza una crescita costante sostenuta da fattori demografici, come l'incremento della quota di popolazione con età superiore a 80 anni. Tale fascia di età necessita di un'assistenza maggiore e altamente qualificata ed è prevista in forte crescita nei prossimi anni;
- La spesa pubblica, collegata al Fondo Sanitario Nazionale, è stata ipotizzata in crescita (nonostante la stabilità della sua incidenza in % del PIL), in linea con le previsioni ufficiali da legge di Bilancio (con un livello di spesa complessivo relativo alla long-term care pari a 14 €/mld);
- Contestualmente è stata ipotizzata una continua crescita nella spesa sanitaria privata, al momento pari a circa 48 €/mld a livello di mercato italiano, rappresentante più del 26% della spesa sanitaria pubblica totale;
- Viene monitorato il gap strutturale nel mercato del lavoro relativo al personale sanitario, in particolare per la figura degli infermieri, che potrebbe esercitare una pressione sull'aumento dei costi del lavoro durante il periodo di Piano;
- A livello legislativo, sono stati analizzati gli effetti derivanti da riforme come la "Legge Anziani" e la "Legge Concorrenza", che potrebbero avere impatti a livello di accettazione di pazienti e di ridefinizione periodica delle condizioni economiche dei contratti pubblici. Tuttavia, non è stato possibile definire gli impatti e le tempistiche effettive di tali riforme, in quanto risultano ancora in fase di discussione. Infine, le pressioni per il rinnovo dei contratti collettivi nazionali di lavoro, sia pubblici sia privati, e l'incremento delle tariffe pubbliche relative ai servizi di riabilitazione avranno luogo negli anni 2026 e 2027.

In aggiunta a tali assunzioni di carattere generale, si riportano sotto le assunzioni specifiche per ciascuna CGU:

Assunzioni di carattere generale relative alla CGU RSA Italia

- Progressiva ripresa del tasso di occupazione: cresce la domanda di assistenza domiciliare (anche oltre gli obiettivi del PNRR), ma ancora con limitata ampiezza/intensità dei servizi, senza sostituire i servizi residenziali. Tale incremento della domanda evidenzia la necessità di rafforzare l'offerta di assistenza a lungo termine sia in strutture dedicate come ospedali e case di cura sia per l'assistenza domiciliare.
- Nonostante la crescita degli ultimi anni, l'Italia registra ancora un basso numero di posti letto in case di riposo rispetto agli altri grandi paesi europei, con un'elevata domanda che supera significativamente l'offerta;
- L'offerta è concentrata nel Nord Italia e il mercato risulta frammentato con operatori privati che rappresentano il 25% dell'offerta totale, mentre si registra un incremento del peso di Società Cooperative.

Assunzioni relative alla CGU Riabilitazione, Cure Psichiatriche e Assistenza Non Residenziale

- La domanda di servizi per prestazioni per la salute mentale rimane elevata. Ad oggi, circa 4,8 milioni di persone soffrono di disturbi psichiatrici. Attualmente, meno di 1 milione di pazienti vengono trattati. Si prevede che questo numero aumenterà a causa di un mix di fattori demografici e sociali;
- Il numero limitato di pazienti trattati è legato a una disponibilità di posti letto e di personale dedicato inferiore rispetto a quella dei principali paesi europei. La spesa pubblica per la salute mentale rappresenta solo circa il 3% del fondo nazionale per la sanità;

- In alcune regioni l'offerta di strutture per la salute mentale è ancora limitata, inoltre, anche il numero di strutture private accreditate per pazienti acute risulta limitato;
- Il numero di posti letto per la riabilitazione in Italia è stabile ma ancora inferiore alla media europea. A livello geografico la concentrazione maggiore si ha nel Nord-Ovest, con una buona presenza di strutture private accreditate;
- previsto l'incremento delle tariffe pubbliche nella riabilitazione tra il 2026 e il 2027;

Il piano aziendale 2026-2030 approvato dal Consiglio di Amministrazione di KOS S.p.A. sulla base del quale è stato predisposto il test d'impairment si basa sia su variabili controllabili dal management del Gruppo sia su ipotesi circa l'evoluzione di variabili esogene non direttamente controllabili o gestibili dalla Direzione del Gruppo.

In particolare, il piano è stato costruito sulla base di stime puntuali effettuate per le singole strutture del gruppo, e utilizzando *key value drivers* specifici.

Per la determinazione del Terminal Value, è stato applicato un tasso di crescita a lungo termine (g-rate) pari al 2,0% per l'Italia. Tali parametri risultano coerenti con le prospettive di crescita di lungo periodo della produzione, del settore di riferimento e del contesto macroeconomico dei paesi in cui il Gruppo opera.

Il tasso di attualizzazione (WACC) adottato riflette l'attuale scenario del costo del denaro e i rischi specifici del settore operativo. Per le attività in Italia, il tasso post-imposte si attesta al 6,0% (in riduzione rispetto al 6,5% del 2024), mentre per le attività in Germania il valore è pari al 5,4% (rispetto al 5,6% del 2024).

Sulla base del test effettuato non sono emerse situazioni di perdite di valore.

Si evidenzia inoltre che, considerato che il valore recuperabile è determinato sulla base di stime, il Gruppo non può assicurare che non si verifichi una perdita di valore degli avviamenti in periodi futuri.

Il Gruppo ha provveduto ad elaborare l'analisi di sensitività considerando il variare degli assunti di base del test di impairment ed in particolar modo sulle variabili che incidono maggiormente sul valore recuperabile (tasso di attualizzazione, tassi di crescita) determinando il livello di tali variabili che rendono il valore d'uso pari al valore contabile come di seguito esposto:

- 1) RSA Italia: l'analisi di sensitività evidenzia risultati positivi anche considerando un tasso di crescita inferiore di 0,5% e un WACC apprezzabilmente superiore a quello utilizzato nel test.
- 2) Riabilitazione e Cure Psichiatriche: l'analisi di sensitività evidenzia risultati positivi anche considerando un tasso di crescita inferiore di 0,5% e un WACC apprezzabilmente superiore a quello utilizzato nel test.

E' stato inoltre effettuata un'analisi di sensitività calcolando il WACC e la riduzione di EBITDA di *break-even* ovvero che condurrebbero ad una cover pari a zero.

- 1) Per l'area RSA Italia la cover verrebbe azzerata in caso di un EBITDA reduction complessiva pari al 25,43% o con un incremento del WACC del 2,87%.
- 2) Per l'area Riabilitazione e Cure Psichiatriche l'EBITDA reduction risulta pari a circa il 21,69% mentre il WACC increase del 1,91%.

I periodi di ammortamento originari degli avviamenti variano tra i 12 e 20 anni. Questo trova giustificazione nella capacità reddituale delle residenze o strutture sanitarie derivante dal fatto che si tratta di strutture quasi totalmente convenzionate con il SSN e che, in condizioni normali, hanno tassi di saturazione media dei posti letto costanti nel tempo.

Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	31.12.2025	31.12.2024
Migliorie su beni di terzi in corso e altre immobilizzazioni immateriali in corso	1.702	4.253
Totali	1.702	4.253

Le immobilizzazioni in corso e acconti includono le spese sostenute su immobili in locazione per la messa a norma delle strutture in modo da renderle conformi al dettato delle vigenti normative per la sicurezza e



antincendio, nonché le spese sostenute per ristrutturazione, restyling o interventi di riqualificazione energetica, sempre di immobili condotti in locazione.

Altre immobilizzazioni immateriali	31.12.2025	31.12.2024
Migliorie su beni di terzi	57.531	52.955
Oneri pluriennali su finanziamenti e altri oneri	129	162
Totali	57.660	53.117

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

Gli **oneri pluriennali** sono relativi alle consulenze finanziarie, agli oneri tributari e alle spese notarili e peritali sostenute per ottenere finanziamenti.

Terreni e fabbricati	31.12.2025	31.12.2024
Terreni	13.434	13.434
Fabbricati	91.539	90.273
Altri fabbricati	595	595
Totali	105.568	104.302

La variazione rispetto all'esercizio precedente è dovuta principalmente agli investimenti del periodo parzialmente compensati dall'ammortamento del periodo.

Si ricorda che nel corso del 2020 la società si era avvalsa della possibilità di rivalutare alcuni immobili secondo quanto previsto dall'art. 110 del D.L. 104/2020. Il maggior valore emerso sulla base di perizie predisposte da consulenti esterni risultava pari a 16.373 migliaia di euro mentre era stata iscritta una riserva di rivalutazione in sospensione di imposta pari a 15.882 migliaia di euro al netto dell'imposta sostitutiva (3%) pari a 491 migliaia di euro. Nel corso del 2021 tale riserva subiva un incremento pari a 2.656 migliaia di euro a seguito della fusione per incorporazione della controllata Casa di Cura Sant'Alessandro. Nel corso del 2023 tale riserva subiva un incremento pari a 6.413 migliaia di euro a seguito della fusione per incorporazione della controllata Villa Armonia.

Si riportano di seguito alcuni dettagli relativi alle immobilizzazioni materiali.

Impianti e macchinario	31.12.2025	31.12.2024
Impianti generici	1.947	1.301
Impianti elettrici ed idraulici	2.821	2.121
Impianti sanitari	510	593
Impianti cucina	285	370
Impianti telefonici e dati	1.037	1.229
Totali	6.600	5.614

Attrezzature industriali e commerciali	31.12.2025	31.12.2024
Attrezzature per cucina	781	931
Attrezzature generiche	2.324	2.424
Attrezzature sanitarie	8.328	7.851
Totali	11.433	11.206

Altri beni	31.12.2025	31.12.2024
Mobili e arredi	6.128	6.615
Biancheria	176	247
Macchine e sistemi elettronici	120	109
Automezzi	91	65
Autovetture	76	94
Altre	32	44
Totali	6.623	7.174

Le principali variazioni che hanno interessato questa voce e le due precedenti, al lordo delle rispettive quote di ammortamento di competenza del periodo e alla variazione di perimetro, si riferiscono agli acquisti che sono normalmente effettuati ogni anno per mantenere in efficienza impianti, attrezzature e arredi delle residenze gestite dalla Società.

Vengono di seguito riportate le aliquote d'ammortamento applicate per le varie voci delle immobilizzazioni materiali, che, come abbiamo già detto esponendo i principi contabili e i criteri di valutazione seguiti nella redazione del bilancio, sono ritenute rappresentative della residua possibilità di utilizzo delle stesse e, ai sensi del punto 2) dell'art. 2426 Codice Civile, non sono variate rispetto all'esercizio precedente:

Fabbricati	3,0%
Impianti generici	8,0%
Impianti elettrici ed idraulici	12,0%
Impianti sanitari	12,0%
Impianti cucina	12,0%
Impianti telefonici e dati	12,0%
Attrezzature per cucina	25,0%
Attrezzature generiche	25,0%
Attrezzature sanitarie	12,5%
Mobili e arredi sanitari	10,0%
Biancheria	40,0%
Macchine ufficio elettroniche	20,0%
Autovetture e automezzi	20-25%
Apparecchiature telefoniche	20,0%

Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	31.12.2025	31.12.2024
Altre immobilizzazioni materiali in corso	7.607	7.002
Totali	7.607	7.002

I saldi delle immobilizzazioni in corso e acconti relativi all'esercizio si riferiscono principalmente a investimenti in nuove costruzioni nonché in impianti e mobilio a seguito ristrutturazione e restyling in corso su alcune strutture.

Ai sensi del punto 8) dell'art. 2427 c.c. si precisa che nell'esercizio in esame non sono stati imputati oneri finanziari ai valori iscritti nell'attivo dello stato patrimoniale.



Immobilizzazioni finanziarie

Alla data del bilancio, le partecipazioni effettivamente possedute dalla Vostra Società erano le seguenti:

Partecipazioni in imprese controllate	31.12.2025	31.12.2024
Abitare il Tempo Srl	1.233	1.233
Sanatrix Srl	35.047	35.046
Jesilab Srl	634	634
Fidia Srl	328	328
Charleston Holding Gmbh	70.028	70.028
Kos servizi scarl	188	188
Totali	107.458	107.457

Il dettaglio e la relativa movimentazione delle partecipazioni sono esposti nell'allegato n. 4

Nel corso dell'esercizio 2025 si è proceduto ad acquisire alcune quote di minoranza nella società Sanatrix Srl.

Si ricorda che Kos Servizi S.c.a.r.l. è la società consortile che gestisce tutte le funzioni di supporto all'attività caratteristica (manutenzioni, pulizie, servizi ICT, acquisti, etc.) delle società operative facenti parte del Gruppo KOS.

Le informazioni relative alle partecipazioni possedute direttamente o indirettamente nelle imprese controllate, collegate e agli altri titoli e partecipazioni immobilizzate, secondo il combinato disposto degli artt. 2423-bis, 2426 e 2427 del Codice Civile sono contenute nell'allegato n.5. I valori relativi alle società partecipate indicati nell'allegato si riferiscono all'ultimo bilancio disponibile.

Le differenze negative tra i valori delle partecipazioni e le corrispondenti quote di patrimonio netto, come si evince nell'allegato 5, riguardano il maggior prezzo pagato a titolo di avviamento per l'acquisizione delle società. La Società ha condotto un test di impairment volto a valutare la recuperabilità del valore tramite i flussi di cassa attesi nei prossimi esercizi e desumibili dai più recenti dati di natura previsionale relativi all'evoluzione economica-finanziaria prevista per il periodo 2026-2030, scontati utilizzando un appropriato tasso che misura il costo del denaro e la remunerazione del rischio, date le rispettive strutture di rapporto capitale/debito, concretizzatosi in un WACC pari al 6% (6,5% nel 2024) per l'Italia ed un WACC pari al 5,4% (5,6% nel 2024) per la Germania. Da tale test non sono emerse perdite durevoli di valore delle partecipazioni.

Partecipazioni in altre imprese	31.12.2025	31.12.2024
Fondo Immobiliare Spazio Sanità	900	900
Altre partecipazioni	19	18
Totali	919	918

Il fondo immobiliare Spazio Sanità, gestito da Beni Stabili Gestioni SGR e destinato a investitori istituzionali, è stato costituito nel 2011, ha una durata di 15 anni e si propone di acquisire e gestire parte degli immobili strumentali all'esercizio delle attività del gruppo KOS. Al 31 dicembre 2025 la percentuale di partecipazione al fondo della società è pari allo 0,80% (18 quote su 2.241).

Nella voce crediti finanziari verso imprese controllate sono iscritti i crediti derivanti dall'attività di finanziamento volta a sostenere le società partecipate dettagliate nella seguente tabella.



Crediti finanziari verso controllate	31.12.2025	31.12.2024
Charleston Holding Gmbh	43.500	43.500
Totali	43.500	43.500

Il credito finanziario verso Charleston Holding Gmbh si riferisce ai finanziamenti concessi per l'acquisizione del Gruppo Charleston attraverso la holding tedesca Charleston Holding Gmbh. I due finanziamenti sono regolati all'Euribor a 6 mesi maggiorato del 2,20% per il finanziamento con debito residuo pari a 22 milioni di euro ed Euribor 6 mesi maggiorato del 2,25% per il finanziamento con debito residuo pari a 21,5 milioni di euro.

Nei crediti finanziari verso controllante sono inclusi i saldi a credito relativi alla gestione centralizzata della tesoreria con la controllante KOS S.p.A. pari a 2.080 migliaia di euro

Crediti vs altri	31.12.2025	31.12.2024
Deposito cauzionale locazione RSA Dogliani Biarella	0	20
Deposito cauzionale AON (Welfare)	80	
Deposito Asta Pubblica Comune S. Marcello	10	10
Altri depositi cauzionali	263	220
Totali	353	250

Gli altri depositi cauzionali fanno principalmente riferimento a versamenti cauzionali per l'affitto di alcune strutture e ai depositi cauzionali effettuati dalle varie residenze ai diversi fornitori di energia elettrica, gas ed acqua.

Rimanenze

Rimanenze di materie prime, sussidiarie e di consumo	31.12.2025	31.12.2024
Beni sanitari	1.666	1.902
Beni alimentari	28	23
Altri beni	41	8
Totali	1.735	1.933

Le rimanenze sono costituite dai materiali necessari per la normale gestione delle residenze.

Ai sensi del punto n. 10) dell'art. 2426 Codice Civile 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.

Crediti

Crediti verso clienti esigibili entro l'esercizio	31.12.2025	31.12.2024
Crediti verso clienti pubblici	73.917	72.728
Crediti verso clienti privati	9.419	9.256
Fondo svalutazione crediti	-9.462	-9.717
Totali	73.874	72.267

Nella tabella seguente riportiamo la movimentazione del fondo svalutazione crediti negli esercizi 2025 e 2024.



Movimentazione fondo svalutazione crediti	2025	2024
Fondo all'inizio dell'esercizio	9.717	14.105
Variazione di perimetro	0	0
Importi utilizzati a copertura di perdite	-840	-4.688
Rilascio per incasso crediti oltre 5 anni	0	0
Accantonamento dell'esercizio su crediti commerciali	586	300
Totali	9.462	9.717

Il fondo svalutazione crediti sopra esposto riflette le rettifiche di valore operate per adeguare il valore dei crediti al loro presumibile valore di realizzo.

Si osserva che i crediti verso clienti, compresi quelli nei confronti delle A.S.L., derivano quasi totalmente dalle normali prestazioni di servizi offerte dalla Società e sono quasi esclusivamente nei confronti di clienti nazionali.

Nella tabella seguente riportiamo i crediti verso clienti suddivisi per regione, al netto del fondo svalutazione:

Crediti verso clienti suddivisi per regione	31.12.2025	31.12.2024
Lombardia	4.971	4.705
Trentino Alto	1.298	1.613
Veneto	3.140	3.886
Piemonte	3.258	3.403
Liguria	4.662	3.442
Toscana	3.078	2.582
Emilia Romagna	11.771	9.862
Marche	29.731	33.112
Umbria	679	382
Abruzzo	1.548	1.402
Molise	146	176
Puglia	368	371
Lazio	4.309	3.129
Calabria	279	212
Basilicata	32	48
Campania	3.961	3.636
Sicilia	47	25
Sardegna	25	25
Esteri e altre	570	256
Totali	73.874	72.267

I crediti verso imprese controllate pari a 1.151 migliaia di euro riguardano cessioni di beni o servizi alle società controllate.

Crediti tributari esigibili entro l'esercizio	31.12.2025	31.12.2024
Erario acconti IRES/IRAP	25	25
Altri crediti tributari a breve	170	182
Totali	195	207

Imposte anticipate	31.12.2025	31.12.2024
Totali	7.629	8.269



Le imposte anticipate riguardano sostanzialmente, in conformità al disposto del documento OIC n. 25 “Imposte sul reddito”, le imposte prepagate relative agli ammortamenti degli avviamenti per la quota temporaneamente non deducibile, all'ammortamento dei terreni fiscalmente ineducibile, 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.

Per quanto riguarda la descrizione dettagliata delle differenze temporanee che ne hanno comportato la rilevazione, così come previsto dal punto 14) dell'art. 2427 del Codice Civile, si rinvia al prospetto riportato in sede di commento al fondo imposte differite al paragrafo “Fondo per imposte, anche differite”.

Crediti verso altri esigibili entro l'esercizio	31.12.2025	31.12.2024
Fornitori c. anticipi	112	238
Crediti verso dipendenti	89	150
Crediti vs società di factoring	2.678	8.829
Crediti per polizza TFR	70	70
Altri crediti	659	1.471
Totali	3.608	10.758

Il credito verso società di factoring si riferisce al saldo relativo alla cessione di crediti nei confronti di alcune aziende sanitarie con clausola pro soluto attraverso la società Mediofactoring S.p.A. e Unicredit factoring S.p.A.. La variazione si riferisce agli incassi ricevuti dalla società di factoring di una parte dei crediti ceduti. La riduzione dei crediti verso dipendenti è dovuta in particolare alla riduzione degli anticipi sul TFR.

Crediti verso altri esigibili oltre l'esercizio	31.12.2025	31.12.2024
Crediti vs INAIL	165	119
Crediti diversi	771	859
Totali	936	978

I crediti diversi oltre l'esercizio successivo includono anticipi su canoni di locazione futuri relativi ad una struttura nelle Marche.

Tutti i crediti esposti in bilancio, al netto dei fondi svalutazione già commentati in precedenza, derivano da operazioni effettuate sul territorio nazionale, sono esigibili e pertanto su di essi non sono state effettuate ulteriori rettifiche di valore.

Inoltre, ai sensi del punto 6) dell'art. 2427 del Codice Civile si precisa che non esistono crediti di durata residua superiore a cinque anni.

Attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria	31.12.2025	31.12.2024
Liquidità depositata c/o KOS S.p.A.	70.581	82.354
Totali	70.581	82.354

Si ricorda che il Gruppo KOS, al fine di ottimizzare i flussi finanziari tra le società del gruppo, ha implementato una gestione centralizzata della tesoreria, cercando così di eliminare concomitanti posizioni di debito e credito in capo alle singole società con evidenti vantaggi sia a livello di Gruppo sia a livello di società in termini di riduzione degli oneri finanziari e di maggiore e più flessibile disponibilità di fido.

La Società individuata quale veicolo per l'implementazione del cash pooling è stata la capogruppo KOS S.p.A. mentre il partner bancario scelto è stata Banca Intesa Sanpaolo con la quale tutte le società del Gruppo, hanno firmato i relativi contratti.

I crediti verso KOS S.p.A. iscritti in questa voce del bilancio al 31 dicembre 2025 si riferiscono appunto alla liquidità trasferita dalla società nel sistema di gestione centralizzata della tesoreria.

La gestione del cash pooling è regolata ad un tasso di interesse pari alla media dell'Euribor 1 mese oltre spread come applicato dalla banca, diminuito di 0,05% se a credito, e aumentato dello 0,05% se a debito.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide al 31 dicembre 2025 ammontano a 1.255 migliaia di euro, sono dettagliate nella loro esposizione in bilancio. Si precisa che gli assegni in cassa sono quelli ricevuti dagli ospiti a pagamento delle rette e in attesa di essere versati sui conti correnti bancari.

Per quanto riguarda la variazione rispetto all'esercizio precedente si rimanda al rendiconto finanziario.

Ratei e risconti attivi

Ratei e risconti attivi	31.12.2025	31.12.2024
Risconti per canoni di leasing	509	726
Risconti per commissioni su finanziamenti	12	12
Risconti per canoni di locazione ed altri	637	1.266
Totali	1.158	2.004

I risconti per canoni di locazione si riferiscono principalmente agli immobili di Parco Sempione per le quote versate nel 2025 di competenza dell'esercizio 2026.

I risconti per commissioni su finanziamenti si riferiscono alle relative quote di competenza dei periodi futuri su finanziamenti erogati da BPM.

Infine, gli altri risconti sono relativi sostanzialmente a servizi appaltati a global service, prestazioni pubblicitarie, canoni di manutenzione e risconti assicurativi. Non ci sono ratei e risconti di durata superiore ai 5 anni.

Patrimonio netto

Il Capitale Sociale al 31 dicembre 2025 pari a 2.550.000 è composto da n. 4.903.845 quote del valore nominale di euro 0,52 cadauna e risulta interamente sottoscritto e versato.

I movimenti intervenuti in tutti i conti di patrimonio netto durante l'esercizio sono riassunti nell'allegato 1 sulla base di quanto disposto dall'art 2427 del Codice Civile numeri 4 e 7 bis a proposito della movimentazione del patrimonio netto e della analisi delle riserve sulla loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuzione.

Ai sensi dei punti 18) e 19) dell'art. 2427 c.c. si precisa che la Società non ha emesso altri strumenti finanziari.

La riserva "Avanzo di fusione" rappresenta principalmente l'avanzo risultante dalla fusione avvenuta nel corso dell'esercizio 2017 di Residenze Anni Azzurri S.r.l..

Ai sensi del punto 7-bis) dell'art. 2427 del Codice Civile nell'allegato 1 si riportano le riserve iscritte nel patrimonio netto specificandone origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché la situazione fiscale in caso di distribuzione.

Si ricorda che a seguito di un'operazione di fusione avvenuta nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2007, nel patrimonio netto della Società, sono state ripristinate riserve in sospensione d'imposta all'epoca presenti nel capitale e nel patrimonio netto della società incorporata Santo Stefano S.r.l., solo parzialmente utilizzate nel 2010 per ripianare la perdita d'esercizio 2008.



La riserva di rivalutazione, creata nel 2020, e che ammontava al 31 dicembre 2020 a 15.882 migliaia di euro fa riferimento alle rivalutazioni dei beni d'impresa definite dall'art. 110 del D.L. 104/2020. Essa, a seguito della fusione di Casa di Cura Sant'Alessandro, ha rilevato un incremento di 2.656 migliaia di euro nel 2021.

Nel corso dell'esercizio 2021 la Società si era avvalsa della possibilità di riallineare i valori civilistici e fiscali relativi ai disavanzi di fusione e i valori di alcuni immobili in base al DL 104/2020 e successive modifiche. Il valore netto riallineato è stato pari a circa 102 milioni di euro corrispondente ad una quota di ammortamento fiscale pari a circa 1,8 milioni di euro fino al 2070 (50 anni). A fronte di questa operazione sono state vincolate riserve a patrimonio netto pari a 98,8 milioni di euro al netto dell'imposta sostitutiva pari a 3,4 milioni di euro. Non si registrano variazioni in merito alla fine del presente esercizio.

Le riserve in sospensione di imposta che dopo questa compensazione residuano sono individuate nell'allegato n. 3 alla presente Nota Integrativa e vengono qui di seguito elencate:

- Riserva conferimenti agevolati L. 576/1975;
- Fondo svalutazione crediti.
- Riserva di rivalutazione ex art. 110 del D.L. 104/2020.
- Riserva per riallineamento ex art. 110 del D.L. 104/2020.

Si precisa inoltre che, per le sopraindicate riserve, non sono state contabilizzate le relative imposte differite in quanto non sussistono fondati motivi per ritenere che saranno utilizzate con modalità tali da far venir meno il presupposto di non tassabilità.

Per quanto riguarda la riserva di rivalutazione non sono state iscritte imposte differite in quanto il valore contabile è pari al valore fiscale.

A seguito del recepimento della direttiva 2013/34/EU in materia di bilancio di esercizio si evidenzia che non sono distribuibili gli utili che derivano dalla valutazione al fair value degli strumenti finanziari derivati non utilizzati o non necessari per la copertura. Le riserve di patrimonio che derivano dalla valutazione al fair value di derivati utilizzati a copertura dei flussi finanziari attesi di un altro strumento finanziario o di un'operazione programmata non sono considerate nel computo del patrimonio netto per le finalità di cui agli articoli 2412, 2433, 2442, 2446 e 2447 e, se positive, non sono disponibili e non sono utilizzabili a copertura delle perdite.

Ai sensi del punto n. 5) del primo comma dell'art. 2426 Codice Civile, si precisa che non ci sono riserve vincolate a coprire l'ammontare dei costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità in quanto al 31 dicembre 2021 tali costi erano stati completamente ammortizzati.

Ai sensi dei punti 20) e 21) dell'art. 2427 del Codice Civile, si precisa che la Società non ha costituito alcun patrimonio destinato a uno specifico affare.

Fondi per rischi ed oneri

Fondi per trattamento di quiescenza e obblighi simili	31.12.2024 az . Perimetro	Acc.ti	Utilizzi	31.12.2025
Indennità fine mandato amministratori	72	0	0	72

Si ricorda che, a fronte di questa indennità, la Società ha stipulato una polizza di assicurazione il cui importo è iscritto nell'attivo.



Fondi per imposte, anche differite

Ai sensi del punto 14) dell'art. 2427 del Codice Civile, si riporta di seguito un prospetto contenente, in migliaia di euro, la descrizione delle differenze temporanee che ne hanno comportato la rilevazione di imposte anticipate e differite, l'aliquota applicata e le variazioni rispetto all'esercizio precedente nonché gli importi accreditati o addebitati a conto economico oppure a patrimonio netto. Qualora siano state contabilizzate in bilancio imposte anticipate attinenti a perdite dell'esercizio o di esercizi precedenti, sono fornite le motivazioni dell'iscrizione, l'ammontare non ancora contabilizzato e/o le motivazioni della mancata iscrizione.

(in euro/K)

Imposte anticipate e differite	Aliquota	31.12.2025		31.12.2024	
		Imponibili	Imposte	Imponibili	Imposte
Imposte anticipate					
Fondi svalutazione crediti tassati	24,0%	7.549	1.812	7.724	1.848
Amm.ti avviamenti e terreni da dedurre	27,9%	673	188	635	177
Svalutazioni di immobilizzazioni	27,9%	150	42	463	129
Amm.ti e canoni leasing terreni da dedurre	24,0%	3.967	952	3.688	885
F.di oneri e rischi futuri	27,9%	895	250	2.074	579
F.di rischi per contenzioso dipendenti	24,0%	5.177	1.242	5.102	1.224
F.do rinnovo CCNL e premi dipendenti	24,0%	7.739	1.857	8.730	2.095
Ammortamenti eccedenti il massimo fiscale	24,0%	1.067	256	1.037	249
Imposte a deducibilità differita	24,0%	600	144	569	137
Emolumenti amministratori	24,0%	290	70	192	46
F.di vertenze RC	24,0%	3.142	754	3.142	754
Perdite fiscali e ACE riportabili	24,0%	0,00%	0	0	0
Altre	24,0%	258	62	608	146
Totale imposte anticipate		31.507	7.629	33.964	8.269
Imposte differite					
Disavanzi	24,0%	0	0	0	0
Plusvalenze immobiliari rateizzate	24,0%	0	0	0	0
Totale imposte differite			0		0
Imposte anticipate o (differite) nette		31.507	7.629	33.964	8.269

La voce altre include principalmente differite attive su perdite fiscali non trasferite al consolidato fiscale utilizzabili in esercizi successivi.

In base allo sviluppo dei piani industriali la Società ritiene recuperabili le imposte sulle differenze temporanee misurate nell'orizzonte di piano.

La riduzione dei crediti per imposte anticipate è dovuta principalmente al rilascio e all'utilizzo dei fondi rinnovi contrattuali.

Altri fondi rischi

Altri fondi	31.12.2024	Rilasci a CE	Acc.ti	Utilizzi	31.12.2025
F.do per rinnovo CCNL	4.810	601		475	3.734
F.do per premi a dipendenti	3.920		3.145	3.060	4.005
F.do vertenze RTC/RCO	3.142		318	318	3.142
F.do rischi diversi	6.141	611		2.464	4.288
F.do rischi per contenziosi dipendenti/ristrutt	3.977		1.117	750	4.344
Totali	21.990	1.212	4.580	7.067	19.513

Il fondo per rinnovo CCNL rappresenta il valore stimato delle eventuali competenze da riconoscere al personale delle RSA per il rinnovo dei contratti collettivi nazionali. A partire dal 1° giugno 2023, Kos Care S.r.l. ha scelto di applicare al proprio personale impegnato presso le Residenze Sanitarie Assistenziali il



Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro per il personale dipendente del settore assistenziale, socio sanitario e delle cure post intensive sottoscritto nel 2022 dall'associazione dei datori di lavoro Confcommercio Salute e Cura con l'assistenza di Confcommercio Imprese per l'Italia e delle OOSS FISASCAT CISL e UILTuCS UIL. L'utilizzo si riferisce agli importi erogati a seguito delle conciliazioni con i dipendenti. Il rilascio si riferisce all'eccedenza del fondo accantonato a copertura del rischio di eventuali oneri contrattuali ancora da riconoscere ai dipendenti.

Viene inoltre accantonato, di anno in anno, un fondo per far fronte ai premi di merito che si prevede saranno corrisposti ai dipendenti nell'esercizio successivo ma di competenza di quello in corso.

Il fondo vertenze RCT/RCO riguarda i contenziosi con pazienti, ospiti o dipendenti per responsabilità civile.

Quanto al fondo rischi diversi, include principalmente accantonamenti a fronte di rischi correlati ad altre cause di diversa origine ed in particolare ai rischi potenziali di responsabilità in solido nei contratti di appalto o somministrazione.

Il fondo rischi per contenziosi dipendenti include importi a fronte di controversie con il personale per le quali è probabile che la Società sia chiamata a corrispondere somme a titolo di sanzioni o risarcimento danni.

Gli accantonamenti ai fondi rischi vengono classificati nel conto economico in base alla natura corrispondente (personale, servizi, ricavi etc.).

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	31.12.2025	31.12.2024
Saldo all'inizio dell'esercizio	12.319	13.661
Variazione di perimetro		
Quota maturata e stanziata a conto economico	9.505	9.665
Indennità liquidate nell'esercizio e versamenti a fondi tesoreria	-10.727	-11.007
Saldo alla fine dell'esercizio	11.097	12.319

Si ricorda che il debito per TFR iscritto in bilancio è al netto dei crediti nei confronti del Fondo Tesoreria dell'INPS per la quota del TFR relativa ai dipendenti che non hanno optato per mantenere lo stesso in azienda.

Debiti

I debiti verso banche esigibili entro l'esercizio successivo accolgono solamente le quote a breve termine dei finanziamenti a medio lungo termine erogati alla società.

Debiti vs banche esigibili entro l'esercizio	31.12.2025	31.12.2024
Quote a breve di finanziamenti a m/l termine		55
Quote a breve di mutui ipotecari a m/l termine		0
Totali	0	55

Debiti vs banche esigibili oltre l'esercizio	Quota a b t 31.12.2025	Quota a m/l t 31.12.2025	di cui oltre 5 anni	Garanzie	Scadenza
BPM finanziamento per costruzione RSA Modena		940		Ipotecaria	31/12/2035
Totali	0	940	0		



Si tratta di mutuo in costruendo stipulato con Banco Bpm in data 30/07/2025 per un importo totale di euro 9.000.000 per la costruzione di una RSA a Modena. Il tasso di preammortamento è pari a Euribor 6 mesi 360+2,10% e il primo rimborso è previsto il 30/06/2028.

Acconti esigibili entro l'esercizio	31.12.2025	31.12.2024
Anticipi da clienti	61	112

Debiti vs fornitori esigibili entro l'esercizio	31.12.2025	31.12.2024
Totali	31.975	33.962

Il saldo dei debiti verso società controllate pari a € 10.775 migliaia di euro è dettagliato nella tabella, inclusa nella relazione sulla gestione, che illustra i saldi delle operazioni con le società controllate e collegate. Il principale saldo a debito si riferisce alla società Kos Servizi Scarl per la fornitura di servizi di ristorazione, pulizie, manutenzioni.

Debiti vs imprese controllanti esigibili entro l'esercizio	31.12.2025	31.12.2024
KOS S.p.A. Finanziari		77.830
KOS S.p.A. Commerciali	1.145	860
CIR S.p.A.	10.486	7.812
Totali	11.631	86.502

Debiti vs imprese controllanti esigibili oltre l'esercizio	31.12.2025	31.12.2024
KOS S.p.A. Finanziari	176.214	133.152

I debiti finanziari verso la controllante che ammontano complessivamente a 176.214 migliaia di euro (210.982 migliaia di euro nel 2024) si riferiscono ai finanziamenti ricevuti dalla capogruppo KOS S.p.A. per finanziare le operazioni di acquisizione.

In data 12 ottobre 2025 la controllante KOS S.p.A. ha provveduto alla sottoscrizione di un nuovo contratto di finanziamento par complessivi 270 milioni di euro con la finalità di allungare la durata media del debito e dotare il Gruppo di nuove risorse finanziarie. Con la nuova provvista KOS S.p.A. ha rimborsato anticipatamente i debiti corporate esistenti. Di seguito riportiamo le caratteristiche del nuovo contratto:

- Nuovo Finanziamento in Pool: l'operazione è strutturata in tre linee di credito:
 - *Linea Term (€ 120 milioni)*: integralmente erogata per il rifinanziamento del debito residuo relativo alla linea "Capex" del precedente accordo del 2 dicembre 2022. La linea ha durata 5 anni e prevede un piano di ammortamento con rate semestrali a partire dal 31.12.2027
 - *Linea Real Estate (€ 100 milioni)*: finalizzata al rifinanziamento della linea immobiliare preesistente (per € 75 milioni) e al supporto di nuovi investimenti nel settore. La linea ha durata 7 anni e prevede un piano di ammortamento con rate semestrali a partire dal 31.12.2027. La linea è garantita da ipoteca sugli immobili.
 - *Linea Revolving (€ 50 milioni)*: destinata alla copertura delle esigenze di capitale circolante e della gestione della liquidità corrente.

In riferimento ai debiti Intercompany, con la nuova provvista trasferita alle controllate, mediante finanziamenti intercompany, si è proceduto alla restituzione del debito esistente. Nel dettaglio sono stati chiusi i seguenti finanziamenti infragruppo:

- Debito derivante dalla linea immobiliare;
- Debito derivante dalla linea REFI.



Ad oggi i debiti infragruppo di Kos Care sono i seguenti:

- Debito residuo al 31.12.2025 pari a Euro 113.214.285 derivante dalla linea Term;
- Debito residuo al 31.12.2025 pari a Euro 63.000.000 derivante dalla linea Real Estate.

SI segnala inoltre che in data 18 ottobre 2025 è stato rimborsato dalla controllante il Private Placement di 35ML estinguendo di conseguenza anche il finanziamento infragruppo.

Si riportano di seguito i covenants previsti contrattualmente e quelli calcolati a fine esercizio.

(euro/000)	Tipologia finanziamento	Importo residuo al 31.12.25	Scadenza	Perimetro di riferimento	Valori Covenants Target 31.12.25 e seguenti		
					(NFD-RE DEBT)/(EBITDA-6,5% REDEBT)	Ebitda/Of	Loan to value
Kos S.p.A.	Finanziamento in pool Intesa Sanpaolo S.r.l., Unicredit, Credit Agricole, Banco BPM, BNP Paribas, BPER, ICCREA, BCC - Linea Refinancing - Linea Immobiliare - Linea Revolving	120.000 70.000 -	21/10/2030 21/10/2032 21/10/2030	Consolidato KOS	≤3,25	≥3	≤75%

RE Debt: indebitamento finanziario immobiliare

EBITDA: margine operativo lordo

OF: Oneri Finanziari Netti

Loan to Value: indebitamento finanziario immobiliare rapportato al valore netto contabile degli immobili

(euro/000)	Tipologia finanziamento	Importo residuo al 31.12.25	Scadenza	Perimetro di riferimento	Valori Covenants Target 31.12.25 e seguenti		
					(NFD-RE DEBT)/(EBITDA-6,5% RE DEBT)	Ebitda/Of	Loan to value
Kos Sp.A.	Finanziamento in pool Intesa Sanpaolo S.r.l., Unicredit, Credit Agricole, Banco BPM, BNP Paribas, BPER, ICCREA, BCC - Linea Refinancing - Linea Immobiliare - Linea Revolving	120.000 70.000 -	21/10/2030 21/10/2032 21/10/2030	Consolidato KOS	0,49	7,75	50%

RE Debt: indebitamento finanziario immobiliare

EBITDA: margine operativo lordo

OF: Oneri Finanziari Netti

Loan to Value: indebitamento finanziario immobiliare rapportato al valore netto contabile degli immobili

Sulla base dei valori registrati al 31 dicembre 2025 non sussistono situazioni di violazione dei covenants con effetti sul Gruppo.

Debiti vs. imprese sottoposte al controllo della controllante	31.12.2025	31.12.2024
Ospedale di Suzzara Spa	5	5
Totali	5	5

Debiti tributari esigibili entro l'esercizio	31.12.2025	31.12.2024
Ritenute su redditi di lavoro dipendente ed autonomo	3.906	4.937
Debito IVA	179	131
Debito IRAP	290	388
Altri debiti tributari	535	579
Totali	4.910	6.035

Gli altri debiti tributari includono, tra gli altri, il debito relativo all'imposta di bollo assolta in modo virtuale, il debito relativo alle tasse sui rifiuti e la quota del debito per imposta sostitutiva su rivalutazione.

Si riferiscono a quanto dovuto a fine periodo a tali istituti per le quote di loro spettanza, a carico della Società e a carico dei lavoratori dipendenti e dei collaboratori, sugli stipendi, sui compensi relativi al mese di dicembre 2025 e sugli importi accantonati per ferie maturate e non godute.

Deb. vs istituti di sicurezza e di prev. sociale es entro l'esercizio	31.12.2025	31.12.2024
Totali	9.462	9.297

Altri debiti esigibili entro l'esercizio	31.12.2025	31.12.2024
Dipendenti e collaboratori	21.055	19.928
Debiti c/prezzo per acquisto partecipazione e rami	8	8
Depositi cauzionali e caparre		8
Altri debiti	1.136	1.273
Totali	22.199	21.217

I debiti verso dipendenti e collaboratori comprendono per la maggior parte: (i) i debiti costituiti da quanto a loro dovuto per le retribuzioni del mese di dicembre 2025, liquidate nel mese di gennaio 2026, (ii) i debiti per ferie maturate e non godute nonché (iii) i ratei maturati della 14esima mensilità. La variazione è dovuta principalmente alla riduzione del debito per saldo ferie del personale dipendente rispetto all'esercizio precedente.

Altri debiti esigibili oltre l'esercizio	31.12.2025	31.12.2024
Depositi cauzionali e caparre versate dagli ospiti/pazienti	5.215	5.077
Cessionari per acquisto rami d'azienda	256	187
Totale	5.471	5.264

Le caparre e i depositi cauzionali sono costituiti dagli importi versati a questo titolo dagli ospiti al momento della prenotazione del loro soggiorno o del loro effettivo ingresso nelle residenze. Tali depositi devono essere restituiti al momento dell'uscita degli ospiti. Ognuno di essi deve quindi essere considerato come avente scadenza a vista.

L'importo iscritto alla voce "cessionari per acquisto rami d'azienda" è il controvalore degli arredi e attrezzature compresi nei rami d'azienda relativi alle residenze di Genova Rivarolo.

Ai sensi del punto 6) dell'art. 2427 del Codice Civile. si precisa che, oltre a quelli già evidenziati nei commenti sopra riportati, non esistono altri debiti di durata residua superiore a cinque anni, né altri debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali.

Ai sensi del punto 6-bis) dell'art. 2427 del Codice Civile si precisa che non esistono crediti o debiti espressi in una valuta diversa dall'euro.

Ai sensi del punto 6-ter) dell'art. 2427 del Codice Civile, si precisa che non esistono crediti o debiti relativi a operazioni che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine.

Ratei e risconti

Ratei e risconti passivi	31.12.2025	31.12.2024
Risconti passivi diversi	426	312
Totali	426	312



Il saldo dei risconti passivi su finanziamenti include principalmente i risconti di commissioni attive su finanziamenti intercompany verso Kos Germany Gmbh nell'ambito dell'acquisizione da parte di quest'ultima del Gruppo Charleston attraverso l'acquisizione di Charleston Holding Gmbh.

Impegni, garanzie e passività potenziali

Ai sensi del punto 9) dell'art. 2427 del Codice Civile, si espongono di seguito le informazioni sulla composizione e sulla natura degli impegni e garanzie della società.

Garanzie personali prestate	31.12.2025	31.12.2024
Fidejussioni bancarie a garanzia dei canoni di locazione delle residenze	24.065	23.643
Altre fidejussioni per gare, bandi, appalti, università	5.232	5.232
Totali	29.297	28.875

Informazioni sugli strumenti finanziari

Alla data di chiusura del bilancio non sono più presenti contratti di copertura.

Operazioni di locazione finanziaria (leasing)

Per i contratti di locazione finanziaria, ai sensi del punto n. 22) dell'art. 2427 del Codice Civile, nel prospetto seguente riportiamo, in unità di euro, il valore attuale delle rate di canone non scadute quale determinato utilizzando tassi di interesse pari all'onere finanziario effettivo inerente ai singoli contratti, l'onere finanziario effettivo attribuibile a essi e riferibile al periodo, l'ammontare complessivo al quale i beni oggetto di locazione sarebbero stati iscritti alla data di chiusura del periodo qualora fossero stati considerati immobilizzazioni, con la separata indicazione di ammortamenti, rettifiche e riprese di valore che sarebbero stati inerenti al periodo.



Impatto beni in leasing finanziario sul patrimonio netto	Importi
a) contratti in corso	
+ beni in leasing finanziario alla fine dell'esercizio precedente, al netto degli ammortamenti complessivi pari a €	7.437.817
+ beni acquisiti in leasing finanziario nel corso dell'esercizio	
- beni in leasing finanziario riscattati nel corso dell'esercizio	
- quote di ammortamento di competenza dell'esercizio	-795.234
+/- rettifiche/riprese di valore su beni in leasing finanziario	
= beni in leasing finanziario al termine dell'esercizio, al netto degli ammortamenti complessivi pari a €	8.233.051
b) beni riscattati	
maggior valore complessivo dei beni riscattati, determinato secondo la metodologia finanziaria, rispetto al loro valore netto contabile alla fine dell'esercizio	0
c) + debiti impliciti per operazioni di leasing finanziario alla fine dell'es precedente	
di cui con scadenza nell'esercizio successivo	1.481.826
di cui con scadenza da 1 a 5 anni	3.920.048
di cui con scadenza oltre 5 anni	4.898.957
+ debiti impliciti sorti nell'esercizio	
- rimborso delle quote capitale e riscatti nel corso dell'esercizio	-1.481.826
= debiti impliciti per operazioni di leasing finanziario al termine dell'esercizio	
di cui con scadenza nell'esercizio successivo	1.956.004
di cui con scadenza da 1 a 5 anni	2.426.197
di cui con scadenza oltre 5 anni	4.436.804
d) Effetto complessivo lordo alla fine dell'esercizio (a+b-c)	8.191.637
e) Effetto fiscale	-2.285.467
f) Effetto sul patrimonio netto alla fine dell'esercizio (d-e)	5.906.170

Impatto beni in leasing finanziario sul conto economico	Importi
Storno dei canoni su operazioni di leasing finanziario	1.896.330
Rilevazione degli oneri finanziari su operazioni di leasing finanziario	-478.158
Rilevazione di:	
quote di ammortamento su contratti in essere	-795.234
quote di ammortamento su beni riscattati	
rettifiche/riprese di valore su beni in leasing finanziario	0
Effetto sul risultato prima delle imposte	622.938
Rilevazione dell'effetto fiscale	-173.800
Effetto sul risultato d'esercizio delle rilevazioni delle operazioni di leasing con il metodo finanziario	449.138

Analisi delle principali voci del conto economico

Ricavi delle vendite e delle prestazioni	2025	2024
Ricavi Pubblici	289.721	283.704
Ricavi Privati	194.314	182.934
Totali	484.035	466.638

Sono costituiti dai ricavi derivanti dalla gestione delle residenze e delle strutture sanitarie della Società. La variazione positiva rispetto all'esercizio 2024 è imputabile all'aumento dei ricavi per prestazioni di servizi in tutte le aree di attività.



	2025	2024
Marche	111.293	109.015
Emilia Romagna	61.434	60.837
Lombardia	151.019	141.903
Trentino Alto	9.180	8.806
Abruzzo	4.167	3.794
Toscana	17.444	15.320
Umbria	3.378	2.929
Puglia	395	222
Campania	9.283	9.919
Lazio	16.484	14.919
Molise	331	344
Calabria	325	490
Liguria	26.040	24.572
Piemonte	45.005	45.503
Veneto	27.176	27.005
Basilicata	204	208
Sicilia	280	310
Sardegna	22	11
Altre ed estero	575	531
Totali	484.035	466.638

Altri ricavi e proventi	2025	2024
Canoni di locazione	175	102
Plusvalenze	142	4
Rimborsi assicurativi	97	223
Sopravvenienze attive	5.803	6.250
Recupero costi vari	1.757	1.528
Riaddebito costi personale distaccato e altri ricavi IC	83	41
Proventi vari	1.903	900
Contributi in conto esercizio	86	280
Totali	10.046	9.328

La voce “sopravvenienze attive” include differenze su accantonamenti rilevati in sede di redazione del bilancio 2024.

La voce “recupero costi vari” include principalmente il recupero dell’imposta di bollo sulle fatture e il recupero di costi sostenuti per i dipendenti (mensa). La voce include inoltre alcuni i rimborsi fatturati agli enti sulla base di specifiche norme a ristoro dei costi sostenuti a seguito dell’emergenza sanitaria.

La voce “proventi vari” includeva nel 2024 proventi dei piani finanziati di formazione (euro 270 migliaia), ricavi da distributori automatici (euro 135 migliaia), riaddebiti costi a fondi proprietari di immobili (euro 242 migliaia), proventi verso gestori servizi energetici (euro 35 migliaia). Nel 2025 la voce include principalmente ristori Covid per 952 migliaia di euro, contributi per formazione finanziata per 338 migliaia di euro, contributi a progetti finanziati per 297 migliaia di euro.

Nella voce “contributi in conto esercizio” erano stati imputati nell’esercizio 2024 contributi energia da regione Marche, Umbria, Piemonte e provincia Trento (euro 212 migliaia) e contributi Covid (euro 69 migliaia di euro).



Acquisti di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	2025	2024
Medicinali	5.651	5.945
Materiali di consumo Sanitario	7.451	7.323
Alimenti, bevande, materiale ristorazione	1.281	1.139
Materiali Pulizia	307	360
Altri beni non sanitari	847	847
Gas Medicali	707	678
Cancelleria e Stampanti	256	299
Carburanti	202	194
Materiali di consumo Generico	29	119
Prodotti trasfusionali	104	108
Totali	16.835	17.012

Costi per servizi	2025	2024
Servizi Sanitari da terzi/Global Service	5.856	6.092
Servizi Intercompany	57.790	56.897
Consulenze Sanitarie Mediche	47.614	42.774
Lavanderia	6.469	6.226
Energia Elettrica	7.884	7.778
Riscaldamento	4.151	3.879
Consulenze Generali e amministrative	2.205	1.885
Ristorazione	1.183	1.004
Altri servizi da terzi	6.035	6.051
Assicurazioni	2.404	2.359
Acqua	2.421	2.042
Pulizie, disinfestazione e smaltimento	851	838
Spese di Pubbl. e Rappres.	598	689
Manutenzioni	815	901
Servizi Bancari	654	628
Trasporti Sanitari	952	905
Formazione	627	706
Amministratori	487	335
Revisione Contabile e Bilancio	250	245
Collegio sindacale	19	16
Totali	149.265	142.250

L'incremento della voce è imputabile principalmente all'aumento dei costi per consulenze mediche e intercompany.

I servizi sanitari da terzi si riferiscono a contratti di global service con i quali si affida in appalto a terzi la gestione di alcune residenze.

I "servizi intercompany" sono principalmente costituiti dai servizi erogati dalla società consortile Kos Servizi S.c.a.r.l. per manutenzioni, pulizia, ristorazione, amministrazione del personale, servizi di formazione e informatici.

La voce "servizi ristorazione" comprende i costi sostenuti per il servizio di catering laddove non assegnata alla società consortile del Gruppo KOS Kos Servizi Sc.a r.l..

Negli altri servizi da terzi sono inclusi i costi spettanti alle società di lavoro interinale oltre che i costi per il trasporto dei dipendenti e i rimborsi delle spese di viaggio, le visite mediche e le analisi di laboratorio, il costo dei buoni pasto, le spese di ricerca e selezione e le spese sostenute per la formazione professionale.



Vengono indicati di seguito i corrispettivi di competenza dell'esercizio per i servizi di revisione e per gli altri servizi diversi dalla revisione resi dalla stessa società di revisione e da entità appartenenti alla sua rete a Kos Care S.r.l.

Tipologia del servizio	Soggetto erogante	2025	2024
Revisione contabile	KPMG S.p.A.	220	220
Altri servizi	KPMG S.p.A.	0	0
Totali		220	220

Tali corrispettivi non includono l'IVA, le spese e l'eventuale rimborso del contributo di vigilanza Consob.

Costi per godimento di beni di terzi	2025	2024
Canone di Locazione Immobili	43.921	43.076
Leasing Immobili	2.009	2.169
Canoni di locazione immobili intercompany	27	164
Noleggi Beni Sanitari	601	551
Noleggi Beni Non Sanitari	79	66
Leasing Beni Sanitari	0	97
Noleggi Autovetture	280	209
Leasing Autovetture e altri	2	6
Totali	46.919	46.338

Si precisa che il costo dei canoni non include l'IVA indetraibile che viene registrata, come per tutti gli altri acquisti di beni e servizi, in un conto specifico all'interno della voce "Oneri diversi di gestione".

Ai sensi del punto 22) dell'art. 2427 del Codice Civile, si precisa che le informazioni relative alle operazioni di locazione finanziaria che comportano il trasferimento in capo alla società della parte prevalente dei rischi e dei benefici inerenti ai beni che ne costituiscono oggetto, sono state fornite in sede di commento degli impegni.

Personale dipendente	Dipendenti al 31.12.2025	Dipendenti al 31.12.2024	Media 2025
Dirigenti	9	7	8
Impiegati	3.445	3.164	3.305
Operai	2.332	2.370	2.351
Totale	5.786	5.541	5.664

Abbiamo testé evidenziato, ai sensi del punto 15) dell'art. 2427 del Codice Civile, la movimentazione registrata nel corso dell'esercizio relativamente al numero del personale dipendente suddiviso per categoria.

Costi per il personale	2025	2024
Salari e stipendi	137.312	136.108
Oneri sociali	41.351	42.126
Trattamento di fine rapporto	9.505	9.665
Altri costi	557	1.969
Totale	188.726	189.868

Il costo del personale evidenzia un andamento stabile tra gli esercizi 2024 e 2025.

Nella voce "Altri costi" sono inclusi i costi per lavoro temporaneo, buoni welfare e costi straordinari sostenuti nel 2025 per personale in uscita.



Ammortamenti e svalutazioni	2025	2024
Amm.ti immobilizzazioni immateriali	24.164	24.692
Amm.ti immobilizzazioni materiali	10.722	10.610
Svalutazioni delle immobilizzazioni	0	0
Accantonamento fondo svalutazione crediti	586	300
Totali	35.472	35.602

Variazione delle rimanenze di materie prime	2025	2024
Totali	198	5

Accantonamenti per rischi	2025	2024
Acc.ti per rischi RCT/RCO	318	898
Acc.ti per vertenze con dipendenti e collaboratori e per altri rischi	1.118	1.067
Totali	1.436	1.965

La variazione è dovuta principalmente alla riduzione degli accantonamenti per cause RC.

Oneri diversi di gestione	2025	2024
Iva Indetraibile	9.850	9.860
Imposte e Tasse	2.653	2.268
IMU	1.047	1.053
Sopravvenienze Passive	380	543
Altre Spese	108	352
Imposta di Registro	259	277
Contributi Associativi	316	285
Erogazioni Liberali	100	79
SIAE	108	107
Minusvalenze	0	239
Totali	14.821	15.063

Le sopravvenienze passive incluse in questa voce comprendono sostanzialmente le differenze su accantonamenti effettuati in sede di redazione dei bilanci di precedenti esercizi.

Proventi da partecipazioni	2025	2024
Dividendi Controllate	777	821
Altri Proventi	38	42
Totali	815	863

I dividendi da controllate si riferiscono nel 2025 ai dividendi deliberati e distribuiti della controllata Abitare il Tempo S.r.l.. Negli altri proventi sono inclusi i dividendi ricevuti dalla partecipazione al Fondo Immobiliare Spazio Sanità.

Proventi finanziari diversi dai precedenti	2025	2024
Interessi attivi da finanziamenti infragruppo	2.116	3.212
Interessi attivi cash pooling	138	2.408
Altri proventi finanziari	25	185
Totali	2.279	5.805

Tra i proventi diversi sono imputati gli interessi derivanti dai rapporti di finanziamento con le società del Gruppo, gli interessi maturati sulle somme giacenti in depositi e conti correnti e gli interessi di natura



commerciale riscossi nel corso dell'esercizio. La variazione rispetto allo scorso anno è dovuta principalmente alla riduzione dei tassi di interessi attivi sui saldi a credito di cash pooling.

Interessi passivi vs imprese controllanti	2025	2024
KOS S.p.A.	9.689	13.226

Si tratta degli interessi passivi maturati su finanziamenti concessi dalla controllante KOS S.p.A. La riduzione è dovuta principalmente alla riduzione dei tassi e alla riduzione della posizione finanziaria netta.

Interessi ed altri oneri finanziari verso altri	2025	2024
Interessi passivi bancari	2	7
Interessi passivi legali e moratori	38	369
Altri oneri	28	30
Totali	68	406

Imposte	2025	2024
IRES	10.486	7.868
IRAP	2.818	2.524
Imposte esercizi precedenti	-3	32
Totale imposte correnti	13.301	10.424
Imposte differite/anticipate	641	750
Totale imposte	13.942	11.174

Per il commento relativo alle imposte differite e anticipate rinviamo al prospetto riportato in precedenza e redatto ai sensi del punto 14) dell'art. 2427 del Codice Civile, nel quale sono riportate, in unità di euro, la descrizione delle differenze temporanee che ne hanno comportato la rilevazione, l'aliquota applicata e le variazioni rispetto all'esercizio precedente.

Qui di seguito riportiamo il prospetto di riconciliazione dell'aliquota fiscale teorica con quella effettiva.

		2025		2024
Descrizione	IRES+IRAP			
Risultato prima delle imposte		33.721		20.910
Onere fiscale teorico	28,73%	9.688	28,73%	6.007
Diff tra la base rilevante ai fini IRAP e il Risultato prima delle imposte		9.339		9.417
Variazioni in aumento per IRES e IRAP (amm.ti e acc.ti non ded + altri)		6.137		7.197
Variazioni in diminuzione per IRES e IRAP (utilizzi fdi + divid + altri)		-3.116		-3.444
Variazioni in diminuzione per IRAP (Deduz art. 11 c.1 lett a + altre)		-8.417		-8.369
Altri elementi ai fini IRAP (effetto diff aliq su regioni diverse)		-328		-306
Altre differenze (ACE e Remunerazione ROL, etc..)		1		-110
Imposte Esercizi Precedenti				32
Onere fiscale effettivo e totale imposte	39,4%	13.301	-35,3%	10.424

Altre informazioni

Di seguito vengono riportate le altre informazioni richieste dal Codice Civile.

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

Ai sensi di legge si evidenzia che il compenso spettante agli amministratori per la loro carica è pari ad Euro 487 mila mentre il compenso spettante al Sindaco Unico è pari ad Euro 19 mila.

Compensi al revisore legale o società di revisione

Ai sensi di legge si evidenziano i corrispettivi di competenza dell'esercizio per i servizi resi dalla società di revisione legale ammontano ad Euro 153 mila.

	Revisione legale dei conti annuali	Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione
Valore	153	225

Titoli emessi dalla società

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

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

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

Informazioni sui patrimoni e finanziamenti destinati ad uno specifico affare

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

Nel corso dell'esercizio non sussistono finanziamenti destinati ad uno specifico affare.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

I rapporti con la controllante KOS S.p.A. nel corso dell'esercizio si sono concretizzati, oltre che nel rapporto di controllo, nella concessione di finanziamenti da parte di quest'ultima e nell'addebito di prestazioni di servizi. Tutti i rapporti in questione sono regolati a condizioni di mercato.

Si segnala inoltre che la società, a partire dall'esercizio 2008 ha optato per l'adesione al consolidato fiscale nazionale della controllante CIR S.p.A. e che, a partire dall'estate del 2011, ha aderito al sistema di gestione centralizzata della liquidità (cash pooling) della controllante KOS S.p.A.

Si riportano di seguito i rapporti intercorsi con le società controllanti, consociate e parti correlate (importi in unità di euro).

Rapporti commerciali e diversi (in unità di euro)

Società	Al 31.12.2025		Esercizio 2025			
	Crediti	Debiti	Costi		Ricavi	
			Beni e Servizi	Altro	Beni e Servizi	Altro
Cir SpA		10.485.591	0	0	0	0
Kos SpA	0	1.144.926	261.307		0	
Abitare Il Tempo Srl	29.000	0	0		29.370	
Jesilab Srl	7.301		13.214		25.409	
Sanatrix Gestioni Srl	684.883	427.839	585.478		84.965	
Kos Servizi società consortile a.r.l.	410.984	10.318.610	56.958.009		0	
Jesilab srl		13.213				
Sanatrix srl	0				0	
Fidia srl	19.825				0	
			0			
Totale	1.151.993	22.390.179	57.818.008	0	139.744	0

Rapporti finanziari (in unità di euro)

Società	Al 31.12.2025		Esercizio 2025	
	Crediti fin	Debiti fin	Costi	Ricavi
			Oneri finanziari	Proventi finanziari
Kos SpA	72.660.711	176.214.285	9.688.676	138.372
Cir Spa				0
Abitare il Tempo srl	0			777.600
Fidia srl				0
Kos Germany Gmbh	43.500.000			2.116.061
Totale	116.160.711	176.214.285	9.688.676	3.032.033

Cir SpA e Kos SpA sono società controllanti

Ospedale di Suzzara Spa (in liquidazione) è una società sottoposta al controllo della controllante Kos S.p.A. mentre, le restanti società sono controllate dirette o indirette.

Tra le società considerate parti correlate non appartenenti al Gruppo si segnalano i rapporti di natura commerciale con la Coo.S.S. Marche Onlus (costi e debiti rispettivamente pari a € 6.573 e € 1.410 migliaia al 31 dicembre 2025 e € 5.783 e € 1.596 migliaia al 31 dicembre 2024).

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

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

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

Si riportano di seguito i riferimenti previsti delle imprese che redigono il bilancio consolidato dell'insieme più grande e più piccolo di imprese di cui la società fa parte in quanto impresa controllata.



	Insieme più piccolo	Insieme più grande
Nome dell'impresa	KOS S.p.A.	CIR Spa - Compagnie Industriali Riunite
Città (se in Italia) o stato estero	Milano	Milano
Codice fiscale (per imprese italiane)	02058910874	01792930016
Luogo di deposito del bilancio consolidato	Via Durini, 9 Milano	Via Ciovassino, 1 Milano

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

La Società, appartenente al Gruppo KOS, è soggetta a direzione e coordinamento di KOS S.p.A..

Si forniscono le seguenti informazioni relative alla società che esercita l'attività di direzione e coordinamento (importi in euro):

(euro)	Note	2024	2023
RICAVI	1	1.093.202	774.811
COSTI PER ACQUISTO DI BENI	2 (	22.776)	(26.171)
COSTI PER SERVIZI	3 (	2.098.139)	(1.720.068)
COSTI PER IL PERSONALE	4 (	3.964.218)	(4.078.092)
ALTRI PROVENTI OPERATIVI	5	2.573	4.916
ALTRI COSTI OPERATIVI	6 (	36.697)	(29.129)
MARGINE OPERATIVO LORDO (EBITDA)		(5.026.055)	(5.073.733)
AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI IMMOBILIZZAZIONI E ALTRE SVALUTAZIONI	7 (	279.547)	(299.042)
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)		(5.305.602)	(5.372.775)
PROVENTI FINANZIARI	8	17.855.499	17.052.352
ONERI FINANZIARI	9 (	18.075.609)	(17.653.067)
RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	11 (	86.973)	(25.345)
UTILE(PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE		(5.612.685)	(5.998.835)
IMPOSTE SUL REDDITO	12	1.104.283	1.436.434
UTILE(PERDITA) DEL PERIODO DALLE ATTIVITA' OPERATIVE		(4.508.402)	(4.562.401)
PERDITA DA ATTIVITA' CESSATE E DA ATTIVITA' DESTINATE ALLA DISMISSIONE	13	-	(2.346.792)
UTILE(PERDITA) DEL PERIODO		(4.508.402)	(6.909.193)

(euro)	2024	2023
UTILE(PERDITA) DEL PERIODO DALLE ATTIVITA' OPERATIVE	(4.508.402)	(4.562.401)
Variazioni che non si riverseranno a conto economico:		
Variazione lorda utili(perdite) attuariali	21.159	(15.130)
Effetto fiscale su variazione utili (perdite) attuariali	(5.078)	3.631
Variazioni che si riverseranno a conto economico:		
Variazione lorda della riserva di cash flow hedge	17.129	21.412
Effetto fiscale su variazione della riserva di cash flow hedge	(4.111)	(5.139)
Utile(perdita) da attività cessate e da attività destinate alla dismissione	-	(2.346.792)
TOTALE CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO DEL PERIODO	(4.479.303)	(6.904.419)

(euro)	Note	31/12/2024	31/12/2023
ATTIVO NON CORRENTE		298.827.615	351.511.025
IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	14	113.857	101.402
IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	15	23.422	44.052
DIRITTI D'USO DELLE ATTIVITA'	16	307.042	476.039
PARTECIPAZIONI	17	152.402.689	153.248.827
CREDITI FINANZIARI VERSO CONTROLLATE	19	145.080.428	196.616.143
ALTRI CREDITI	20	12.284	12.284
IMPOSTE DIFFERITE	21	887.893	1.012.278
ATTIVO CORRENTE		162.899.066	215.487.397
CREDITI VERSO CONTROLLANTE	22	1.625.137	2.898.485
CREDITI VERSO CONTROLLATE	23	863.291	779.849
ALTRI CREDITI	25	228.991	260.030
CREDITI FINANZIARI	26	-	53.417
ALTRE ATTIVITA' FINANZIARIE	26	54.986.968	106.847.837
CREDITI FINANZIARI VERSO CONTROLLATE	27	78.598.919	78.004.992
DISPONIBILITA' LIQUIDE	28	26.595.760	26.642.787
ATTIVITA' DESTINATE ALLA DISMISSIONE	13	-	-
TOTALE ATTIVO		461.726.681	566.998.422
PASSIVO E PATRIMONIO NETTO			
PATRIMONIO NETTO	29	98.143.954	114.291.661
CAPITALE SOCIALE		8.853.458	8.853.458
RISERVE		29.944.193	41.583.496
UTILI(PERDITE) ACCUMULATI		63.854.705	70.763.900
UTILE(PERDITA) DEL PERIODO	(	4.508.402)	(6.909.193)
PASSIVO NON CORRENTE		145.327.654	197.115.479
PRESTITI OBBLIGAZIONARI	30	-	35.000.000
ALTRI DEBITI FINANZIARI	30	143.758.919	159.942.776
ALTRI DEBITI FINANZIARI PER DIRITTI D'USO	30	72.434	251.511
IMPOSTE DIFFERITE	21	2	194.971
FONDI PER IL PERSONALE	31	496.299	726.221
FONDI PER RISCHI ED ONERI	36	1.000.000	1.000.000
PASSIVO CORRENTE		218.255.073	255.591.282
PRESTITI OBBLIGAZIONARI	30	35.251.712	64.665.959
DEBITI FINANZIARI VERSO CONTROLLATE	30	132.483.159	170.228.746
ALTRI DEBITI FINANZIARI	30	46.449.488	17.049.786
ALTRI DEBITI FINANZIARI PER DIRITTI D'USO	30	249.538	246.640
DEBITI COMMERCIALI	33	934.279	527.086
DEBITI COMMERCIALI VERSO CONTROLLATE	34	11.093	-
ALTRI DEBITI	35	2.312.697	2.303.167
FONDI PER RISCHI ED ONERI	36	563.107	569.898
PASSIVITA' CORRELATE ALLE ATTIVITA' DESTINATE ALLA DISMISSIONE		-	-
TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO		461.726.681	566.998.422

I dati sopra riportati si riferiscono ai bilanci separati della KOS S.p.A. al 31 dicembre 2024 e 2023 redatti secondo i principi contabili internazionali IFRS.

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

In relazione al disposto di cui all'art. 1, comma 125, della Legge 124/2017, la Società attesta che non ha ricevuto sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere dalle pubbliche amministrazioni e dai soggetti di cui al comma 125 del medesimo articolo.



Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio ed evoluzione prevedibile

In tutti i settori in cui il Gruppo opera, nel corso del 2025 viene confermato il trend di crescita registrato nel 2024, soprattutto in termini di occupancy e adeguamenti tariffari, nonostante un contesto economico caratterizzato da limiti nella finanza pubblica e incertezze macroeconomiche. Per quanto riguarda le RSA in Italia, il Gruppo punta a consolidare i miglioramenti registrati in tutte le aree geografiche. A fronte di volumi e domanda in crescita, la principale incertezza in Italia rimane la capacità del sistema pubblico di sostenere la spesa e, di conseguenza, l'evoluzione tariffaria, nonché il bilanciamento tra spesa pubblica e privata. In tale contesto, il settore 'Riabilitazione, Cure psichiatriche e Assistenza non residenziale' si sta riorganizzando in attesa dell'entrata in vigore del nuovo sistema tariffario.

Continuità aziendale

Il presente bilancio è stato redatto in base al presupposto della continuità aziendale.

Nel mese di gennaio 2026, il Gruppo ha elaborato un piano che illustra come sia stato ristabilito, e verrà consolidato nei prossimi esercizi, l'equilibrio economico che caratterizzava il Gruppo prima dell'insorgere della pandemia.

In merito alle disponibilità finanziarie, alla luce degli andamenti attesi, dei flussi di cassa e delle scadenze dei finanziamenti in essere, il Gruppo dispone delle risorse necessarie per far fronte alle esigenze finanziarie dei prossimi dodici mesi. In particolare, nel corso del 2024 e del 2025, la Capogruppo ha destinato la liquidità a investimenti in strumenti finanziari a breve termine e a basso rischio, al fine di garantire il rimborso del debito in scadenza nel 2025, in particolare l'emissione obbligazionaria effettuata nel 2017. Inoltre, nel corso del 2025, è stato attivato un nuovo contratto di finanziamento a medio/lungo termine da € 270 milioni, con conseguente allungamento della scadenza media del debito.

Per quanto riguarda i covenant previsti nei contratti di finanziamento, questi risultano ampiamente rispettati alla data del 31 dicembre 2025. Si ritiene che la marginalità operativa, unita alla liquidità attualmente disponibile e al finanziamento stipulato nel 2025, garantirà al Gruppo una liquidità abbondante e sufficiente per sostenere la gestione e gli investimenti previsti.

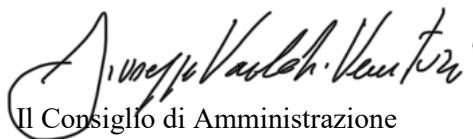
In virtù di quanto esposto, non vi sono elementi che possano mettere in dubbio la capacità del Gruppo di operare in continuità aziendale, considerando:

- Lo scenario utilizzato ai fini dell'impairment test, che prevede un recupero della situazione pre-Covid, già osservato nel corso del 2023 e del 2024, e atteso in consolidamento nei prossimi esercizi, nonché la sostenibilità del debito previsto nel piano;
- La disponibilità delle risorse finanziarie necessarie per far fronte alle esigenze dei prossimi dodici mesi;
- Il rispetto delle clausole previste nei contratti di finanziamento, con particolare riferimento al superamento dei covenant semestrali e annuali, nonché le azioni intraprese dal management per garantirne il rispetto alle prossime scadenze.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Gli amministratori propongono di destinare l'utile dell'esercizio, pari a € 19.779.682,16 alla riserva "Utile/Perdite portate a nuovo".

Milano, 17 febbraio 2026


Il Consiglio di Amministrazione