

GRUPPO GHERON SRL
VIA ARCHIMEDE 57 - 20129 - MILANO (MI)

Codice fiscale: 01574550339

Capitale sociale sottoscritto Euro 150.000 parte versata Euro 150.000

Registro Imprese n° 01574550339 – R.E.A. n° 1932703 – Ufficio di MILANO

RELAZIONE SULLA GESTIONE EX ART. 2428 C.C.

Introduzione

Signori Soci,

Il bilancio consolidato del Gruppo Gheron S.r.l. al 31 dicembre 2021 presenta un utile d'esercizio pari a Euro 139.516 contro un utile netto di 62.303 € dell'esercizio precedente, ed è composto come evidenziato dal seguente prospetto:

Società	Utile 2021
Gruppo Gheron S.r.l.	81.554
Centro Medico e Residenziale San Lorenzo S.r.l.	235.244
Altre rettifiche derivanti dal processo di consolidamento	-177.282
Risultato consolidato	139.516
Risultato di terzi	-
Risultato di Gruppo	139.516

Il risultato d'esercizio consolidato beneficia inoltre del ricorso alla deroga della sospensione degli ammortamenti, concessa dalla legge di bilancio 2022, ovvero della possibilità di ricorrere alla Legge 13 ottobre 2020 n. 126, come modificata dalla Legge n. 15 del 25 febbraio 2022 di conversione con modificazioni del D.L. n.4 del 27 gennaio 2022, ossia del ricorso alla deroga della moratoria degli ammortamenti dell'esercizio 2021, in seguito alla quale sono stati interamente sospesi gli ammortamenti dell'esercizio, contabilizzando un minor costo per ammortamenti pari ad Euro 1.708.330, interamente riferiti alla capogruppo.

Qui di seguito si propone il dettaglio dell'area di consolidamento per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021:

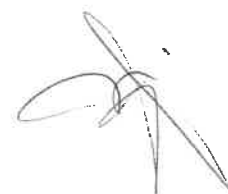
Società	Capitale sociale detenuto
Gruppo Gheron S.r.l.	Capogruppo
Centro Medico e Residenziale San Lorenzo S.r.l.	100%

La controllata Gheron Gestioni S.r.l. risulta esclusa dall'area di consolidamento in quanto la sua inclusione sarebbe irrilevante ai fini della rappresentazione del bilancio consolidato, come consentito dall'art. 28 del decreto legislativo 127/1991.

Si evidenzia che il bilancio chiuso al 31/12/2021 è stato redatto con riferimento alle norme del codice civile, nonché nel rispetto delle norme fiscali vigenti.

STORIA E ATTIVITÀ DELLA SOCIETÀ NEGLI ESERCIZI ANTECEDENTI

- Gruppo Gheron S.r.l. è stata fondata nel 2010; si è sempre occupata della gestione di residenze sanitarie, socio-sanitarie e socio-assistenziali, localizzate principalmente nel Nord Italia;
- Dopo aver raggiunto i 990 posti letto assistiti nel 2017, la crescente importanza di Gruppo Gheron a livello italiano è stata confermata, oltre che dall'aumento cospicuo del fatturato, dalla stipula di contratti di locazione per la gestione diretta delle proprie strutture con fondi di sempre maggiore rilevanza, nazionale (REAM SGR SPA) e internazionale (Eurosic Lagune Pasithea, Icade). Grazie a tali accordi, nel 2018 Gheron ha incrementato i propri posti letto di 320 unità e nel 2019 di 400, con inoltre una importante pianificazione negli anni a venire.
- La società si è prodigata nelle forniture di nuovi servizi, divenendo il primo provider in Lombardia per il trattamento degli Ospiti affetti da demenza e Alzheimer. Altri servizi di cui Gheron si occupa sono: Centri Diurni Integrato e Alzheimer; Cure Palliative; Cure Intermedie; Riabilitazione Ambulatoriale; RSA Aperta.
- Inoltre, Gheron si occupa anche della gestione di servizi ambulatoriali e medicina del lavoro. Nel 2019, l'Azienda ha infatti rilevato il 100% delle quote e la conseguente gestione della Centro Medico e Residenziale San Lorenzo S.r.l., società adibita a tali mansioni. In questo modo, Gheron non ha solo colto una opportunità di diversificare il proprio business portfolio, ma anche di erogare esami ai propri Ospiti e sviluppare, quindi, servizi complementari al proprio core business.



ANALISI DELLA SITUAZIONE DELLA SOCIETÀ, DELL'ANDAMENTO E DEL RISULTATO DELLA GESTIONE

Andamento della gestione e fatti di rilievo dell'esercizio

Pur se in misura minore rispetto al 2020, il business ha comunque risentito nell'anno 2021 delle nuove varianti del virus Sars-Cov2, sia a livello di saturazione che di costi.

In particolare, nel primo semestre dell'anno in oggetto, nonostante vi fosse la possibilità di nuovi ingressi, le saturazioni delle strutture si sono mantenute pressoché stagnanti. Ciò è avvenuto a causa dei seguenti fattori:

- La presenza di restrizioni ai medesimi ingressi, con periodi di osservazione in nuclei specifici nelle varie strutture e il divieto di riempire alcuni Posti Letto per garantire l'isolamento di eventuali casi positivi;
- La paura del virus, parzialmente arginata tramite le vaccinazioni avvenute, per ospiti e personale, a partire dai primi due mesi dell'anno;
- L'impossibilità per le famiglie di incontrare i propri cari nelle strutture, in virtù del blocco ai terzi degli accessi alle RSA. Nei mesi di maggio e giugno, le Regioni sono tornate a consentire tali visite, con un conseguente aumento rilevante di nuovi ospiti.

Per queste ragioni, i primi sei mesi dell'esercizio sono stati in sostanziale continuità con il 2020, con un conseguente impatto negativo a livello economico. Nei mesi di giugno e luglio, si sono registrati 200 nuovi ospiti, portando a un importante trend nelle saturazioni delle strutture interrotto, nel quarto quadrimestre, dalle nuove varianti del virus e conseguenti limitazioni.

In termini di saturazione, considerando solo posti letto in strutture aperte precedentemente alla pandemia, la saturazione media nel 2021 è aumentata di oltre il 16% rispetto al 2020, suddiviso come segue:

- +11,90% sulla Lombardia;
- +4,61% in Liguria;
- +17,78% per il Piemonte.

Le strutture inaugurate nel biennio pandemico sono, nonostante il virus e il relativo impatto a livello sanitario e regolamentativo, riuscite a rispettare nella gran parte dei casi la saturazione attesa. Le strutture aperte nel 2020 sono arrivate al 31/12/2021, rispettivamente, al 27,77% (Debouché), allo 81,11% (Senago) e al 92,50% (Campodarsego) di riempimento. La saturazione della prima struttura è connessa alla destinazione rivestita, sino al 14/07/2021, su richiesta del territorio, di Hub Covid+; il



cambiamento di utenza ha quindi comportato una nuova fase di start-up e una conseguente occupazione più contenuta rispetto alle altre realtà.

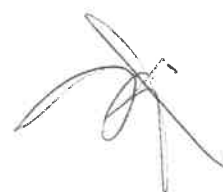
Le strutture inaugurate nel 2021 sono state:

- RSA Servais, 200 posti letto, sita in Torino. La struttura ha subito rallentamenti nell'iter per la ricezione di accreditamento e convenzionamento a causa della riorganizzazione degli enti pubblici preposti. Il primo è stato ottenuto solo a gennaio 2022 e la contrattualizzazione a metà aprile u.s.. Di fatto la RSA Servais, nel 2021, ha potuto lavorare solo con ospiti solventi, con un conseguente rilevante impatto negativo a livello di saturazione e ricavi. Al 31/12/2021, la saturazione nel complesso era pari a circa il 10%;
- CSA Tiepolo, 120 posti letto, sito in San Martino di Lupari (PD). Il Centro è stato aperto a ottobre. Cionondimeno, la struttura ha ricevuto l'accREDITamento e la contrattualizzazione solo nei mesi, rispettivamente, di giugno e luglio. Anche in questo caso, dunque, il complesso ha potuto operare esclusivamente in regime di solvenza nell'anno in oggetto. Cionondimeno, il numero di posti letto occupati al 31/12/2021 sul totale è stato pari a circa il 38%;
- RSA Limbiate e RSA Attanasio, 240 posti letto complessivi, siti in Limbiate (MB). Le RSA sono state aperte a fine novembre, riuscendo a ricevere l'accREDITamento già entro la fine dell'anno. Considerando però l'attuale blocco delle contrattualizzazioni in Lombardia, il convenzionamento per le intere strutture arriverà solo nel medio/lungo periodo. La occupazione al 31/12/2021 era intorno al 18%.

Inoltre, è stato nel 2021 assunto e formato il personale che avrebbe iniziato, dal 10 gennaio 2022, ad operare presso le RSA Cecina e RSA Parco del Tombolo, site in Cecina (LI), per 160 posti letto. Le strutture sono già state accreditate e contrattualizzate.

Le attività in regime semi-residenziale hanno invece vissuto un trend di aumento degli Utenti più a rilento, non riuscendo ancora nella gran parte dei casi a tornare su un livello di saturazione pari a quello pre-pandemico anche in virtù delle limitazioni poste alle attività. L'assistenza domiciliare, d'altro canto, si è fortemente differenziata per territorio: il volume di utenti assistito dalla RSA aperta nell'area milanese è ormai simile a quello del 2019, mentre quello delle altre aree lombarde non è ancora tornato su tali livelli.

In merito alle attività della controllata Centro Medico e Residenziale San Lorenzo, l'affluenza per le visite allo sportello e gli esami ha proseguito il trend della ultima frazione del 2020, risultando quindi superiore rispetto alla media dell'esercizio precedente. Tale fattore si è sommato a una sostanziale stabilità di fatturato, rispetto all'anno precedente, per quanto connesso alla rilevazione e contenimento della pandemia, ossia principalmente tamponi e esami. La Società è quindi riuscita a incrementare, per quanto concerne la parte di Poliambulatorio e Medicina del Lavoro, i propri ricavi del 23,57% rispetto



all'esercizio precedente. In merito alla attività del Centro Residenziale, inaugurato nel 2020 presso la medesima controllata, le non preventivabili nuove ondate della pandemia non hanno consentito una saturazione in linea con gli obiettivi della Società. Il target di riferimento, ossia gli autosufficienti, ha infatti generalmente preferito rimanere presso il proprio domicilio, piuttosto che trasferirsi presso diverse soluzioni durante il periodo pandemico. Gheron conta di aumentare nel 2022 la occupazione di detto complesso, a seguito al rallentamento della pandemia.

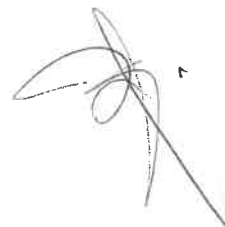
La maggiore saturazione per i servizi residenziali ha comportato un aumento dei ricavi dagli Ospiti e dalle ASL/ATS. Le strutture precedentemente a regime hanno registrato i seguenti incrementi:

- Per le rette ospiti, dello 8,63%. Tale valore è risultato inferiore all'aumento della saturazione in virtù di tariffe agevolate applicate ai nuovi ingressi durante il periodo pandemico;
- Per la parte pubblica, dello 11,99%. Anche l'ammontare in oggetto è stato inferiore all'incremento della occupazione in virtù del riconoscimento, nel 2020, del budget 2019, calcolato su una saturazione maggiore rispetto a quella degli ultimi due anni.

Come anche nel 2020, le Regioni si sono mosse in modo differente per il riconoscimento del contributo legato alla pandemia. In merito alle aree di interesse di Gheron, si evidenzia che:

- Regione Liguria ha riconosciuto l'intero budget 2019 anche per il 2021. In altri termini, la minore saturazione avuta nel 2021 non ha avuto riflessi su quanto riconosciuto dal settore pubblico. Inoltre, con effetto retroattivo dal primo gennaio 2021, la Regione ha aumentato le proprie tariffe del 2,70%, storicizzando anche per gli anni a venire tale incremento;
- Regione Lombardia, oltre a riconoscere l'intero budget 2019, come per il 2020, ha aumentato la tariffa pubblica per il 2021 del 3,70% rispetto al 2020. Complessivamente, alla data odierna, la tariffa pubblica in Lombardia è aumentata di oltre il 6% rispetto al 2019;
- Regione Piemonte ha riconosciuto un contributo straordinario pari a 2,65 € per le giornate ospiti erogate nelle strutture per utenti convenzionati ex UVG dal 1° gennaio al trenta giugno 2021, così come precedentemente fatto per il periodo dallo 21/02/2020 al 31/12/2020. La tariffa pubblica è stata inoltre aumentata dello 1,40% rispetto al 2020 con effetto retroattivo dal primo gennaio 2021;
- Regione Veneto ha riconosciuto un contributo quantificato sulla base del differenziale tra il 90 % del budget potenziale assegnato per l'anno 2021 nell'ambito del Fondo regionale non autosufficienza e la valorizzazione delle giornate relative ai posti letto accreditati e contrattualizzati, ripartiti sulla base del rapporto tra l'occupazione effettiva dell'anno 2021 dei posti letto accreditati e quella potenziale derivante dalla piena occupazione.

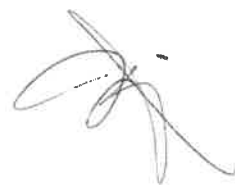
In merito ai costi, la Società ha dovuto ancora fare fronte ai seguenti incrementi rispetto al periodo pre-pandemico:



- Sicurezza di Ospiti e Operatori: nonostante si sia registrato un calo rispetto al 2020, considerando le sole strutture già a regime nel 2019, tali costi sono aumentati del 156%; tale incremento è stato principalmente connesso a DPI;
- Per la ricerca di personale sanitario a livello nazionale e internazionale; la carenza di personale infermieristico e socio-assistenziale ha comportato per la Società un notevole impegno, finanziario e organizzativo, per il reperimento di figure principalmente tramite canali extraeuropei;
- Per le utenze; sin dal mese di ottobre, il costo unitario di gas e luce è decisamente aumentato. Si è in merito registrata una variazione di circa il 110% nell'ultimo trimestre 2021 rispetto al primo trimestre u.s.;
- Per i costi sanitari. Tale aumento ha riguardato sia il consumo di beni sanitari che di minutaggio assistenziale ed è collegato al peggioramento delle classi di gravità degli utenti. A seguito infatti della pandemia, si è registrato un trend diffuso a livello nazionale di maggiore gravità dei nuovi ingressi, dovuta all'impatto del virus e ai ritardi negli ingressi per le ragioni precedentemente citate, con un conseguente aggravamento delle condizioni degli Ospiti.

Cionondimeno, nonostante la straordinarietà e l'impatto dei fattori sopracitati, la strategia della Società intrapresa anni fa, ossia il focus sugli aspetti gestionali piuttosto che immobiliari, lasciati principalmente a fondi locatori, e una valutazione attenta delle iniziative proposte, si è dimostrata solida. Durante un periodo di emergenza sanitaria globale e con un aumento di quasi il 75% dei posti letto gestiti nel biennio 2020-2021, Gheron è comunque riuscita a chiudere in utile i bilanci di entrambi gli anni, migliorando anzi la propria posizione patrimoniale, finanziaria e reddituale, preparandosi al contempo per le aperture degli anni successivi. Inoltre, la controllata al 100% della Società, la Centro Medico e Residenziale San Lorenzo S.r.l., ha incrementato in modo sostanzioso il proprio fatturato e i margini, riuscendo a offrire numerosi nuovi servizi al proprio territorio. Questo è stato il risultato delle scelte di business della Società, così come dell'impatto delle misure già implementate nel 2020 (capitalizzazione delle ore di start-up, sottoscrizione di nuovi finanziamenti, studio di nuove Unità di Offerta) per fare fronte alla pandemia e pianificare il futuro sviluppo.

Complessivamente si può dire dunque che, nel periodo pandemico del 2020-2021, la Società abbia proceduto alla gestione di nuovi 1.340 posti letto, un unicum nell'intero settore socio-assistenziale nazionale, continuando quindi nel proprio ambizioso programma di sviluppo. Tali Posti Letto sono inoltre stati finanziati principalmente con la liquidità generata da altre iniziative, segno della ripresa delle attività, come anche dimostra la diminuzione dell'impatto degli interessi finanziari sul fatturato rispetto al 2020 e dell'indice di indebitamento. La Società ha infatti sottoscritto finanziamenti, fruendo della



garanzia MCI, per un valore complessivo di 3.600.000 €, di cui circa 490.000 € necessari per chiudere un chirografario precedente.

A livello di accordi commerciali, la Società è riuscita ad ampliare ulteriormente il proprio portfolio di soggetti immobiliari, andando a siglare accordi preliminare di gestione con SCPI Pierval Santé, société civile de placement Immobiliere gestita da Euryale Asset Management. Fondata nel 2009, Euryale è una società di gestione specializzata nel settore sanitario, in Francia, Europa e a livello internazionale. La medesima Euryale ha da poco creato un fondo che si prefigge di investire 300 milioni di € nell'ambito sanitario nostro Paese. Il deal ha riguardato la gestione della futura RSA di San Giuliano Milanese (MI), da 120 posti letto, con un inizio delle attività stimato nel secondo semestre del 2023.

Gheron ha inoltre nel 2021 avviato i contatti, conclusi con esito positivo nel 2022, con AXA Real Estate Investment Managers Sgp, per la gestione della struttura di Martellago (PD), CSA da 120 posti letto, di inaugurazione secondo semestre 2023. AXA REIM Sgp è una società leader negli investimenti sostenibili, sociali e green, con un patrimonio gestito di €563 miliardi in soluzioni ESG, sostenibili e a impatto sociale (a fine dicembre 2021) A fine dicembre 2021 AXA IM ha oltre 2.400 dipendenti in tutto il mondo, opera in 18 Paesi e fa parte del Gruppo AXA, leader mondiale nelle assicurazioni e nella gestione del risparmio.

Infine, Gheron ha siglato una partnership con Recovery For Life S.r.l, una società impegnata in riabilitazione di pre-adolescenti, adolescenti e giovani adulti (da 12/14 fino a 24 anni) con forte disagio psichico e relazionale. La società sta per cominciare le proprie attività assistenziali a Milano, dopo aver lavorato per più di un anno con le NPI e le Psichiatrie dei principali ospedali milanesi per la progettazione di dettaglio del modello assistenziale di Recovery For Life. La partnership comincerà con la struttura di Limbiate, dove la società prenderà in sublocazione da Gheron 40 posti letto dal gennaio 2022, per poi proseguire nelle altre strutture e Regioni. Tale relazione consentirà a Gheron di diventare un soggetto impegnato a 360 gradi in ambito sanitario e socio-assistenziale; gli Utenti di Recovery For Life potranno contare su servizi forniti dalle adiacenti RSA come servizi sanitari, fisioterapici e di utilità sociale derivante da un'organizzazione standardizzata e nel contempo adattiva, consolidando e affinando principi gestionali ed etici derivanti dal mondo delle Rsa.

Il settore socio-assistenziale, e in particolare Gheron, si sono quindi dimostrati ancora una volta attrattivi sul medio-lungo periodo, nonostante la straordinarietà della pandemia.

Dati consuntivi

Se si analizzano i dati macroeconomici, si può riscontrare che la peculiare situazione demografica italiana sta portando alla crescita esponenziale dei costi, specie di quelli legati alla Long Term Care. La



percentuale di popolazione anziana sul totale è infatti superiore alla media europea; esistendo una relazione tra invecchiamento e necessità di cure (nel nostro Paese un anziano su due è multicronico o presenta una malattia cronica grave), è chiaro come l'Italia sia maggiormente a rischio per la sostenibilità del proprio welfare rispetto agli altri Paesi dell'Eurozona.

Procedendo nell'analisi della condizione attuale e futura della popolazione italiana, è chiaro come i costi per la sanità pubblica siano destinati a aumentare. Anche nel presente si rileva una mancanza di offerta per la domanda derivante dalla fascia di popolazione over 65enne. Si stima che i Posti Letto siano pari a meno della metà di quelli richiesti e che la popolazione che gode di assistenza domiciliare sia pari a circa il 60% di quella che effettivamente la necessita. Si stima inoltre la presenza di quasi 2 milioni e mezzo di anziani disabili, di cui solo il 20% in strutture adeguate. Tale numero è destinato, entro il 2030, a salire a 5 milioni.

Questi numeri già preoccupanti sono destinati a peggiorare, a causa del progressivo invecchiamento della popolazione. Entro il 2035, le persone over 65 aumenteranno del 31%, gli over 85 del 43% e gli over 100 del 170%. La situazione peggiorerà progressivamente dal punto di vista della stabilità del sistema pubblico sanitario e previdenziale; considerando infatti la piramide demografica italiana, questa è destinata a "rovesciarsi" entro il 2050, presentando quindi una popolazione anziana maggiore di quella in età lavorativa. La situazione è preoccupante dal punto di vista economico come solvibilità del sistema pensionistico, così come di garanzia di un livello adeguato di cure da parte del settore pubblico.

A fronte anche di questo scenario, il settore pubblico ha dovuto innanzitutto trovare una soluzione adeguata al contenimento dei costi per la Long Term Care. Questa si è riscontrata nel modello sanitario delle residenze sanitarie assistenziali, specializzate nella gestione di problematiche della popolazione anziana, unitamente alla possibilità di contenere i costi tramite la compartecipazione del privato alla quota alberghiera dei servizi offerti. In un secondo momento, per le problematiche enunciate precedentemente di tagli al budget e mancanza di expertise, il settore pubblico ha lasciato spazio agli investitori privati, nazionali e internazionali. Di fronte all'attrattiva di un settore in crescita come quello italiano della Long Term Care si è registrato un aumento della domanda offerto dai soggetti privati, con risultati altalenanti tra i diversi gestori e a un progressivo aumento dell'indebitamento degli attori impiegati nel settore per sostenere investimenti profittevoli o meno.

Investimenti

Nel corso dell'esercizio appena trascorso la società ha effettuato investimenti in beni materiali per complessivi € 4.482.047, ed investimenti in beni immateriali in Euro 829.922.

Trattasi di investimenti resisi necessari per poter mantenere adeguata alle nuove tecnologie la struttura produttiva dell'azienda, coprire il futuro sviluppo di cui sarà oggetto la società nei prossimi anni e



aumentare ulteriormente la qualità dei servizi offerti da Gheron.

RICLASSIFICAZIONE FINANZIARIA DELLO STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO

	ATTIVO	31/12/2021	31/12/2020	Increment./decr.
(LI)	Liquidità Immediate	1.583.658	494.976	1.088.682
	Crediti	16.766.051	24.673.644	-7.907.593
	Attività finanziarie non immobilizzate	3.625	3.625	
	Ratei e risconti attivi	158.158	145.166	12.992
(LD)	Liquidità Differite	16.927.834	24.822.435	-7.894.601
(R)	Rimanenze	48.798	77.829	-29.031
	Totale attività correnti	18.560.290	25.395.240	-6.834.950
	Immobilizzazioni immateriali	7.741.355	7.166.999	574.356
	Immobilizzazioni materiali	20.501.466	16.626.021	3.875.445
	Immobilizzazione finanziarie	17.750	17.750	
	Crediti a m/l termine	185.769	155.230	30.539
(AF)	Attività fisse	28.446.340	23.966.000	4.480.340
	Totale capitale investito	47.006.630	49.361.240	-2.354.610
	PASSIVO	31/12/2021	31/12/2020	Increment./decr.
	Debiti a breve	21.794.521	27.981.966	-6.187.445
	Ratei e risconti passivi	438.447	295.802	142.645
(PC)	Passività Correnti	22.232.968	28.277.768	-6.044.800
	Debiti a medio e lungo	18.300.049	15.552.633	2.747.416
	Trattamento di fine rapporto	1.915.595	1.184.334	731.261
	Fondi per rischi ed oneri	97.000	25.000	72.000
(PF)	Passività Consolidate	20.312.644	16.761.967	3.550.677
(CN)	Capitale netto	4.461.018	4.321.505	139.513
	Totale fonti di finanziamento	47.006.630	49.361.240	-2.354.610

CONTO ECONOMICO A VALORE AGGIUNTO

	2021	2020	Increment. /decr.
Ricavi per la vendita di beni e servizi	79.581.541	68.191.058	11.390.483
Var. Rimanenze prodotti finiti,			



semilavorati.			
Var. Lavori in corso su ordinazione			
Var. Immobilizzazioni prodotte internamente	356.405	1.236.088	-879.683
Altri proventi vari	4.854.510	1.553.458	3.301.052
Valore della produzione tipica	84.792.456	70.980.604	13.811.852
Costi per materie prime, sussidiarie e di consumo	2.993.272	2.741.671	251.601
Var. rimanenze materie prime, sussidiarie e di consumo	29.030	-3.440	32.470
Costo del venduto	3.022.302	2.738.231	284.071
MARGINE LORDO REALIZZATO	81.770.154	68.242.373	13.527.781
Costi per servizi	40.615.359	36.117.914	4.497.445
Costi per godimento beni di terzi	14.319.135	10.118.370	4.200.765
Costi esterni	54.934.494	46.236.284	8.698.210
VALORE AGGIUNTO	26.835.660	22.006.089	4.829.571
Costi del lavoro	23.742.898	18.694.199	5.048.699
Altri oneri vari	1.185.548	1.956.869	-771.321
MARGINE OPERATIVO LORDO (EBITDA)	1.907.214	1.355.021	552.193
Ammortamenti	846.825	680.165	166.660
Svalutazioni	120.000	17.045	102.955
Accantonamenti	72.000	24.280	47.720
MARGINE OPERATIVO NETTO (MON o EBIT)	868.389	633.531	234.858
Risultato ante gestioni finanziaria e straordinaria	868.389	633.531	234.858
Ricavi della gestione finanziaria		4.236	-4.236
Costi della gestione finanziaria	489.479	375.791	113.688



Risultato ante imposte	378.910	261.976	116.934
Risultato della gestione tributaria	239.394	199.673	39.721
RISULTATO NETTO	139.516	62.303	77.213

Posizione finanziaria netta:

Si riporta nel seguito il dettaglio della Posizione Finanziaria Netta della capogruppo al 31 dicembre 2021 ed al 31 dicembre 2020:

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Depositi bancari	1.431.419	226.133	1.205.286
Denaro e altri valori in cassa	38.808	53.725	(14.917)
Disponibilità liquide	1.470.227	279.858	1.190.369
Quota a breve dei finanziamenti (entro 12 mesi)	(3.976.824)	(2.661.429)	(1.315.395)
Debiti finanziari a breve termine	(3.976.824)	(2.661.429)	(1.315.395)
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE TERMINE	(2.506.597)	(2.381.571)	(125.026)
Quota a lungo dei finanziamenti	(7.688.000)	(6.414.525)	(1.273.475)
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A MEDIO/LUNGO TERMINE	(7.688.000)	(6.414.525)	(1.273.475)
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	(10.194.597)	(8.796.096)	(1.398.501)

La posizione finanziaria netta della capogruppo (indebitamento finanziario netto) si incrementa rispetto al precedente esercizio per Euro 1.398.501. Complessivamente l'aumento dell'indebitamento finanziario netto è principalmente riconducibile al flusso finanziario della gestione reddituale, fortemente impattata dalla pandemia.

Si riporta nel seguito il dettaglio della Posizione Finanziaria Netta consolidata al 31 dicembre 2021 ed al 31 dicembre 2020:

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Depositi bancari	1.541.647	433.552	1.108.095
Denaro e altri valori in cassa	42.011	61.424	(19.413)
Disponibilità liquide	1.583.658	494.976	1.088.682

Quota a breve dei finanziamenti (entro 12 mesi)	(4.169.737)	(2.807.530)	(1.362.207)
Debiti verso altri finanziatori (entro 12 mesi)	(177.654)	(178.640)	986
Debiti finanziari a breve termine	(4.347.391)	(3.028.958)	(1.318.433)
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE TERMINE	(2.763.733)	(2.533.982)	(229.751)
Quota a lungo dei finanziamenti	(14.124.798)	(12.084.157)	(2.040.641)
Debiti verso altri finanziatori (oltre 12 mesi)	(640.314)	(817.968)	177.654
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A MEDIO/LUNGO TERMINE	(14.765.112)	(12.902.125)	(1.862.987)
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA CONSOLIDATA	(17.528.845)	(15.436.107)	(2.092.738)

L'indebitamento finanziario netto consolidato, pari ad Euro 17.528.845, rispetto alla posizione finanziaria netta della capogruppo, risente dell'apporto, in sede di consolidamento, dei debiti per finanziamenti della controllata Centro Medico e Residenziale San Lorenzo S.r.l. per Euro 6.629.711 e del debito per leasing finanziario per Euro 817.968.

ANALISI PER INDICI

Indici	Commenti	31/12/2021	31/12/2020
INDICI DI REDDITIVITA'			
ROS	Margine operativo netto / Ricavi	1,09%	0,93%

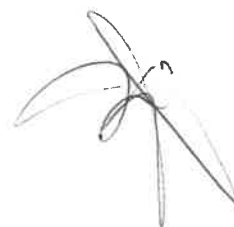
L'indice mostra un leggero incremento della redditività causato dall'aumento del margine operativo netto più che proporzionale rispetto all'aumento dei ricavi, coerente con quanto esposto nei paragrafi precedenti.

INDICI DI FINANZIAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI

Autocopertura del capitale fisso	Mezzi propri / Attivo fisso	0,16	0,18
-------------------------------------	--------------------------------	------	------

Come si evince dall'indice di auto copertura del capitale fisso, l'attivo fisso risulta solo parzialmente finanziato dai mezzi propri, in virtù del fatto che il Gruppo, essendo in una fase di sviluppo, si finanzia con l'indebitamento bancario a medio lungo termine, aumentato nell'esercizio.

INDICI SULLA STRUTTURA DEI FINANZIAMENTI



Quoziente di indebitamento complessivo	(Passività consolidate + correnti) / Mezzi propri	9,54	10,42
--	---	------	-------

L'indice sopra esposto mostra una leggera riduzione del 0,88% per via dell'aumento dell'indebitamento finanziario meno che proporzionale rispetto all'aumento dei mezzi propri, comunque coerente con la fase di sviluppo in cui il Gruppo si trova.

DESCRIZIONE DEI PRINCIPALI RISCHI ED INCERTEZZE

Rischi finanziari

Ai sensi dell'art. 2428 del codice civile, numero 6-bis, si attesta che nella scelta delle operazioni di finanziamento e di investimento la società ha adottato criteri di prudenza e di rischio limitato e che non sono state poste in essere operazioni di tipo speculativo.

Il Gruppo, inoltre, non ha emesso strumenti finanziari e non ha fatto ricorso a strumenti finanziari derivati.

1) Rischi di mercato

Per la società operante nel settore del Long Term Care e prevalentemente nell'area geografica del Nord Italia, anche sulla base di quanto detto in precedenza, non sono previsti particolari rischi di mercato in considerazione che opera in un mercato non soggetto a rischi di tassi di cambio e che il mercato di riferimento non risulta soggetto ad elevate oscillazioni prezzo.

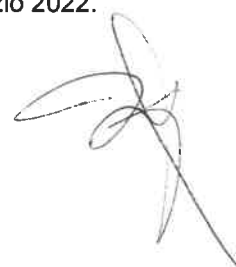
2) Rischi di credito

Si tratta del rischio che una delle parti causi una perdita non adempiendo a un'obbligazione.

Si lavora prevalentemente con controparti pubbliche (ATS regionali, ecc.) quindi si può dire che il rischio di credito sia da considerare basso.

3) Rischi di liquidità

Si tratta dei rischi connessi alla disponibilità di risorse finanziarie necessarie per far fronte agli impegni assunti. Tale rischio risulta essere stato mitigato dall'apporto di Euro 2,3 milioni ricevuti a titolo di finanziamento da primari istituti bancari nel corso dei primi mesi dell'esercizio 2022.



4) Rischi connessi a contenziosi civili e fiscali

Si tratta di rischi connessi a cause civili in corso e/o al ricevimento di cartelle di pagamento che contestano il mancato pagamento, parziale o totale, di imposte o tasse relative ad anni precedenti.

Allo stato attuale non sono ravvisabili rischi di tale specie.

ATTIVITA' DI RICERCA E SVILUPPO

Nel corso dell'esercizio 2021 il Gruppo ha profuso notevoli sforzi nell'attività di innovazione tecnologica. Tale funzione, che costituisce un elemento primario nell'ambito della gestione strategica dell'azienda, è indirizzata non solo al reperimento di nuovi prodotti da affiancare a quelli che già attualmente vengono commercializzati, ma anche al consolidamento ed al perfezionamento delle attività che costituiscono attualmente la fonte dei ricavi gestionali. Nel corso dell'esercizio la Capogruppo ha beneficiato del Credito d'imposta per innovazione tecnologica pari a complessivi € 205.066 ai sensi delle disposizioni previste dall'art.1, commi 198-209, della Legge del 27 dicembre 2019, n. 160 e successive modificazioni, e dal Decreto attuativo del 26 maggio 2020 emanato dal Ministro dello Sviluppo Economico (Decreto "Transizione 4.0").

Sedi secondarie

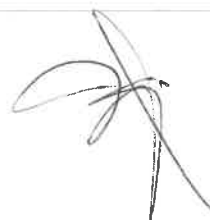
Il Gruppo non possiede sedi secondarie.

Rapporti con imprese della rete

La società ha stipulato, con validità a far data 01/01/2021, un Contratto di Rete di Imprese con la società Med Services Società Cooperativa Sociale, resolvendo il precedente Contratto di Rete attivo a far data 01/01/2018 e andando a meglio disciplinare il Programma di Rete. È quindi ancora attiva la rete senza validità giuridica di nome "Rete della Salute". Le due società si sono obbligate a collaborare nel settore socio sanitario, attraverso la gestione e l'erogazione di servizi in residenze socio sanitarie assistenziali e qualunque altra facility del medesimo settore.

Risulta inoltre presente, a partire dal 2019, la sottoscrizione di alcuni contratti di parziale sublocazione delle strutture da Gheron alla Cooperativa Med Services.

Evoluzione prevedibile della gestione



La Società si aspetta di continuare, anche in virtù dei risultati dei primi sei mesi del 2022, il positivo trend del 2021 in termini di saturazione delle proprie strutture. Confrontando la saturazione al primo luglio 2022 con quella al 31/12/2021, i posti letto occupati sono aumentati dello 11,15% nelle realtà inaugurate prima del 2021, mentre le strutture aperte nel 2021 hanno aumentato la propria saturazione, in media, del 220%. Le strutture aperte nel 2022, infine, hanno già superato il target del 50% di Ospiti presenti nel complesso.

In termini numerici, i posti letto occupati gestiti dalla Società sono passati da 1.938 al 31/12/2021 a 2.336 in sei mesi. Le strutture aperte precedentemente alla pandemia sono quasi tutte tornate a un livello di saturazione pari al 2019, mentre le start-up 2020 e 2021 hanno incrementato in modo sostanziale il proprio numero di utenti nel 2022. Inoltre, alcune Regioni hanno limitato o rimosso il numero di posti letto di isolamento per contrastare eventuali diffusioni della pandemia nelle strutture. Inoltre, a seguito di una riapertura dei bandi per la contrattualizzazione di nuovi 320 posti letto in Lombardia nel primo semestre del 2022, Gheron è riuscita ad aggiudicarsene 52. Ciò consentirà quindi un aumento dei ricavi per tali posti letto di circa 45 € a giornata ospite a partire, retroattivamente, dal primo maggio 2022. A regime, un singolo posto letto a contratto comporterà un EBITDA aggiuntivo di almeno 10.000 € / anno rispetto a un posto letto solvente.

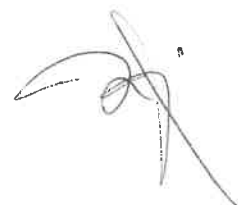
Nel 2022 sono però subentrati aumenti sostanziali delle voci di costo connessi al conflitto russo-ucraino e al conseguente aumento delle utenze. Ciò ha avuto tre ripercussioni fondamentali nei prospetti economici della Società, che si sono riflesse nei contratti con i propri fornitori:

- Un incremento dei costi legati all'energia. I costi legati a luce e gas sono aumentati di oltre il 300% nel primo trimestre del 2022;
- Un incremento dei costi per i servizi, dato che alcuni fornitori hanno aumentato le proprie tariffe;
- Un incremento sostanziale dell'ISTAT. Dopo anni di stagnazione, l'indice ha registrato una variazione di circa il 3,75% sul 2021 e di oltre il 6% tra luglio 2021 e giugno 2022, con un conseguente aumento dei contratti di locazione a esso correlati.

Inoltre, anche per il 2022 si registra una difficoltà nel rinvenire personale sanitario e socio-assistenziale. La Società è riuscita a far fronte a questa situazione, ormai endemica, tramite i propri canali internazionali, un incremento dei tetti salariali per alcune figure e alla necessità di reperire alloggi in loco per gli Operatori.

Tali fattori hanno pertanto portato a una contrazione degli utili attesi per il 2022. Cionondimeno, le stime per gli esercizi futuri rimangono più che positive, con Gheron che rimane destinata, in virtù degli accordi già intrapresi, a consolidare il proprio ruolo tra i principali player italiani.

Nel 2022 si stima l'inaugurazione di 360 nuovi Posti Letto, concentrati in Veneto (Pianiga (PD), Maserà di Padova (PD) e Frassinelle (RO)). Considerando la tardiva apertura di tali strutture, causata dalla



pandemia e dagli aumenti dei costi di costruzione, tali strutture genereranno un utile a partire dal 2023. Gli investimenti necessari nella prima fase di vita delle nuove RSA saranno controbilanciati dagli utili delle strutture già a regime, fino a che le strutture non diverranno economicamente auto-sufficienti. Nonostante tali aperture, la Società conta di riuscire a migliorare la propria situazione economico e finanziaria rispetto al 2021, se saranno rispettate le condizioni ad oggi assunte (es.: apertura nei mesi stimati, ottenimento delle convenzioni per le strutture venete nelle tempistiche avute precedentemente per le altre realtà). Per far fronte a tali impegni, si farà affidamento sulla maggiore saturazione delle strutture a regime, così come sulla liquidità derivante dai finanziamenti ottenuti nel 2021 e nei primi mesi del 2022. Oltre a quelli precedentemente citati per la annualità conclusa, la Società ha sottoscritto ulteriori finanziamenti bancari per € 2.300.000, interamente in fase di preammortamento, in questi ultimi 6 mesi.

Il piano industriale 2022-2029 approvato dal Consiglio di Amministrazione del 24/06/2022 prevede l'apertura di nuove strutture per un totale di circa 1.220 posti letto entro i prossimi dodici mesi dalla data odierna. Gli amministratori, tenuto conto della nuova liquidità ricevuta nei primi mesi dell'esercizio 2022 pari ad Euro 2,3 mln ricevuta da primari istituti di credito, nonché dei flussi di cassa attesi dalla gestione operativa e confidenti che le previsioni economiche del Piano Industriale si possano realizzare nei tempi e con i modi previsti, anche grazie ai risultati consuntivati nei primi mesi del 2022, hanno predisposto il bilancio consolidato al 31 dicembre 2021 secondo il presupposto della continuità aziendale.

Vi ringraziamo per la fiducia accordataci e Vi invitiamo a prendere atto del bilancio consolidato e ad approvare il bilancio d'esercizio così come presentato.

L'organo amministrativo.

Presidente del Consiglio di Amministrazione

BARIANI SERGIO

