

GRUPPO GHERON SRL - BILANCIO CONSOLIDATO

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 2024 presenta un utile d'esercizio pari a Euro 1.935.901 contro un utile netto di Euro 2.767.508 dell'esercizio precedente, ed è composto come evidenziato dal seguente prospetto:

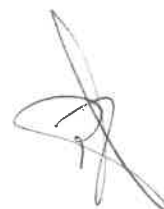
Società	Utile 2024
Gruppo Gheron S.r.l.	2.076.382
CallMe S.r.l.	-378.143
Gheron Sanità S.r.l.	-229.489
Altre rettifiche derivanti dal processo di consolidamento	467.151
Risultato consolidato	1.935.901
Risultato di terzi	-
Risultato di Gruppo	1.935.901

Di seguito si propone il dettaglio dell'area di consolidamento per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024:

Società	Capitale sociale detenuto
Gruppo Gheron S.r.l.	Capogruppo
CallMe S.r.l.	100%
Gheron Sanità S.r.l.	100%

Si evidenzia che il bilancio chiuso al 31/12/2024 è stato redatto con riferimento alle norme del codice civile, nonché nel rispetto delle norme fiscali vigenti.

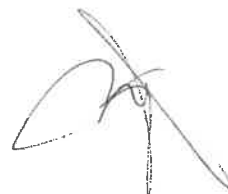
Segnaliamo che la Capogruppo, essendo tenuta alla redazione del bilancio consolidato, si è avvalsa



della facoltà prevista dall'art. 40 del d.lgs. n.127/91 di predisporre un'unica relazione sulla gestione.

STORIA E ATTIVITÀ DELLA SOCIETÀ NEGLI ESERCIZI ANTECEDENTI

- Gruppo Gheron S.r.l. è stata fondata nel 2010 da un management che, da più di 20 anni, si occupava del settore socio-assistenziale; si è sempre distinta nella gestione di residenze sanitarie, socio-sanitarie e socio-assistenziali, localizzate principalmente nel Nord e Centro 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, Siscare, Primonial). Grazie a tali accordi, dal 2018 al 2023, Gheron ha incrementato i propri posti letto di 2.500 unità, di cui 1.040 inaugurati in pieno periodo pandemico, con inoltre una importante pianificazione di ulteriore sviluppo negli anni a venire;
- Alla data odierna, la Società conta circa 3.800 posti gestiti, collocati in 5 Regioni italiane, risultando pertanto uno dei maggiori player del settore socioassistenziale italiano, e con uno sviluppo già pianificato per ulteriori 1.000 posti letto entro i prossimi 3 anni;
- La società si è prodigata nell'offerta di servizi residenziali, semi-residenziali e domiciliari, risultando 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, Ospedali di Comunità, cure domiciliari erogate in regime di RSA Aperta e di C-Dom.
- Inoltre, Gheron ha deciso di investire anche nella gestione di servizi ambulatoriali; in virtù della più che positiva esperienza nella gestione di un poliambulatorio nel cremasco, Gheron ha aperto tramite la propria controllata Gheron Sanità S.r.l. (precedentemente, Gheron Gestioni S.r.l.), all'inizio del 2023 un poliambulatorio a Torino, in via Marengo 29, in prossimità delle RSA già esistenti di via Marochetti 11 e via Chiabrera 34. In detto centro sono erogate prestazioni in solvenza, svolte da liberi professionisti privati e da medici del settore pubblico in regime di intramoenia, operanti presso i più importanti ospedali di Torino (Molinette, Santa Chiara, ecc.). Sempre tramite Gheron Sanità S.r.l., La Società intende aprire un altro poliambulatorio in solvenza nel maggio del 2025 in via Servais, vicino alla già operativa RSA Servais;
- Alla fine del 2022, inoltre, la Società ha costituito la Controllata "CallMe S.r.l.", Azienda dedicata alle seguenti attività: gestione di esercizi alberghieri ed extra alberghieri, l'esercizio di attività di



affittacamere, di pensioni, di residences, di casa vacanze, di bed and breakfast e di attività ricettivo – turistiche in genere, ostelli della gioventù, complessi agro-turistici; l'attività ricettiva in residenze rurali, rifugi di montagna e in case, anche religiose, di ospitalità, il tutto con la prestazione di servizi e delle forniture connesse e / o necessarie; sia in locali propri che di terzi. In questo modo dunque la Società ha differenziato il proprio portafoglio di servizi offerti, cementandosi in un settore in grande evoluzione e destinato a un target di utenti autosufficienti e non necessariamente anziani. Essa ha iniziato la propria attività nel marzo 2023.

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

Andamento della gestione e fatti di rilievo dell'esercizio

Come precedentemente menzionato, l'esercizio in oggetto ha continuato nell'importante trend di miglioramento economico e finanziario avviato fin dalla fine del 2022. Come infatti evidenziato nella relazione al bilancio del medesimo anno 2022, il peggioramento dei KPI di bilancio era stato nel periodo pandemico connesso principalmente alle seguenti cause:

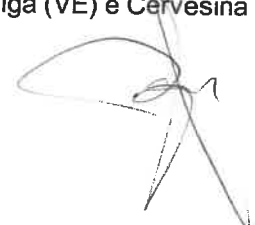
- La mancanza di saturazione nelle start-up aperte durante il periodo pandemico, di cui alcune inaugurate durante il medesimo esercizio;
- Il costo eccessivo delle utenze, in virtù di un aumento del 100% del PUN medio annuo rispetto alla media del 2021.

Nel 2024 si è quindi registrato un miglioramento mensile dei KPI economici e patrimoniali, quali, a titolo esemplificativo, per i ricavi, dell'EBITDA e degli utili rispetto ai due esercizi precedenti, in virtù dell'aumento della saturazione e alla diminuzione dei costi energetici.

Proseguendo nello stesso *modus operandi* già seguito nelle precedenti relazioni, si ritiene nuovamente utile considerare in modo distinto la Capogruppo, Gruppo Gheron S.r.l., e le partecipate CallMe S.r.l. e Gheron Sanità S.r.l., data la diversità tra il settore socio-assistenziale e quello sanitario in merito alla natura dei business e dell'impatto della pandemia.

Gruppo Gheron S.r.l.

Nel gennaio 2024, la saturazione media del Gruppo era pari al 92,15% . Nonostante infatti la gran parte delle strutture avesse un riempimento allineato al target della Società, ossia il 98%, erano state nel bimestre novembre-dicembre inaugurate 240 Posti Letto a Frassinelle (RO) e Ponsacco (PI); le altre due strutture inaugurate durante l'anno, per ulteriori 200 circa Posti Letto, a Pianiga (VE) e Cervolina (PV),



avevano già raggiunto una saturazione in linea con l'obiettivo del 98%. Pure a fronte della apertura di 440 posti letto nel corso del 2023, la Società era riuscita ad incrementare di oltre il 2% la saturazione rispetto al gennaio 2023, quando questa ammontava a circa il 90%. Rispetto al gennaio 2022, nonostante nel biennio fossero stati aperti quasi 700 PL, la saturazione era aumentata di oltre il 22%. Andando maggiormente nel dettaglio, le saturazioni medie del mese di gennaio 2024 per ciascuna Regione erano pari ai seguenti valori:

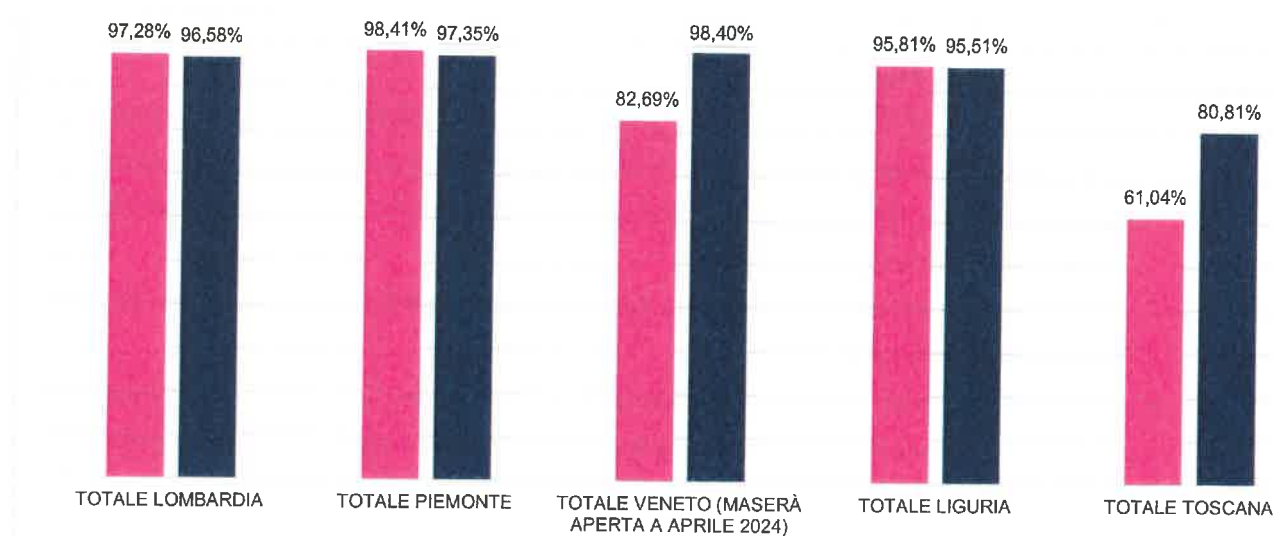
- Lombardia: 97,20% (+17% rispetto al gennaio 2022 e +2% rispetto al gennaio 2023). Per tale Regione, i posti letto rimasti da saturare erano concentrati nella provincia di Mantova;
- Liguria: 95,80% (+5,80% rispetto al gennaio 2022 e gennaio 2023). In virtù anche del numero limitato di posti letto rispetto alle altre Regioni e della mancanza di aperture nel breve periodo, la Liguria era rimasta con una saturazione superiore al 90% anche nel 2021-2022;
- Piemonte: 98,40% (rispettivamente +44% e + 11% rispetto allo stesso mese del 2022 e del 2023). La Regione era riuscita a raggiungere una saturazione allineata con il target della società nel primo anno pieno senza le restrizioni pandemiche, dopo aver inaugurato l'87% dei posti letto disponibili dalla seconda metà del 2019;
- Veneto: 82,70%. L'inaugurazione avvenuta nel novembre 2023 a Frassinelle (RO) aveva ovviamente portato a un decremento della saturazione media; nonostante però tutti i CSA della Regione avessero iniziato ad operare durante la pandemia o successivamente, tutte le altre strutture, compresa quella inaugurata a Pianiga (VE) nel marzo 2023, avevano già raggiunto una saturazione del 98%;
- Toscana: 61%. Come anche per il Veneto, la saturazione media della regione era stata compressa dall'apertura, nel dicembre 2023, di 120 PL, localizzati a Ponsacco (PI). La saturazione per la struttura di Cecina (LI), unica altra della Regione, aveva invece raggiunto, dopo meno di due anni dalla propria apertura, una saturazione di quasi il 95%.

Tale saturazione non ha risentito dell'applicazione di alcuni incrementi tariffari, resisi necessari in virtù della indicizzazione straordinaria del biennio 2022-2023, e della rimozione delle scontistiche all'ingresso. Insieme anche all'incremento della retta pubblica riconosciuto da alcune Regioni, la società ha registrato un importante aumento dei ricavi a giornata ospite, oltre che di quelli in valore assoluto.

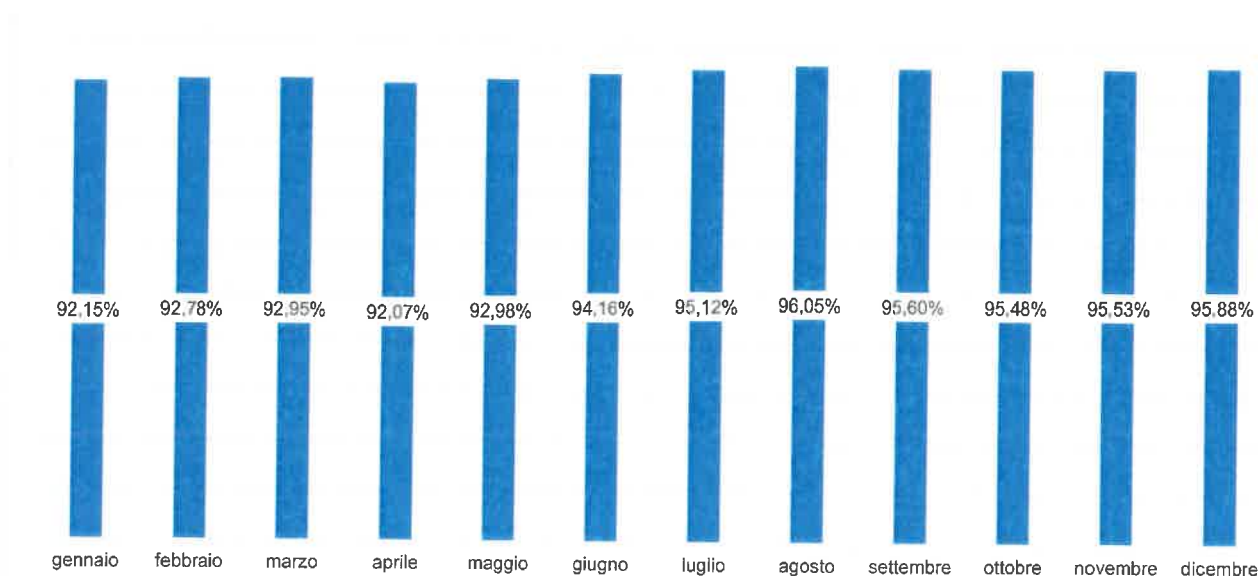
Il 2024 ha visto ulteriormente consolidarsi questo trend positivo di crescita della saturazione, dimostrando la oculatezza nelle iniziative sviluppate, con il raggiungimento del target del 98% in quasi tutte le strutture aperte nel pre e post pandemia. Si riportano di seguito i dati mensili medi di gennaio e dicembre 2024 per Regione; si specifica che, in Lombardia, la Società ha dovuto procedere alla mancata saturazione di n. 40 Posti Letto della struttura di Limbiate (MB), al fine di consentirvi l'inizio



dell'attività delle nuove Unità di Offerta "Ospedale di Comunità".



Saturazione per Regione, confronto gennaio / dicembre 2024



Saturazione complessiva delle strutture, confronto per mese nel 2024

I dati a consuntivo hanno quindi confermato la solidità delle strategie del Gruppo.

Senza considerare le strutture inaugurate dal novembre/dicembre 2023 in avanti e la struttura di Limbiate, in virtù di quanto sopra riportato in merito alla necessità di svuotamento, la saturazione media del Gruppo è stata nel dicembre 2024 pari al 97,80%.

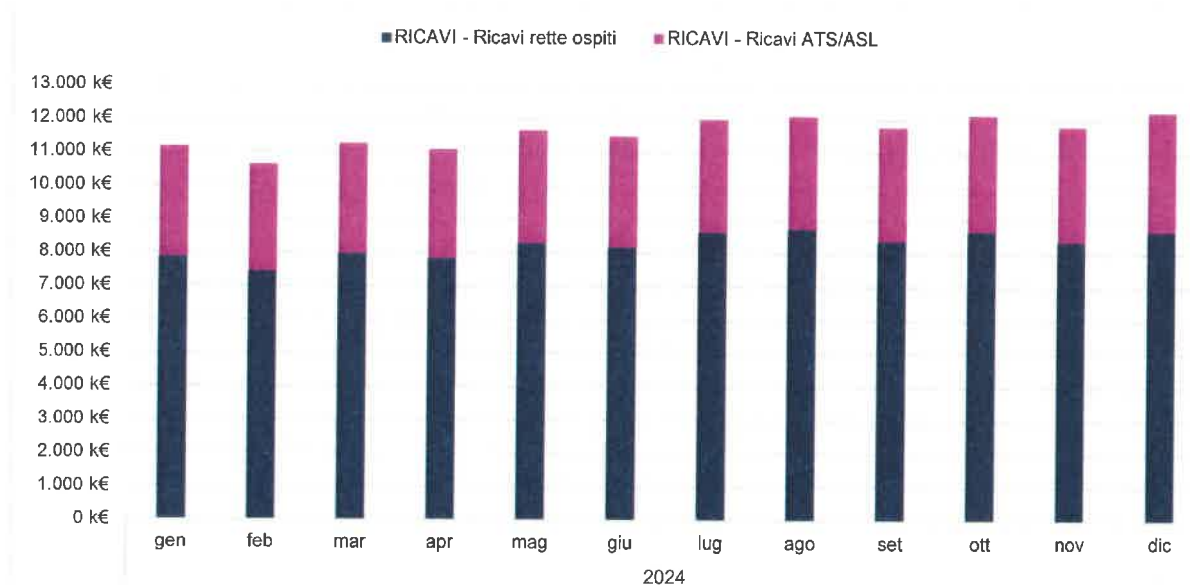
In merito al fatturato, stante anche quanto sopra descritto, i ricavi a giornata ospite sono aumentati di oltre 1 € da gennaio a dicembre. Le rette del settore pubblico sono state incrementate durante l'esercizio in quasi tutte le Regioni, seppure con importi variabili:

- La Lombardia ha infatti riconosciuto 1,35 € / die per gli Ospiti a contratto, tramite la DGR 3562/2024 in attuazione della precedente 1513/2023; inoltre, è in fase di riconoscimento un aumento dello 1,10% delle tariffe e dei relativi budget in virtù della DGR 3730/2024, valido retroattivamente dal gennaio 2024;
- Il Piemonte ha definito un incremento dello 3,50% delle tariffe pubbliche, valido dal gennaio 2024 in virtù della DGR 38-8654;
- In Veneto, tramite la DGR 465/2024 si è definito, inter alia, il riconoscimento di una maggiorazione del 10% della retta pubblica per l'Assistenza erogata agli Ospiti classificati come Area 3;
- In Toscana, infine, è stato aumentato di 1,60 € / die l'importo riconosciuto tramite voucher.

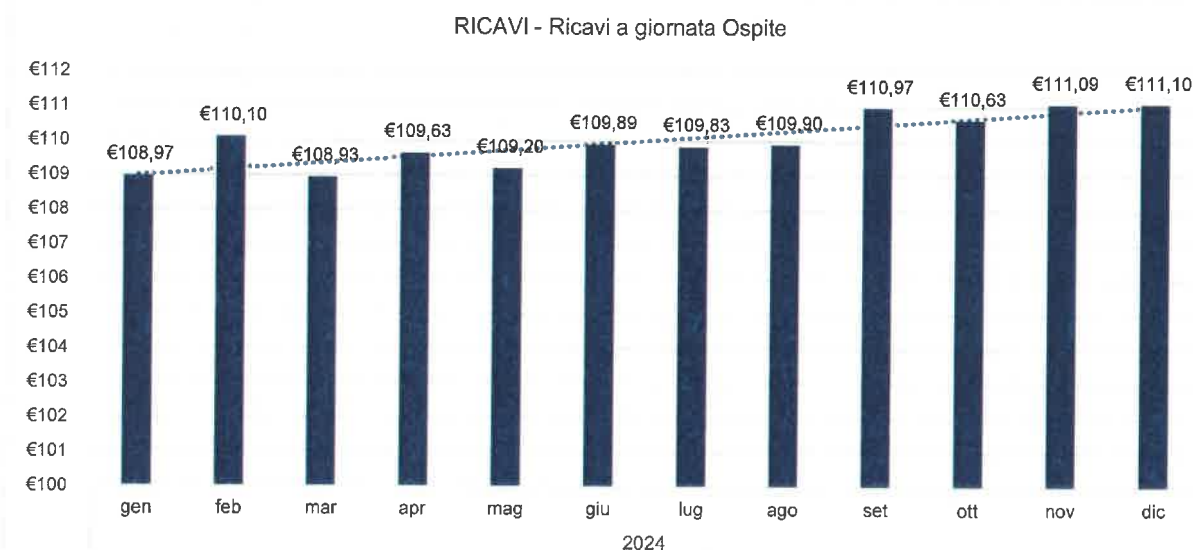
Oltre a tali incrementi, come precedentemente riportato, sono stati incrementate le tariffe applicate agli Ospiti in alcune strutture nel tentativo di recuperare parzialmente l'inflazione straordinaria sopraggiunta nel post pandemia. Si ritiene opportuno sottolineare come i medesimi, come sopra riportato, non hanno avuto impatti sulla saturazione, dimostrando la competitività di Gheron nel proprio settore. Rispetto al 2023, i ricavi medi del 2024 a giornata ospite sono stati incrementati del 3,70%.

L'aumento della saturazione e dei posti letto gestiti ha comportato, insieme a tali incrementi, un aumento sensibile dei ricavi nel corso dell'esercizio. Nel dicembre 2024, il fatturato per l'attività sanitaria e socio-assistenziale, al netto di altri ricavi e proventi, è stato pari a oltre 12.240.000 €, con quindi un aumento del 13,53% rispetto allo stesso mese del 2023 (e del 41,23% rispetto al dicembre 2022).





Ricavi complessivi mensili per l'attività di gestione ed erogazione di servizi sanitari e socio-assistenziali ed altri ricavi



Ricavi medi a giornata ospite per mese

Per quanto concerne i costi di gestione, la Società ha risentito positivamente nel 2024 della ulteriore diminuzione del costo dell'energia elettrica e del gas, che ha portato anche ad un assestamento dei tariffari applicati dai fornitori nel corso dell'esercizio. Il costo a giornata ospite per acquisti di materie prime e servizi è aumentato durante il 2024, nonostante il miglioramento delle condizioni commerciali applicate da alcuni fornitori, in virtù della necessità di procedere con attività di manutenzione atte a

migliorare ulteriormente la qualità immobiliare delle strutture gestite.

Si sono parimenti verificati, nonostante l'incremento della saturazione, aumenti a giornata ospite dei costi del personale impiegato presso le strutture, in virtù di vari fattori ormai diffusi nel settore, quali, a titolo esemplificativo: strategie di *retention*, quali il bonus turno spezzato e gli scatti di anzianità; aumento del turn-over; utilizzo di agenzie interinali. Tale incremento è stato comunque decisamente più contenuto di altri competitor nell'ambito della socio-sanità che, avendo adottato CCNL differenti dalla Società, ossia AIOP RSA, hanno dovuto riconoscere incrementi delle retribuzioni dell'8% nell'anno in corso, unitamente alla definizione di ulteriori scaglioni di aumento nei prossimi anni.

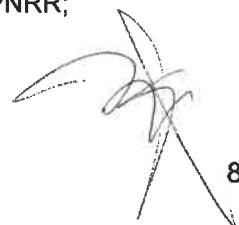
In virtù, inoltre, della applicazione degli incrementi annui ISTAT e della cessazione dei periodi di scontistica legati all'apertura su alcune strutture, gli affitti a giornata Ospite hanno subito un lieve incremento, anche se mitigato dalla maggiore occupazione dei PL.

In compenso, si è registrata una diminuzione dei costi della direzione generale in virtù della cessazione di alcune partite straordinarie di competenza del 2023, sia in termini assoluti che a giornata Ospite, e a seguito di una riorganizzazione del personale della sede.

Nonostante si sia quindi complessivamente verificato un aumento dei costi a giornata Ospite, il 2024 ha confermato la tendenza, già avviato verso la fine del 2022, di aumento dei ricavi decisamente maggiore rispetto a quello dei costi. Tale risultato si spiega con l'importanza dei costi fissi sostenuti dalla società già negli anni precedenti per garantire l'apertura delle nuove strutture e il superamento della saturazione di break-even, e con la diminuzione del costo unitario delle utenze. Ciò ha portato al raggiungimento di un valore dell'EBITDA pari a oltre il doppio del 2023 e conseguentemente pari a oltre due volte e mezzo il periodo pre - pandemia.

In merito alle aperture di nuove Unità di Offerta, nel 2024:

- È cominciata la gestione del CSA Tiziano, sito in Maserà di Padova (PD), per 120 Posti Letto. Nonostante il mancato accreditamento, deliberato dall'AULSS 0 solo nell'aprile 2025, e la conseguente mancata contrattualizzazione, il Centro ha raggiunto una saturazione del 98% dei posti letto disponibili sin dal mese di agosto. La start-up si è quindi dimostrata la più celere nella Regione a raggiungere la piena saturazione; anche in questo caso, dunque, si è dimostrata la profittabilità del Veneto e la visione di lungo termine che ha portato Gheron ad investire sin dal 2017;
- Inoltre, come già menzionato nella precedente relazione al bilancio, nel primo trimestre 2024 sono arrivati gli accreditamenti, necessari per poter svolgere detti servizi, per le Unità di Offerta di C-Dom presso le ATS Milano e Valpadana. E' stato inoltre conseguito l'accreditamento presso la ATS Pavia nel maggio 2024. Nell'ultimo quadrimestre sono inoltre stati sottoscritti contratti di scopo con dette ATS per erogare prestazioni retribuite tramite i fondi del PNRR;



8

- Infine, in seguito all'aggiudicazione della Manifestazione di Interesse promossa da ATS Brianza tramite delibera 66 prodotta dalla medesima in data 8 marzo 2024, Gheron ha potuto procedere con la richiesta di attivazione ed accreditamento di n. 2 Ospedali di Comunità siti in n. 40 PL, precedentemente destinati a RSA presso Limbiate (MB). L'accREDITamento è stato conseguito nel dicembre 2024, in seguito allo svuotamento dei 40 PL precedentemente saturi, consentendo quindi a Gheron di poter procedere con la gestione di detta tipologia di UdO a decorrere da questa data.

Gheron è ad oggi l'unico soggetto privato a detenere la gestione di Ospedali di Comunità in Lombardia; risultato questo che certifica ulteriormente il riconoscimento della qualità erogata dal Gruppo.

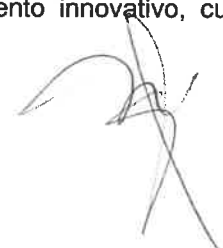
Quanto sopra ha quindi determinato, sulla falsariga degli esercizi precedenti, un'ulteriore espansione a livello di portafoglio di servizi offerti. È palese come inizialmente la start-up di Maserà, la mancata sottoscrizione dei Contratti di Scopo per la C-Dom e quanto necessario per garantire l'accREDITamento dei due nuclei di OdC (assunzione del personale dedicato, svuotamento dei PL precedentemente saturi), abbiano portato a una temporanea compressione degli utili e della liquidità; la Società si aspetta che le queste attività generino un EBITDA positivo già nel 2025.

In merito alle partnership stipulate durante l'esercizio, non si segnalano ulteriori accordi commerciali aggiuntivi rispetto al 2023; in virtù degli accordi precedentemente siglati, la struttura di Ponsacco è stata ceduta dal precedente proprietario, Carron Cav. Angelo SpA, a Praemia REIM Italy SGR S.p.A., in data 8 agosto 2024.

Gheron Sanità S.r.l.

Per la controllata, il 2024 ha proseguito sulla falsariga dell'esercizio precedente. A causa di alcuni fattori endemici, quali una diminuzione delle prestazioni erogate in intramoenia dai medici dell'Ospedale Molinette in virtù di alcune difficoltà amministrative di quest'ultimo e una limitata visibilità dovuta a lavori di urbanistica nella via del Centro, la Società non ha potuto esprimere le proprie piene potenzialità. Gheron Sanità ha, nel corso dei mesi, ampliato ulteriormente il proprio bacino dei servizi offerti, in virtù dell'acquisto in leasing di un sempre crescente numero di macchinari e di accordi con i medici. A titolo esemplificativo:

- È stato attivato un centro prelievi, operativo dal mese di giugno;
- È stato sottoscritto un contratto di leasing per l'utilizzo dei seguenti macchinari:
 - Neurolith®, dispositivo omologato CE per persone affette da malattia di Alzheimer; tecnica non invasiva della stimolazione transcranica a impulsi (TPS);
 - Laser Fotona Smooth®, al fine di garantire un trattamento innovativo, curativo e



indolore per problematiche di natura ginecologica;

- Sono ora disponibili 24 tipologie di prestazioni erogabili presso il Centro;
- Inoltre, è stata ridefinita l'organizzazione del Centro, che ha visto la nomina verso la fine dell'anno di un Direttore Organizzativo per l'intera Società.

Nel mese di febbraio 2025, il fatturato mensile è stato pari a oltre 35.000 €, contro i 15.000 € del febbraio 2024. La Società ha inoltre già sottoscritto contratti di *service* e di consulenza con diversi partner in vista anche dell'apertura del Poliambulatorio Servais, prevista per il maggio 2025.

CallMe S.r.l.

Nei primi mesi del 2025, la saturazione è stata in linea con quanto registrato nell'ultima tranche del 2024. A fronte di ciò, la Società intende, nel corso dell'esercizio, procedere con:

- Una riduzione dei costi fissi, tramite:
 - un riassetto organizzativo dal punto di vista del personale e dei servizi offerti;
 - una riduzione significativa delle spese per attività di manutenzioni straordinarie, già sostenute nel corso del 2024 e destinate ad avere un impatto pluriennale;
- Una valutazione legata all'incremento delle camere occupate;
- Un'ipotesi di sublocazione della parte immobiliare ove insiste l'attività a un soggetto terzo; ad oggi sono già avvenuti diversi sopralluoghi con soggetti potenzialmente interessati.

Investimenti del Gruppo

Nel corso dell'esercizio appena trascorso il Gruppo ha effettuato investimenti in beni materiali per complessivi Euro 1.607.022, ed investimenti in beni immateriali in Euro 1.154.932.

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.

PROSPETTI DI BILANCIO RICLASSIFICATI

Al fine di fornire un'analisi fedele, equilibrata ed esauriente della gestione dell'azienda, si espongono di seguito, i prospetti di bilancio Stato Patrimoniale e Conto Economico riclassificati secondo i principali schemi diffusi per l'analisi del bilancio.

I dati riportati sono messi a confronto con quelli conseguiti nell'esercizio precedente per rilevare le

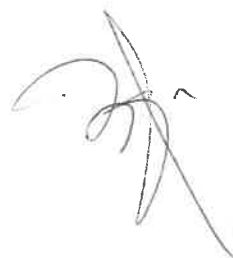


variazioni intervenute.

Stato Patrimoniale riclassificato per liquidità / esigibilità e Conto economico a valore aggiunto e Mol

RICLASSIFICAZIONE FINANZIARIA DELLO STATO PATRIMONIALE

	ATTIVO	31/12/2024	31/12/2023	Increment./decr.
(LI)	Liquidità Immediate	3.442.777	6.110.910	-2.668.133
	Crediti	19.856.113	19.838.583	17.530
	Attività finanziarie non immobilizzate	3.625	3.625	
	Ratei e risconti attivi	564.104	321.006	243.098
(LD)	Liquidità Differite	20.423.842	20.163.214	260.628
(R)	Rimanenze	57.231	57.110	121
	Totale attività correnti	23.923.850	26.331.234	-2.407.384
	Immobilizzazioni immateriali	6.114.079	6.291.008	-176.929
	Immobilizzazioni materiali	25.058.596	25.649.340	-590.744
	Immobilizzazione finanziarie			
	Crediti a m/l termine	216.474	543.305	-326.831
(AF)	Attività fisse	31.389.149	32.483.653	-1.094.504
	Totale capitale investito	55.312.999	58.814.887	-3.501.888
	PASSIVO	31/12/2024	31/12/2023	Increment./decr.
	Debiti a breve	26.819.160	31.866.450	-5.047.290
	Ratei e risconti passivi	435.700	349.650	86.050
(PC)	Passività Correnti	27.254.860	32.216.100	-4.961.240
	Debiti a medio e lungo	12.247.325	15.065.110	-2.817.785
	Trattamento di fine rapporto	4.879.281	3.732.146	1.147.135
	Fondi per rischi ed oneri	819.066	492.000	327.066
(PF)	Passività Consolidate	17.945.672	19.289.256	-1.343.584
(CN)	Capitale netto	10.112.467	7.309.531	2.802.936
	Totale fonti di finanziamento	55.312.999	58.814.887	-3.501.888



CONTO ECONOMICO A VALORE AGGIUNTO

	2024	2023	Increment./decr.
Ricavi per la vendita di beni e servizi	152.497.487	133.651.972	18.845.515
Var. Rimanenze prodotti finiti, semilavorati.			
Var. Lavori in corso su ordinazione			
Var. Immobilizzazioni prodotte internamente	39.321	261.385	-222.064
Altri proventi vari	2.916.027	6.578.754	-3.662.727
Valore della produzione tipica	155.452.835	140.492.111	14.960.724
Costi per materie prime, sussidiarie e di consumo	1.351.063	3.062.372	-1.711.309
Var. rimanenze materie prime, sussidiarie e di consumo	-121	-6.557	6.436
Costo del venduto	1.350.942	3.055.815	-1.704.873
MARGINE LORDO REALIZZATO	154.101.893	137.436.296	16.665.597
Costi per servizi	66.138.247	57.026.370	9.111.877
Costi per godimento beni di terzi	27.632.666	24.535.887	3.096.779
Costi esterni	93.770.913	81.562.257	12.208.656
VALORE AGGIUNTO	60.330.980	55.874.039	4.456.941
Costi del lavoro	51.261.082	44.807.755	6.453.327
Altri oneri vari	1.706.052	2.984.423	-1.278.371
MARGINE OPERATIVO LORDO (EBITDA)	7.363.846	8.081.861	-718.015
Ammortamenti	3.529.627	3.033.807	495.820
Svalutazioni	129.628	944.513	-814.885
Accantonamenti	350.539	400.000	-49.461
MARGINE OPERATIVO NETTO (MON o EBIT)	3.354.052	3.703.541	-349.489
Risultato ante gestioni finanziaria e straordinaria	3.354.052	3.703.541	-349.489
Ricavi della gestione finanziaria	142.399	164.866	-22.467
Costi della gestione finanziaria	1.039.387	1.223.073	-183.686
Risultato ante imposte	2.457.064	2.645.334	-188.270
Risultato della gestione tributaria	521.163	-122.174	643.337
RISULTATO NETTO	1.935.901	2.767.508	-831.607



Posizione finanziaria netta

Si riporta nel seguito il dettaglio della Posizione Finanziaria Netta della capogruppo al 31 dicembre 2024 ed al 31 dicembre 2023:

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Depositi bancari	3.286.912	5.990.866	(2.703.954)
Denaro e altri valori in cassa	106.429	73.506	32.923
Disponibilità liquide	3.393.341	6.064.372	(2.671.031)
Quota a breve dei finanziamenti (entro 12 mesi)	(3.489.614)	(4.389.792)	900.178
Debiti finanziari a breve termine	(3.489.614)	(4.389.792)	900.178
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE TERMINE	(96.273)	1.674.580	(1.770.853)
Quota a lungo dei finanziamenti	(4.376.690)	(5.867.620)	1.490.930
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A MEDIO/LUNGO TERMINE	(4.376.690)	(5.867.620)	1.490.930
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	(4.472.963)	(4.193.040)	(279.923)

La posizione finanziaria netta della capogruppo (indebitamento finanziario netto) peggiora leggermente rispetto al precedente esercizio per Euro 279.923. Complessivamente la sostanziale stabilità dell'indebitamento finanziario netto è principalmente riconducibile alla scelta di destinare risorse alla riduzione dell'indebitamento verso i fornitori, il cui saldo è sceso nel corso dell'esercizio da Euro 19.134.437 a Euro 14.008.681.

I primi quattro mesi dell'esercizio 2025, stante il costante aumento del tasso di saturazione delle nuove strutture, confermano il tendenziale miglioramento della posizione finanziaria netta.

Si riporta nel seguito il dettaglio della Posizione Finanziaria Netta consolidata al 31 dicembre 2024 ed al 31 dicembre 2023:

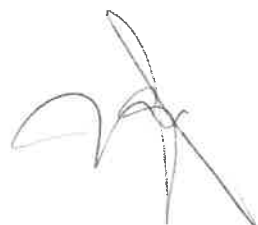
	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Depositi bancari	3.333.895	6.033.525	(2.699.630)
Denaro e altri valori in cassa	108.882	77.385	31.497
Disponibilità liquide	3.442.777	6.110.910	(2.668.133)
Quota a breve dei finanziamenti (entro 12 mesi)	(3.602.994)	(4.931.554)	1.328.560

Debiti verso altri finanziatori (entro 12 mesi)	(191.926)	(182.290)	(9.636)
Debiti finanziari a breve termine	(3.794.920)	(5.113.844)	1.318.924
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE TERMINE	(352.143)	997.066	(1.349.209)
Quota a lungo dei finanziamenti	(9.416.641)	(11.554.712)	2.138.071
Debiti verso altri finanziatori (oltre 12 mesi)	(79.052)	(275.734)	196.682
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A MEDIO/LUNGO TERMINE	(9.495.693)	(11.830.446)	2.334.753
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA CONSOLIDATA	(9.847.836)	(10.833.380)	985.544

L'indebitamento finanziario netto consolidato, pari ad Euro 9.847.836, rispetto alla posizione finanziaria netta della capogruppo, risente dell'apporto, in sede di consolidamento, dei debiti per finanziamenti della controllata CallMe Srl per Euro 5.039.951 e del debito per leasing finanziario per Euro 270.978.

ANALISI PER INDICI

Indici	Commenti	31/12/2024	31/12/2023
INDICI DI REDDITIVITA'			
ROE	Risultato netto / Mezzi propri iniziali	26,48%	61,07%
ROI	Margine operativo netto / Capitale operativo investito netto	12,20%	11,60%
ROA	Margine operativo netto / Totale attivo	5,88%	6,16%
ROS	Margine operativo netto / Ricavi	2,20%	2,77%
INDICI DI FINANZIAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI			
Autocopertura del capitale fisso	Mezzi propri / Attivo fisso	0,32	0,23
Copertura del capitale fisso	(Mezzi propri + Passività consolidate) / Attivo fisso	0,89	0,82



INDICI SULLA STRUTTURA DEI FINANZIAMENTI

Quoziente di indebitamento complessivo	(Passività consolidate + correnti) / Mezzi propri	4,47	7,05
Quoziente di indebitamento finanziario	Passività di finanziamento / Mezzi propri	1,36	2,37

INDICI DI SOLVIBILITA'

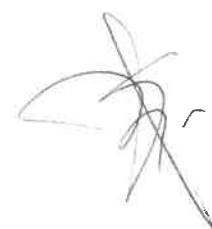
Quoziente di disponibilità	Attivo corrente / Passività correnti	0,88	0,82
Quoziente di tesoreria	(Liquidità immediate + differite) / Passività correnti	0,88	0,82
Quoziente di liquidità immediata	Liquidità immediate / Passività correnti	0,13	0,19

ALTRI INDICI ECONOMICI

Onerosità indebitamento	Oneri finanziari / Risultato operativo	30,99%	33,02%
Incidenza oneri finanziari sul valore della produzione	Oneri finanziari / Valore della produzione	0,67%	0,87%
Incidenza altre gestioni	(Reddito netto / Risultato operativo)	0,58	0,75

ALTRI INDICI PATRIMONIALI

Indice di autofinanziamento delle immobilizzazioni	(Mezzi propri + F.di amm.to) / Immobilizzazioni lorde	0,32	0,23
Grado di ammortamento	F. ammortamento / Immobilizzazioni lorde	0,00	0,00
Indice di elasticità degli	Attivo circolante /	0,43	0,45



impieghi	Impieghi totali		
Indice di rigidità degli	Immobilizzazioni /	0,57	0,55
impieghi	Impieghi totali		
Indice di	Debiti a lunga	0,64	0,59
consolidamento	scadenza / Debiti a		
	breve		
Indice di indipendenza	Mezzi propri / Impieghi	0,18	0,12
finanziaria	totali netti		
Leva finanziaria	Impieghi totali netti /	5,47	8,05
(Leverage)	Mezzi propri		

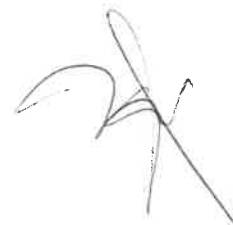
MONITORAGGIO CRISI

Indice di sostenibilità	Oneri finanziari / Ricavi	0,68%	0,92%
degli oneri finanziari	(soglia >2,7%)		
Indice di adeguatezza	Patrimonio netto / Debiti totali	22,37%	14,19%
patrimoniale	(segnale di allerta <2,3%)		
Indice di ritorno liquido	Cash flow / Totale attivo	15,20%	14,28%
dell'attivo	(segnale di allerta <0,5%)		
Indice di liquidità	Attivo corrente / Passività correnti	87,78%	81,73%
	(segnale di allerta <69,8%)		
Indice di indebitamento	Debiti prev.li e tributari / Totale attivo	6,05%	4,38%
previdenziale	o (segnale di allerta >14,6%)		
tributario			

DESCRIZIONE DEI PRINCIPALI RISCHI ED INCERTEZZE

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 del fatto 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 di prezzo.

2) Rischi di credito

Si tratta del rischio che una delle parti causi una perdita non adempiendo a un'obbligazione. Relativamente alle controparti pubbliche (ATS regionali, ecc.) quindi si può dire che il rischio di credito sia da considerare estremamente basso. Risultano tuttavia presenti diversi clienti persone fisiche, e pertanto il credito risulta essere frastagliato tra molte controparti. Gli amministratori monitorano costantemente il credito con l'ausilio di consulenti legali, e iscrivono un fondo svalutazione crediti al fine di rappresentare gli stessi al presumibile valore di realizzo.

3) Rischi di liquidità

Si tratta dei rischi connessi alla disponibilità di risorse finanziarie necessarie per far fronte agli impegni assunti. Sulla base delle previsioni redatte nel cash flow, non risultano significativi rischi correlati.

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. Gli amministratori monitorano tali rischi con il supporto di consulenti legali ed iscrivendo un fondo rischi in bilancio per le passività ritenute probabili.

ATTIVITA' DI RICERCA E SVILUPPO

Nel corso dell'esercizio 2024 il Gruppo ha profuso ancora importanti sforzi nell'attività di ricerca e sviluppo. 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 2024 la



Capogruppo ha sostenuto spese riconducibili all'attività di ricerca e sviluppo per € 1.365.228, beneficiando così di un Credito d'imposta pari a complessivi € 68.261.

Sedi secondarie

Il Gruppo ha sede legale in Milano e sede amministrativa in Voghera (PV), oltre a unità locali operative coincidenti con le varie RSA gestite.

Rapporti con imprese della rete

La società Gruppo Gheron S.r.l. ha stipulato, con validità a far data 01/01/2024, un Contratto di Rete di Imprese con la società Med Services Società Cooperativa Sociale, resolvendo il precedente Contratto di Rete attivo a far data 01/01/2021. 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.

Evoluzione prevedibile della gestione

Così come prima proceduto per la analisi dell'esercizio 2024, si ritiene utile anche in questa sezione suddividere tra Gruppo Gheron e le proprie partecipate CallMe S.r.l. e Gheron Sanità S.r.l.

Gruppo Gheron

Nel mese di aprile 2025, la saturazione media del totale dei posti letto gestiti dal Gruppo è stata pari al 97,30% circa. Pure a fronte dell'inizio della gestione, nel biennio 2023-2024, di 560 PL, ossia il 18% dei PL preesistenti, la Società è dunque pressoché riuscita a raggiungere una saturazione pari al target del 98%, mai raggiunto nemmeno nel periodo pre-pandemia (dove i Posti Letto erano meno della metà di quelli oggi gestiti). Al netto di tali aperture, la saturazione media mensile sarebbe già oltre il 98%. Le start-up hanno raggiunto oggi una saturazione complessiva del 93%. La Società si aspetta che riescano a raggiungere una saturazione allineata alle altre strutture, e pertanto al target della società, nel terzo trimestre 2024, in virtù delle tendenze di ingresso verificatisi per gli anni precedenti e delle start-up avvenute nelle stesse Regioni. Tali risultati confermano nuovamente la solidità non solo del Gruppo, ma anche delle sue strategie; come prospettato nella relazione al precedente bilancio, il 2024 è stato un anno di consolidamento, con un sostanziale incremento dell'EBITDA e dell'utile ante imposte rispetto al 2023 (al netto della plusvalenza da cessione quote controllata) e al periodo pre-pandemia grazie ad un



percorso di sviluppo che non si è, nonostante la straordinarietà della pandemia, mai arrestato, portando quindi Gheron ad essere uno dei principali player italiani del settore socio-sanitario.

La Società si aspetta che il 2025 migliori ulteriormente i già importanti risultati ottenuti nel 2024, fatto salvo fattori straordinari. Tale aspettativa si fonda sulle seguenti considerazioni:

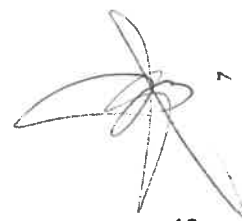
- limitato numero di start-up previsto nell'esercizio, dato che è in programma solo l'apertura della RSA San Giuliano Milanese (MI) per 120 PL;
- la piena attivazione dei servizi domiciliari (RSA Aperta e C-Dom) presso le strutture dell'ATS Milano, Pavia e Valpadana, dato che il numero di voucher è aumentato sensibilmente negli ultimi mesi, passando dai 60 voucher attivi alla fine di febbraio ai 100 oggi disponibili;
- il raggiungimento del target della saturazione per le strutture inaugurate nel novembre e dicembre del 2023;
- l'aumento degli Ospiti aventi diritto alla tariffa pubblica in Veneto e Toscana, in modo che le strutture di più recente apertura si allineino allo standard regionale presente in altre strutture;
- l'aumento delle tariffe private applicato nei primi mesi del 2025 e previsto nel corso dell'esercizio, così come delle tariffe pubbliche già deliberato ed in fase di riconoscimento da parte delle Regioni e delle unità locali.

Seppure in attesa della valorizzazione di quanto riconosciuto da Regione Lombardia ex DGR 3730, il mese di gennaio 2025 ha registrato un fatturato per le attività di erogazione dei servizi sanitari, pari a oltre 12.460.000 €, contro gli 11.170.000 € del gennaio 2024, con quindi un incremento di oltre lo 11,50%.

L'EBITDA del gennaio 2025 ha registrato un incremento sul mese pari a 400.000 € rispetto al gennaio 2024, raggiungendo un valore di circa 720.000 €.

I fattori sopracitati consentiranno il raggiungimento, verso la fine dell'esercizio 2025, di un EBITDA mensile pari, in valori assoluti, a oltre 1.000.000 €.

Il piano industriale 2025-2029 approvato dal Consiglio di amministrazione dello 04/06/2025 prevede l'apertura di una sola struttura nella seconda metà del 2025, per i sopracitati 120 posti letto aggiuntivi entro la fine dell'esercizio, e ulteriori 120 entro i prossimi diciotto mesi dalla data odierna. Considerando anche il ritmo di saturazione mantenuto nelle ultime start-up e il posizionamento della struttura di San Giuliano Milanese, la Società si può ritenere ottimista circa l'andamento di dette iniziative già nel breve periodo. Nonostante Gheron ritenga che il flusso di cassa generato dalla operatività delle strutture sia sufficiente a far fronte alle prossime aperture, la Medesima effettuerà incontri con il sistema bancario successivamente all'approvazione del bilancio, in modo da pianificare adeguatamente l'operatività, anche a livello locale, per le future aperture e ottenere le garanzie fideiussorie richieste dai fondi di locazione.



Gheron Sanità S.r.l.

In base alle stime della Società, sarà necessario un fatturato di oltre 120.000 € mensili per arrivare a un *break even* per il poliambulatorio Medicina Marengo. Stante il raggiungimento di un fatturato mensile pari a circa 41.000 € nel mese di aprile, la Società si attende di riuscire ad arrivare a un *break even* per questa Unità di Offerta nel 2027.

Nell'estate 2025, verrà aperto il Poliambulatorio Servais, sempre a Torino e contiguo alla RSA Servais, gestita da Gheron, ove verranno offerte prestazioni di chirurgia, diagnostica, polispecialistica e riabilitazione. Sono già stati inoltre sottoscritti contratti per garantire la esecuzione di prestazioni odontoiatriche e radiografiche da parte di terzi.

Pertanto, la Società ritiene che tali iniziative, stante il sempre più rilevante ruolo del privato nelle prestazioni ambulatoriali e nel sanitario, si riveleranno più che positive e consentiranno una redditività a partire dal 2028, dopo il necessario periodo di start-up del Poliambulatorio Servais.

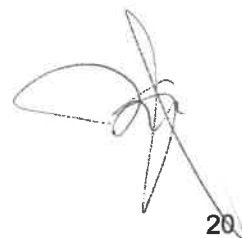
CallMe S.r.l.

Il 2024 ha evidenziato una sostanziale staticità dei ricavi mensili nel corso dell'esercizio. Nonostante quindi un incremento dei ricavi rispetto al 2023 per 440.000 €, di cui 300.000 € connessi alla sublocazione siglata da Bialalisi con decorrenza 01/01/2024, una saturazione non ottimale dei posti letto di affittacamere e foresteria lombarda ha sì consentito alla Società il raggiungimento di un EBITDA positivo, a fronte però di una perdita di esercizio dovuta al significativo valore degli ammortamenti, legati agli investimenti svolti negli anni precedenti sull'immobile, così come ai costi degli interessi passivi legati a un finanziamento a lungo termine siglato negli anni precedenti. In virtù di un primo trimestre 2025 allineato, a livello di fatturato e risultati, all'esercizio precedente, la Società sta valutando di trasformare radicalmente il proprio business e sta quindi cercando terze parti cui sublocare l'area oggetto della propria attività, mantenendo comunque la piena proprietà dell'immobile in virtù di quanto definito nella trattativa tra la capogruppo Gruppo Gheron e Bialalisi nel 2023.

Gli amministratori, tenuto conto 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 2025, hanno predisposto il bilancio consolidato al 31 dicembre 2024 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.

4 giugno 2025



20

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Sergio Bariani', is written over a faint, stylized logo or watermark.

L'organo amministrativo.

Presidente del Consiglio di Amministrazione
BARIANI SERGIO