



RELAZIONE FINANZIARIA SEMESTRALE

2025

Premessa	0
Relazione sulla gestione	1
Organi di Amministrazione e Controllo	2
Struttura del Gruppo	3
Area di Consolidamento	4
Fatti di rilievo del periodo	5
Andamento della situazione economico - finanziaria del Gruppo	6
Andamento del titolo	14
Principali rischi ed incertezze ai quali il Gruppo è esposto	15
Corporate governance	18
Rapporti con parte correlate	18
Attività di ricerca e sviluppo	18
Informazioni sul personale e sull'ambiente	19
Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura del periodo	20
Evoluzione prevedibile della gestione e Altre Informazioni	21
Informativa Consob	22
Bilancio Consolidato Semestrale Abbreviato	27
Prospetti Contabili Consolidati	28
Note Illustrative	35
Attestazione del Bilancio Consolidato Semestrale (.154-bis del D.Lgs. n.58/98)	71
Relazione della Società di Revisione	72

Premessa

Eukedos S.p.A. (“Società” o “Capogruppo” o “Eukedos S.p.A.”) è una società per azioni, di diritto italiano, costituita in Italia presso l’Ufficio di Reggio Emilia, avente, alla data della presente relazione, capitale sociale interamente versato di euro 28.703.679,20 con sede legale in Firenze, Via Benedetto da Foiano n.14, quotata sul mercato azionario italiano, segmento Expandi a partire dal 1° agosto 2006 e passata al mercato MTA di Borsa Italiana nel mese di giugno 2009.

Il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2025 è redatto in conformità ai principi contabili internazionali (“IFRS”) adottati dall’Unione Europea ai sensi del regolamento (CE) n. 1606/2002, con particolare riferimento alle regole previste dal principio contabile internazionale IAS 34, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell’art. 9 del D.Lgs n. 38/2005 ed alle previsioni dell’art. 154-ter del D.Lgs 58/98 e successive modifiche.

Per IFRS si intendono tutti gli “International Financial Reporting Standards”, tutti gli International Accounting Standards (“IAS”), tutte le interpretazioni dell’International Financial Reporting Interpretations Committee (“IFRIC”), precedentemente denominate Standing Interpretations Committee (“SIC”) omologati dalla Commissione Europea alla data di approvazione del progetto di bilancio consolidato da parte del Consiglio di Amministrazione della società Capogruppo e contenuti nei relativi Regolamenti U.E. pubblicati a tale data.

In conformità allo IAS 34, le note illustrative al presente bilancio consolidato semestrale abbreviato sono riportate in forma sintetica allo scopo di non duplicare informazioni già pubblicate, mentre gli schemi di situazione patrimoniale e finanziaria, di conto economico complessivo, delle movimentazioni di patrimonio netto e del rendiconto finanziario sono redatti in forma estesa e sono gli stessi adottati per il bilancio consolidato al 31 dicembre 2024 e al 30 giugno 2025. Le note illustrative si riferiscono, pertanto, esclusivamente a quelle componenti del conto economico e dello stato patrimoniale la cui composizione o la cui variazione, per importo, per natura o perché inusuale, sono essenziali ai fini della comprensione della situazione economica, finanziaria e patrimoniale del Gruppo.

I Principi Contabili Internazionali (“IFRS”) emessi dall’International Accounting Standards Board sono stati applicati dal Gruppo per la prima volta, conformemente a quanto previsto dal Regolamento Europeo n. 1606 del 19 luglio 2002, in occasione della redazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2006, a seguito della quotazione della Capogruppo al mercato Expandi, avvenuta in data 1° agosto 2006. La Capogruppo è passata al mercato MTA di Borsa Italiana nel mese di giugno 2009.

La valuta di redazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato del gruppo Eukedos (“Gruppo”) per il semestre relativo al periodo 1 gennaio 2025 - 30 giugno 2025 è l’Euro. Ove non diversamente indicato, gli importi sono espressi in migliaia di euro e arrotondati all’unità più vicina.

RELAZIONE SULLA GESTIONE

ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E CONTROLLO

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE ⁽¹⁾

Presidente e Amministratore Delegato

Carlo Iuculano

Amministratori

Simona Palazzoli (*)

Viola Sismondi

Barbara Maiani

Amministratori indipendenti

Philippe Tapié ⁽⁴⁾ – ⁽⁶⁾

Gilles Cervoni ⁽⁴⁾ – ⁽⁵⁾

Pierluigi Rosa ⁽⁴⁾ – ⁽⁵⁾

COLLEGIO SINDACALE ⁽²⁾

Presidente

Andrea Manenti

Sindaci Effettivi

Maddalena Sgambati

Nicola Panaccio

Sindaci Supplenti

Lorenzo Bandettini

Michela Rayneri

SOCIETÀ DI REVISIONE ⁽³⁾

Crowe Bompani AS S.p.A.

(1) Consiglio di Amministrazione nominato dall'Assemblea ordinaria del 26 aprile 2024;

(2) Collegio Sindacale nominato con Assemblea ordinaria degli Azionisti del 26 aprile 2024;

(3) Società di revisione nominata con Assemblea ordinaria degli Azionisti del 31 maggio 2021;

(4) Membro del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate;

(5) Membro del Comitato Controllo e Rischi e del Comitato per la Remunerazione;

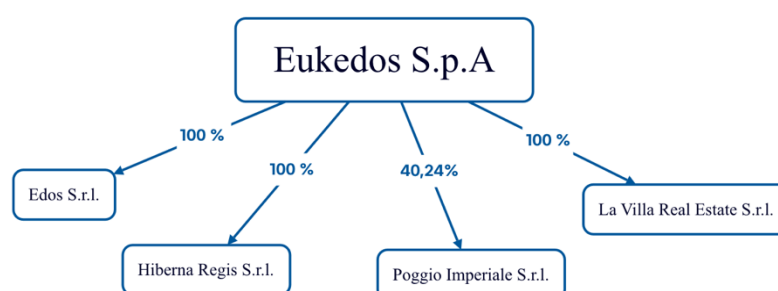
(6) Lead Independent Director;

(*) Il Consigliere riveste anche la carica di Amministratore Delegato.

Struttura del Gruppo

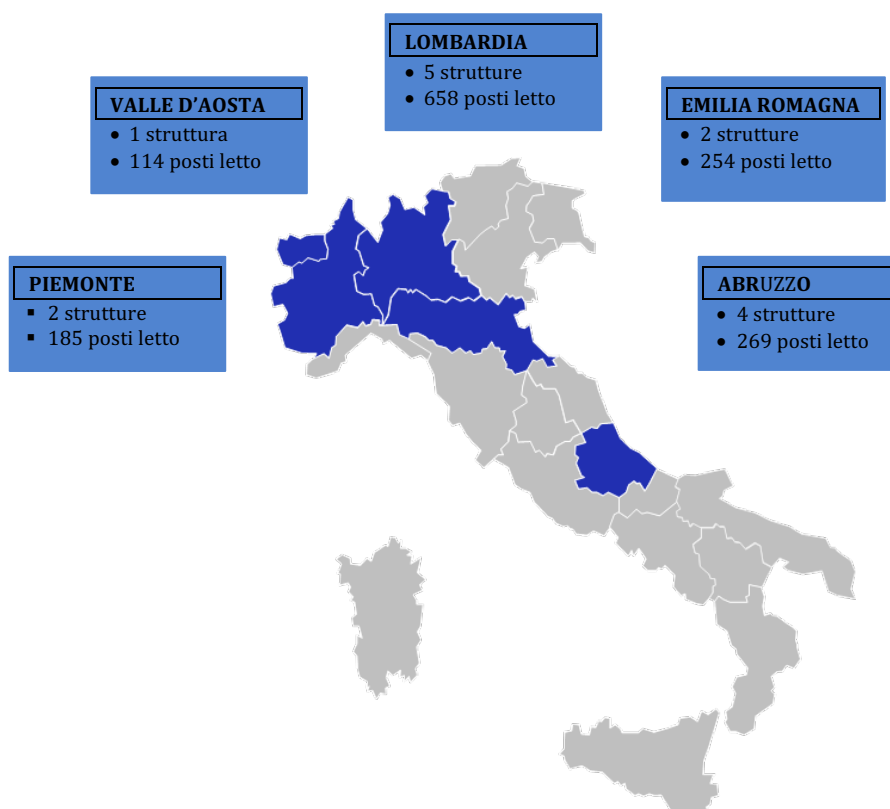
Informazioni generali sul Gruppo

il Gruppo Eukedos include oltre alla capogruppo Eukedos S.p.A, le controllate al 100% Edos S.r.l., al 100% Hiberna Regis S.r.l. e al 100% La Villa Real Estate S.r.l. Inoltre, include la collegata al 40,24% Poggio Imperiale S.r.l.



Eukedos S.p.A. è soggetta ad attività di direzione e coordinamento da parte di La Villa s.p.a., ai sensi dell'art. 2497 e seguenti del Codice Civile. La Villa s.p.a. detiene l'89,99% delle azioni Eukedos s.p.a. al 30 giugno 2025 invariato rispetto al 31 dicembre 2024.

Il Gruppo attraverso la controllata EDOS S.r.l. gestisce residenze per anziani e disabili nelle principali regioni italiane per un totale di circa 1.480 posti autorizzati.



Area di consolidamento

Il bilancio consolidato semestrale del Gruppo Eukedos al 30 giugno 2025 include Eukedos S.p.A. e le controllate Edos S.r.l., Hiberna Regis S.r.l. e La Villa Real Estate S.r.l. sulle quale Eukedos S.p.A. detiene, direttamente, il 100% dei diritti di voto e/o sulle quali esercita il controllo potendone governare le politiche finanziarie ed operative. Inoltre, è stato incluso la collegata Poggio Imperiale S.r.l. sulla quale Eukedos S.p.A. detiene, direttamente, il 40,24% dei diritti di voto. La società collegata è stata consolidata con il metodo sintetico.

Società	Sede	Valuta	Capitale Sociale (/000)	Quota di partecipazione (%)	Quota interessenza (%)
Eukedos S.p.A.	Firenze (Italia)	Euro	28.704	Capogruppo	Capogruppo
Edos S.r.l.	Firenze (Italia)	Euro	5.878	100,00 (*)	100,00
Hiberna Regis S.r.l.	Firenze (Italia)	Euro	100	100,00 (*)	100,00
La Villa Real Estate S.r.l.	Firenze (Italia)	Euro	200	100,00 (*)	100,00
Poggio Imperiale S.r.l.	Firenze (Italia)	Euro	10	40,24 (*)	40,24

(*) Partecipazione detenuta direttamente

5	Relazione Finanziaria Semestrale al 30 giugno 2025	Fatti di rilievo
---	---	------------------

Fatti di rilievo del periodo

Non vi sono fatti di rilievo

Andamento della situazione economico - finanziaria del Gruppo

Preliminarmente va rilevato come la Relazione sulla Gestione non utilizzi indicatori di performance alternativi a quelli utilizzati nei bilanci e pertanto non risulta necessario fornire alcuna informazione con riferimento a quanto indicato nella Raccomandazione del ESMA/2015/1415 sugli indicatori alternativi di performance.

Conformemente a quanto richiesto dalla Comunicazione Consob DEM/6064293 del 28 luglio 2006, si precisa che gli schemi di conto economico inclusi nella presente relazione non evidenziano differenze rispetto ai relativi schemi di bilancio, mentre per quanto riguarda gli schemi di situazione patrimoniale e finanziaria essi evidenziano alcune modifiche, peraltro di immediata riconciliazione rispetto agli schemi di bilancio.

Dati economici e finanziari

Di seguito si riportano lo schema di conto economico consolidato e lo schema di conto economico consolidato complessivo per gli esercizi chiusi al 30 giugno 2025 ed al 30 giugno 2024.

Conto Economico Consolidato

<i>(in migliaia di euro)</i>	30-giu 2025	30-giu 2024
Valore della Produzione:		
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	25.392	24.560
Altri ricavi e proventi	398	321
Totale valore della produzione	25.790	24.880
Costi della produzione:		
Costi per consumo di merci	(1.224)	(1.393)
Costi per servizi e godimento beni di terzi	(6.511)	(6.719)
Costi del personale	(12.426)	(10.583)
Oneri diversi di gestione	(500)	(360)
Totale costi della produzione	(20.661)	(19.055)
Margine operativo lordo	5.129	5.825
Ammortamenti e svalutazioni delle Immobilizzazioni	(2.844)	(3.504)
Margine operativo netto	2.285	2.321
Proventi ed (oneri) finanziari	(2.777)	(1.998)
Risultato prima delle imposte	(492)	323
Imposte	(268)	(455)
Utile (perdita) dell'esercizio del Gruppo	(760)	(132)
Utile (perdita) base per azione (in unità di euro)	(0,0334)	(0,0058)
Utile (perdita) diluito per azione (in unità di euro)	(0,0334)	(0,0058)
Utile (perdita) dell'esercizio	(760)	(132)
Utile (Perdita) attuariale dalla valutazione del TFR ai sensi dello IAS 19 revised	(4)	3
Utile (Perdita) dalla valutazione al MTM dei contratti di finanza derivata	(12)	0
Utile (perdita) Complessivo dell'esercizio	(775)	(129)

Al 30 giugno 2025 il “**Valore della produzione**” del Gruppo è pari ad euro 25.790 mila in aumento rispetto ai 24.880 mila euro registrati al termine del 30 giugno 2024. La percentuale di occupazione si è attestata al 30 giugno 2025 al 80,8%.

Il “**Margine operativo lordo**”, pari ad euro 5.129 mila al 30 giugno 2025 registra un decremento rispetto al risultato di euro 5.825 mila conseguito al 30 giugno 2024, decremento dato principalmente dall’aumento del contratto collettivo del lavoro.

La voce “**Ammortamenti e svalutazioni delle Immobilizzazioni**” accoglie principalmente gli ammortamenti relativi alle attività materiali, immateriali e attività per diritto d’uso principalmente riferibili alle controllate Edos S.r.l., Hiberna Regis S.r.l. e LaVilla Real Estate S.r.l.

La voce “**Proventi e oneri finanziari**” comprende, prevalentemente gli interessi sui mutui e finanziamenti in essere con gli istituti di credito, riconducibili principalmente alla controllata Edos S.r.l. e agli interessi generati dall’applicazione dell’IFRS 16.

Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata

<i>(in migliaia di euro)</i>	30-giu 2025	31-dic 2024
Attività materiali e immateriali	98.885	98.843
Attività per diritto d'uso	46.292	47.349
Avviamento	20.171	20.195
Partecipazioni	1.388	1.365
Altre attività fisse	309	351
Crediti per imposte anticipate	113	82
Totale attivo fisso	167.159	168.185
Clienti	5.336	5.506
Fornitori	(4.305)	(6.454)
Crediti e debiti tributari	(1.832)	(1.474)
Passività correnti al netto delle altre attività correnti	(8.821)	(6.657)
Totale capitale circolante netto	(9.621)	(9.078)
TFR e altri fondi	(617)	(804)
Totale capitale investito netto	156.921	158.303
Capitale e Riserve	29.808	30.364
Risultato netto	(760)	(524)
Patrimonio Netto del Gruppo	29.048	29.840
Indebitamento finanziario netto	127.873	128.463
Totale fonti	156.921	158.303

Come descritto in precedenza, lo schema di situazione patrimoniale e finanziaria sopra riportato evidenzia una struttura differente rispetto ai prospetti contabili consolidati riportati nel Bilancio Consolidato, ma risulta di immediata riconciliazione rispetto agli stessi.

Le principali considerazioni emergenti dall'analisi dei dati patrimoniali sono le seguenti:

- la voce “**Totale Attivo fisso**” è in riduzione rispetto al dato al 31 dicembre 2024 per l'effetto dell'ammortamento del diritto d'uso;
- la variazione che ha interessato il “**Capitale Circolante Netto**” rispetto al dato al 31 dicembre 2024 è dovuta alla ordinaria attività del gruppo;
- la variazione del “**Patrimonio Netto del Gruppo**” rispetto al 31 dicembre 2024 deriva dal risultato netto del primo semestre 2025;
- la variazione della voce “**Indebitamento finanziario netto**” rispetto al 31 dicembre 2024 è l'effetto combinato della produzione di cassa dalla gestione operativa al netto dei rimborsi in linea capitale dei finanziamenti e mutui e dei finanziamento verso la controllante La Villa S.p.A per l'acquisizione di Hiberna Regis S.r.l. e i debiti consolidati.

Posizione Finanziaria Netta consolidata

Per l'esame del Rendiconto Finanziario si fa rinvio al prospetto contabile di bilancio.

Di seguito si riporta il dettaglio della Posizione Finanziaria Netta, elaborata secondo le raccomandazioni del CESR.

<i>(in migliaia di euro)</i>	30-giu 2025	31-dic 2024
Crediti finanziari correnti	134	134
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	2.678	3.910
Attività finanziarie a breve termine (A)	2.812	4.044
Quota a breve finanziamenti a medio lungo termine	(8.193)	(3.874)
Debiti verso altri finanziatori a breve termine	(6.785)	(6.968)
Debiti verso altri finanziatori per diritti d'uso breve termine	(3.367)	(2.266)
Indebitamento finanziario a breve termine (B)	(18.345)	(13.107)
Posizione (Indebitamento) finanziaria netta a breve (A+B)	(15.533)	(9.063)
Debiti verso banche	(27.175)	(32.634)
Debito verso altri finanziatori	(30.625)	(29.814)
Debiti verso altri finanziatori per diritti d'uso medio lungo termine	(54.541)	(56.951)
Indebitamento finanziario a medio lungo termine	(112.340)	(119.399)
Posizione (Indebitamento) finanziaria netta	(127.873)	(128.462)
<u>SENZA IFRS 16</u>		
Posizione (Indebitamento) finanziaria netta a breve (A+B)	(12.166)	(6.797)
Posizione (Indebitamento) finanziaria netta	(69.966)	(69.245)

La movimentazione della Posizione Finanziaria Netta consolidata al 30 giugno 2025 rispetto al 31 dicembre 2024 è il risultato combinato dei seguenti effetti:

- movimentazione di cassa del periodo derivante dall'ordinaria gestione dell'attività della controllata Edos S.r.l. e della capogruppo Eukedos;
- rimborso in linea capitale dei mutui e finanziamenti da parte delle controllate per complessivi euro 2.172 mila euro al 30 giugno 2025;
- Debiti verso la correlata La Villa S.p.A all'interno della società Hiberna Regis S.r.l. consolidata.
- Debiti verso la correlata La Villa S.p.A a seguito della acquisizione della società Hiberna Regis S.r.l.
- pagamento e adeguamento all'incremento ISTAT dei canoni di locazione, i debiti verso altri finanziatori per diritti d'uso si riferiscono infatti all'attualizzazione dei flussi di cassa futuri dei contratti di locazione come previsto dall'IFRS 16;

La posizione finanziaria netta considerata senza l'impatto dell'IFRS 16 risulterebbe pari a 69,9 milioni di euro al 30 giugno 2025 e pari a 69,2 milioni di euro al 31 dicembre 2024.

Si riportano di seguito alcuni indicatori sintetici calcolati al 30 giugno 2025 ed al 30 giugno 2024.

	30-giu 2025	30-giu 2024
MOL	5.129	5.826
MOL- Sterilizzato IFRS 16	3.057	2.648
MOL al netto degli Accantonamenti	5.129	5.826
MOL al netto degli Accantonamenti - Sterilizzato IFRS 16	3.057	2.648
Posizione Finanziaria Netta (PFN)	(127.873)	(130.076)
Posizione Finanziaria Netta (PFN) - Sterilizzato IFRS 16	(69.966)	(53.320)
Capitale e riserve	29.808	29.887
Utile (perdita) dell'esercizio	(760)	(132)
Patrimonio netto di Gruppo (PN)	29.048	29.754
Indice di leva finanziaria (PFN/PN) - Sterilizzato IFRS 16	(2,41)	(1,79)
PFN/ MOL al netto degli Accantonamenti - Sterilizzato IFRS 16	(22,88)	(20,13)
PFN/MOL Sterilizzato IFRS 16	(22,88)	(20,13)

Gli indicatori sono stati calcolati per confronto con gli anni precedenti al netto degli effetti derivanti dall'applicazione dell'IFRS16.

Andamento della gestione nei settori di attività nei quali opera il Gruppo

Area Care

	30-giu 2025	%	30-giu 2024	%
Valore della Produzione	25.615		24.880	
YoY	2,95%		4,67%	
Margine Operativo Lordo	5.684	22,19%	6.348	26,62%
YoY	-10,46%		15,56%	
Margine Operativo Netto	3.355	13,10%	2.964	12,23%
YoY	13,18%		22,86%	

YoY - variazione percentuale rispetto ai dati 30 giugno 2024

Il Valore della Produzione al 30 giugno 2025 si è attestato ad euro 25.615 mila registrando un incremento in valore assoluto di euro 735 mila rispetto al risultato del 30 giugno 2024 pari ad euro 24.880. La percentuale di occupazione si è attestata al 30 giugno 2025 al 80,8%.

Il Margine Operativo Lordo risulta pari ad euro 5.684 mila al 30 giugno 2025 ed il Margine Operativo Netto risulta pari ad euro 3.355 mila mentre al 30 giugno 2024 erano rispettivamente pari a euro 6.348 mila ed euro 2.964 mila.

Area Immobiliare

	30-giu 2025	%	30-giu 2024	%
Valore della Produzione	174		0	
Margine Operativo Lordo	(15)	-8,47%	0	
Margine Operativo Netto	(494)	-283,77%	(102)	

L'area immobiliare ha prodotto ricavi per euro 174 mila, ha prodotto un Margine Operativo Netto negativo di euro 494 mila.

Eukedos S.p.A.

	30-giu 2025	%	30-giu 2024	%
Margine Operativo Lordo	(540)	n.a.	(523)	n.a.
Margine Operativo Netto	(575)	n.a.	(541)	n.a.

Nel corso del primo semestre 2025 la Capogruppo ha continuato a svolgere la propria attività prevalentemente nei confronti delle proprie controllate registrando un Margine Operativo Lordo e un Margine Operativo Netto rispettivamente negativi per euro 540 mila (negativo per euro 523 mila al 30 giugno 2024) e 575 mila (negativo per euro 541 mila al 30 giugno 2024).

Gruppo Eukedos

Di seguito sono esposti i dati del Gruppo Eukedos per il primo semestre 2025:

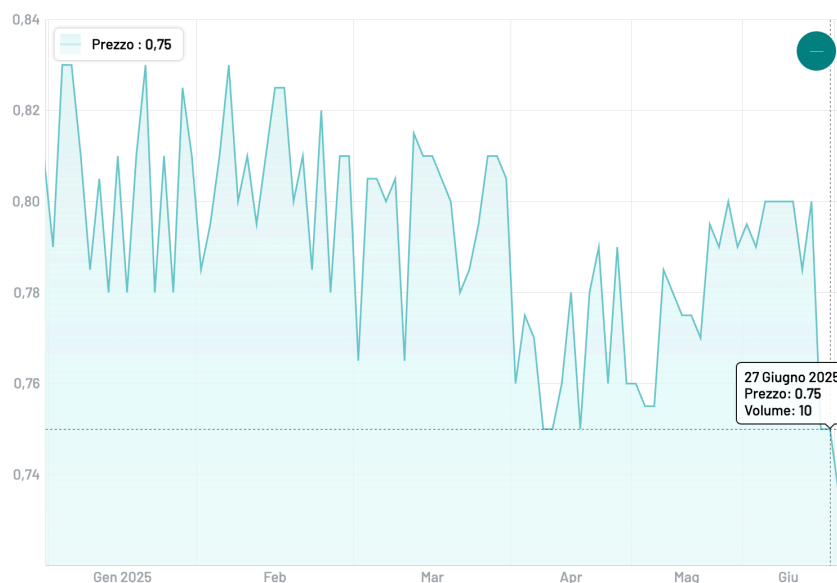
	30-giu 2025	%	30-giu 2024	%
Valore della Produzione	25.790		24.880	
<i>YoY</i>	<i>3,66%</i>		<i>5,06%</i>	
Margine Operativo Lordo	5.129	19,89%	5.825	23,41%
<i>YoY</i>	<i>-11,94%</i>		<i>25,81%</i>	
Margine Operativo Netto	2.285	8,86%	2.321	9,33%
<i>YoY</i>	<i>-1,54%</i>		<i>72,32%</i>	

YoY - variazione percentuale rispetto ai dati 30 giugno 2024

Andamento del titolo

Eukedos S.p.A. è quotata sul mercato Expandi a partire dal 1° agosto 2006 e passata successivamente al segmento MTA di Borsa Italiana dal mese di giugno 2009.

Il titolo Eukedos S.p.A. nel corso della prima parte dell'esercizio 2025 è sceso progressivamente mantenendosi sotto 1 euro per azione e al 30 giugno 2025 ha chiuso con un prezzo pari ad euro 0,75 per azione (www.borsaitaliana.it).



La capitalizzazione di borsa a fine giugno 2025 si è attestata sui 17.06 milioni di euro contro i 18.42 milioni di euro a fine dicembre 2024 (0,81 euro per azione).

La capitalizzazione di Borsa risulta inferiore al Patrimonio Netto Contabile consolidato del Gruppo al 30 giugno 2025.

15	Relazione Finanziaria Semestrale al 30 giugno 2025	Corporate governance
		Rapporti con parte correlate
		Attività di ricerca e sviluppo

Principali rischi ed incertezze ai quali il Gruppo è esposto

Rischi connessi al settore di riferimento ed alla concorrenza

Il Gruppo, attraverso la controllata Edos S.r.l., ha ad oggi concentrato il proprio *core business* nella gestione delle residenze per anziani.

Il settore dipende in maniera importante dalla Pubblica Amministrazione che rappresenta circa il 40% del fatturato per rette della controllata Edos S.r.l., in parte attraverso i contributi sanitari pagati dalle Asl di competenza ed in parte attraverso la compartecipazione di Comuni e altri enti che integrano le quote in capo all'utenza privata.

Rischio di credito

Il rischio di credito rappresenta l'esposizione a potenziali perdite derivanti dal mancato adempimento delle obbligazioni assunte dalla controparte.

A causa della frammentazione del credito verso la clientela privata con conseguente alta incidenza dei costi connessi al recupero forzoso, anche attraverso azioni legali, rispetto alle somme da recuperare, il Gruppo ha intensificato le attività atte ad individuare tempestivamente le situazioni che possono portare all'incaglio del credito e pertanto alla successiva fase di sofferenza; si segnala altresì che il fondo svalutazione crediti attualmente iscritto a bilancio copre circa il 32% dei crediti al 30 giugno 2025.

Rischi connessi alla normativa di riferimento e alla disciplina di funzionamento delle RSA

La gestione delle residenze per anziani è un settore caratterizzato da un' incisiva regolamentazione di emanazione nazionale e regionale pertanto modifiche della normativa vigente, inclusa quella in materia di salute, sicurezza e ambiente, ovvero l'introduzione di nuove norme, potrebbero comportare per il Gruppo la necessità di sostenere costi imprevisi o limitarne l'operatività con conseguenti effetti pregiudizievoli sulle attività e/o sulla situazione patrimoniale, economica e finanziaria del Gruppo stesso.

Con particolare riferimento alla controllata Edos S.r.l., il funzionamento delle strutture RSA è subordinato al rilascio di autorizzazione da parte del Comune e delle ASL competenti per territorio, che verificano la sussistenza dei requisiti richiesti dalla legge per il funzionamento stesso. L'attività svolta dalle RSA è altresì soggetta a verifiche periodiche, sulla cui base il Comune e le ASL, qualora vengano accertati inadempimenti o il mancato soddisfacimento dei requisiti richiesti, possono irrogare sanzioni fino alla revoca delle autorizzazioni stesse.

Rischi connessi alla fluttuazione dei tassi di cambio e di interesse

Il Gruppo genera la propria attività interamente sul territorio nazionale ed in valuta locale, pertanto non vi è rischio connesso alla fluttuazione dei tassi di cambio.

Sul totale dell'indebitamento finanziario del Gruppo la quasi totalità è rappresentato da mutui e finanziamenti a tasso variabile ad eccezione dei mutui stipulati con Unicredit dalle controllate Edos S.r.l., Hiberna Regis S.r.l. e La Villa Real Estate S.r.l. ai quali è stato associato alla sottoscrizione dei contratti derivato IRS a copertura dei tassi variabili.

Rischi connessi al fabbisogno finanziario

Per quanto riguarda le dinamiche finanziarie, il Gruppo aveva raggiunto un equilibrio finanziario soddisfacente tra entrate e uscite che permetteva di disporre delle risorse finanziarie necessarie al soddisfacimento del ceto creditizio e degli impegni della società alle scadenze previste. Il management sta comunque monitorando eventuali variazioni di fabbisogno finanziario e le possibilità offerte dallo Stato o dal mercato in merito ad eventuali agevolazioni finanziarie.

16	Relazione Finanziaria Semestrale al 30 giugno 2025	Corporate governance Rapporti con parte correlate Attività di ricerca e sviluppo
----	---	--

Rischi connessi alla recuperabilità delle attività immateriali (*Goodwill*)

Una parte significativa delle attività immateriali del Gruppo è rappresentata da *Goodwill* iscritti al momento dell'acquisto dei diversi rami d'azienda e/o società (considerate come CGU ai fini degli *impairment test*), la recuperabilità dei quali è connessa alla possibilità di conseguire congrui risultati dalle stesse.

Il Gruppo valuta quindi l'avviamento in relazione alle eventuali perdite di valore su base annua, o anche con maggiore frequenza, qualora eventi o determinate circostanze indichino l'eventualità di una perdita di valore.

Il Gruppo predispone piani pluriennali per le singole CGU e monitora l'andamento delle stesse attraverso una reportistica periodica volta a verificare gli scostamenti rispetto ai piani approvati. Qualora emergano andamenti sfavorevoli che possano influenzare i flussi di cassa attesi questi vengono prontamente riflessi nelle valutazioni del management del Gruppo in sede di *impairment test*.

Rischi connessi al sistema di *governance* e alla gestione delle informazioni *price sensitive*

Al fine di assicurare alla minoranza l'elezione di un membro del Consiglio, la nomina degli Amministratori avviene sulla base di liste presentate dai Soci nelle quali i candidati sono elencati mediante un numero progressivo. Ciascuna lista dovrà includere un numero di candidati – in conformità con quanto previsto dalla normativa vigente – in possesso dei requisiti di indipendenza prescritti dalle disposizioni di legge e regolamenti vigenti, oltre che dal Codice di Autodisciplina vigente, indicandoli distintamente ed inserendo uno di essi al primo posto della lista. Le liste che contengono l'indicazione di tre o più candidati dovranno altresì includere candidati appartenenti ad entrambi i generi, in modo che appartengano al genere meno rappresentato il numero di candidati richiesto dalla disciplina di volta in volta vigente in materia di equilibrio tra i generi.

Al fine di rafforzare il sistema di *governance* aziendale, Eukedos ha aderito al Codice di Autodisciplina promosso da Borsa Italiana nell'edizione di dicembre 2011, come modificato e approvato definitivamente, con la revisione di gennaio 2020, adottando i provvedimenti ritenuti necessari od opportuni per l'adeguamento del sistema di corporate *governance* e dell'organizzazione della Società ai criteri previsti nello stesso, tenendo conto, in modo particolare, delle dimensioni aziendali e della composizione dell'azionariato, come specificamente indicato nelle diverse sezioni della Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari approvata dal Consiglio di Amministrazione in data 24/03/2020.

L'Emittente ha adottato, con delibera del Consiglio di Amministrazione del 14 novembre 2018, il nuovo Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo ai sensi dell'art. 6 del D. Lgs. 231/2001 (di seguito "Modello 231", aggiornato ai nuovi reati a catalogo e affidando ad un Organismo di Vigilanza di tipo collegiale, il compito di vigilare sul funzionamento, sull'efficacia e sull'osservanza del Modello stesso. A seguito dell'introduzione di nuovi reati a catalogo, i c.d., l'Emittente ha dato incarico ad una società esterna di provvedere all'aggiornamento del Modello 231, compreso quello della controllata Edos S.r.l..

In data 13 dicembre 2021, il Consiglio di Amministrazione ha nominato, per il triennio successivo, il nuovo Organismo di Vigilanza. Detto Organismo di Vigilanza si è, poi, dotato di un proprio Regolamento di Funzionamento e riferisce periodicamente al Consiglio di Amministrazione e al Collegio Sindacale.

Il Consiglio di Eukedos ha deliberato l'adozione delle procedure per la gestione interna e la comunicazione all'esterno di documenti ed informazioni riguardanti la Società, con particolare riferimento alle informazioni privilegiate di cui all'art. 181 del TUF. La Società ha adottato una "Procedura per il trattamento delle informazioni rilevanti", che è stata concepita quale utile guida di riferimento per tutti coloro che sono comunque interessati o quantomeno coinvolti nell'informativa societaria. In particolare, gli Amministratori, i Sindaci, la direzione e tutti i dipendenti di tutte le società del Gruppo sono tenuti a mantenere riservati tutti i documenti e le informazioni acquisite nello svolgimento delle loro funzioni e a rispettare le procedure per la comunicazione al mercato delle informazioni rilevanti, in particolare nel caso di informazioni privilegiate. La decisione conclusiva circa la qualifica privilegiata di un'informazione spetta all'Amministratore Delegato, se

17	Relazione Finanziaria Semestrale al 30 giugno 2025	Corporate governance Rapporti con parte correlate Attività di ricerca e sviluppo
----	---	--

nominato, ovvero al Presidente, al quale sono affidate la definizione del contenuto del comunicato stampa, di accordo con l'Investor Relator, e la sua diffusione. Le comunicazioni approvate vengono poi immesse nel circuito SDIR (attraverso la piattaforma "1Info" gestita da Computershare S.p.A.), e nel meccanismo di stoccaggio gestito sempre da Computershare secondo le modalità previste dalla normativa vigente in materia (piattaforma 1info.it) e quindi pubblicate sul sito Internet della Società www.eukedos.it alla sezione Investor Relations/Informazioni Regolamentate/Comunicati Price Sensitive.

A seguito dell'entrata in vigore dal 3 luglio 2016 del Regolamento (UE) n. 596/2014 da parte del Parlamento europeo e del Consiglio relativo agli abusi di mercato (di seguito "MAR"), il Consiglio di Amministrazione di Eukedos ha aggiornato le proprie procedure societarie necessarie per garantire il rispetto della nuova disciplina.

Rischi connessi all'aumento del costo dei fattori produttivi

Il Gruppo, attraverso la controllata Edos S.r.l., ha ad oggi concentrato il proprio *core business* nella gestione delle residenze per anziani. Eventuali aumenti del costo dei fattori produttivi non possono essere collegati rapidamente ad una flessibilità di prezzo al cliente data la tipologia di servizio offerto e di utenza e data, come indicato sopra, l'incidenza della Pubblica Amministrazione nel fatturato per rette. Il Gruppo monitora costantemente l'incremento dei costi e le necessarie azioni correttive al fine di contenerne gli impatti.

18	Relazione Finanziaria Semestrale al 30 giugno 2025	Corporate governance Rapporti con parte correlate Attività di ricerca e sviluppo
----	---	--

Corporate governance e assetti proprietari

In adempimento degli obblighi regolamentari di Borsa Italiana S.p.A. e Consob, Eukedos S.p.A. ha redatto la “*Relazione sul Governo Societario e gli assetti proprietari*” consultabile sul sito www.eukedos.it, nella sezione Corporate Governance.

Eukedos S.p.A. è soggetta ad attività di direzione e coordinamento, ai sensi dell’art. 2497 e seguenti del Codice Civile da parte di La Villa spa.

Attestazione ai sensi dell’art. 2.6.2, comma 9, del Regolamento dei Mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana S.p.A.

Ai sensi di quanto richiesto, con riferimento alle società controllate sottoposte alla direzione e coordinamento di un’altra società, dall’art. 2.6.2, comma 8, del Regolamento dei Mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana S.p.A., si attesta l’esistenza per Eukedos delle condizioni di cui all’art. 16 del Regolamento CONSOB n. 20249/2017.

Rapporti con parti correlate, società controllate e collegate

In relazione alle operazioni con parti correlate, il Gruppo intende assicurare la più completa trasparenza e correttezza sia sostanziale che procedurale delle operazioni poste in essere con parti correlate, anche mediante il ricorso ad esperti indipendenti in relazione alla natura, valore e caratteristiche dell’operazione.

Il Consiglio di Amministrazione di Eukedos S.p.A. nella riunione del 6 maggio 2022 ha adottato una nuova procedura per le operazioni con parti correlate, ai sensi dell’art. 2391-bis cod. civ., come modificato dall’art. 1 del d.lgs. 10 maggio 2019 n. 49, e del “Regolamento Operazioni con Parti Correlate” emanato dalla Consob con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010, come successivamente modificato da ultimo con delibera n. 21624 del 10 dicembre 2020 (il “Regolamento Consob OPC”), tenendo altresì conto di quanto indicato dalla Consob con Comunicazione n. DEM/100786883 del 24 settembre 2010 (la “Comunicazione Consob OPC”).

Tale procedura disciplina nel dettaglio, in conformità ai principi dettati dal richiamato Regolamento Consob, i procedimenti e le regole volti ad assicurare la trasparenza e la correttezza sostanziale e procedurale delle operazioni con parti correlate realizzate dalla Società direttamente o per il tramite di sue società controllate italiane o estere.

Ai fini dell’informativa di bilancio consolidato, in accordo con lo IAS 24, sono riportate le operazioni con parti correlate con riferimento alla situazione patrimoniale e finanziaria consolidata, comprendendo quindi le operazioni con parti correlate effettuate, oltre che da Eukedos S.p.A., anche dalle società controllate rientranti nel perimetro di consolidamento.

Attività di ricerca e sviluppo

Eukedos S.p.A. svolge prevalentemente attività di holding e coordinamento delle proprie controllate e non ha, pertanto, sostenuto costi di ricerca e sviluppo; Edos S.r.l., Hiberna Regis Srl e La Villa Real Estate Srl in relazione alle proprie tipologie di business non sostengono fisiologicamente costi di ricerca e sviluppo.

Informazioni sul personale

La sicurezza sul luogo di lavoro e la tutela della salute dei lavoratori rappresentano un elemento fondamentale per il Gruppo che si impegna a garantire il rispetto della normativa di riferimento.

Si segnala in particolare che i documenti di Valutazione dei Rischi (DVR), così come previsto dal D.Lgs 81 del 9 aprile 2008, per tutte le residenze per anziani gestite dal Gruppo sono aggiornati con i rischi ai quali possono essere soggetti i lavoratori, a seconda dell'attività svolta, e sono mantenute attive le necessarie azioni volte alla prevenzione e protezione dei medesimi. Inoltre sono costantemente monitorati tutti i fornitori esterni di servizi e prestazioni, al fine di valutare i rischi da interferenze e sono stati revisionati i Documenti Unici di Valutazione dei Rischi Interferenziali nelle varie Residenze, ove necessario.

In considerazione dell'attività svolta nelle residenze per anziani che contengono anche la preparazione e distribuzione degli alimenti la Società è dotata, per ciascuna residenza, di un piano di autocontrollo ai sensi del D. Lgs 193/07 (HACCP).

Particolare attenzione viene sempre posta alla formazione dei lavoratori sulla Sicurezza e sull'Igiene degli alimenti.

Al 30 giugno 2025 il numero dei dipendenti del Gruppo è pari a 710 unità suddivisi come segue:

	30-giu 2025	31-dic 2024	30-giu 2024	31-dic 2023
Dirigenti	0	0	0	0
Quadri	5	3	2	2
Impiegati	54	61	40	36
Operai	628	590	441	491
Interinali	23	59	212	105
Totale	710	713	695	634

Informazione sull'ambiente

L'attività delle società facenti parte del Gruppo non comporta l'emissione di sostanze nocive ed inquinanti nell'ambiente.

Il trattamento dei rifiuti avviene nel pieno rispetto della normativa vigente.

20	Relazione Finanziaria Semestrale al 30 giugno 2025	Fatti di rilievo intervenuti dopo la chiusura del periodo
----	---	---

Fatti di rilievo intervenuti dopo la chiusura del periodo

Non vi sono fatti di rilievo

21	Relazione Finanziaria Semestrale al 30 giugno 2025	Evoluzione prevedibile della gestione e Altre informazioni
----	---	--

Evoluzione prevedibile della gestione

Il controllo da parte di La Villa S.p.A. ha creato un unico grande gruppo italiano che ci sia attende possa diventare sempre di più un punto di riferimento nell'ambito dell'offerta di servizi e di prodotti legati al mondo dell'assistenza sul territorio italiano.

Informativa di settore

L'informativa di settore richiesta dai principi contabili IFRS e dalle prescrizioni Consob è fornita nelle Note Illustrative.

Azione proprie

Eukedos S.p.A. non possiede azioni proprie.

Operazioni atipiche e/o inusuali

Conformemente a quanto richiesto dalla Comunicazione Consob DEM/6064293 del 28 luglio 2006, si precisa che il primo semestre 2025 non è stato interessato da operazioni atipiche e/o inusuali, così come definite all'interno delle Note Illustrative.

Informativa Consob ai sensi dell'art. 114 del D.Lgs. 58/98

In ottemperanza alla richiesta di CONSOB, ai sensi dell'art. 114 del D.Lgs. n. 58/98, relativa alla pubblicazione di informazioni rilevanti sulla situazione di Eukedos S.p.A. e del Gruppo si riportano di seguito le informazioni richieste.

- *Posizione Finanziaria Netta di Eukedos S.p.A. e del Gruppo, con l'evidenziazione delle componenti a breve separatamente da quelle a medio - lungo termine*

Posizione Finanziaria Netta di Eukedos S.p.A.

<i>(in migliaia di euro)</i>	30-giu 2025	31-dic 2024
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	9	17
Attività finanziarie a breve termine (A)	9	17
Debiti verso altri finanziatori a breve termine	(6.608)	(6.858)
Debiti verso altri finanziatori per diritti d'uso breve termine	(50)	
Indebitamento finanziario a breve termine (B)	(6.659)	(6.858)
Posizione (Indebitamento) finanziaria netta a breve (A+B)	(6.650)	(6.841)
Debiti verso altri finanziatori per diritti d'uso medio lungo termine	(261)	
Indebitamento finanziario a medio lungo termine	(261)	-
Posizione (Indebitamento) finanziaria netta	(6.911)	(6.841)
<u>SENZA IFRS 16</u>		
Posizione (Indebitamento) finanziaria netta a breve (A+B)	(6.600)	(6.841)
Posizione (Indebitamento) finanziaria netta	(6.600)	(6.841)

Posizione Finanziaria Netta Consolidata

<i>(in migliaia di euro)</i>	30-giu 2025	31-dic 2024
Crediti finanziari correnti	134	134
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	2.678	3.910
Attività finanziarie a breve termine (A)	2.812	4.044
Quota a breve finanziamenti a medio lungo termine	(8.193)	(3.874)
Debiti verso altri finanziatori a breve termine	(6.785)	(6.968)
Debiti verso altri finanziatori per diritti d'uso breve termine	(3.367)	(2.266)
Indebitamento finanziario a breve termine (B)	(18.345)	(13.107)
Posizione (Indebitamento) finanziaria netta a breve (A+B)	(15.533)	(9.063)
Debiti verso banche	(27.175)	(32.634)
Debito verso altri finanziatori	(30.625)	(29.814)
Debiti verso altri finanziatori per diritti d'uso medio lungo termine	(54.541)	(56.951)
Indebitamento finanziario a medio lungo termine	(112.340)	(119.399)
Posizione (Indebitamento) finanziaria netta	(127.873)	(128.462)
<u>SENZA IFRS 16</u>		
Posizione (Indebitamento) finanziaria netta a breve (A+B)	(12.166)	(6.797)
Posizione (Indebitamento) finanziaria netta	(69.966)	(69.245)

- **Posizioni debitorie scadute del gruppo ripartite per natura (finanziaria, commerciale, tributaria e previdenziale) e le connesse eventuali iniziative di reazione dei creditori del gruppo (solleciti, ingiunzioni, sospensioni nella fornitura, etc.)**

Non risultano debiti finanziari scaduti alla data del 30 giugno 2025.

I debiti commerciali di Gruppo scaduti sono pari ad euro 4.305 mila e rappresentano circa il 53% del totale degli stessi al 30 giugno 2025. Eventuali solleciti di pagamento rientrano nell'ordinaria gestione amministrativa.

Non risultano debiti tributari scaduti alla data del 30 giugno 2025.

Non risultano debiti previdenziali scaduti alla data del 30 giugno 2025.

- **Rapporti verso parti correlate di Eukedos S.p.A. e del Gruppo ad essa facente parte Eukedos S.p.A.**

Di seguito sono riepilogate le principali operazioni in essere tra Eukedos S.p.A. e le entità indicate (in migliaia di euro) come definite dallo IAS 24:

	Crediti al 30/06/25	Debiti al 30/06/25	Costi 30/06/25	Ricavi 30/06/25
Arkiholding S.r.l.	-	1	-	-
La Villa S.p.A.	-	6.614	-	-
Arkicare S.r.l.	-	2	1	-
DMG Consulting	-	-	20	-
Trust Iuculano	-	261	16	-
Totale	-	6.877	38	-

Debiti

- Debiti commerciali per la fornitura in outsourcing del servizio di redazione e tenuta delle buste paga nonché della consulenza in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro da parte di Arkicare S.r.l.
- Debiti finanziari verso la Villa S.p.A. relativi all'acquisto delle partecipazioni nella Hiberna Regis S.r.l.
- Debiti verso il Trust Iuculano relativi all'affitto degli uffici di sede trattati, a seguito dell'entrata in vigore dell'IFRS 16, come leasing operativo.

Costi

- Costi verso il Trust Iuculano e DMG Consulting relativi ai canoni di locazione della sede amministrativa di Eukedos S.p.A., trattati, a seguito dell'entrata in vigore dell'IFRS 16, come leasing operativo e quindi riclassificati ad ammortamenti e interessi.
- Costi derivanti dall'attività svolta da Arkicare S.r.l. nei confronti di Eukedos S.p.A. per la redazione e tenuta delle buste paga nonché per la consulenza in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro.

Gruppo Eukedos

Di seguito vengono riepilogate le principali operazioni in essere tra il Gruppo Eukedos e le entità correlate (in migliaia di euro) come definite dallo IAS 24:

	Crediti al 30/06/25	Debiti al 30/06/25	Costi 30/06/25	Ricavi 30/06/25
Arkiholding S.r.l.	-	10	9	-
La Villa Sp.A.	873	33.289	573	234
La Villa S.r.l.	135	-	-	-
Arkicare S.r.l.	-	24	142	-
DMG Consulting	-	-	20	-
Pianeta Anziani S.r.l.	25	69	-	95
Trust Iuculano	-	266	16	-
Trust Bluegreen	-	975	34	-
Totale	1.033	34.632	794	329

Crediti

- Crediti verso La Villa SpA, Pianeta Anziani Srl e La Villa S.r.l. per distacchi del personale degli anni passati.
- Crediti verso La Villa SpA per finanziamenti.

Debiti

- Debiti commerciali per la fornitura in outsourcing del servizio di redazione e tenuta delle buste paga nonché della consulenza in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro da parte di Arkicare S.r.l. e per il distacco di personale da parte delle società del Gruppo La Villa.
- Debiti verso il Trust Iuculano relativi all'affitto degli uffici di sede trattati, a seguito dell'entrata in vigore dell'IFRS 16, come leasing operativo.
- Debiti verso finanziamenti da Pianeta Anziani S.r.l., La Villa SpA e Trust Bluegreen.
- Debito verso Arkiholding S.r.l. per riaddebito spese sostenute.

Costi

- Costi derivanti dall'attività svolta da Arkicare S.r.l. nei confronti di Eukedos S.p.A. e Edos S.r.l. per la redazione e tenuta delle buste paga nonché per la consulenza in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro.
- Costi derivanti da interessi passivi verso La Villa SpA.
- Costi verso il Trust Iuculano e Dmg Consulting per i canoni di locazione della sede amministrativa trattati, a seguito dell'entrata in vigore dell'IFRS 16, come leasing operativo e quindi come ammortamenti ed interessi.
- Costi sostenuti da Arkiholding S.r.l. per conto del Gruppo.

Ricavi

- Ricavi derivati principalmente da canoni di locazione di due strutture sanitarie verso La Villa SpA e Pianeta Anziani Srl.

- **Eventuale mancato rispetto dei covenant, dei negative pledge e di ogni altra clausola dell'indebitamento del gruppo comportante limiti all'utilizzo delle risorse finanziarie, con l'indicazione a data aggiornata del grado di rispetto di dette clausole**

In data 21 aprile 2021, Edos S.r.l. ha sottoscritto un contratto di mutuo chirografario a medio termine per complessivi 6,4 milioni di euro, garantito da SACE ai sensi del Decreto Liquidità, che prevede il rispetto dei seguenti parametri finanziari, calcolati sul bilancio della controllata Edos S.r.l. con verifica annuale, per tutta la durata del finanziamento:

	Anno		
	2021	2022	2023 e successivi
Covenant			
PFN/EBITDA minore o uguale	8	5	3
PFN/PN minore o uguale	2,5	2	2

In relazione allo stesso, nella relazione finanziaria 2024, in assenza di specifica conferma da parte dell'istituto di credito, era stato evidenziato un possibile mancato rispetto di detti covenant, che tuttavia non avevano comportato una riclassifica a breve di tali finanziamenti, in costanza di applicazione dei principi rispetto ai precedenti esercizi.

Successivamente all'approvazione della relazione finanziaria 2024, la Società ha avuto conferma da parte dell'istituto di credito in merito al corretto criterio di calcolo adottato per i covenant contenuti nella relazione finanziaria 2024.

A seguito di tale conferma, la metodologia di calcolo dei covenant, in costanza con quanto accaduto anche nei precedenti esercizi, risulta quindi rispettata anche senza che sia avvenuta nessuna ricontrattazione del debito con l'istituto di credito.

In data 26 luglio 2023, Edos S.r.l. ha sottoscritto un mutuo ipotecario di 16,9 milioni volto a sostenere il piano di investimento del Gruppo. L'intero importo del finanziamento verrà erogato in una o più soluzioni a un tasso pari ad Euribor 6 mesi più un margine del 3,10% annuo. Il contratto di finanziamento prevede il rispetto dei seguenti covenant:

Covenant	Anno
	2023 e successivi
PFN / EBITDA minore o uguale	14
PFN / PN minore o uguale	6

I parametri risultano rispettati al 31 dicembre 2024.

- **Stato di avanzamento delle trattative in corso per la ristrutturazione del debito nonché delle altre iniziative necessarie per garantire i mezzi finanziari necessari a far fronte al fabbisogno finanziario**

Non è in corso una ristrutturazione del debito.

I finanziamenti sottoscritti nel 2024 e la liquidità generata dall'attività operativa hanno consentito di coprire il fabbisogno finanziario corrente nel corso del 2025 e, per far fronte alle nuove realizzazioni, il gruppo attraverso le società controllate sta negoziando l'apertura di nuove linee di credito a medio-lungo termine.

- ***Stato di avanzamento del Piano Industriale approvato dal Consiglio di Amministrazione. Descrizione delle azioni programmate al fine di rispettare gli obiettivi in esso riportati e le azioni, anche correttive, eventualmente previste e/o già intraprese***

Il Gruppo per il tramite della controllata Edos S.r.l. nell'ottica di dare esecuzione al Piano Industriale sta procedendo nella realizzazione delle strutture site in Vernate, Cornaredo e Ghisalba. Tramite la società Hiberna Regis S.r.l sta procedendo alle costruzioni di nuove RSA site in Bovisio Masciago e Musile di Piave.

Il management monitora costantemente la situazione economico finanziaria di Gruppo al fine di gestire coerentemente l'investimento e l'apertura delle nuove strutture.

27	Prospetti Contabili consolidati	Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata
----	------------------------------------	---

BILANCIO CONSOLIDATO SEMESTRALE ABBREVIATO DEL GRUPPO EUKEDOS

28	Prospetti	Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata
	Contabili consolidati	

GRUPPO EUKEDOS

PROSPETTI CONTABILI CONSOLIDATI

Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata

<i>(in migliaia di euro)</i>	30-giu 2025	31-dic 2024
Attività		
Attività non correnti:		
Avviamento	20.171	20.195
Attività immateriali	1	4
Attività materiali	98.884	98.839
Attività per diritto d'uso	46.292	47.349
Partecipazioni	1.388	1.365
Crediti per imposte anticipate	113	83
Altre attività non correnti	309	351
Totale attività non correnti	167.159	168.185
Attività correnti:		
Crediti commerciali	5.336	5.506
Crediti tributari	887	834
Altre attività correnti	2.336	899
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	2.678	3.910
Totale attività correnti	11.238	11.149
Totale attività	178.397	179.335
Passività e patrimonio netto		
Patrimonio netto:		
Capitale sociale	28.704	28.704
Riserve	1.104	1.660
Utile (perdita) dell'esercizio del Gruppo	(760)	(524)
Patrimonio netto di Gruppo	29.048	29.840
Totale Patrimonio netto	29.048	29.840
Passività non correnti:		
Fondi rischi ed oneri	258	452
Fondo TFR	359	352
Debiti verso banche e altri finanziatori - quota non corrente	30.406	35.896
Debiti verso altri finanziatori per diritti d'uso - quota non corrente	55.038	56.951
Altre passività non correnti	27.642	26.552
Totale passività non corrente	113.703	120.204
Passività correnti:		
Debiti commerciali	4.305	6.454
Debiti tributari	2.719	2.308
Debiti verso banche e altri finanziatori - quota corrente	8.295	3.908
Debiti verso altri finanziatori per diritti d'uso - quota corrente	3.367	2.266
Altre passività correnti	16.960	14.355
Totale passività correnti	35.646	29.291
Totale passività e patrimonio netto	178.397	179.335

Conto economico consolidato

<i>(in migliaia di euro)</i>	30-giu 2025	30-giu 2024
Valore della Produzione:		
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	25.392	24.560
Altri ricavi e proventi	398	321
Totale valore della produzione	25.790	24.880
Costi della produzione:		
Costi per consumo di merci	(1.224)	(1.393)
Costi per servizi e godimento beni di terzi	(6.511)	(6.719)
Costi del personale	(12.426)	(10.583)
Oneri diversi di gestione	(500)	(360)
Totale costi della produzione	(20.661)	(19.055)
Margine operativo lordo	5.129	5.825
Ammortamenti e svalutazioni delle Immobilizzazioni	(2.844)	(3.504)
Margine operativo netto	2.285	2.321
Proventi ed (oneri) finanziari	(2.777)	(1.998)
Risultato prima delle imposte	(492)	323
Imposte	(268)	(455)
Utile (perdita) dell'esercizio del Gruppo	(760)	(132)
Utile (perdita) base per azione (in unità di euro)	(0,0334)	(0,0058)
Utile (perdita) diluito per azione (in unità di euro)	(0,0334)	(0,0058)
Utile (perdita) dell'esercizio	(760)	(132)
Utile (Perdita) attuariale dalla valutazione del TFR ai sensi dello IAS 19 revised	(4)	3
Utile (Perdita) dalla valutazione al MTM dei contratti di finanza derivata	(12)	0
Utile (perdita) Complessivo dell'esercizio	(775)	(129)

Rendiconto finanziario consolidato

<i>(in migliaia di euro)</i>	30-giu 2025	30-giu 2024
A - DISPONIBILITA' LIQUIDE E MEZZI EQUIVALENTI	3.910	2.333
B - DISPONIBILITA' GENERATE (ASSORBITE) DALL'ATTIVITA' OPERATIVA		
Utile (perdita) delle Continuing operation	(760)	(132)
Imposte di esercizio	268	
Ammortamenti materiali e immateriali	1.369	1.042
Ammortamenti diritti d'uso	1.475	2.463
Accantonamento a fondo TFR al netto delle erogazioni di periodo	3	22
Variazione imposte differite / anticipate	(7)	825
Sopravvenienze IFRS 16	-	4
Variazione dei fondi rischi	(201)	-
Oneri figurativi	16	135
Interessi passivi IFRS 16	926	1.200
Altre variazioni	39	-
<i>Flusso (assorbimento) di cassa dell'attività operativa prima delle variazioni del capitale circolante</i>	3.128	5.559
(Increm.)/decr. Rimanenze		(1.581)
(Increm.)/decr. Crediti commerciali	170	(2.224)
(Increm.)/decr. Altre attività correnti	(991)	(2.049)
Increm./(decr.) Debiti verso fornitori	(3.075)	2.098
Increm./(decr.) Altre passività correnti	3.220	4.276
Increm./(decr.) Altre variazioni non correnti	(500)	-
<i>Flusso (assorbimento) di cassa dell'attività operativa per variazioni del capitale circolante</i>	(1.176)	519
Totale (B) Flusso di cassa derivante dall'attività operativa	1.952	6.078
C - DISPONIBILITA' GENERATE (ASSORBITE) DALL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
(Investimenti) / Disinvestimenti in immobilizzazioni materiali e immateriali	(999)	(3.109)
Perimetro di Consolidamento	-	(5.677)
Totale (C) Flusso (Assorbimento) di cassa derivante dall'attività di investimento	(999)	(8.786)
D - DISPONIBILITA' GENERATE (ASSORBITE) DALLE ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO		
Rimborsi IFRS16	(1.148)	(1.976)
Rimborsi finanziamenti	(2.172)	(2.703)
Nuove accensioni banche	1.075	2.999
Nuove accensioni vs Società Controllante	(250)	6.858
Finanziamenti verso Altri	310	
Totale (D) Flusso (Assorbimento) di cassa derivante dalle attività di finanziamento	(2.185)	5.178
VARIAZIONE NETTA DELLE DISPONIBILITA' E MEZZI EQUIVALENTI	(1.232)	2.471
DISPONIBILITA' E MEZZI EQUIVALENTI ALLA FINE DELL'ESERCIZIO	2.678	4.804

32	Prospetti	Prospetto di movimentazione
	Contabili consolidati	del Patrimonio netto consolidato

Prospetto di movimentazione del Patrimonio netto consolidato

	Capitale Sociale	F.do sovrapprezzo	Riserva Legale	Riserva IAS 19 revised	Riserva cash flow hedge	Altre riserve	Utile (perdita) del periodo	Totale PN del Gruppo
Saldo 31/12/2023	28.704	-	1.357	(84)	43	(661)	556	29.915
Destinazione risultato dell'esercizio a riserve						556	(556)	-
Riserva cash flow hedge					(25)			(25)
Consolidamento					25	(32)		(7)
Utile (perdita) complessiva	-	-	-	3	0	0	(132)	(129)
- di cui utile (perdita) rilevato nell'esercizio							(132)	(132)
- di cui utile (perdita) rilevato direttamente a patrimonio netto				3				3
Saldo 30/06/2024	28.704	0	1.357	(80)	43	(137)	(132)	29.754
Destinazione risultato dell'esercizio a riserve	-	-	-	-	-	-	-	-
Consolidamento	-	-	-		-	661	-	661,00
Utile (perdita) complessiva	-	-	-	(1)	(183)	0	(392)	(577)
- di cui utile (perdita) rilevato nell'esercizio	-	-	-	-	-	-	(392)	(392)
- di cui utile (perdita) rilevato direttamente a patrimonio netto	-	-	-	(1)	(183)	-	-	(185)
Saldo 31/12/2024	28.704	0	1.357	(82)	(140)	524	(524)	29.840
Destinazione risultato dell'esercizio a riserve	-		-	-	-	(524)	524	-
Consolidamento	-	-	-	-	-	(17)	-	(17)
Utile (perdita) complessiva	-	-	-	(3)	(12)	-	(760)	(775)
- di cui utile (perdita) rilevato nell'esercizio	-	-	-	-	-	-	(760)	(760)
- di cui utile (perdita) rilevato direttamente a patrimonio netto	-	-	-	(3)	(12)	-	-	(15)
Saldo 30/06/2025	28.704	0	1.357	(84)	(152)	(17)	(760)	29.048

Conto economico ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006

<i>(in migliaia di euro)</i>	30-giu 2025	Di cui parti correlate	30-giu 2024	Di cui parti correlate
Valore della Produzione:				
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	25.392		24.560	
Altri ricavi e proventi	398	162	321	96
Totale valore della produzione	25.790	162	24.880	96
Costi della produzione:				
Costi per consumo di merci	(1.224)		(1.393)	
Costi per servizi e godimento beni di terzi	(6.511)	(212)	(6.719)	(157)
Costi del personale	(12.426)	-	(10.583)	(258)
Oneri diversi di gestione	(500)		(360)	
Totale costi della produzione	(20.661)	(212)	(19.055)	(415)
Margine operativo lordo	5.129	(50)	5.825	(319)
Ammortamenti e svalutazioni delle Immobilizzazioni	(2.844)	(28)	(3.504)	(44)
Margine operativo netto	2.285	(78)	2.321	(364)
Proventi ed (oneri) finanziari	(2.777)	(722)	(1.998)	(2)
Risultato prima delle imposte	(492)	(800)	323	(366)
Imposte	(268)		(455)	
Utile (perdita) dell'esercizio del Gruppo	(760)		(132)	

Situazione patrimoniale e finanziaria ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006

<i>(in migliaia di euro)</i>	30-giu 2025	Di cui parti correlate	31-dic 2024	Di cui parti correlate
Attività				
Attività non correnti:				
Avviamento	20.171		20.195	
Attività immateriali	1		4	
Attività materiali	98.884		98.839	
Attività per diritto d'uso	46.292		47.349	
Partecipazioni	1.388		1.365	
Crediti per imposte anticipate	113		83	
Altre attività non correnti	309		351	
Totale attività non correnti	167.159	-	168.185	-
Attività correnti:				
Crediti commerciali	5.336	1.033	5.506	551
Crediti tributari	887		834	
Altre attività correnti	2.336		899	
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	2.678		3.910	
Totale attività correnti	11.238	1.033	11.149	551
Totale attività	178.397	1.033	179.335	551
Passività e patrimonio netto				
Patrimonio netto:				
Capitale sociale	28.704		28.704	
Riserve	1.104		1.660	
Utile (perdita) dell'esercizio del Gruppo	(760)		(524)	
Patrimonio netto di Gruppo	29.048		29.840	
Totale Patrimonio netto	29.048	-	29.840	
Passività non correnti:				
Fondi rischi ed oneri	258		452	
Fondo TFR	359		352	
Debiti verso banche e altri finanziatori - quota non corrente	30.406		35.896	
Debiti verso altri finanziatori per diritti d'uso - quota non corrente	55.038	261	56.951	
Altre passività non correnti	27.642	27.393	26.552	26.552
Totale passività non corrente	113.703	27.654	120.204	26.552
Passività correnti:				
Debiti commerciali	4.305	343	6.454	230
Debiti tributari	2.719		2.308	
Debiti verso banche e altri finanziatori - quota corrente	8.295		3.908	
Debiti verso altri finanziatori per diritti d'uso - quota corrente	3.367	50	2.266	
Altre passività correnti	16.960	6.683	14.355	6.933
Totale passività correnti	35.646	7.076	29.291	7.163
Totale passività e patrimonio netto	178.397	34.730	179.335	33.715

GRUPPO EUKEDOS

NOTE ILLUSTRATIVE

Criteri generali di redazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato

Il bilancio consolidato semestrale abbreviato è redatto in conformità ai Principi Contabili Internazionali (“IFRS”) emessi dall’International Accounting Standards Board (“IASB”) e adottati dall’Unione Europea, con particolare riferimento alle regole previste dal principio contabile internazionale IAS 34, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell’art. 9 del D.Lgs n. 38/2005.

Per IFRS si intendono tutti gli “International Financial Reporting Standards”, tutti gli International Accounting Standards (“IAS”), tutte le interpretazioni dell’International Financial Reporting Interpretations Committee (“IFRIC”), precedentemente denominate Standing Interpretations Committee (“SIC”) omologati dalla Commissione Europea alla data di approvazione del progetto di bilancio consolidato da parte del Consiglio di Amministrazione della società Capogruppo e contenuti nei relativi Regolamenti U.E. pubblicati a tale data.

I Principi Contabili Internazionali (“IFRS”) emessi dall’International Accounting Standards Board sono stati applicati dal Gruppo per la prima volta, conformemente a quanto previsto dal Regolamento Europeo n. 1606 del 19 luglio 2002, in occasione della redazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2006, a seguito della quotazione della Capogruppo al mercato Expandi, avvenuta in data 1° agosto 2006. La Capogruppo è passata al mercato MTA di Borsa Italiana nel mese di giugno 2009.

La valuta di redazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo è l’Euro, in quanto tale valuta è quella nella quale sono condotte le operazioni della Capogruppo e delle società incluse nell’area di consolidamento.

Nella predisposizione della presente relazione semestrale sono stati applicati gli stessi principi contabili e criteri di redazione adottati nella redazione del Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2024 ad eccezione di quelli specificatamente applicabili alle situazioni intermedie e dei nuovi principi contabili che hanno trovato applicazione a partire dal 1° gennaio 2025 si veda quanto indicato nella sezione principi contabili.

Contenuto del Bilancio Consolidato Semestrale Abbreviato

Il bilancio consolidato include:

1. la Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata al 30 giugno 2025, comparata con la Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata al 31 dicembre 2024. In particolare, la Situazione patrimoniale e finanziaria è redatta secondo uno schema, conforme a quanto previsto dallo IAS 1, in cui sono esposte separatamente le attività correnti e non correnti e le passività correnti e non correnti, in relazione al ciclo operativo di 12 mesi. Inoltre, ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006, gli effetti patrimoniali dei rapporti con parti correlate sono evidenziati separatamente nello schema di Situazione patrimoniale e finanziaria riportato come allegato.
2. il Conto economico consolidato del primo semestre 2025, comparato con il Conto economico del primo semestre 2024. Si rileva che lo schema di conto economico adottato, conforme a quanto previsto dallo IAS 1, evidenzia i seguenti risultati intermedi, non definiti come misura contabile nell’ambito dei Principi Contabili IFRS (pertanto i criteri di definizione di tali risultati intermedi potrebbero non essere omogenei con quelli adottati da altre società), in quanto la Direzione del Gruppo ritiene costituiscano un’informazione significativa ai fini della comprensione dei risultati economici del periodo del Gruppo:

Margine Operativo Lordo: è costituito dall’Utile (Perdita) netto (netta) del periodo, al lordo delle imposte, dei proventi/oneri derivanti dalla gestione finanziaria, dei proventi/oneri derivanti da società partecipate e/o cessate/Disponibili per la vendita, degli ammortamenti e delle svalutazioni di immobilizzazioni operate nel corso del periodo di riferimento;

Margine Operativo Netto: è costituito dall’Utile (Perdita) netto (netta) del periodo, al lordo delle imposte, e dei proventi/oneri derivanti dalla gestione finanziaria e dei proventi/oneri derivanti da società partecipate e/o cessate/Disponibili per la vendita;

Risultato prima delle imposte: è costituito dall'Utile (Perdita) netto (netta) del periodo, al lordo delle imposte.

Inoltre, ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006:

- gli effetti delle operazioni con parti correlate sul conto economico sono evidenziati separatamente nello schema di conto economico riportato come allegato;
 - nel prospetto di conto economico, vengono evidenziati distintamente nelle voci di costo o di ricavo di riferimento ai componenti di reddito (positivi e/o negativi) derivanti da eventi od operazioni il cui accadimento risulta non ricorrente ovvero da quelle operazioni o fatti che non si ripetono frequentemente nel consueto svolgimento dell'attività.
3. il Conto economico complessivo consolidato del primo semestre 2025, comparato con il Conto economico complessivo consolidato del primo semestre 2024 è presentato secondo quanto previsto dalla versione rivista dello IAS 1;
 4. il rendiconto finanziario consolidato per il primo semestre 2025, comparato con il rendiconto finanziario consolidato del primo semestre 2024. Per la redazione del rendiconto finanziario, è stato utilizzato il metodo indiretto conforme a quanto previsto dallo IAS 1, per mezzo del quale l'utile o la perdita del periodo sono rettificati dagli effetti delle operazioni di natura non monetaria, da qualsiasi differimento o accantonamento di precedenti o futuri incassi o pagamenti operativi, e da elementi di ricavi o costi connessi con flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento o finanziaria;
 5. il prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato dal 1 gennaio 2024 al 30 giugno 2025;
 6. le presenti note illustrative ed i relativi allegati.

Il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2025 è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione della Capogruppo Eukedos S.p.A. in data 29 settembre 2025 e sottoposto a revisione contabile limitata da parte della società di revisione Crowe Bompani; i risultati di tale attività sono riportati nella relazione allegata alla presente Relazione Finanziaria Semestrale.

Criteri di valutazione e principi contabili adottati

Principi generali

Il bilancio consolidato semestrale abbreviato è stato redatto sulla base del principio del costo storico, eccetto che per l'eventuale valutazione al *fair value* di strumenti di finanza derivata.

I principali principi contabili adottati sono esposti qui di seguito.

Continuità aziendale

Gli Amministratori hanno valutato l'applicabilità del presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio.

In considerazione dell'andamento economico del Gruppo gli Amministratori ritengono che i flussi di cassa prodotti dalla gestione corrente sommati alle risorse finanziarie già disponibili ed a quelle che verranno rese disponibili a breve al Gruppo siano sufficienti a far fronte all'intero fabbisogno finanziario per i prossimi 12 mesi; conseguentemente il bilancio consolidato semestrale è stato redatto sulla base del presupposto della continuità aziendale.

Metodologia di consolidamento

Partecipazioni in società controllate

Sono considerate controllate le società in cui il Gruppo esercita il controllo così come definito dallo IFRS 10 ("Bilancio consolidato") ovvero quelle per cui il Gruppo ha il potere direttamente o indirettamente di determinare le politiche finanziarie ed operative al fine di ottenere benefici dalla loro attività. Le società controllate vengono incluse nel bilancio consolidato a partire dalla data nella quale si assume il controllo fino al momento in cui tale controllo cessa di esistere.

Procedure di consolidamento

Sono consolidate con il metodo integrale le società in cui il Gruppo esercita il controllo.

In sede di consolidamento, sono elisi i valori derivanti da rapporti intercorsi tra le società controllate consolidate, in particolare derivanti da crediti e debiti in essere alla fine del periodo, costi e ricavi nonché oneri e proventi finanziari. Sono altrettanto elisi gli utili e le perdite significativi realizzati tra le società controllate consolidate integralmente.

La quota di interessenza degli azionisti di minoranza nelle attività nette delle controllate consolidate è identificata separatamente rispetto al patrimonio netto di Gruppo. Tale interessenza viene determinata in base alla percentuale da essi detenuta nei fair value delle attività e passività iscritte alla data dell'acquisizione originaria e nelle variazioni di patrimonio netto dopo tale data. Successivamente le perdite attribuibili agli azionisti di minoranza eccedenti il patrimonio netto di loro spettanza sono attribuite al patrimonio netto di Gruppo ad eccezione dei casi in cui le minoranze hanno un'obbligazione vincolante e sono in grado di fare ulteriori investimenti per coprire le perdite.

Aggregazione d'imprese

L'acquisizione di imprese controllate è contabilizzata secondo il metodo dell'acquisizione. Il costo dell'acquisizione è determinato dalla sommatoria dei valori correnti, alla data di scambio, delle attività date,

delle passività sostenute o assunte, e degli strumenti finanziari emessi dal gruppo in cambio del controllo dell'impresa acquisita, più i costi direttamente attribuibili all'aggregazione.

Le attività, le passività e le passività potenziali identificabili dell'impresa acquisita che rispettano le condizioni per l'iscrizione secondo l'IFRS 3 sono iscritte ai loro valori correnti alla data di acquisizione, ad eccezione delle attività non correnti (o gruppi in dismissione) che sono classificate come detenute per la vendita in accordo con l'IFRS 5, le quali sono iscritte e valutate a valori correnti meno i costi di vendita.

L'avviamento derivante dall'acquisizione è iscritto come attività e valutato inizialmente al costo, rappresentato dall'eccedenza del costo dell'acquisizione rispetto alla quota di Gruppo nei valori correnti delle attività, passività e passività potenziali identificabili iscritti. Se, dopo la rideterminazione di tali valori, la quota di Gruppo nei valori correnti delle attività, passività e passività potenziali identificabili eccede il costo dell'acquisizione, l'eccedenza viene iscritta immediatamente a conto economico.

Nei casi in cui parte dell'acquisizione avvenga attraverso la sottoscrizione di un contratto di opzione vincolante, come nel caso di presenza contestuale di clausole Put e Call, si procede al consolidamento anche di tale parte di acquisizione, in quanto il contratto di opzione vincolante rappresenta in sostanza una forma di dilazione di pagamento per una parte del capitale della società. Pertanto il valore stimato del prezzo di esercizio del put/call viene incluso nel costo dell'acquisizione e contribuisce a determinare l'avviamento complessivo, conformemente al metodo della parent company descritto in seguito. Tale metodologia di contabilizzazione avviene solamente nel caso in cui comunque il Gruppo abbia già acquisito il controllo della maggioranza dei voti della società acquisita e dichiarare espressamente di non far deliberare alla stessa la distribuzione di dividendi, nel periodo intercorrente fino alla data di esercizio dell'opzione.

L'interessenza degli azionisti di minoranza nell'impresa acquisita è inizialmente valutata in misura pari alla loro quota dei valori correnti delle attività, passività e passività potenziali iscritti.

Le operazioni di “*business combinations involving entities or businesses under common control*” sono escluse dall'ambito di applicazione obbligatoria dell'IFRS 3. Una aggregazione aziendale che coinvolge imprese o aziende sotto comune controllo è un'aggregazione in cui tutte le imprese o aziende sono, in ultimo, controllate dallo stesso soggetto o dagli stessi soggetti sia prima sia dopo l'aggregazione aziendale ed il controllo non è di natura temporanea (IFRS par. 3.10). La presenza di interessi di minoranza in ciascuna delle entità oggetto di aggregazione prima o dopo l'operazione di aggregazione non è rilevante nel determinare se l'aggregazione coinvolge entità sotto comune controllo. Le operazioni che rientrano in tale casistica (escludendo le operazioni tra società appartenenti alla medesima area di consolidamento in quanto in tale caso vige sempre il principio di continuità dei valori) e che non abbiano una significativa influenza sui flussi di cassa futuri delle attività nette trasferite vengono contabilizzate secondo il principio della continuità dei valori, mentre nel caso opposto vengono fatte rientrare nell'ambito di applicazione dell'IFRS 3, come più ampiamente commentato in un specifico paragrafo riportato in seguito.

Attività immateriali

Le attività immateriali sono costituite da elementi non monetari, identificabili e privi di consistenza fisica, ed atte a generare benefici economici futuri. Tali elementi sono rilevati al costo di acquisto e/o di produzione, comprensivo delle spese direttamente attribuibili per predisporre l'attività al suo utilizzo, al netto degli ammortamenti cumulati, e delle eventuali perdite di valore. L'ammortamento ha inizio quando l'attività è disponibile all'uso ed è ripartito sistematicamente sulla vita utile.

Marchi e brevetti

I marchi e i brevetti sono rilevati inizialmente al costo di acquisto e sono ammortizzati a quote costanti in base alla loro vita utile.

Le licenze acquistate e relative a software vengono capitalizzate sulla base dei costi sostenuti per il loro acquisto e per portarle in uso. L'ammortamento è calcolato col metodo lineare sulla loro stimata vita utile.

I costi associati con lo sviluppo e la manutenzione dei programmi software sono contabilizzati come costo quando sostenuti.

Attività immateriali generate internamente – costi di ricerca e sviluppo

I costi di ricerca sono imputati al conto economico nel periodo in cui sono sostenuti.

Le attività immateriali internamente generate derivanti dallo sviluppo dei prodotti della Società sono iscritte nell'attivo patrimoniale, solo se tutte le seguenti condizioni sono rispettate:

- l'attività è identificabile;
- è probabile che l'attività creata genererà benefici economici futuri;
- i costi di sviluppo dell'attività possono essere misurati attendibilmente.

Tali attività immateriali sono eventualmente ammortizzate su base lineare lungo le relative vite utili. La vita utile stimata delle principali attività immateriali, distinte tra generate internamente o acquisite è la seguente:

Categoria	Vita utile
Costi di impianto	5 anni
Marchi	10 anni
Software	5 anni

Quando le attività internamente generate non possono essere iscritte in bilancio, i costi di sviluppo sono imputati al conto economico dell'esercizio nel quale sono sostenuti.

Attività materiali

Le attività materiali sono iscritte al costo storico, al netto degli ammortamenti accumulati e delle eventuali svalutazioni per perdite di valore. Inoltre il costo include ogni onere direttamente sostenuto per predisporre le attività al loro utilizzo. Gli eventuali interessi passivi relativi alla costruzione di immobilizzazioni materiali sono spesati a conto economico.

Gli oneri sostenuti per le manutenzioni e le riparazioni di natura ordinaria sono direttamente imputati al conto economico nell'esercizio in cui sono sostenuti.

La capitalizzazione dei costi inerenti l'ampliamento, ammodernamento o miglioramento degli elementi strutturali di proprietà o in uso da terzi, è effettuata esclusivamente nei limiti in cui gli stessi rispondano ai requisiti per essere separatamente classificati come attività o parte di un'attività. Il valore di iscrizione è rettificato dall'ammortamento sistematico, calcolato in base alla stima della vita utile.

L'ammortamento viene determinato, a quote costanti, sul costo dei beni al netto dei relativi valori residui, quando ragionevolmente stimabili, in funzione della loro stimata vita utile applicando le seguenti aliquote percentuali

Categoria	Aliquota
Fabbricati industriali	3% - 4%
Impianti e macchinari	10% - 15%
Attrezzature industriali	12,5% - 20% - 25%
Macchine elettroniche	20%
Mobili ed attrezzature ufficio	10% - 12%
Automezzi	25%

I terreni non vengono ammortizzati.

L'ammortamento comincia quando le attività sono pronte per l'uso.

Partecipazioni in società collegate

Sono le imprese nelle quali il Gruppo esercita un'influenza notevole così come definita dallo IAS 28 ("Partecipazioni in collegate") ma non il controllo o il controllo congiunto sulle politiche finanziarie ed operative. Le partecipazioni in imprese collegate sono contabilizzate con il metodo del patrimonio netto, a partire dalla data in cui inizia l'influenza notevole fino al momento in cui tale influenza notevole cessa di esistere. Qualora l'eventuale quota di pertinenza del Gruppo delle perdite della collegata ecceda il valore contabile della partecipazione in bilancio, si procede ad azzerare il valore della partecipazione e la quota delle ulteriori perdite non è rilevata, ad eccezione e nella misura in cui il Gruppo abbia l'obbligo di risponderne.

Avviamento

L'avviamento derivante dall'acquisizione di una controllata o di un'entità a controllo congiunto rappresenta l'eccedenza del costo di acquisizione rispetto alla percentuale spettante al Gruppo del *fair value* delle attività, passività e passività potenziali identificabili della controllata o dell'entità a controllo congiunto alla data di acquisizione. L'avviamento è rilevato come attività e rivisto almeno annualmente per verificare che non abbia subito perdite di valore. Le perdite di valore sono iscritte immediatamente a conto economico e non sono successivamente ripristinate.

In caso di cessione di un'impresa controllata o di un'entità a controllo congiunto, l'ammontare non ancora ammortizzato dell'avviamento ad esse attribuibile è incluso nella determinazione della plusvalenza o minusvalenza da alienazione.

Perdite di valore ("Impairment")

Ad ogni data di bilancio, il Gruppo rivede il valore contabile delle proprie attività, così come individuate dallo IAS 36, per determinare se vi siano indicazioni che queste attività abbiano subito riduzioni di valore. Qualora queste indicazioni esistano, viene stimato l'ammontare recuperabile di tali attività per determinare l'eventuale importo della svalutazione. Dove non è possibile stimare il valore recuperabile di un'attività individualmente, la Società effettua la stima del valore recuperabile dell'unità generatrice di flussi finanziari a cui l'attività appartiene.

Le attività a vita utile indefinita, riferibili esclusivamente ad eventuali avviamenti pagati all'interno del valore delle partecipazioni, vengono verificate annualmente e ogni qualvolta vi è un'indicazione di una possibile perdita di valore al fine di determinare se vi sono riduzioni di valore.

L'ammontare recuperabile è il maggiore fra il *fair value* al netto dei costi di vendita e il valore d'uso. Nella determinazione del valore d'uso, i flussi di cassa futuri stimati sono scontati al loro valore attuale utilizzando un tasso al lordo delle imposte che riflette le valutazioni correnti di mercato del valore del denaro e dei rischi specifici dell'attività.

Se l'ammontare recuperabile di un'attività (o di un'unità generatrice di flussi finanziari) è stimato essere inferiore rispetto al relativo valore contabile, esso è ridotto al minor valore recuperabile. Una perdita di valore è rilevata nel conto economico immediatamente.

Quando una svalutazione non ha più ragione di essere mantenuta, il valore contabile dell'attività, ad eccezione dell'avviamento, è incrementato al nuovo valore derivante dalla stima del suo valore recuperabile, ma non oltre il valore netto di carico che l'attività avrebbe avuto se non fosse stata effettuata la svalutazione per perdita di valore. Il ripristino del valore è imputato al conto economico immediatamente, a meno che l'attività sia valutata a valore rivalutato, nel cui caso il ripristino di valore è imputato alla riserva di rivalutazione.

Qualora il Gruppo abbia rilevato una perdita di valore in un periodo intermedio rispetto alla chiusura dell'esercizio, e la medesima non sia confermata in sede di redazione del bilancio alla chiusura dell'esercizio, non procede comunque al ripristino del valore né a stornare la perdita, così come previsto dall'IFRIC 10.

Attività non correnti detenute per la vendita e Discontinued Operation

Le Attività e Passività non correnti destinate alla vendita e *Discontinued Operation* sono classificate come tali quando il loro valore contabile sarà recuperato principalmente attraverso la vendita piuttosto che attraverso l'utilizzo e sono pertanto valutate al minore tra il loro precedente valore di carico e il valore di mercato al netto dei costi di vendita.

Questa condizione è rispettata solamente quando la vendita o la discontinuità del gruppo di attività in dismissione è altamente probabile, le attività e le passività sono immediatamente disponibili per la vendita nelle loro condizioni attuali e la Direzione ha preso un impegno per la vendita, che dovrebbe avvenire entro dodici mesi dalla data di classificazione in questa voce.

Quando il Gruppo è coinvolto in un piano di dismissione che comporta la perdita di controllo di una partecipata, tutte le attività e passività di tale partecipata sono classificate come destinate alla vendita quando le condizioni di cui sopra sono avverate anche nel caso in cui, dopo la dismissione, il Gruppo continui a detenere una partecipazione di minoranza nella controllata.

Leasing

Le attività oggetto di contratti di locazione finanziaria sono rilevate come attività della Società al loro *fair value* alla data di stipulazione del contratto, oppure, se inferiore, al valore attuale dei pagamenti minimi dovuti per il leasing. La corrispondente passività verso il locatore è inclusa nella Situazione patrimoniale e finanziaria come passività per locazioni finanziarie. I beni sono ammortizzati applicando il criterio e le aliquote ritenute rappresentative della vita utile e descritte in precedenza. I pagamenti per i canoni di locazione sono suddivisi fra quota capitale e quota interessi in modo da raggiungere un tasso di interesse costante sulla passività residua: gli oneri finanziari sono direttamente imputati al conto economico dell'esercizio.

Le locazioni nelle quali il locatore mantiene sostanzialmente tutti i rischi ed i benefici legati alla proprietà dei beni sono classificate come leasing operativi. A partire dal 1° gennaio 2019 i leasing operativi rientrano nell'applicazione del principio contabile IFRS 16.

Le migliorie su beni in *leasing* incrementative del valore del bene vengono capitalizzate a diretto aumento del bene in *leasing* e vengono ammortizzate lungo la minore tra la vita utile della miglioria e quella del bene in *leasing*.

Crediti commerciali

I crediti commerciali e gli altri crediti sono riconosciuti inizialmente al fair value e successivamente valutati in base al metodo del costo ammortizzato, al netto del fondo svalutazione. I crediti a breve non sono attualizzati poiché l'effetto dell'attualizzazione dei flussi finanziari è irrilevante. Appropriate svalutazioni per stimare l'ammontare non recuperabile sono iscritte a conto economico quando vi è evidenza oggettiva che i crediti hanno perso valore. L'analisi prevede la stratificazione dei crediti commerciali in categorie sulla base dei giorni di scaduto, definendo lo stanziamento basandosi sull'esperienza storica delle perdite su crediti, rettificata per tener conto di fattori previsionali specifici riferiti ai creditori ed all'ambiente economico. Allo scopo di determinare il livello appropriato dei fondi svalutazioni crediti la possibilità di incasso dei crediti è valutata sulla base della solvibilità di ogni debitore. La qualità delle stime dipende dalla disponibilità di informazioni aggiornate circa la solvibilità del debitore.

Accantonamenti – Fondi rischi diversi

Gli accantonamenti sono iscritti in bilancio quando la Società ha un'obbligazione presente quale risultato di un evento passato ed è probabile che sarà richiesto di adempiere all'obbligazione. Gli accantonamenti sono stanziati sulla base della miglior stima della Direzione dei costi richiesti per adempiere all'obbligazione alla data di bilancio, e sono attualizzati, quando l'effetto è significativo.

Le variazioni di stima sono riflesse nel conto economico del periodo in cui la variazione è avvenuta.

Benefici ai dipendenti

Il costo corrente relativo alle prestazioni di lavoro e il valore attuale delle obbligazioni per piani a benefici definiti e altri benefici a lungo termine concessi ai dipendenti è determinato sulla base della valutazioni attuariali utilizzando il metodo della proiezione unitaria del credito (*Projected Unit Credit Method*). Secondo tale metodologia il Gruppo attribuisce il beneficio derivante dal piano agli esercizi in cui sorge l'obbligazione ad erogare il beneficio stesso ovvero, nel momento in cui i dipendenti prestano la propria attività lavorativa.

La determinazione del valore attuale dell'obbligazione è basata sull'uso di tecniche attuariali e attraverso l'uso di assunzioni attuariali che sono obiettive e tra loro compatibili, i parametri di natura finanziaria utilizzati sono basati su stime di mercato che sono note alla data di chiusura del bilancio.

Strumenti finanziari

Uno strumento finanziario è qualsiasi contratto che dà origine a un'attività finanziaria per un'entità e ad una passività finanziaria o ad uno strumento rappresentativo di capitale per un'altra entità.

Nell'IFRS 9 il principio generale è che un'entità deve rilevare nella propria situazione patrimoniale-finanziaria un'attività o una passività finanziaria quando e solo quando diviene parte nelle clausole contrattuali dello strumento.

Le altre attività non correnti includono crediti con scadenza superiore ad 1 anno. Tali crediti, se infruttiferi o che maturano interessi inferiori al mercato, sono attualizzati utilizzando i tassi di mercato.

Gli strumenti finanziari correnti includono i crediti commerciali (si rimanda alla specifica voce per il commento), i crediti da attività di finanziamento, attività finanziarie correnti, inclusi gli strumenti derivati, nonché le disponibilità e mezzi equivalenti.

La voce relativa a disponibilità liquide e mezzi equivalenti include cassa e conti correnti bancari e depositi rimborsabili a domanda e altri investimenti finanziari a breve termine ad elevata liquidità, che sono prontamente convertibili in cassa e sono soggetti ad un rischio non significativo di variazione di valore.

I crediti originati nel corso dell'attività caratteristica che la Società non detiene a scopo di negoziazione, i titoli detenuti con l'intento di mantenerli in portafoglio sino alla scadenza e tutte le attività finanziarie per le quali non sono disponibili quotazioni in un mercato attivo e il cui fair value non può essere misurato in modo attendibile, sono misurate, se hanno una scadenza prefissata, al costo ammortizzato, utilizzando il metodo dell'interesse effettivo.

Quando le attività finanziarie non hanno una scadenza prefissata, sono valutate al costo di acquisizione. I crediti con scadenza superiore ad 1 anno, infruttiferi o che maturano interessi inferiori al mercato, sono attualizzati utilizzando i tassi di mercato, se l'impatto è degno di rilievo.

Vengono regolarmente effettuate valutazioni al fine di verificare se esista evidenza oggettiva che un'attività finanziaria o che un gruppo di attività possa aver subito una riduzione di valore. Se esistono evidenze oggettive, la perdita di valore deve essere rilevata come costo nel conto economico del periodo.

Le passività finanziarie includono i debiti finanziari, quali il prestito obbligazionario, nonché altre passività finanziarie, ivi inclusi gli strumenti derivati, e i debiti commerciali.

Ad eccezione degli strumenti finanziari derivati, le passività finanziarie sono esposte, se l'impatto è significativo, al costo ammortizzato utilizzando il metodo dell'interesse effettivo.

Gli strumenti derivati sono inizialmente rilevati al costo, e adeguati al *fair value* alle successive date di chiusura. Le variazioni nel *fair value* degli strumenti derivati che non sono qualificati di copertura sono rilevate nel conto economico del periodo in cui si verificano.

Capitale sociale

Il capitale sociale è rappresentato dal capitale sottoscritto e versato dagli Azionisti della Società. I costi strettamente correlati all'emissione di nuove azioni sono classificati a riduzione del capitale sociale, al netto dell'eventuale effetto fiscale differito.

Stock Options

I piani di Stock Options vengono contabilizzati secondo le modalità previste dall'IFRS 2 a partire dal momento dell'assegnazione ripartendo l'onere del loro *fair value* lungo il periodo di maturazione delle stesse.

Debiti commerciali

I debiti commerciali sono rilevati al costo ammortizzato utilizzando il metodo dell'interesse effettivo.

Riconoscimento dei ricavi

Le vendite di beni sono riconosciute quando i beni sono spediti e la società ha trasferito all'acquirente i rischi ed i benefici significativi connessi alla proprietà dei beni.

Quando il risultato di un'operazione di prestazione di servizi può essere attendibilmente stimato, i ricavi derivanti dall'operazione sono rilevati con riferimento allo stadio di completamento dell'operazione alla data di riferimento del bilancio.

Gli interessi attivi sono rilevati in applicazione del principio della competenza temporale, sulla base dell'importo finanziato e del tasso di interesse effettivo applicabile, che rappresenta il tasso che sconta gli incassi futuri stimati lungo la vita attesa dell'attività finanziaria per riportarli al valore di carico contabile dell'attività stessa.

Imposte

Le imposte dell'esercizio rappresentano la somma delle imposte correnti e anticipate/differite.

Le imposte correnti sul reddito dell'esercizio, iscritte tra i "debiti per imposte sul reddito" al netto degli acconti versati, ovvero nella voce "crediti per imposte sul reddito" qualora il saldo netto risulti a credito, sono determinate in base alla stima del reddito imponibile e in conformità alle disposizioni in vigore.

Le imposte correnti sono basate sul risultato imponibile dell'esercizio. Il reddito imponibile differisce dal risultato riportato nel conto economico poiché esclude componenti positivi e negativi che saranno tassabili o deducibili in altri esercizi e esclude inoltre voci che non saranno mai tassabili o deducibili. La passività per imposte correnti è calcolata utilizzando le aliquote vigenti o di fatto vigenti alla data di bilancio.

Le imposte anticipate/differite sono le imposte che ci si aspetta di pagare o di recuperare sulle differenze temporanee fra il valore contabile delle attività e delle passività di bilancio e il corrispondente valore fiscale utilizzato nel calcolo dell'imponibile fiscale. Le passività fiscali differite sono generalmente rilevate per tutte le differenze temporanee imponibili, mentre le attività fiscali differite sono rilevate nella misura in cui si ritenga probabile che vi saranno risultati fiscali imponibili in futuro che consentano l'utilizzo delle differenze temporanee deducibili. Il valore di carico delle attività fiscali differite è rivisto ad ogni data di bilancio e ridotto nella misura in cui non sia più probabile l'esistenza di sufficienti redditi imponibili tali da consentire in tutto o in parte il recupero di tali attività.

Le imposte anticipate/differite sono calcolate in base all'aliquota fiscale che ci si aspetta sarà in vigore al momento del realizzo dell'attività o dell'estinzione della passività. Le imposte anticipate/differite sono imputate direttamente al conto economico, ad eccezione di quelle relative a voci rilevate direttamente a patrimonio netto, nel qual caso anche le relative imposte differite sono anch'esse imputate al patrimonio netto.

Le imposte anticipate vengono classificate come attività non correnti, se la quota di imposte anticipate esigibili entro l'esercizio successivo è trascurabile.

Risultato per azione

L'utile base per azione è calcolato dividendo il risultato economico della Società, per il numero medio ponderato delle azioni ordinarie in circolazione durante l'esercizio.

L'utile diluito per azione è calcolato rettificando la media ponderata del numero di azioni ordinarie in circolazione assumendo la conversione in azioni ordinarie di tutte le potenziali azioni aventi effetto diluitivo così come previsto dallo IAS 33.

Dividendi

Sono rilevati quando sorge il diritto degli Azionisti a ricevere il pagamento che normalmente corrisponde alla delibera assembleare di distribuzione dei dividendi. La distribuzione di dividendi viene quindi registrata come passività nel bilancio nel periodo in cui la distribuzione degli stessi viene approvata dall'assemblea degli azionisti.

Uso di stime

La predisposizione dei bilanci richiede da parte degli Amministratori l'applicazione di principi e metodologie contabili che, in talune circostanze, si basano su difficili e soggettive valutazioni e stime basate sull'esperienza storica ed assunzioni che vengono di volta in volta considerate ragionevoli e realistiche in funzione delle relative circostanze. L'applicazione di tali stime ed assunzioni influenza gli importi riportati negli schemi di bilancio, quali la Situazione patrimoniale e finanziaria, il conto economico ed il rendiconto finanziario, nonché l'informativa fornita. I risultati finali delle poste di bilancio per le quali sono state utilizzate le suddette stime ed assunzioni, possono differire da quelli riportati nei bilanci a causa dell'incertezza che caratterizza le assunzioni e le condizioni sulle quali si basano le stime.

Di seguito sono brevemente descritti i principi contabili che richiedono più di altri una maggiore soggettività da parte degli Amministratori nell'elaborazione delle stime e per i quali un cambiamento nelle condizioni sottostanti le assunzioni utilizzate può avere un impatto significativo sui bilanci della Società:

A) Accantonamenti Fondi rischi

Gli accantonamenti sono iscritti in bilancio quando è probabile che alla Società sarà richiesto di adempiere ad un'obbligazione derivante da un evento passato. Gli accantonamenti sono stanziati sulla base della miglior stima della Direzione dei costi richiesti per adempiere all'obbligazione alla data di bilancio e sono aggiornati quando l'effetto è significativo.

B) Imposte anticipate

La contabilizzazione delle imposte anticipate è effettuata sulla base delle aspettative di reddito attese negli esercizi futuri. La valutazione dei redditi attesi ai fini della contabilizzazione delle imposte anticipate dipende da fattori che possono variare nel tempo e determinare effetti significativi sulla valutazione delle imposte anticipate.

C) Eventi ed operazioni significative non ricorrenti – Operazioni atipiche e/o inusuali

Conformemente a quanto previsto dalla Comunicazione Consob DEM/6064293 del 28 luglio 2006, in presenza di eventi ed operazioni significative non ricorrenti e/o operazioni atipiche/inusuali, le note illustrative riportano informazioni sull'incidenza che tali eventi hanno sulla situazione patrimoniale e finanziaria e sul risultato economico

Parti correlate

Per parti correlate si intendono principalmente quelle che con Eukedos S.p.A. condividono il medesimo soggetto controllante, le società che direttamente o indirettamente, attraverso uno o più intermediari, controllano, sono controllate, oppure sono soggette a controllo congiunto da parte di Eukedos S.p.A. e quelle nelle quali la medesima detiene una partecipazione tale da poter esercitare un'influenza notevole. Nella definizione di parti correlate rientrano, inoltre, le entità che gestiscono piani di benefici post-pensionistici per i dipendenti della società Eukedos S.p.A. e di società da questa controllate, nonché i Sindaci e i loro stretti familiari, i dirigenti con responsabilità strategiche e i loro stretti familiari. I dirigenti con responsabilità strategiche sono coloro che hanno il potere e la responsabilità, diretta o indiretta, della pianificazione, della direzione, del controllo delle attività della Società e comprendono i relativi Amministratori.

Conformemente a quanto previsto dalla Comunicazione Consob DEM/6064293 del 28 luglio 2006, le note illustrative riportano informazioni sull'incidenza che le operazioni con parti correlate hanno sulla situazione patrimoniale e finanziaria e sul risultato economico della Società.

Ai fini dell'informativa di bilancio consolidato, in accordo con lo IAS 24, si riportano le operazioni con parti correlate con riferimento alla situazione patrimoniale e finanziaria consolidata, comprendendo quindi le operazioni con parti correlate effettuate, oltre che da Eukedos S.p.A., anche dalle società controllate rientranti nel perimetro di consolidamento.

Variazioni ai principi contabili internazionali

Di seguito vengono illustrate le sole variazioni omologate dalla Commissione Europea escludendo quelle pubblicate dall’International Accounting Standard Board (IASB) ma non ancora applicabili in quanto non ancora omologati dall’Unione Europea.

PRINCIPI CONTABILI E INTERPRETAZIONI EMESSI DALLO IASB E OMOLOGATI DALLA COMMISSIONE EUROPEA

Vengono qui di seguito indicati i principi contabili e interpretazioni, omologati dalla Commissione Europea, con data di entrata in vigore a partire dal 1° gennaio 2024 e seguenti:

Titolo documento	Data emissione da parte dello IASB	Data di entrata in vigore	Data di omologazione	Regolamento UE e data di pubblicazione
Impossibilità di scambio (modifiche allo IAS 21)	Agosto 2023	1° gennaio 2025	12 novembre 2024	(UE) 2024/2861 13 novembre 2024

Il Gruppo non ha adottato anticipatamente alcun principio, interpretazione o miglioramento non ancora in vigore.
Le modifiche ai principi contabili sopra indicati non hanno un impatto significativo sul bilancio.

Commento alle principali voci della situazione patrimoniale e finanziaria consolidata

Avviamenti ed Attività immateriali

Avviamento

Gli avviamenti iscritti nel bilancio consolidato pari a 20.171 mila euro sono riferibili principalmente alla società controllata Edos S.r.l. e allocati alle singole residenze. Risultano, altresì, avviamenti dal consolidamento sintetico della partecipazione Poggio Imperiale S.r.l. e da un disavanzo da fusione all'interno di Hiberna Regis S.r.l.

L'impairment test effettuato in sede di bilancio di esercizio al 31 dicembre 2024 non ha evidenziato perdite di valore durevole e pertanto nessun impairment è stato riflesso nei dati consolidati, né si rilevano particolari criticità che possano portare ad effettuare impairment al 30 giugno 2025. Si precisa infatti che, data la stagionalità delle attività di RSA che risentono positivamente del periodo estivo, parte del risultato atteso per l'esercizio è sistematicamente differito al secondo semestre. Alla luce di quanto sopra esposto gli avviamenti in essere al 30 giugno 2025 sono pari a quanto presente al 31 dicembre 2024. E' utile evidenziare che la stima del valore recuperabile delle CGU richiede discrezionalità e uso di stime da parte del *management* e pertanto il Gruppo, non può assicurare che non si verifichi una perdita di valore degli attivi immobilizzati in periodi futuri. Le circostanze e gli eventi che potrebbero causare un'ulteriore verifica dell'esistenza di perdite di valore saranno monitorate costantemente dal Gruppo.

Analisi capitalizzazione di borsa titolo Eukedos S.p.A.

Si veda per dettagli la sezione “Andamento del titolo” nella Relazione sulla gestione.

Attività immateriali

La voce accoglie prevalentemente attività relative a software al netto degli ammortamenti.

Attività materiali e Attività per diritto d'uso

Attività materiali

Il valore netto delle attività materiali è il seguente:

	30-giu 2025	31-dic 2024
Terreni e fabbricati	57.431	58.400
Impianti e macchinari	583	780
Attrezzature industriali e commerciali	819	754
Altri beni	1.428	1.376
Immobilizzazioni in corso e acconti	38.624	37.529
Totale	98.884	98.839

La voce in oggetto presenta la seguente movimentazione nel corso del primo semestre 2025:

	Movimentazione al 30/06/2025				Al 30/06/2025
	Al 31/12/24	Incrementi/Decrementi	Alienazioni Svalutazioni	Amm.ti e Svalutazioni	
Costo storico					
Terreni e fabbricati	71.914	122			72.036
Impianti e macchinari	3.818	49	(160)		3.708
Attrezzature ind.li e comm.li	3.805	147	(11)		3.940
Altri beni	9.223	204	(6)		9.421
Immobilizzazioni in corso e acc.ti	37.529	1.095			38.624
Totale	126.289	1.617	(177)		127.729
Fondo ammortamento					
Terreni e fabbricati	13.514			1.091	14.605
Impianti e macchinari	3.038		(37)	124	3.125
Attrezzature ind.li e comm.li	3.051		(11)	82	3.121
Altri beni	7.847		(6)	152	7.993
Totale	27.450	-	(54)	1.448	28.844
Valore netto	98.839	1.617	(123)	(1.448)	98.884

Le variazioni rispetto al 31 dicembre 2024 sono date dall’effetto combinato degli ammortamenti di periodo, degli investimenti effettuati nel corso del primo semestre 2025.

Attività per diritto d’uso

Questa voce di bilancio accoglie il valore attualizzato dei canoni di leasing operativo a scadere così come previsto dall’IFRS 16. In particolare trattasi dell’attualizzazione dei canoni di locazioni relativi alla sede e alle strutture delle residenze in affitto della controllata Edos S.r.l..

La voce in oggetto presenta la seguente movimentazione nel corso del primo semestre 2025:

	Movimentazione al 30/06/2025				Al 30/06/2025
	Al 31/12/24	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche Amm.ti e Svalutazioni	
Diritto d'uso beni di terzi - Ifrs 16	69.420		84	(5.579)	63.925
F.do amm.to diritto d'uso-Ifrs 16	(22.071)		252	5.579	(17.633)
Totale Fondo Ammortamento	47.349		336	0	46.292

Partecipazioni

La voce contiene la Partecipazione sulla collegata Poggio Imperiale S.r.l. consolidata con il metodo sintetico per euro 1.388 mila.

	30-giu 2025	31-dic 2024
Imprese collegate	1.388	1.365
Totale	1.388	1.365

Crediti per imposte anticipate

I crediti per imposte anticipate al 30 giugno 2025 sono pari ad euro 3.574 mila mentre il fondo imposte differite è pari a euro 3.461 mila e pertanto il valore netto è pari ad euro 113 mila.

	30-giu 2025	31-dic 2024
Crediti per imposte anticipate	113	83
Totale	113	83

La contabilizzazione delle imposte anticipate è stata effettuata dalla Capogruppo Eukedos S.p.A. in considerazione dei risultati derivanti dal piano pluriennale delle società del Gruppo che risultano essere in consolidato fiscale con Eukedos S.p.A. In accordo al criterio di riportabilità illimitata delle perdite fiscali, gli Amministratori ritengono probabile la recuperabilità delle perdite fiscali suddette.

Si riepiloga di seguito il dettaglio:

Descrizione	31/12/24			30/06/25		
	Ammontare delle differenze	Aliquota fiscale	Imposte anticipate	Ammontare delle differenze	Aliquota fiscale	Imposte anticipate
Imposte anticipate						
Ammortamenti e svalutazioni deducibili in periodi di imposta successivi	1.840	27,90%	513	1.795	27,90%	501
Accantonamenti a fondo svalutazione crediti e a fondi rischi	2.208	27,90%	531	2.208	27,90%	530
Altre variazioni	580	24%	143	801	24%	194
Totale imposte anticipate	4.628		1.187	4.804		1.225
Perdite fiscali pregresse						
Perdite fiscali in misura limitata	9.785	24%	2.348	9.785	24%	2.349
Perdite fiscali in misura limitata (no anticipate)	7.903		0	7.903		0
Totale imp. ant. attinenti perdite fiscali	17.688		2.348	17.689		2.349
Totale imposte anticipate	22.316		3.535	22.492		3.574
IMPOSTE DIFFERITE						
Imposte differite						
Avviamenti e rivalutazioni	7.705	24% - 27,9%	2.149	7.899	24% - 27,9%	2.204
Plusvalenze rateizzate	203	24,00%	48	101	24,00%	25
Altre variazioni	5.211	24% - 27,9%	1.255	5.122	24% - 27,9%	1.232
Totale imposte differite	13.119		3.452	13.122		3.461
Totale delle imposte anticipate al netto delle imposte differite			83			113

Al 30 giugno 2025 gli amministratori di Eukedos S.p.A. hanno confermato la valutazione di recuperabilità delle imposte anticipate generatesi dalle differenze temporanee tra i valori di bilancio e i valori fiscali delle relative attività/passività nonché sulle perdite fiscali. La suddetta recuperabilità trova il proprio fondamento sulle previsioni di futuri risultati previsti dai piani aziendali elaborati.

Si segnala che il credito complessivo teoricamente iscrivibile sulle perdite fiscali risultanti dal consolidato fiscale di Eukedos S.p.A., pari a complessivi euro 17.689 mila, ammonterebbe a euro 4.245 mila. Tuttavia, in

virtù delle previsioni risultanti dai piani aziendali, si è ritenuto opportuno, coerentemente a quanto fatto nel corso dei precedenti esercizi, iscrivere imposte anticipate solo sull'importo di euro 9.785 mila – e dunque per euro 2.349 mila – non considerando le perdite fiscali realizzate nel corso degli esercizi 2015, 2016, 2017, 2018 e 2020. L'utilizzo delle perdite dell'esercizio, coerentemente con quanto indicato nei piani aziendali, è stato imputato alle perdite fiscali riportabili per le quali si è provveduto nel corso dei passati esercizi ad iscrivere imposte anticipate.

Altre attività non correnti

La voce in oggetto risulta così composta:

	30-giu 2025	31-dic 2024
Depositi cauzionali diversi	173	206
Altri	136	145
Totale	309	351

Nello specifico:

- i crediti per depositi cauzionali diversi sono rappresentati dalle somme versate a garanzia a seguito dell'apertura di alcuni contratti di fornitura e a garanzia di alcuni contratti di locazione immobiliare.
- Gli Altri crediti costituiscono dei derivati, obbligazioni e un conto di pegno.

Crediti commerciali

La voce in oggetto risulta così composta:

	30-giu 2025	31-dic 2024
Crediti verso clienti	6.797	7.449
Crediti verso parti correlate	1.033	551
- fondo svalutazione crediti	(2.494)	(2.494)
Totale	5.336	5.507

I crediti verso i clienti sono relativi esclusivamente a normali operazioni di vendita verso clienti nazionali.

Si evidenzia che la parte preponderante del Fondo svalutazione crediti commerciali è relativo alla società controllata Edos S.r.l. che presenta un portafoglio crediti con significative problematiche di incasso; fondo che risulta pari a circa il 32% dei crediti al 30 giugno 2025.

Si rimanda alla sezione “Rischi finanziari” della presente nota illustrativa per le informazioni relative alla composizione dei crediti commerciali con ripartizione dello scaduto secondo quanto richiesto dall'IFRS 7.

Crediti tributari

La voce in oggetto risulta così composta:

	30-giu 2025	31-dic 2024
Crediti verso Erario per IVA	693	650
Crediti per eccedenza imposte versate	116	59
Altri crediti verso l'Erario	78	125
Totale	887	834

Altre attività correnti

La voce in oggetto risulta così composta:

	30-giu 2025	31-dic 2024
Note credito da ricevere	399	108
Altri crediti verso parti correlate	500	0
Altre attività correnti	1.437	790
Totale	2.336	899

Gli importi maggiormente significativi che spiegano la voce “Altre attività correnti” sono:

- crediti verso società di factor per euro 134 mila per fatture cedute pro soluto da incassare a breve termine;
- credito verso la società Help Donna Soc. Coop. per euro 8 mila relativi alla cessione del ramo di azienda San Domenico di Villalago;
- Crediti v/Fondazione Pia Maruffi per euro 158 mila a seguito dell’accollo dei debiti verso dipendenti con la stipula del contratto di affitto di azienda relativo alla RSA Villa Ghiberti.
- Crediti per Acconti INAIL per euro 71 mila.
- Crediti verso la Regione Piemonte per il Buono Regionale per euro 43 mila.
- Ratei e Risconti attivi relativi a costi di competenza dell’esercizio successivo per euro 954 mila.

Disponibilità liquide

La voce in oggetto rappresenta la momentanea disponibilità di cassa impiegata a condizioni in linea con i tassi di mercato:

	30-giu 2025	31-dic 2024
Depositi bancari e postali	2.643	3.870
Denaro e valori in cassa	35	40
Totale	2.678	3.910

Per l’analisi della dinamica finanziaria si rimanda al rendiconto finanziario; la voce “Denaro e valori di cassa” rappresenta, prevalentemente, la consistenza delle casse in essere presso le RSA gestite dalla Edos S.r.l.

Patrimonio netto

Il patrimonio netto consolidato al 30 giugno 2025 ed al 31 dicembre 2024 è costituito come segue:

	30-giu 2025	31-dic 2024
Capitale sociale	28.704	28.704
Riserve	1.104	1.660
Utile/(Perdita) dell'esercizio del Gruppo	(760)	(524)
Patrimonio netto di Gruppo	29.048	29.840
Totale	29.048	29.840

Il capitale sociale di Eukedos S.p.A. al 30 giugno 2025 è pari ad euro 29.703.679,20 suddiviso in n. 22.741.628 azioni.

La voce “Riserve” è così costituita:

	31-dic 2025	31-dic 2024
Riserva legale	1.357	1.357
Riserva IAS 19 revised	(84)	(81)
Riserva cash flow hedge	(152)	(140)
Altre riserve	(17)	524
Totale	1.104	1.660

Fondi per rischi ed oneri

	30-giu 2025	31-dic 2024
Altri fondi rischi ed oneri	258	452
Totale	258	452

La voce si riferisce alla valutazione del derivato a copertura del tasso di interessi sui diversi mutui per euro 258 mila.

Fondo per imposte differite

Il saldo è esposto, a riduzione, nella voce “Crediti per imposte anticipate” tra le attività non correnti, alla quale si rimanda per l’analisi di dettaglio.

Trattamento di fine rapporto ed altre obbligazioni relative ai dipendenti

Di seguito si riporta la movimentazione del Fondo TFR nel corso del primo semestre 2025:

Saldo al 31 dicembre 2024	352
Benefits paid	(8)
Adjustment	6
Interest cost	5
(Perdita)/utile attuariale	4
Saldo al 30 giugno 2025	359

Il fondo TFR è stato valutato conformemente al principio IAS 19, nel quale si colloca nella categoria dei “piani a benefici definiti”; pertanto è stato valutato mediante il metodo attuariale della proiezione unitaria del credito.

Si riportano di seguito le principali basi tecniche che sono state utilizzate per il calcolo:

Ipotesi demografiche

- Et  di pensionamento: 100% al raggiungimento dei requisiti AGO;
- Probabilit  di morte: Tavole RG48 pubblicate dalla Ragioneria Generale dello Stato;
- Probabilit  annua di richiesta anticipazione del TFR: desunte dalle esperienze storiche della Societ  confrontate con le frequenze scaturenti dall’esperienza del consulente incarico del calcolo attuariale.

Ipotesi tecniche economiche

- Il tasso di attualizzazione utilizzato per la determinazione del valore attuale   stato determinato coerentemente con il par. 83 dello IAS 19 con riferimento all’indice IBOXX Eurozone Corporate AA con duration 5-7 rilevato alla data della valutazione. A tal fine si   scelto il rendimento avente durata comparabile alla *duration* del collettivo di lavoratori oggetto di valutazione;
- Il tasso annuo di incremento del TFR come previsto dall’art. 2120 del Codice Civile   pari al 75% dell’inflazione pi  1,5 punti percentuali;
- Il tasso medio annuo di aumento delle retribuzioni, da porsi sia in relazione all’anzianit  che al valore della moneta, applicato solo alle societ  che nell’esercizio 2006 hanno avuto un numero medio di dipendenti inferiore a 50 unit . Per le societ  con numero di dipendenti medi maggiore di 50, non sono stati considerati gli incrementi retributivi.

Debiti verso banche ed altri finanziatori e Debiti verso altri finanziatori per diritti d'uso

Debiti verso banche ed altri finanziatori

La voce in oggetto risulta così composta:

	31-dic 2025	31-dic 2024
Non correnti		
Mutui e finanziamenti	27.175	32.634
Debiti verso società di leasing	2.938	2.938
Debiti verso altri finanziatori	293	324
Totale debiti verso banche e altri finanziatori - quota non corrente	30.406	35.896
Correnti		
Mutui e finanziamenti	8.260	3.874
Debiti verso società di factor	35	35
Totale debiti verso banche e altri finanziatori - quota corrente	8.295	3.908
Totale debiti verso banche e altri finanziatori	38.701	39.804

Si precisa che tutti i finanziamenti in essere sono afferenti alle controllate.

Di seguito si riporta il dettaglio dei mutui e finanziamenti in essere al 30 giugno 2025:

- finanziamento con la Banca Popolare di Novara, con scadenza 31 dicembre 2026, contratto per l'acquisto dell'immobile sito in Castellazzo Bormida (AL). Il debito residuo al 30 giugno 2025 ammonta a euro 145 mila di cui la quota corrente è pari ad euro 95 mila. A garanzia del finanziamento concesso, Banca Popolare di Novara ha iscritto un'ipoteca sull'immobile di Castellazzo Bormida (AL) per l'importo complessivo di euro 4 milioni;
- finanziamento con il Monte dei Paschi di Siena in data 7 settembre 2006, con originaria scadenza il 31 luglio 2027, destinato a finanziare la realizzazione di un programma di investimenti riguardanti le opere da effettuare nella struttura di Camburzano (BI). L'immobile, destinato a residenza per anziani, è stato completato nella seconda metà del 2010. Il mutuo, è stato oggetto di rimodulazione nel corso dell'esercizio 2012 con posticipo della prima rata di rimborso e consolidamento delle rate interessi non pagate al 30 luglio 2012. Il nuovo piano di ammortamento è sempre modulato su 36 rate con scadenza fissata al 31 luglio 2030. Il debito residuo al 30 giugno 2025 è pari ad euro 3.803 mila di cui la quota corrente è pari ad euro 615 mila e la quota oltre cinque anni è pari a 391mila euro. A garanzia del finanziamento concesso, Monte dei Paschi di Siena ha iscritto un'ipoteca sugli immobili di Camburzano (BI) e Castellazzo Bormida (AL) per l'importo complessivo di euro 17 milioni;
- finanziamento con la Banca Popolare di Lancia e Sulmona ed afferente un immobile adibito a residenza per anziani in Fossacesia (CH) con scadenza 30 novembre 2036; il debito residuo al 30 giugno 2025 ammonta ad euro 1.232 mila di cui la quota corrente è pari ad euro 74 mila e la quota oltre cinque anni è pari a 793 mila euro. A garanzia del finanziamento concesso, Banca Popolare di Lancia e Sulmona ha iscritto un'ipoteca sull'immobile per l'importo complessivo di euro 4,6 milioni;

- finanziamento ipotecario acceso nel corso dell’esercizio 2020 con Unicredit S.p.A. per complessivi euro 1,25 milioni relativo all’immobile dove ha sede la RSA San Vitale con scadenza 31 gennaio 2030; il debito residuo alla data del 30 giugno 2025 è pari ad 590 mila euro di cui euro 123 mila rappresenta la quota corrente. A garanzia del finanziamento concesso, Unicredit S.p.A. ha iscritto un’ipoteca sull’immobile per l’importo complessivo di euro 2,5 milioni;
- un contratto di finanziamento in essere con ICCREA BancaImpresa a seguito della rinegoziazione del debito al 31 dicembre 2020 di euro 4.531 mila attraverso gli strumenti previsti dal Decreto Legge n. 23 dell’8 aprile 2020 modificato con la legge di conversione del 5 giugno 2020 n.40, cosiddetto “Decreto Liquidità”. Si è pertanto addivenuti il 21 aprile 2021 alla sottoscrizione di un nuovo mutuo chirografario (con contestuale cancellazione dell’ipoteca di primo grado iscritta sull’immobile dove ha sede la RSA Bramante) per l’importo complessivo di euro 6,4 milioni garantito da SACE nell’ambito delle “Misure temporanee per il sostegno alla liquidità delle imprese” di cui all’articolo 1 del Decreto Liquidità che ha estinto la precedente esposizione debitoria verso ICCREA e per la differenza è andato ad incrementare le disponibilità liquide del Gruppo. Il finanziamento è stato espressamente concesso per il sostegno dei costi del personale, per il fabbisogno di capitale circolante e per l’estinzione anticipata del precedente contratto di finanziamento ipotecario. Il finanziamento scadrà il 31 marzo 2027 e verrà rimborsato in rate trimestrali a partire dal 30 giugno 2023. Il debito residuo alla data del 30 giugno 2025 è pari ad 2,8 milioni di euro di cui euro 1.200 mila rappresenta la quota corrente.

Il nuovo finanziamento include oltre al rispetto delle clausole previste dalla garanzia SACE i seguenti covenant calcolati sul bilancio della controllata Edos S.r.l. con verifica annuale

Anno	PFN/EBITDA	PFN/PN
2021	<= 8	<= 2,5
2022	<= 5	<= 2
2023 e fino a scadenza	<= 3	<= 2

- nel corso del primo semestre 2021 la controllata Edos S.r.l. ha sottoscritto un contratto di finanziamento con Banca del Mezzogiorno S.p.a. con Garanzia SACE di euro 4 milioni con periodo di preammortamento di 1 anno e scadenza il 31 marzo 2027. Il debito residuo al 30 giugno 2025 ammonta a euro 1,4 milioni di cui la quota corrente è pari ad euro 799 mila.
- un contratto di finanziamento ipotecario di 16.9 Milioni di Euro sottoscritto in data 26 luglio 2023, volto a sostenere il piano di investimento del Gruppo, strutturato come finanziamento fondiario, a stato avanzamento lavori, con scadenza il 30 giugno 2035. L’intero importo del finanziamento verrà erogato in una o più soluzioni, a stato avanzamento lavori, nella misura che non potrà eccedere il 70% dei costi pro-tempore sostenuti e avrà una durata complessiva di circa 12 anni e un tasso pari ad Euribor 6 mesi più un margine del 3,10% annuo. Il contratto di finanziamento prevede covenant usuali per operazioni della specie nonché l’impegno di Edos srl a non distribuire dividendi e a non compiere operazioni straordinarie per tutta la durata del finanziamento, salvo preventivo consenso delle banche finanziatrici. Eukedos Spa e La Villa spa, obbligate in solido, hanno rilasciato in favore del Gruppo BCC Iccrea fidejussioni a garanzia dell’esatto adempimento di tutte le obbligazioni assunte dalla controllata Edos Srl in dipendenza del finanziamento sino all’importo massimo pari a Euro 33.800.000,00. Il debito residuo al 30 giugno 2025 ammonta ad euro 11.485 milioni di cui la quota corrente è pari ad euro 639 mila e la quota oltre 5 anni è pari ad euro 7.775 mila. Il finanziamento include oltre al rispetto delle clausole previste dalla garanzia SACE i seguenti covenant calcolati sul bilancio della controllata Edos S.r.l. con verifica annuale

Covenant	Anno
	2023 e successivi
PFN / EBITDA minore o uguale	14
PFN / PN minore o uguale	6

- Un contratto di finanziamento ipotecario sottoscritto con BNL garantito da ipoteca sull’immobile di Settimo Torinese sino di un valore di euro 13 milioni. Al 30 giugno 2025 il debito residuo ammonta ad euro 3 milioni e esigibile entro l’anno.
- Un contratto di Finanziamento erogato da Unicredit per complessivi euro 2 milioni e con scadenza 31 maggio 2034. Il debito residuo al 30 giugno ammonta ad euro 968 mila di cui la quota a breve euro 165 mila e la quota oltre cinque anni ammonta ad euro 509 mila.
- Contratto di Finanziamento erogato da Unicredit per euro 437 mila in data 28 giugno 2024 con scadenza 30 giugno 2034. Il debito residuo al 30 giugno 2025 è pari ad euro 406 mila di cui la quota a breve ammonta ad euro 33 mila e la quota oltre cinque anni ammonta ad euro 213 mila.
- In data 15 luglio 2024, la controllata La Villa Real Estate S.r.l. ha stipulato un mutuo per complessivi euro 9 milioni con scadenza in data 31 luglio 2029. Il debito al 30 giugno 2025 ammonta ad euro 8.662 mila di cui la quota corrente è pari ad euro 450 mila.
- In data 12 giugno 2025,la controllata Edos Srl. ha stipulato un finanziamento a breve erogato da banca BPER per euro 1 milione con scadenza 31 dicembre 2025.

Debiti verso la società di Leasing

Il debito verso la società di Leasing per euro 2,9 milioni nasce dalla scritture IAS per il consolidamento di Hiberna Regis S.r.l. ed è relativo al cantiere di Musile di Piave dove vige un contratto di leasing costruendo con Alba Leasing S.p.A. Il debito risultante è pari ai SAL fatturati alla società di leasing alla data del 30 giugno 2025.

Debiti verso altri finanziatori per diritti d'uso

Trattasi per euro 58.404 mila (di cui euro 3.367 mila a breve termine) della passività di natura finanziaria, rappresentata dal valore attuale dei canoni futuri al netto delle quote capitali versate nel periodo, iscritta a seguito dell’entrata in vigore dell’IFRS 16.

	2025			Al 30/06/2025
	Al 31/12/24	Incrementi	Decrementi Quota capitale pagata nel 2025	
Debito per IFRS 16	59.217	336	(1.148)	58.404
Totale Debito IFRS 16	59.217	336	(1.148)	58.404

Si rimanda a quanto commentato nella sezione “Rischio liquidità” della presente nota illustrativa per quanto riguarda l’informativa relativa alle scadenze contrattuali delle passività finanziarie in accordo a quanto definito dall’IFRS 7.

Altre passività non correnti

	30-giu 2025	31-dic 2024
Altri debiti a lungo termine	27.642	26.552
Totale	27.642	26.552

La voce in oggetto, pari a complessivi euro 27.642 mila, è principalmente composta da debiti per finanziamento verso le parti correlate, La Villa S.p.A e Trust Bluegreen, per complessivi euro 27.394 mila.

Debiti commerciali

La voce in oggetto risulta così composta:

	31-dic 2025	31-dic 2024
Debiti verso fornitori	4.305	6.454
<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>343</i>	<i>230</i>
Totale	4.305	6.454

Debiti tributari

La voce in oggetto risulta così composta:

	30-giu 2025	31-dic 2024
Debiti per imposte	371	128
Ritenute d'acconto lavoratori	311	537
Altri debiti tributari	2.037	1.642
Totale	2.719	2.308

Altre passività correnti

La voce in oggetto risulta così composta:

	31-dic 2025	31-dic 2024
Debiti verso il personale e istituti previdenziali	5.259	3.909
Debiti verso controllante	6.608	6.858
Debiti verso parti correlate	74	75
Acconti	5	5
Debiti verso organi sociali	18	12
Altre passività correnti	3.080	2.982
Ratei e Risconti passivi	1.915	513
Totale	16.960	14.355

Il saldo al 30 giugno dei debiti verso il personale comprende la quattordicesima versata a luglio.

Nella sottovoce “altre passività correnti” sono comprese per 616 mila euro le cauzioni ricevute dagli ospiti all’ingresso in struttura, debito per ritenute a garanzia relativi ai cantieri in corso per euro 1,8 milioni e debiti per note di credito da emettere per euro 558 mila

Commento alle principali voci del conto economico

Valore della produzione e altri ricavi e proventi

Il valore della produzione risulta così composto:

	30-giu 2025	30-giu 2024
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	25.392	24.560
Altri ricavi e proventi	398	321
Totale	25.790	24.880

La voce **Ricavi delle vendite e delle prestazioni** accoglie i ricavi per i servizi resi nelle RSA gestite dalla controllata Edos srl.

La voce **Altri Ricavi e Proventi**, pari a 398 mila euro accoglie ricavi per recupero spese sostenute e altri ricavi operativi.

Informativa di settore

Il Gruppo ai sensi dello IFRS 8 ha identificato 3 segmenti rappresentati da:

1. **Area Care:** gestione residenza per anziani e disabili; attività operata dal Gruppo attraverso la controllata Edos S.r.l
2. **Corporate:** area che, in via residuale, accoglie prevalentemente i costi di struttura sostenuti dalla Capogruppo.
3. **Immobiliare:** area che accoglie prevalentemente i costi delle società di costruzione e gestione degli immobili del Gruppo.

Si riporta di seguito l’informativa di settore richiesta dall’IFRS 8.

(in migliaia di euro)	30-giu-25			
	Area Care	Corporate	Immobiliare	Totale
Valore della Produzione:				
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	25.388		4	25.392
Altri ricavi e proventi	227	1	170	398
Totale valore della produzione	25.615	1	174	25.790
Costi della produzione:				
Costi per consumi di merci	(1.214)	(9)		(1.224)
Costi per servizi e godimento beni di terzi	(5.923)	(527)	(62)	(6.511)
Costi del personale	(12.426)			(12.426)
Oneri diversi di gestione	(368)	(5)	(127)	(500)
Totale costi della produzione	(19.931)	(541)	(189)	(20.661)
Margine operativo lordo	5.684	(540)	(15)	5.129
Ammortamenti e svalutazioni delle Immobilizzazioni	(2.329)	(35)	(479)	(2.844)
Margine operativo netto	3.355	(575)	(494)	2.285
Proventi ed (oneri) finanziari	(1.592)	(9)	(1.177)	(2.777)
Risultato prima delle imposte	1.763	(584)	(1.671)	(492)
Imposte	(477)	18	192	(268)
Utile (perdita) dell'esercizio	1.286	(566)	(1.479)	(760)

Area Care

Il Valore della Produzione al 30 giugno 2025 si è attestato ad euro 25.615 mila registrando un incremento in valore assoluto di euro 735 mila rispetto al risultato del 30 giugno 2024 pari ad euro 24.880. La percentuale di occupazione si è attestata al 30 giugno 2025 al 80,8% contro un 78% del primo semestre 2024.

Il Margine Operativo Lordo risulta pari ad euro 5.684 mila al 30 giugno 2025 ed il Margine Operativo Netto risulta pari ad euro 3.355 mila mentre al 30 giugno 2024 erano rispettivamente pari a euro 6.348 mila ed euro 2.964 mila.

Corporate

Nel corso del primo semestre 2025 la Capogruppo ha continuato a svolgere la propria attività prevalentemente nei confronti delle società del Gruppo. Il Margine Operativo Lordo ed il Margine Operativo Netto risultano rispettivamente negativi per euro 540 mila (negativo per euro 523 mila al 30 giugno 2024) e 575 mila (negativo per euro 541 mila al 30 giugno 2024).

Immobiliare

Il Margine Operativo Lordo risulta negativo pari ad euro 15 mila e il Margine Operativo Netto risulta negativo per euro 494 mila.

Ricavi suddivisi per area geografica

I ricavi del Gruppo sono integralmente riferibili all'Italia.

Costi per materie prime

La voce in oggetto risulta così composta:

	30-giu 2025	30-giu 2024
Materie di consumo e merci	1.189	1.358
Altri	35	35
Totale	1.224	1.393

Costi per servizi e godimento beni di terzi

La voce in oggetto risulta così composta:

	30-giu 2025	30-giu 2024
Consulenze	414	330
Compensi organi sociali e collaboratori	379	371
Costi di permanenza in Borsa	40	39
Lavorazioni esterne	216	251
Trasporti	24	34
Utenze	1.419	1.281
Costi di pubblicità	21	83
Omaggi a dipendenti	-	-
Prestazioni di assistenza	2.614	2.748
Locazioni	432	144
Manutenzioni	421	447
Assicurazioni	119	120
Costi per servizi interinali	44	207
Altri	367	661
Totale	6.511	6.719

Nello specifico la voce:

- “Lavorazioni esterne” accoglie prevalentemente il costo, relativo alla controllata Edos S.r.l., della gestione della lavanderia piana e della lavanderia ospiti;
- “Prestazioni di assistenza” accoglie il costo dei liberi professionisti che operano presso le residenze per anziani gestite dalla Edos S.r.l.;
- “Costi per servizi interinali” rappresenta la componente non relativa al costo del lavoro connessa al personale somministrato operante, prevalentemente, presso le residenze per anziani gestite dalla controllata Edos S.r.l..

Costo del personale

La voce in oggetto risulta così composta:

	30-giu 2025	30-giu 2024
Salari e stipendi	7.592	6.586
Oneri sociali	2.413	1.973
Trattamento di fine rapporto	482	416
Personale somministrato	1.938	1.585
Altri costi	-	24
Totale	12.426	10.583

Di seguito il dettaglio del personale per figura professionale al 30 giugno 2025, 31 dicembre 2024 e al 30 giugno 2024.

	30-giu 2025	31-dic 2024	30-giu 2024
Dirigenti	0	0	0
Quadri	5	3	2
Impiegati	54	61	40
Operai	628	590	441
Interinali	23	59	212
Totale	710	713	695

Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie e di consumo

La variazione delle Rimanenze è pari a zero al 30 giugno 2025.

Accantonamenti

Non sono stati effettuati accantonamenti del periodo in rassegna.

Oneri diversi di gestione

	30-giu 2025	30-giu 2024
Sopravvenienze passive	43	34
IMU	179	126
Altre imposte non sul reddito	188	183
Altri costi operativi, oneri e insussistenze	89	16
Totale	500	360

Margine Operativo Lordo

Il “**Margine operativo lordo**”, risulta pari ad euro 5.129 mila al 30 giugno 2025 rispetto ad euro 5.826 mila al 30 giugno 2024.

Si veda quanto descritto nella sezione Valore della Produzione informativa IFRS 8.

Ammortamenti e svalutazioni delle Attività

La voce in oggetto risulta così composta:

	30-giu 2025	30-giu 2024
Ammortamento attività per diritti d'uso	1.475	2.463
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	3	3
Ammortamento immobilizzazioni materiali	1.366	1.040
Totale	2.844	3.504

Si ricorda che l’attività per diritto d’uso è frutto dell’applicazione del principio IFRS 16. In particolare trattasi dei canoni di locazioni relativi alla sede e alle strutture delle residenze in affitto della controllata Edos S.r.l.

Margine Operativo Netto

Il Margine Operativo Netto risulta al 30 giugno 2025 pari ad euro 2.285 mila rispetto ad euro 2.321 mila del precedente periodo. Si veda quanto descritto nella sezione Valore della Produzione informativa IFRS 8.

Proventi e (Oneri) finanziari

La voce in oggetto risulta così composta:

	31-dic 2025	31-dic 2024
Proventi finanziari		
Interessi e commissioni da altri e proventi vari	39	33
Oneri finanziari		
Interessi ed altri oneri finanziari da altri	(2.816)	(2.031)
Totale	(2.777)	(1.998)

Proventi finanziari

I proventi finanziari sono prevalentemente riferiti agli interessi attivi sul conto corrente di Banco di Lucca per euro 24 mila, interessi attivi sul derivato per euro 11 mila e interessi di mora per euro 4 mila.

Oneri finanziari

Gli oneri finanziari comprendono principalmente gli interessi maturati al 30 giugno 2025 sui mutui e finanziamenti in essere con gli istituti bancari riconducibili alla controllata Edos S.r.l. e gli interessi derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16 in particolare ai canoni di locazioni relativi alla sede e alle strutture delle residenze in affitto della controllata Edos S.r.l..

Imposte

La voce in oggetto risulta così composta:

	30-giu 2025	30-giu 2024
Imposte correnti	294	350
Imposte differite (anticipate)	(26)	105
Totale	268	455

Nel corso dell'esercizio 2007 il Gruppo ha esercitato l'opzione per la tassazione consolidata, ai sensi dell'art. 117 e seguenti del T.U.I.R., per il triennio 2007-2009, successivamente rinnovato per i successivi trienni.

I rapporti nascenti dall'adesione al consolidato fiscale sono regolati da un apposito accordo bilaterale ("Il Regolamento"), identico per tutte le società consolidate, che prevede una procedura comune per l'applicazione delle disposizioni normative e regolamentari.

In particolare, il regolamento prevede, per le società consolidate con reddito imponibile positivo, che l'imposta venga liquidata dalla consolidante e a questa trasferita dalla consolidata entro i termini di pagamento fissati delle scadenze fiscali, si avrà quindi la rilevazione (tenendo conto di quanto versato dalla controllata in sede di acconto) di un debito verso la controllante di pari importo, mentre Eukedos andrà a rilevare un credito verso la controllata, al netto di eventuali acconti già versati.

In capo alle società consolidate con perdita fiscale, purché prodotta negli esercizi in cui è efficace il consolidato, sorge il diritto di ricevere dalla consolidante la somma corrispondente all'Ires non versata dalla consolidante per effetto dell'utilizzo della predetta perdita, conseguentemente verrà rilevato dalla controllata un credito verso Eukedos S.p.A., e quest'ultima andrà a rilevare un debito verso la controllata di pari importo.

Ciascuna società consolidata si è impegnata a mantenere indenne la consolidante per maggiori imposte accertate, sanzioni ed interessi ed ogni altra somma che si renda dovuta per violazioni commesse dalla consolidata stessa, con riferimento al proprio reddito complessivo, mentre la consolidante si impegna a mantenere indenne le consolidate in ordine agli omessi versamenti delle somme dovute in base alla dichiarazione.

Si riporta di seguito la riconciliazione tra le aliquote fiscali teoriche e l'aliquota effettiva risultante dai dati di conto economico (valori espressi in migliaia di euro):

<i>(in migliaia di euro)</i>	30.06.2024	30.06.2025
Reddito ante imposte	322	(492)
Aliquota IRES	24,00%	24,00%
IRES teorica	77	(118)
Costo del lavoro	10.927	12.778
<i>Personale dipendente</i>	<i>10.583</i>	<i>12.426</i>
<i>Compenso amministratori</i>	<i>344</i>	<i>352</i>
Proventi e oneri finanziari	(1.998)	(2.777)
Utili e perdite da partecipate	0	0
Reddito ante imposte ai fini IRAP	13.247	15.063
Aliquota IRAP	3,90%	3,90%
IRAP teorica	517	587
Totale imposizione teorica	594	469
Imposte contabilizzate a CE	455	268
Differenza	139	201
Principali motivazioni della differenza tra imposizione teorica e effettiva		
Svalutazione crediti	0	0
Accantonamenti fondi rischi indeducibili	0	0
Rilascio svalutazione crediti e fondi rischi non dedotti esercizi precedenti	0	0
Altre variazioni	(139)	(201)
Differenza	(139)	(201)

Utile (perdita) base/diluizione per azione

L'utile/(perdita) per azione "base" pari a 0,0334 è calcolato rapportando l'utile/(perdita) netto del Gruppo per il numero medio ponderato delle azioni ordinarie in circolazione nel periodo.

Di seguito sono espresse il numero delle azioni ordinarie utilizzati ai fini del calcolo dell'utile per azione base, determinati secondo la metodologia prevista dallo IAS 33.

Azioni in circolazione all’inizio dell’esercizio	22.741.628
Numero Azioni in circolazione alla fine del semestre	22.741.628
Numero medio azioni in circolazione nel periodo	22.741.628

Componenti di conto economico complessivo

La voce accoglie:

- la perdita attuariale derivante dall’applicazione dello IAS 19 al Fondo TFR presente in azienda al 30 giugno 2025.
- La valutazione MTM del derivato IRS di copertura al 30 giugno 2025.

Garanzie ed altri impegni

La voce in oggetto risulta così composta:

	30-giu 2025	31-dic 2024
Garanzie prestate	89.900	89.900
Totale	89.900	89.900

Le garanzie prestate al 30 giugno 2025 ammontano ad euro 89.900 mila relative a garanzie ipotecarie iscritte sugli immobili di proprietà del Gruppo a garanzia di finanziamenti erogati.

Operazioni con Parti Correlate

Si veda quanto indicato nel paragrafo nella relazione sulla gestione “*Rapporti verso parti correlate di Eukedos S.p.A. e del Gruppo ad essa facente parte Eukedos S.p.A.*”.

Transazioni derivanti da operazioni atipiche e/o inusuali

Nel corso del primo semestre 2025 non si sono registrati eventi/operazioni rientranti nell'ambito previsto dalla Comunicazione Consob DEM/6064293 del 28 luglio 2006. Come indicato in tale Comunicazione "per operazioni atipiche e/o inusuali si intendono quelle operazioni che per significatività/rilevanza, natura delle controparti, oggetto della transazione, modalità di determinazione del prezzo di trasferimento e tempistica dell'accadimento (prossimità alla chiusura dell'esercizio) possono dare luogo a dubbi in ordine: alla correttezza/completezza dell'informazione in bilancio, al conflitto d'interesse, alla salvaguardia del patrimonio aziendale, alla tutela degli azionisti di minoranza".

Informazione ai sensi dell'IFRS 7

L'attività industriale del Gruppo Eukedos è esposta ad una varietà di rischi di natura commerciale e finanziaria che vengono monitorati e gestiti dalla Direzione.

Per l'esposizione dei rischi a cui il Gruppo è maggiormente esposto si veda quanto indicato nella relazione sulla gestione nella sezione "Principali rischi ed incertezze ai quali il Gruppo è esposto."

Di seguito si riportano i dettagli richiesti dall'IFRS 7.

Come richiesto dall'IFRS 7 viene riportata di seguito una tabella di analisi dell'anzianità dei crediti commerciali scaduti ed in scadenza al 30 giugno 2025.

	Non scaduto	Scaduto da 0 a 3 mesi	Scaduto da 3 a 6 mesi	Scaduto oltre 6 mesi	Totale
Crediti verso clienti	2.581	693	220	4.337	7.830
Fondo svalutazione crediti				(2.494)	(2.494)
Crediti verso clienti (Totale)	2.581	693	220	1.844	5.336

Di seguito la scomposizione dell'indebitamento finanziario tra le quote scadenti entro 6 mesi, entro 12 mesi e oltre 12 mesi dalla chiusura dell'esercizio:

	Scaduto	In scadenza entro 6 mesi	In scadenza tra 6 e 12 mesi	In scadenza oltre 1 anno	Totale
Debiti verso fornitori	2.301	2.004			4.305
Debiti verso banche		4.147	4.147	30.406	38.701
Debiti leasing operativo IFRS 16		1.683	1.683	55.038	58.404
Debiti tributari		2.719			2.719
Debiti previdenziali		1.504			1.504

**Attestazione del Bilancio Consolidato Semestrale Abbreviato ai sensi dell'art. 81-ter del
Regolamento Consob n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche e integrazioni**

1. I sottoscritti Carlo Iuculano, in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e Amministratore Delegato, e Pierre Andree Jairo Hidalgo Bohl, in qualità di Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Eukedos S.p.A. attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58:

- l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
- l'effettiva applicazione delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio consolidato semestrale al 30 giugno 2025.

2. Al riguardo non sono emersi aspetti di particolare rilievo.

3. Si attesta, inoltre, che:

3.1 il bilancio consolidato:

- a) è redatto in conformità ai Principi Contabili Internazionali applicabili riconosciuti nella Comunità Europea ai sensi del Regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002;
- b) corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
- c) è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento.

3.2 La relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione, nonché della situazione dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento, unitamente alla descrizione dei principali rischi e incertezze cui sono esposti.

Firenze, 29 settembre 2025

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

PH

Carlo Iuculano

Il Dirigente preposto alla redazione
dei documenti contabili societari

Pierre Andree Jairo Hidalgo Bohl



EUKEDOS S.p.A.

Bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2025

Relazione di revisione contabile limitata sul bilancio
consolidato semestrale abbreviato



Crowe Bompani Assurance Services SpA
Member Crowe Global
Via Mezzanina, 18
56121, Pisa
Tel. +39 050 25177
infopisa@crowebompani.it
www.crowe.com/it/crowebompani

RELAZIONE DI REVISIONE CONTABILE LIMITATA SUL BILANCIO CONSOLIDATO SEMESTRALE ABBREVIATO

Agli azionisti della
Eukedos S.p.A.

Introduzione

Abbiamo svolto la revisione contabile limitata dell'allegato bilancio consolidato semestrale abbreviato, costituito dal prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria, dal conto economico, dal prospetto di conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni di patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle relative note esplicative della Eukedos S.p.A. e controllate ("Gruppo Eukedos") al 30 giugno 2025.

Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea. È nostra la responsabilità di esprimere una conclusione sul bilancio consolidato semestrale abbreviato sulla base della revisione contabile limitata svolta.

Portata della revisione contabile limitata

Il nostro lavoro è stato svolto secondo i criteri per la revisione contabile limitata raccomandati dalla Consob con Delibera n. 10867 del 31 luglio 1997. La revisione contabile limitata del bilancio consolidato semestrale abbreviato consiste nell'effettuare colloqui, prevalentemente con il personale della società responsabile degli aspetti finanziari e contabili, analisi di bilancio ed altre procedure di revisione contabile limitata.

La portata di una revisione contabile limitata è sostanzialmente inferiore rispetto a quella di una revisione contabile completa svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) e, conseguentemente, non ci consente di avere la sicurezza di essere venuti a conoscenza di tutti i fatti significativi che potrebbero essere identificati con lo svolgimento di una revisione contabile completa. Pertanto, non esprimiamo un giudizio sul bilancio consolidato semestrale abbreviato.

Conclusioni

Sulla base della revisione contabile limitata svolta, non sono pervenuti alla nostra attenzione elementi che ci facciano ritenere che il bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo Eukedos al 30 giugno 2025, non sia stato redatto, in tutti gli aspetti significativi, in conformità, al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea.

Richiamo di informativa

Si richiama l'attenzione in relazione al fatto che nella relazione finanziaria 2024, in assenza di specifica conferma da parte dell'istituto di credito, era stato evidenziato un possibile mancato rispetto di detti covenant, che tuttavia non avevano comportato una riclassifica a breve di tali finanziamenti, in costanza di applicazione dei principi rispetto ai precedenti esercizi.

Successivamente all'approvazione della relazione finanziaria 2024, la Società ha avuto conferma da parte dell'istituto di credito in merito al corretto criterio di calcolo adottato per i covenant contenuti nella relazione finanziaria 2024.

MILANO ANCONA BARI BOLOGNA BRESCIA BRINDISI FIRENZE
GENOVA NAPOLI PADOVA PIACENZA PISA ROMA TORINO

Crowe Bompani Assurance Services SpA
Sede Legale e Amministrativa
Via Leone XIII, 14 – 20145 Milano

Capitale Sociale € 700.000 i.v. - Iscritta al Registro delle Imprese di Milano, Monza Brianza e Lodi
Codice fiscale, P.IVA e numero iscrizione: 01414060200
Iscritta nel Registro dei Revisori presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze (D.M del 12.04.1995)



<https://www.crowe.com/it/crowebompani/about-us/certificazioni-aziendali>



Crowe Bompani Assurance Services SpA
Member Crowe Global

A seguito di tale conferma, la metodologia di calcolo dei covenant, in costanza con quanto accaduto anche nei precedenti esercizi, risulta quindi rispettata anche senza che sia avvenuta nessuna ricontrattazione del debito con l'istituto di credito.

Le nostre conclusioni non sono espresse con rilievi in riferimento a tale aspetto.

Pisa, 29 settembre 2025

Crowe Bompani Assurance Services SpA

Simone Santini
(Socio)

A handwritten signature in green ink, appearing to read "Santini", is written over the printed name and title.