

EDOS S.R.L. con Socio Unico

Sede legale: Firenze, Via Benedetto da Foiano n° 14

Capitale Sociale Euro 5.877.570,00 interamente versato

Codice Fiscale 05831590962

Iscritta al Registro delle Imprese di Firenze al n° 05831590962

Iscritta a R.E.A. di Firenze al n° 623647

Partita IVA: 05831590962

Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento

di Eukedos S.p.A. iscritta al Registro Imprese di Firenze al n° 01701100354

BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2025

Situazione patrimoniale e finanziaria

	31-dic 2025	Di cui parti correlate	31-dic 2024	Di cui parti correlate
Attività				
Attività non correnti:				
Avviamento	18.665.288		18.665.288	
Attività materiali	47.374.364		44.874.119	
Attività per diritto d'uso	61.545.789		65.038.394	
Crediti per imposte anticipate	1.179.029		1.109.770	
Altre attività non correnti	245.058		296.323	
Totale attività non correnti	129.009.528		129.983.894	
Attività correnti:				
Crediti commerciali	4.419.548	46.086	5.045.589	512.741
Crediti tributari	477.550		406.533	
Altre attività correnti	3.403.990	2.103.594	1.299.673	
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	341.932		3.803.770	
Totale attività correnti	8.643.020	2.149.680	10.555.565	512.741
Totale attività	137.652.549	2.149.680	140.539.459	512.741
Passività e patrimonio netto				
Patrimonio netto:				
Capitale sociale	5.877.570		5.877.570	
Riserve	7.696.432		7.566.974	
Utile (perdita) dell'esercizio	875.124		143.200	
Totale Patrimonio netto	14.449.126		13.587.744	
Passività non correnti:				
Fondo per imposte differite	2.287.297		2.231.630	
Fondo TFR	346.566		352.201	
Debiti verso banche e altri finanziatori - quota non corrente	15.459.659		19.873.262	
Debiti verso altri finanziatori per diritti d'uso - quota non corrente	71.686.736		75.575.136	
Altre passività non correnti	9.111.024	8.282.470	9.157.505	8.463.490
Totale passività non corrente	98.891.281	8.282.470	107.189.734	8.463.490
Passività correnti:				
Debiti commerciali	7.036.135	600.192	6.044.716	127.974
Debiti tributari	1.135.353		993.736	
Debiti verso banche e altri finanziatori - quota corrente	5.102.946		3.484.273	
Debiti verso altri finanziatori per diritti d'uso - quota corrente	3.310.957		2.265.559	
Altre passività correnti	7.726.751	490.876	6.973.697	
Totale passività correnti	24.312.141	1.091.067	19.761.981	127.974
Totale passività e patrimonio netto	137.652.549	9.373.538	140.539.459	8.591.464

Conto Economico

	31-dic 2025	Di cui parti correlate	31-dic 2024	Di cui parti correlate
Valore della Produzione:				
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	51.630.088		50.469.394	
Altri ricavi e proventi	939.927	953	1.041.720	254.510
Totale valore della produzione	52.570.015	953	51.511.114	254.510
Costi della produzione:				
Costi per consumo di merci	(2.442.414)		(2.706.140)	
Costi per servizi e godimento beni di terzi	(12.395.751)	(462.681)	(12.850.759)	(404.656)
Costi del personale	(24.397.142)	(8.000)	(22.009.977)	(485.568)
Accantonamenti	(233.995)		(113.334)	
Oneri diversi di gestione	(971.428)		(702.318)	
Totale costi della produzione	(40.440.730)	(470.681)	(38.382.528)	(890.224)
Margine operativo lordo	12.129.286	(469.728)	13.128.586	(635.714)
Ammortamenti e svalutazioni delle Immobilizzazioni	(5.910.268)		(7.031.434)	(61.810)
Margine operativo netto	6.219.018	(469.728)	6.097.152	(697.524)
Proventi ed (oneri) finanziari	(4.274.326)	(612.203)	(4.911.277)	(800.236)
Risultato prima delle imposte	1.944.692	(1.081.931)	1.185.875	(1.497.761)
Imposte	(1.069.568)		(1.042.675)	
Utile (perdita) dell'esercizio	875.124		143.200	
Utile (Perdita) attuariale della valutazione del TFR ai sensi dello IAS 19 revised	(4.863)		2.771	
Utile (Perdita) della valutazione MTM dei contratti di finanza derivata	(8.880)		(16.441)	
Utile (perdita) complessivo dell'esercizio	861.382		129.530	

Prospetto delle variazioni delle poste di Patrimonio Netto

	Capitale Sociale	Riserva Legale	Altre Riserve		Riserva FTA	Riserva IAS per effetto operazione fusione	Riserva IAS 19	Riserva Cash Flow Edge	Utile (perdita) dell'esercizio	Totale Patrimonio Netto
			Riserva straordinaria	Riserva arrotond. Euro						
Saldo 31/12/2023	5.877.570	721.697	3.387.361	1	2.963.012	-97.620	-84.381	43.478	647.096	13.458.215
Destinazione risultato	0	32.355	614.742	0	0	0	0	0	-647.096	
Arrotondamento euro	0	0	0	-1	0	0	0	0	0	-1
Risultato complessivo dell'esercizio										129.530
Utili/perdite attuariali	0	0	0	0	0	0	2.771	-16.441	0	-13.670
Risultato dell'esercizio	0	0	0	0	0	0	0	0	143.200	143.200
Saldo 31/12/2024	5.877.570	754.052	4.002.103	0	2.963.012	-97.620	-81.610	27.037	143.200	13.587.744
Destinazione risultato	0	7.160	136.040	0	0	0	0	0	-143.200	0
Arrotondamento euro	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Risultato complessivo dell'esercizio										861.382
Utili/perdite attuariali	0	0	0	0	0	0	-4.863	-8.880	0	-13.743
Risultato dell'esercizio	0	0	0	0	0	0	0	0	875.124	875.124
Saldo 31/12/2025	5.877.570	761.212	4.138.143	0	2.963.012	-97.620	-86.473	18.157	875.124	14.449.126

Rendiconto Finanziario

	31-dic 2025	31-dic 2024
A - DISPONIBILITA' E MEZZI EQUIVALENTI ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO	3.803.770	2.286.337
B - DISPONIBILITA' GENERATE (ASSORBITE) DALL'ATTIVITA' OPERATIVA		
Utile (perdita) dell'esercizio	875.124	143.200
Ammortamenti e svalutazioni	2.024.837	1.981.886
Ammortamenti diritti d'uso	3.885.431	5.049.548
Accantonamento a fondo TFR al netto delle erogazioni di periodo	(10.881)	2.959
Svalutazioni crediti	233.995	113.334
Variazione imposte differite / anticipate	(10.405)	79.836
Sopravvenienza IFRS 16	(123)	(1.637)
Interessi passivi IFRS 16	2.366.704	2.412.698
Altre variazioni	273.098	17.982
Oneri figurativi	0	0
<i>Flusso (assorbimento) di cassa dell'attività operativa prima delle variazioni del capitale circolante</i>	<i>9.637.779</i>	<i>9.799.805</i>
(Incremento) / Decremento dei crediti verso clienti	392.047	(617.395)
(Incremento) / Decremento delle attività correnti	(694.980)	690.153
Incremento / (Decremento) dei debiti verso fornitori	(1.375.285)	(3.438.739)
Incremento / (Decremento) delle passività correnti	1.001.912	(400.645)
Variazione netta delle altre attività/passività non correnti	(255.619)	37.488
<i>Flusso (assorbimento) di cassa dell'attività operativa per variazioni del capitale circolante</i>	<i>(931.925)</i>	<i>(3.729.138)</i>
Totale (B) Flusso di cassa derivante dall'attività operativa	8.705.855	6.070.667
C - DISPONIBILITA' GENERATE (ASSORBITE) DALLE ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
Investimenti netti in partecipazioni	0	0
(Investimenti) in immobilizzazioni	(4.462.017)	(4.775.748)
Disinvestimenti in immobilizzazioni	0	0
Totale (C) Flusso (Assorbimento) di cassa derivante dall'attività di investimento	(4.462.017)	(4.775.748)
D - DISPONIBILITA' GENERATE (ASSORBITE) DALLE ATTIVITA' FINANZIAMENTO		
Aumento capitale sociale	0	0
Rimborso IFRS16	(3.276.667)	(3.859.847)
Rimborsi di finanziamento	(4.003.201)	(3.600.865)
Nuove accensioni vs controllante	0	0
Nuove accensioni banche	1.000.000	7.683.226
Variazione netta delle altre attività/passività finanziarie	(1.425.807)	0
Totale (D) Flusso (Assorbimento) di cassa derivante dalle attività di finanziamento	(7.705.676)	222.514
VARIAZIONE NETTA DELLE DISPONIBILITA' E MEZZI EQUIVALENTI	(3.461.838)	1.517.433
DISPONIBILITA' E MEZZI EQUIVALENTI ALLA FINE DELL'ESERCIZIO	341.932	3.803.770

Note illustrative

1. Premessa

Edos S.r.l. con Socio Unico (di seguito anche la “Società”) è una società a responsabilità limitata, di diritto italiano, con sede legale in Firenze ed iscritta presso l’Ufficio del Registro delle Imprese di Firenze, avente capitale sociale interamente versato di Euro 5.877.570.

La Società è interamente controllata da Eukedos S.p.A., società quotata nel Mercato MTA organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A.. La società controllante suddetta è tenuta alla redazione del bilancio consolidato.

2. Criteri generali di redazione del bilancio

2.1. Principi contabili rilevanti

Il bilancio d’esercizio è stato redatto in conformità ai Principi Contabili Internazionali (IAS/IFRS), in vigore alla data, emessi dall’International Accounting Standards Board e omologati dalla Commissione Europea, nonché in conformità ai provvedimenti emanati in attuazione dell’art. 9 del D.Lgs n. 38/2005 (Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006 recante "Disposizioni in materia di schemi di bilancio", Delibera Consob n. 15520 del 27 luglio 2006 recante "Modifiche e integrazione al Regolamento Emittenti adottato con Delibera n. 11971/99", Comunicazione Consob n. 6064293 del 28/7/06 recante "Informativa societaria richiesta ai sensi dell'art. 114, comma 5, D.Lgs. 58/98"). Si è inoltre tenuto conto delle interpretazioni dell’International Financial Reporting Interpretations Committee (“IFRIC”), precedentemente denominate Standing Interpretations Committee (“SIC”). Per IFRS si intendono i principi contabili internazionali rivisti (IFRS e IAS) e tutte le interpretazioni dell’International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC e SIC), adottati dall’Unione Europea. Edos S.r.l. ha deciso di predisporre il bilancio d’esercizio in conformità ai principi contabili IFRS a decorrere dall’esercizio chiuso al 31 dicembre 2011, con data di transizione stabilita nel 1° gennaio 2010.

2.2. Valutazione degli amministratori rispetto ai requisiti di continuità aziendale

Il bilancio è redatto sul presupposto della continuità aziendale.

In considerazione dell’andamento economico di Edos S.r.l. gli Amministratori ritengono che i flussi di cassa prodotti dalla gestione corrente sommati alle risorse finanziarie già disponibili siano sufficienti a far fronte all’intero fabbisogno finanziario per i prossimi 12 mesi.

2.3 Principi generali

Il presente bilancio annuale, i cui importi sono espressi in euro, è stato redatto sulla base del criterio generale del costo storico con l’eccezione delle voci di bilancio che secondo gli IFRS devono essere rilevate al *fair value*. I valori sono espressi in unità di euro salvo ove diversamente indicato.

Nell’ambito della redazione del bilancio in conformità agli IFRS, la direzione aziendale deve formulare valutazioni, stime e ipotesi in applicazione dei principi contabili che influenzano gli

importi delle attività, delle passività, dei costi e dei ricavi rilevati in bilancio. Le stime e le relative ipotesi si basano sulle esperienze pregresse e su altri fattori considerati ragionevoli nella fattispecie e sono state adottate per stimare il valore contabile delle attività e delle passività, che non è facilmente desumibile da altre fonti. Tali stime e ipotesi sono riviste regolarmente. Le eventuali variazioni derivanti dalla revisione delle stime contabili sono rilevate nel periodo in cui la revisione viene effettuata. Per maggiori informazioni si rinvia al par. 5.1. Nel caso in cui siano state effettuate riclassificazioni di voci di bilancio, è stato contestualmente riclassificato il corrispondente valore dell'esercizio precedente per garantire la comparabilità dei valori.

2.4. Rapporti con società controllate

Sono considerate controllate le società in cui viene esercitato il controllo così come definito dallo IFRS 10 ("Bilancio consolidato") ovvero quelle per cui si 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.

3. Modifiche e nuovi principi e interpretazioni

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 2025 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 cambio (Modifiche allo IAS21)	Agosto 2023	1° gennaio 2025	12 novembre 2024	(UE) 2024/2862 13 novembre 2024
Modifiche alla classificazione e alla valutazione degli strumenti finanziari (modifiche all'IFRS9 e all'IFRS7)	Maggio 2024	1° gennaio 2026	27 maggio 2025	(UE) 2025/1047 28 maggio 2025
Contratti collegati all'energia elettrica dipendente dalla natura (Modifiche all'IFRS9 e all'IFRS7)	Dicembre 2024	1° gennaio 2026	30 giugno 2025	(UE) 2025/1266 1° luglio 2025
Ciclo annuale di miglioramenti ai principi contabili IFRS – Volume 11 (Modifiche all'IFRS1, All'IFRS7, all'IFRS9, all'IFRA10 e allo IAS7)	Luglio 2024	1° gennaio 2026	9 luglio 2025	(UE) 2025/1311 10 luglio 2025

Le modifiche ai principi contabili sopra indicati non hanno un impatto significativo sul bilancio.

4. Contenuto del bilancio d'esercizio

Il Bilancio d'esercizio include:

1. **Situazione patrimoniale e finanziaria** dell'esercizio, comparata con la Situazione patrimoniale e finanziaria dell'esercizio precedente. 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.
2. **Conto Economico** dell'esercizio viene presentato nella classificazione per natura, in quanto ritenuta maggiormente significativa ai fini della comprensione del risultato economico della Società. Viene comparato con il conto economico complessivo dell'esercizio precedente. 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 della Società ritiene costituiscano un'informazione significativa ai fini della comprensione dei risultati economici della Società:
 - a. Margine Operativo Lordo: è costituito dall'Utile (perdita) netto (netta) dell'esercizio, al lordo delle imposte, dei proventi/oneri derivanti dalla gestione finanziaria, degli ammortamenti e delle svalutazioni di attività operate nel corso del periodo di riferimento;
 - b. Margine Operativo Netto: è costituito dall'Utile (perdita) netto (netta) dell'esercizio, al lordo delle imposte, e dei proventi/oneri derivanti dalla gestione finanziaria;
 - c. Risultato prima delle imposte: è costituito dall'Utile (perdita) netto (netta) dell'esercizio, al lordo delle imposte.
3. **Conto Economico Complessivo**: per rappresentare l'integrazione di informativa sui risultati economici la Società ha optato per la predisposizione di due prospetti separati, il "Prospetto di conto economico", che accoglie il risultato economico dell'esercizio, e il "Prospetto di conto economico complessivo", che include, sia il risultato economico dell'esercizio, sia le variazioni di patrimonio netto afferenti a poste di natura economica che per espressa previsione dei principi contabili internazionali, sono rilevate tra le componenti del patrimonio netto. Il Conto Economico Complessivo è presentato con un dettaglio degli Altri utili e perdite complessivi che distingue tra utili e perdite che saranno in futuro riclassificati a conto economico e utili e perdite che non saranno mai riclassificati a conto economico.
4. **Rendiconto finanziario** dell'esercizio, comparato con quello dell'esercizio precedente. 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 d'esercizio 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. **Prospetto delle variazioni del patrimonio netto** dell'esercizio e dell'esercizio precedente. Tale prospetto sintetizza le variazioni di Patrimonio Netto così come richiesto dai principi

contabili internazionali, con evidenza separata del risultato di esercizio e di ogni ricavo, provento, onere e spesa non transitati nel conto economico o nel conto economico complessivo, ma imputati direttamente a Patrimonio Netto sulla base di specifici principi contabili IAS/IFRS.

6. Note illustrative.

5. Principi contabili adottati

5.1. Criteri di redazione e uso di stime

Il bilancio è redatto sulla base del principio del costo storico.

Gli Amministratori hanno inoltre valutato l'applicabilità del presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio, concludendo che tale presupposto è adeguato in quanto non sussistono dubbi sulla continuità aziendale.

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 lo stato patrimoniale, 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 sul bilancio della Società.

5.1.1. Impairment test

La verifica circa l'eventuale presenza di perdite durevoli di valore nelle attività viene effettuata utilizzando le previsioni, fisiologicamente soggette ad aleatorietà, di flussi di cassa incluse nei piani pluriennali approvati dal Consiglio di Amministrazione.

5.1.2. Riduzione di valore di attività non correnti

Le attività non correnti includono l'Avviamento, le Attività immateriali, le Attività per diritti d'uso, le Attività materiali e le Altre attività non correnti. La Società rivede periodicamente il valore contabile delle attività non correnti detenute ed utilizzate e delle attività che devono essere dismesse, quando fatti e circostanze richiedono tale revisione.

Per l'Avviamento tale analisi è svolta almeno una volta l'anno e ogni qualvolta fatti e circostanze lo richiedano. L'analisi della recuperabilità del valore contabile dell'Avviamento è generalmente svolta utilizzando le stime dei flussi di cassa attesi dall'utilizzo o dalla vendita del bene ed adeguati tassi di sconto per il calcolo del valore attuale.

Quando il valore contabile di un'attività non corrente ha subito una perdita di valore, la Società rileva

una svalutazione pari all'eccedenza tra il valore contabile del bene ed il suo valore recuperabile attraverso l'uso o la vendita dello stesso, determinato con riferimento ai flussi di cassa insiti nei più recenti piani aziendali.

5.1.3 Piani pensione e altri benefici successivi al rapporto di lavoro

I fondi per benefici ai dipendenti e gli oneri finanziari netti sono valutati con una metodologia attuariale che richiede l'uso di stime ed assunzioni per la determinazione del valore netto dell'obbligazione. La metodologia attuariale considera parametri di natura finanziaria come, per esempio, il tasso di sconto ed i tassi di crescita delle retribuzioni e considera la probabilità di accadimento di potenziali eventi futuri attraverso l'uso di parametri di natura demografica come per esempio i tassi relativi alla mortalità e alle dimissioni o al pensionamento dei dipendenti. Le ipotesi utilizzate per la valutazione sono dettagliate nel paragrafo "Trattamento di fine rapporto ed altre obbligazioni relative ai dipendenti".

5.1.4. Accantonamenti – Fondi rischi diversi

La Società accerta una passività a fronte di contenziosi e cause legali in corso quando ritiene probabile che si verificherà un esborso finanziario e quando l'ammontare delle perdite che ne deriveranno può essere ragionevolmente stimato. Nel caso in cui un esborso finanziario diventi possibile ma non ne sia determinabile l'ammontare, tale fatto è riportato nelle note di bilancio. La Società è soggetta a cause legali riguardanti problematiche legali complesse e difficili, che sono soggette a un diverso grado di incertezza, inclusi i fatti e le circostanze inerenti a ciascuna causa, la giurisdizione e le differenti leggi applicabili. Stante le incertezze inerenti tali problematiche, è difficile predire con certezza l'esborso che deriverà da tali controversie ed è quindi possibile che il valore dei fondi per procedimenti legali e contenziosi possa variare a seguito di futuri sviluppi nei procedimenti in corso. La Società monitora lo status delle cause in corso e si consulta con i propri consulenti legali ed esperti in materia legale e fiscale.

5.1.5. Fondo svalutazione crediti

Il fondo svalutazione crediti riflette la stima del *management* sulle perdite attese connesse al portafoglio crediti. Sulla base delle esperienze passate vengono effettuati accantonamenti a fronte di perdite attese sui crediti. La Direzione monitora attentamente la qualità del portafoglio crediti e le condizioni correnti e previsionali dell'economia e dei mercati di riferimento. Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente e gli effetti di ogni variazione sono riflessi a Conto Economico nell'esercizio di competenza.

5.1.6 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 differite dipende da fattori che possono variare nel tempo e determinare effetti significativi sulla valutazione delle imposte anticipate.

5.2. Criteri di valutazione

Di seguito vengono indicati i criteri di valutazione adottati o prescelti in sede di redazione del bilancio

in conformità agli *International Financial Reporting Standard* (IFRS) emanati dall'*International Accounting Standards Board* (IASB) ed adottati dall'Unione Europea. 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") adottati dalla Commissione Europea alla data di approvazione del progetto di bilancio da parte del Consiglio di Amministrazione della Società e contenuti nei relativi Regolamenti U.E. pubblicati a tale data.

In via preliminare si evidenzia che:

A. Valore Equo: il valore equo (*fair value*) è il prezzo che si percepirebbe per la vendita di un'attività, o che si pagherebbe per il trasferimento di una passività, in una regolare operazione tra operatori di mercato alla data di valutazione. In caso di titoli diffusamente negoziati nei mercati regolamentati, il valore equo è determinato facendo riferimento alla quotazione di borsa rilevata al termine delle negoziazioni alla data di chiusura dell'esercizio/periodo. Per gli investimenti per i quali non esiste un mercato attivo, il valore equo è determinato mediante tecniche di valutazione basate su: prezzi di transazioni recenti fra parti indipendenti; il valore corrente di mercato di uno strumento sostanzialmente simile; l'analisi dei flussi finanziari attualizzati; modelli di apprezzamento delle opzioni;

- le attività e passività interessate (nello specifico, attività e passività iscritte al *fair value* e attività e passività iscritte al costo ovvero al costo ammortizzato, per le quali si fornisce il *fair value* nelle note esplicative) sono classificate in base a una scala gerarchica che riflette la rilevanza delle fonti utilizzate nell'effettuare le valutazioni. La scala gerarchica è composta dai 3 livelli di seguito rappresentati:

Livello 1: appartengono a tale livello le valutazioni di *fair value* effettuate tramite prezzi quotati (non rettificati) in mercati attivi per attività o passività identiche a cui l'entità può accedere alla data di valutazione.

Livello 2: appartengono a tale livello le valutazioni effettuate impiegando input diversi dai prezzi quotati inclusi nel Livello 1 e osservabili direttamente o indirettamente per l'attività o per la passività.

Livello 3: appartengono a tale livello le valutazioni di *fair value* effettuate utilizzando oltre agli input di livello 2 anche input non osservabili per l'attività o per la passività.

B. Costo ammortizzato: il costo ammortizzato di un'attività o passività finanziaria è l'ammontare cui l'attività o passività è valutata al momento della rilevazione iniziale, meno i rimborsi di capitale, più o meno l'ammortamento accumulato, utilizzando il metodo dell'interesse effettivo, di tutte le differenze tra il valore iniziale e quello a scadenza, e meno le riduzioni per perdite di valore o per insolvenza. Il tasso di interesse effettivo è il tasso che rende equivalente il valore attuale dei futuri flussi di cassa contrattuali (o attesi) con il valore contabile iniziale dell'attività o passività. Il calcolo del costo ammortizzato deve comprendere anche i costi esterni e i proventi direttamente imputabili in sede di iscrizione iniziale dell'attività o passività.

Tutto ciò premesso si passano in rassegna i criteri di valutazione adottati per le singole voci di bilancio.

Avviamento

L'avviamento è inizialmente valutato al costo che emerge come eccedenza tra la sommatoria del corrispettivo corrisposto e l'importo riconosciuto rispetto alle attività nette identificabili acquisite e le passività assunte dalla Società. Se il corrispettivo è inferiore al *fair value* delle attività nette acquisite, la differenza è rilevata nel conto economico.

L'avviamento è considerato un'attività a vita indefinita e non è ammortizzato, ma viene sottoposto annualmente, o più frequentemente (se specifici eventi o modificate circostanze indicano la possibilità di aver subito una perdita di valore), a verifiche per identificare eventuali riduzioni di valore, secondo quanto previsto dallo IAS 36 - Riduzione di valore delle attività - ("*impairment test*") condotte a livello della unità generatrice di cassa ("*cash generating unit*") alla quale la direzione aziendale imputa l'avviamento stesso. Eventuali svalutazioni non sono oggetto di successivi ripristini di valore.

Altre attività immateriali

Le altre attività immateriali acquistate o prodotte internamente sono iscritte nell'attivo, secondo quanto disposto dallo IAS 38 - Attività immateriali, quando è probabile che l'uso dell'attività genererà benefici economici futuri e quando il costo dell'attività può essere determinato in modo attendibile. Tali attività sono valutate inizialmente al costo di acquisto o di produzione e successivamente al netto dell'ammortamento, determinato a quote costanti lungo la loro vita utile stimata.

Le altre attività immateriali comprendono costi capitalizzati per software e marchi.

Le spese successive relative alle attività immateriali sono capitalizzate solo quando incrementano i benefici economici futuri attesi attribuibili all'attività a cui si riferiscono. Tutte le altre spese successive sono imputate a conto economico nell'esercizio in cui sono sostenute.

Le concessioni, licenze, marchi e diritti simili sono capitalizzati solo quando incrementano i benefici economici futuri attesi attribuibili all'attività a cui si riferiscono. Tutte le altre spese successive sono imputate a conto economico nell'esercizio in cui sono sostenute.

L'ammortamento delle attività immateriali viene addebitato a conto economico a quote costanti lungo la vita utile delle stesse.

Le attività immateriali con vita utile definita sono ammortizzate a partire dal momento in cui l'attività è disponibile per l'uso.

Le aliquote d'ammortamento annue utilizzate per tipologia sono:

- software: 20%.

Attività per diritti d'uso

Le attività oggetto di contratti di locazione sono rilevate, in base all'IFRS 16, 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 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.

Il principio IFRS 16 non distingue quindi più i leasing in operativi e finanziari come da precedente principio IAS 17 ma equipara il leasing operativo al leasing finanziario.

Inoltre, in caso di operazioni di vendita e retrolocazione il principio IFRS 16 definisce al par. 98-103 il relativo trattamento contabile che si differenzia a seconda se l'operazione si configura o meno come vendita. In caso di non vendita l'operazione viene trattata come un finanziamento senza rilevazione del trasferimento dell'attività.

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 attività materiali sono spesi 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 una attività. Il valore di iscrizione è rettificato dall'ammortamento sistematico, calcolato in base alla stima della vita utile.

La Società valuta a ogni data di riferimento del bilancio se esiste un indicatore attestante che un'attività materiale possa aver subito una riduzione di valore.

Se tale indicatore dovesse sussistere, la Società procede alla stima del valore recuperabile dell'attività (maggiore tra valore d'uso e valore equo) ed effettua una svalutazione soltanto se questo risulta inferiore al corrispondente valore netto contabile.

Gli utili e le perdite derivanti da cessioni o dismissioni di cespiti sono determinati come differenza fra il ricavo di vendita e il valore netto contabile dell'attività e sono imputati al conto economico dell'esercizio.

Il valore residuo del bene, la vita utile e i metodi applicati sono rivisti con frequenza annuale e adeguati se necessario alla fine di ciascun esercizio.

Ammortamento delle attività materiali

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 (principali categorie):

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%

Le attività acquisite nell'esercizio sono ammortizzate sulla base delle sopramenzionate aliquote, ridotte del 50%, ritenute ragionevolmente rappresentative del periodo di utilizzo delle stesse.

I terreni non vengono ammortizzati.

L'ammortamento comincia quando i beni sono entrati in funzione o sono pronti per l'uso.

Eliminazione contabile

Un bene materiale viene eliminato dal bilancio al momento della vendita o quando non sussistono benefici economici futuri attesi dal suo uso o dismissione. Eventuali perdite o utili (calcolati come differenza tra i proventi netti della vendita e il valore contabile) sono inclusi a conto economico nell'anno della suddetta eliminazione.

Leasing – Attività per diritti d'uso

Le attività oggetto di contratti di locazione sono rilevate, in base all'IFRS 16, 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 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.

Il principio IFRS 16 non distingue quindi più i leasing in operativi e finanziari come da precedente principio IAS 17 ma equipara il leasing operativo al leasing finanziario.

Inoltre, in caso di operazioni di vendita e retrolocazione il principio IFRS 16 definisce al par. 98-103 il relativo trattamento contabile che si differenzia a seconda se l'operazione si configura o meno come vendita. In caso di non vendita l'operazione viene trattata come un finanziamento senza rilevazione del trasferimento dell'attività.

Perdite di valore ("Impairment")

Ad ogni data di bilancio, la Società rivede il valore contabile delle proprie attività materiali-

immateriali-finanziarie 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 una attività individualmente, la Società effettua la stima del valore recuperabile della unità generatrice di flussi finanziari a cui l'attività appartiene.

Le attività a vita utile indefinita, ad oggi prevalentemente riferibili alla voce avviamento, vengono assoggettate al *test di impairment* annualmente e ogniqualvolta vi è un'indicazione di una possibile perdita 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 una attività (o di una unità generatrice di flussi finanziari) è stimato essere inferiore rispetto al relativo valore contabile, esso è ridotto al minor valore recuperabile ed una perdita di valore è rilevata direttamente nel conto economico.

Quando una svalutazione non ha più ragione di essere mantenuta, il valore contabile dell'attività (o della unità generatrice di flussi finanziari) 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 (ad eccezione del caso dell'avviamento su cui non vengono effettuati ripristini) 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.

Come descritto nel seguito, la CGU è la singola RSA.

Ripristini di valore

Le perdite di valore dell'avviamento non possono essere ripristinate.

Ad eccezione dell'avviamento, una perdita di valore di un'attività viene ripristinata quando vi è un'indicazione che la perdita di valore non esiste più o quando vi è stato un cambiamento nelle valutazioni utilizzate per determinare il valore recuperabile.

Il valore contabile risultante a seguito di ripristino di perdita di valore non deve eccedere il valore contabile che sarebbe stato determinato (al netto di ammortamento) se la perdita di valore dell'attività non fosse mai stata contabilizzata.

Partecipazioni

Le partecipazioni in controllate, in entità a controllo congiunto e in collegate, non classificate come possedute per la vendita (o incluse in un gruppo in dismissione classificato come posseduto per la vendita) in conformità all'IFRS 5, vengono contabilizzate secondo il metodo del costo storico al netto di eventuali svalutazioni per perdite durevoli di valore. In particolare la Società rileva i proventi da partecipazione solo quando e nella misura in cui la stessa riceve dividendi dalla partecipata e generati successivamente alla data di acquisizione. I dividendi percepiti in eccesso rispetto agli utili generati successivamente alla data di acquisizione vengono considerati come realizzo della partecipazione e vengono dedotti dal costo della partecipazione.

Finanziamenti e crediti non commerciali

I finanziamenti e crediti sono attività finanziarie non derivate con pagamenti fissi o determinabili che non sono quotati su un mercato attivo. Dopo la rilevazione iniziale, tali attività sono valutate secondo il criterio del costo ammortizzato usando il metodo del tasso di sconto effettivo al netto di ogni accantonamento per perdita di valore.

I crediti a breve non sono attualizzati poiché l'effetto dell'attualizzazione dei flussi finanziari è irrilevante. Gli utili e le perdite sono iscritti a conto economico quando i finanziamenti e crediti sono contabilmente eliminati o al manifestarsi di perdite di valore.

Il costo ammortizzato di un'attività o passività finanziaria è l'ammontare cui l'attività o passività è valutata al momento della rilevazione iniziale, meno i rimborsi di capitale, più o meno l'ammortamento accumulato, utilizzando il metodo dell'interesse effettivo, di tutte le differenze tra il valore iniziale e quello a scadenza, e meno le riduzioni per perdite di valore o per insolvenza. Il tasso di interesse effettivo è il tasso che rende equivalente il valore attuale dei futuri flussi di cassa contrattuali (o attesi) con il valore contabile iniziale dell'attività o passività. Il calcolo del costo ammortizzato deve comprendere anche i costi esterni e i proventi direttamente imputabili in sede di iscrizione iniziale dell'attività o passività.

La Società verifica ad ogni data di bilancio se un'attività finanziaria o gruppo di attività finanziarie ha subito una perdita di valore.

Se esiste un'indicazione oggettiva che uno strumento finanziario iscritto al costo ammortizzato ha subito una perdita di valore, l'importo della perdita è misurato come la differenza fra il valore contabile dell'attività e il valore attuale dei flussi finanziari futuri stimati (escludendo perdite di credito future non ancora sostenute) scontato al tasso di interesse effettivo originale dell'attività finanziaria (ossia il tasso di interesse effettivo calcolato alla data di rilevazione iniziale). Il valore contabile dell'attività verrà ridotto mediante l'utilizzo di un fondo accantonamento.

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

Il valore contabile del credito è ridotto mediante il ricorso ad un apposito fondo. I crediti soggetti a perdita di valore sono stornati quando si verifica che essi sono irre recuperabili.

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.

Disponibilità liquide e mezzi equivalenti

Le disponibilità liquide e mezzi equivalenti comprendono la cassa, i depositi a vista, gli investimenti finanziari a breve termine e ad alta liquidità che sono prontamente convertibili in valori di cassa e che sono soggetti ad un irrilevante rischio di variazione del loro valore.

Passività finanziarie

Le passività finanziarie sono rilevate inizialmente al *fair value* al netto dei costi di transazione. Dopo la rilevazione iniziale, sono valutate al costo ammortizzato, rilevando le eventuali differenze tra costo e valore di rimborso nel conto economico lungo la durata della passività, in conformità al metodo del tasso di interesse effettivo.

I debiti a breve non sono attualizzati poiché l'effetto dell'attualizzazione dei flussi finanziari è irrilevante.

Ogni utile o perdita è contabilizzato a conto economico quando la passività è estinta, oltre che attraverso il processo di ammortamento.

Debiti commerciali

I debiti commerciali sono obbligazioni a pagare a fronte di beni o servizi acquisiti da fornitori nell'ambito dell'attività ordinaria di impresa.

I debiti commerciali e gli altri debiti sono rilevati inizialmente al *fair value* e successivamente valutati in base al metodo del costo ammortizzato.

Contributi ricevuti da enti pubblici

Sono contabilizzati al loro *fair value* al momento in cui c'è la ragionevole certezza che saranno concessi e in cui la Società ha adempiuto a tutte le condizioni necessarie per ottenerli. I contributi ottenuti a compensazione dei costi sostenuti sono imputati a conto economico negli stessi periodi nei quali sono registrati i relativi costi. I contributi ottenuti a compensazione di un'attività iscritta nello stato patrimoniale sono imputati a conto economico alla voce altri ricavi sistematicamente sulla base della vita utile della relativa attività.

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 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 successivi al rapporto di lavoro (Trattamento di Fine Rapporto)

Il Trattamento di Fine Rapporto (TFR) è considerato un piano a benefici definiti secondo lo IAS 19. La passività relativa ai programmi a benefici definiti, al netto delle eventuali attività al servizio del piano, è determinata sulla base di ipotesi attuariali ed è rilevata per competenza coerentemente alle

prestazioni di lavoro necessarie per l'ottenimento dei benefici; la valutazione della passività è effettuata da un attuario indipendente sulla base di ipotesi circa i tassi di sconto, i futuri incrementi salariali, i tassi di mortalità e gli incrementi pensionistici. Tali ipotesi sono riviste ad ogni data di bilancio.

A partire dal 1° gennaio 2007 la Legge Finanziaria 2007 ed i relativi decreti attuativi hanno introdotto modifiche rilevanti nella disciplina del TFR, tra cui la scelta del lavoratore in merito all'eventuale destinazione del proprio TFR maturando ai fondi di previdenza complementare oppure al "Fondo di Tesoreria" gestito dall'INPS. In applicazione dello IAS 19 "Benefici per i dipendenti", l'obbligazione rappresentativa del trattamento di fine rapporto maturato al 31 dicembre 2006 che rimane iscritta anche dopo il 1° gennaio 2007 nel passivo patrimoniale del bilancio costituisce un Piano a benefici definiti, mentre l'obbligazione nei confronti dell'INPS e le contribuzioni alle forme pensionistiche complementari hanno assunto la natura di Piani a contribuzione definita.

Ne deriva, pertanto, che l'obbligazione nei confronti dell'INPS e le contribuzioni a forme pensionistiche complementari assumono ai sensi dello IAS 19, la natura di "Piani a contribuzione definita", mentre le quote iscritte al Fondo TFR mantengono la natura di "Piani a prestazioni definite". Gli utili o le perdite derivanti dall'effettuazione del calcolo attuariale sono imputati a patrimonio netto e di conseguenza nelle altre componenti del conto economico complessivo.

Cancellazione di attività e passività finanziarie

Un'attività finanziaria (o, ove applicabile, parte di un'attività finanziaria o parte di un gruppo di attività finanziarie simili) viene cancellata da bilancio quando:

- (i) i diritti a ricevere flussi finanziari dall'attività sono estinti;
- (ii) la Società conserva il diritto a ricevere flussi finanziari dall'attività, ma ha assunto l'obbligo contrattuale di corrisponderli interamente e senza ritardi a una terza parte;
- (iii) la Società ha trasferito il diritto a ricevere flussi finanziari dall'attività e (a) ha trasferito sostanzialmente tutti i rischi e benefici della proprietà dell'attività finanziaria oppure (b) non ha trasferito né trattenuto sostanzialmente tutti i rischi e benefici dell'attività, ma ha trasferito il controllo della stessa.

Una passività finanziaria viene cancellata dal bilancio quando l'obbligo sottostante la passività è estinto, o annullato od adempiuto.

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.

Tra le altre attività non correnti sono inclusi crediti con scadenza superiore ad 1 anno. Tali crediti, se infruttiferi o se maturano interessi inferiori al mercato, sono attualizzati utilizzando i tassi di mercato, qualora l'impatto sia degno di rilievo.

Gli strumenti finanziari correnti includono i crediti commerciali (si rimanda alla specifica voce per il commento), le disponibilità e mezzi equivalenti, nonché le altre attività correnti.

La voce relativa a disponibilità liquide e mezzi equivalenti include cassa e conti correnti bancari che non sono soggetti ad un rischio significativo di variazione di valore.

Le altre attività correnti sono contabilizzate in base al costo di acquisizione, in quanto si tratta di fattispecie che evidenziano scadenze rientranti ragionevolmente nel normale ciclo operativo della Società e, pertanto l'eventuale applicazione del costo ammortizzato, utilizzando il metodo dell'interesse effettivo, non genererebbe effetti degni 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 viene rilevata come costo nel conto economico dell'esercizio.

Le passività finanziarie includono i debiti finanziari, comprensivi dei debiti per anticipazioni su cessione di crediti, nonché altre passività finanziarie, ivi inclusi gli strumenti derivati, e i debiti commerciali.

Ad eccezione degli strumenti finanziari derivati, le passività finanziarie sono esposte al valore nominale o, 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 dell'esercizio in cui si verificano mentre quelle relative a strumenti derivati qualificati di copertura vengono inserite in un'apposita voce del Patrimonio netto e nel conto economico complessivo.

I derivati sono classificati come strumenti di copertura solo quando, all'inizio della copertura, esiste una stretta e documentata correlazione tra le caratteristiche dell'elemento coperto e quelle dello strumento di copertura e tale relazione di copertura è formalmente documentata e l'efficacia della copertura, verificata periodicamente, è elevata.

Quando i derivati coprono il rischio di variazione dei flussi di cassa futuri degli strumenti oggetto di copertura (c.d. "*cash flow hedge*"), la porzione efficace degli utili o delle perdite sullo strumento finanziario derivato è sospesa nel patrimonio netto. Gli utili e le perdite associate a una copertura per la quota di inefficacia sono iscritti a conto economico. Nel momento in cui la relativa operazione si realizza, gli utili e le perdite cumulati, fino a quel momento iscritti nel patrimonio netto, sono rilevati a conto economico nel momento in cui la relativa operazione si realizza (a rettifica o integrazione delle voci di conto economico impattate dai flussi finanziari coperti).

Pertanto le variazioni del relativo *fair value* di strumenti finanziari derivati di copertura, nel caso di copertura di flussi finanziari, sono imputate in un'apposita di riserva di patrimonio netto secondo modalità tali da controbilanciare gli effetti dei flussi oggetto di copertura.

Capitale sociale

Il capitale sociale è rappresentato dal capitale sottoscritto e versato dai soci della Società.

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.

I ricavi per servizi sono riconosciuti per competenza in base al momento di erogazione delle prestazioni. 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.

Costi

I costi sono imputati a conto economico quando ne è divenuta certa l'esistenza, è determinabile in modo obiettivo l'ammontare e quando nella sostanza dell'operazione è possibile riscontrare che l'impresa ha sostenuto tali costi in base al principio di competenza.

Oneri e Proventi finanziari

Gli oneri ed i proventi finanziari sono rilevati per competenza con un criterio temporale, utilizzando il metodo dell'interesse effettivo.

Imposte

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

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.

Dividendi

Sono rilevati quando sorge il diritto dei Soci 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 dei Soci.

6. Commento alle principali voci della Situazione patrimoniale e finanziaria

6.1. Avviamento

L'avviamento ammonta ad euro 18.665.288, in linea con lo scorso esercizio.

	Movimentazione al 31/12/2025			Al 31/12/2025
	Al 31/12/2024	Incrementi	Amm.ti e Svalutazioni	
Avviamento				
Avviamento	18.665.288	0		18.665.288
Totale	18.665.288	0	-	18.665.288

In tale voce sono iscritti:

- gli avviamenti rilevati in sede di conferimento dei rami di azienda relativi alle strutture di Gorla San Luigi e Gorla San Giacomo (strutture site in Gorla Minore - VA), RSA San Giuseppe (Piacenza), RSA Mater Sapientiae (Milano);
- l'avviamento emerso al momento della fusione inversa di Gestioni Trilussa S.r.l., società proprietaria del ramo d'azienda RSA Mater Fidelis, in Icos Gestioni S.r.l. (ora Edos S.r.l.);
- l'avviamento emerso al momento dell'acquisto del ramo d'azienda relativo alla RSA Mater Gratiae (Milano), alla RSD Mater Gratiae (Milano) e Domus Pacis (Aosta);
- gli avviamenti ricevuti a seguito della fusione per incorporazione di Edos S.p.A., interamente svalutati in esercizi precedenti, relativi alle RSA Santa Rita, San Domenico, San Vitale, San Giovanni, Domus Pacis, Residenza San Francesco e Sant'Eusebio;
- l'avviamento rilevato a seguito dell'acquisto del ramo d'azienda relativo alla struttura RSA Masaccio in data 21 novembre 2023. Suddetta struttura è gestita dalla correlata La Villa S.p.A. e considerata nell'Impairment test di essa.

Di seguito il dettaglio:

Struttura	Avviamento allocato in sede di conferimento e in esercizi successivi	Impairment test 2011	Impairment test 2012	Incrementi da fusione	Impairment test 2013	Impairment test 2014	Impairment test 2015	Impairment test 2016-2017-2018-2019-2020-2021-2022-2023-2024-2025	Avviamento netto
RSA Gorla San Luigi	4.724.142		(160.953)						4.563.189
CPA - Gorla San Giacomo	1.259.771		(96.675)						1.163.096
RSA Mater Sapientiae - P. le Brescia	3.117.934	(180.400)	(95.703)		(768.769)	(1.074.949)	(289.025)		709.088
CP - San Giuseppe - Piacenza	4.661.153	(633.367)	(105.765)						3.922.021
RSA Mater Fidelis - Quarto Oggio	3.456.584	(2.607)	(135.692)			(176.050)			3.142.235
RSA Mater Gratiae - Via Rutilia	2.485.598	(270.698)	(130.211)						2.084.689
RSD Mater Gratiae - Via Rutilia	2.009.456								2.009.456
San Domenico									-
Santa Rita				684.472	(684.472)				-
San Vitale									-
San Giovanni									-
Il Buon Samaritano									-
Domus Pacis	927.867								927.867
Residenza San Francesco									-
RSA Sant'Eusebio									-
RSA Masaccio	143.647								143.647
TOTALE	22.642.505	(1.087.072)	(724.999)	684.472	(1.453.241)	(1.250.999)	(289.025)	-	18.665.288

Si segnala che non sono state fatte svalutazioni in sede di redazione del bilancio al 31 dicembre 2025 a seguito di *impairment test*.

La Società provvede almeno annualmente ad effettuare l'*impairment test* così come richiesto dallo

IAS 36 per verificare il grado di recuperabilità dell'avviamento. In particolare ai fini del menzionato *test di impairment* la Società ha individuato in ciascuna RSA una unità generatrice di flussi finanziari (cosiddetta "*cash generating unit*") e, al fine di verificare la recuperabilità dell'avviamento ivi allocato, ha confrontato il suo valore contabile con il relativo valore d'uso, inteso come il valore attuale dei flussi finanziari futuri che si prevede abbiano origine dalla stessa RSA.

Si riportano di seguito gli elementi costitutivi utilizzati per l'*impairment test* effettuato al 31 dicembre 2025 ed i relativi test di sensitività.

Identificazione delle CGU: ai fini dell'implementazione dell'*impairment test*, lo IAS 36 par. 22, stabilisce che il valore recuperabile deve essere calcolato con riferimento ad ogni singola attività o gruppo di attività in grado di determinare flussi finanziari in entrata indipendenti. In coerenza con il controllo di gestione attualmente in essere presso la società e in linea con quanto effettuato nei precedenti esercizi la CGU sono rappresentate dalle singole RSA.

Determinazione del valore d'uso: i flussi finanziari generati dalla CGU sono stati determinati in base al Business Plan 2026 – 2032 costruito per ciascuna residenza per anziani e strutturato in cinque macro voci di conto economico corrispondenti al livello di reportistica utilizzato periodicamente dal management per monitorare l'andamento delle residenze:

- ricavi: sono stati condivisi con il management ed il middle management in base all'esperienza, ai dati di consuntivo e i progetti in fase di start up;
- costo del lavoro: determinato in base alla normativa di riferimento e al costo orario del personale;
- altri costi: determinati in base ai dati di consuntivo e alla migliore stima degli uffici preposti;
- locazioni: in base ai contratti vigenti tenuto conto di eventuali adeguamenti in base ai tassi di mercato;
- costi di sede: l'aggregato che raccoglie i costi generali e amministrativi che non sono direttamente imputabili alle singole CGU viene allocato alle stesse in base ad un driver predefinito.

Il risultato economico di ciascuna CGU viene aggiornato con un modello di valutazione di tipo *Discounted Cash Flow*.

Ipotesi finanziarie – Determinazione del WACC: il tasso utilizzato per l'attualizzazione dei flussi di cassa delle CGU, identificate nelle singole residenze per anziani, è pari al 5,98% ed è stato determinato come segue:

Costo del debito determinato come sommatoria dell'IRS 10 anni aumentato di uno spread del 2,4% al netto dell'effetto fiscale e pertanto pari al 4,06%

Costo del capitale di rischio pari al 9,70% e costruito come segue

- Tasso interesse per le attività prive di rischio determinato in base al tasso del BTP a 10 anni, pari al 3,60%
- Premio per il rischio di mercato azionario Italia determinato in base alla prassi valutativa di Damodaran pari al 4,23%

- Beta di settore determinato in base alla prassi valutativa di Damodaran pari a 0,71 (Hospitals/Healthcare Facilities)
- Premio aggiuntivo per la dimensione e per i rischi specifici del Gruppo pari a 3,10%

Struttura finanziaria target così come individuata nella prassi valutativa di Damodaran definita come segue:

- Debito / (Debito + Equity) = 65,94%
- Equity / (Debito + Equity) = 34,06%

Terminal value: oltre l'orizzonte di piano è stato determinato un *terminal value* costruito come rendita perpetua del flusso di cassa operativo generato nell'ultimo anno di piano (anno 2032).

Tasso di crescita (G): pari al 2,00%, determinato in considerazione delle proiezioni della BCE macroeconomiche per l'area euro.

Analisi di sensitività

Si ricorda che l'analisi di sensitività condotta al 31 dicembre 2025 incrementando e decrementando il tasso di crescita G dello 0,5% ha prodotto i seguenti risultati:

G pari all'1,50% (-0,5%):

- Con una variazione in diminuzione dello 0,5% del G non emergerebbero impairment

G pari all'2,50% (+0,5%):

- Con una variazione in aumento dello 0,5% del G non emergerebbero impairment.

Assumptions del Business Plan 2026 - 2032

Nella costruzione del business plan 2026 - 2032 il management ha utilizzato i dati consuntivi 2025 insieme alle valutazioni basate sulla esperienza di gestione, valutando i futuri investimenti e gli impatti derivanti dalla congiuntura economica globale che ha portato ad un incremento dei tassi di interesse.

Il principale driver per valutare l'andamento del business è l'occupazione media delle strutture poiché, in considerazione del significativo livello dei costi fissi, la capacità di generare una marginalità positiva è correlata al raggiungimento di un minimo di posti letto occupati.

Il management ha inoltre riflesso il possibile impatto dell'inflazione attesa nell'orizzonte di piano, che sarà comunque, almeno in parte, mitigata dall'incremento delle rette. Inoltre, il sempre continuo monitoraggio dei costi e quindi il loro contenimento combinato alla ripresa attesa dell'*occupancy rate* produrrà un effetto migliorativo sulla marginalità.

Esiti del test di impairment su Avviamenti e Immobilizzazioni materiali allocate alle CGU

Dall'esito dei test effettuati sul business plan non sono emerse situazioni, in linea con i precedenti esercizi, che indichino una perdita durevole di valore degli avviamenti iscritti alle varie CGU e conducano ad effettuare *impairment losses*.

6.2. Attività immateriali

Le attività immateriali risultano pari a zero al 31.12.2025 e al 31.12.2024.

6.3. Attività per diritti d'uso

La voce in commento, pari ad euro 61.545.789 (euro 65.038.394 nel precedente esercizio), accoglie il valore attualizzato del diritto d'uso delle attività detenute in locazione in base a quanto previsto dal principio IFRS 16.

La voce in oggetto presenta la seguente composizione e movimentazione:

	Movimentazione al 31/12/2025				
	Al 31/12/2024	Incrementi	Decrementi	Amm.ti e Svalutazioni	Al 31/12/2025
Diritto d'uso beni di terzi -Ifrs 16	65.038.394	392.826	0	(3.885.431)	61.545.789
Totale	65.038.394	392.826	0	(3.885.431)	61.545.789

6.4. Attività materiali

Le attività materiali ammontano ad euro 47.374.364 (euro 44.874.119 nel passato esercizio).

La voce in oggetto presenta la seguente composizione e movimentazione:

	Movimentazione al 31/12/2025			
	Al 31/12/2024	Incrementi / Decrementi	Amm.ti e Svalutazioni	Al 31/12/2025
Terreni e fabbricati	24.306.714	7.650.412	(1.412.184)	30.544.943
Impianti e macchinari	691.301	2.840.039	(210.404)	3.320.937
Attrezzature industriali e commerciali	754.027	274.462	(197.486)	831.003
Altri beni	820.415	401.847	(204.763)	1.017.499
Immobilizzazioni in corso e acconti	18.301.661	(6.641.679)		11.659.982
Totale	44.874.119	4.525.082	(2.024.837)	47.374.364

	Movimentazione al 31/12/2025					
	Al 31/12/2024	Incrementi Decrementi	Dismissioni	Trasferimento	Alienazioni Svalutazioni	Amm.ti e Svalutazioni
Costo storico						
Terreni e fabbricati	37.718.312	340.887	(312.052)	7.385.497		
Impianti e macchinari	3.381.042	2.860.731	(236.903)			
Attrezzature ind.li e comm.li	3.805.011	327.647	(243.983)		(5.380)	
Altri beni	8.309.383	439.481	(267.866)		(5.079)	
Immobilizzazioni in corso e acc.ti	18.301.661	743.818		(7.385.497)		
Totale	71.515.409	4.712.565	(1.060.804)	0	(10.459)	0
Fondo ammortamento						
Terreni e fabbricati	13.411.597	0	(236.080)			1.412.184
Impianti e macchinari	2.689.741	(36.986)	(179.226)			210.404
Attrezzature ind.li e comm.li	3.050.984	(11.595)	(184.583)			197.486
Altri beni	7.488.968	(32.659)	(202.651)			204.763
Totale	26.641.290	(81.240)	(802.540)	0	0	2.024.837
Valore netto	44.874.119	4.793.805	(258.264)	0	(10.459)	(2.024.837)
						47.374.364

Le variazioni rispetto al 31 dicembre 2024 sono date dall'effetto combinato degli ammortamenti di periodo, dall'ultimazione del nuovo fabbricato in Cornaredo (MI) destinato a residenza sanitaria per anziani e della realizzazione degli investimenti green quali impianto fotovoltaico e solare termico per la RSA Villa Parini in Gorla Minore (VA) e la RSA Bramante in Pontida (BG) e impianto fotovoltaico per la RSA Delleani in Camburzano (BI); tutti dotati di automation building. Le immobilizzazioni in corso sono relative alla realizzazione delle nuove residenze sanitarie per anziani in Vernate (MI) e Ghisalba (BG).

6.5. Crediti per imposte anticipate

La voce in oggetto presenta un saldo pari a euro 1.179.029 (euro 1.109.770 nel precedente esercizio). Nel prospetto riassuntivo che segue si riporta la descrizione delle differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte anticipate nonché la movimentazione del credito per imposte anticipate.

Imposte anticipate						
Descrizione	31/12/2024			31/12/2025		
	Ammontare delle differenze temporanee	Aliquota fiscale	Imposte anticipate	Ammontare delle differenze temporanee	Aliquota fiscale	Imposte anticipate
- Svalutazione crediti eccedente	2.208.427	24,00%	530.021	2.404.090	24,00%	576.980
- Compensi amministratori non pagati	10.444	24,00%	2.507	10.444	24,00%	2.506
- Imposte e tasse non pagate	192.490	24,00%	46.198	401.197	24,00%	96.287
- Ammortamento marchi	39	27,90%	11	0	27,90%	0
- Svalutazioni fabbricati 2011 - Vivere	1.839.850	27,90%	513.318	1.749.366	27,90%	488.072
- Avviamento San Giovanni	63.495	27,90%	17.715	54.424	27,90%	15.184
Totale imposte anticipate	4.314.744		1.109.770	4.619.521		1.179.029

Al 31 dicembre 2025 gli amministratori 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. La suddetta recuperabilità trova il proprio fondamento sulle previsioni di futuri risultati positivi previsti dai piani aziendali elaborati.

6.6. Altre attività non correnti

La voce in oggetto, pari ad euro 296.323 nel precedente esercizio, ammonta ad euro 245.058 al 31 dicembre 2025.

La voce include essenzialmente per 116.037 euro i crediti per depositi a garanzia (pari ad euro 296.323 nel precedente esercizio) relativi alle somme versate a seguito dell'apertura di alcuni contratti di fornitura e depositi cauzionali per utenze e locazioni immobiliari, per 100.000 euro obbligazioni della Banca UniCredit e per 5.130 euro azioni della Chianti Banca.

6.7. Crediti commerciali

La voce in oggetto ammonta ad euro 4.419.548 (euro 5.045.589 nel precedente esercizio).

La voce in oggetto risulta così composta:

	31-dic 2025	31-dic 2024
Crediti verso clienti	7.124.118	7.516.165
- fondo svalutazione crediti	(2.704.570)	(2.470.576)
Totale	4.419.548	5.045.589

Il saldo dei crediti verso clienti al 31 dicembre 2025 si riferisce essenzialmente a crediti verso enti pubblici e privati per prestazione erogate nel corso dell'esercizio nelle diverse strutture gestite dalla Società.

Il fondo svalutazione crediti è stato determinato attraverso un'analisi dei singoli crediti di dubbia esigibilità e sulla base dell'incidenza storica delle perdite su crediti. Il fondo svalutazione crediti copre il 38% dei crediti ed è ritenuto congruo rispetto al rischio di eventuali insolvenze.

Si rimanda alla sezione "Rischio di credito" della relazione sulla gestione per le informazioni relative alla composizione dei crediti commerciali con ripartizione dello scaduto secondo quanto richiesto dall'IFRS 7.

6.8. Crediti tributari

I crediti tributari ammontano a euro 477.550 (euro 406.533 nel precedente esercizio).

La voce in oggetto risulta così composta:

	31-dic 2025	31-dic 2024
Crediti verso Erario per IVA	351.740	281.695
Crediti per eccedenza imposte versate	-	36.494
Altri crediti tributari	125.810	88.344
Totale	477.550	406.533

L'incremento del credito verso Erario per IVA è generato dall'attività di costruzione delle tre nuove RSA.

La voce "Altri crediti verso l'Erario" accoglie principalmente il credito d'imposta per bonus fiscali per euro 65.419 e il credito D.L. 113/2024 per euro 60.288.

6.9. Altre attività correnti

	31-dic 2025	31-dic 2024
Altri crediti verso terzi	3.283.096	1.125.828
Ratei e risconti attivi	120.894	173.845
Totale	3.403.990	1.299.673

La voce in oggetto ammonta ad euro 3.403.990 (euro 1.299.673 nel precedente esercizio). Gli importi maggiormente significativi sono riferiti a quanto segue:

- credito verso Controllante per euro 2.104 mila;
- note di credito da ricevere per euro 764 mila;
- credito verso la Fondazione Pia Maruffi per euro 158 mila relativo all'affitto del ramo di azienda Rsa Villa Ghiberti di Piacenza (PC);
- crediti verso società di factor per euro 134 mila per fatture cedute pro soluto da incassare a breve termine;
- risconti attivi per euro 121 mila.

6.10. Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide ammontano ad euro 341.932 (euro 3.803.770 nel precedente esercizio) e sono costituite dalla giacenza liquida in cassa e da depositi bancari.

La voce in oggetto risulta così composta:

Disponibilità liquide		
	31-dic 2025	31-dic 2024
Depositi bancari e postali	322.707	3.764.394
Denaro e valori in cassa	19.224	39.376
Totale	341.932	3.803.770

Tali depositi bancari non includono conti vincolati a garanzia.

La voce “Denaro e valori di cassa” rappresenta, prevalentemente, la consistenza delle casse in essere presso le RSA gestite.

Per l’analisi della dinamica finanziaria si rinvia al Rendiconto finanziario.

6.11. Patrimonio Netto

Il Patrimonio netto contabile risultante alla data del 31 dicembre 2025 ammonta a complessivi euro 14.449.126 (euro 13.587.743 nel precedente esercizio) e risulta così composto:

Patrimonio netto		
	31-dic 2025	31-dic 2024
Capitale sociale	5.877.570	5.877.570
Riserve	7.696.432	7.566.973
Utile/(Perdita) dell'esercizio	875.124	143.200
Patrimonio netto	14.449.126	13.587.743
Totale	14.449.126	13.587.743

Il Capitale Sociale, alla data di chiusura dell’esercizio pari ad euro 5.877.570,00, è interamente sottoscritto e versato e risulta posseduto interamente dalla società Eukedos S.p.A..

La voce “Riserve”, ammontante ad euro 7.696.432 (euro 7.566.973 nel precedente esercizio), contiene fra le altre:

- (i) la riserva FTA (First Time Adoption), ammontante ad euro 2.963.012, che accoglie le differenze emerse in sede in prima applicazione degli IAS/IFRS rispetto al bilancio redatto secondo i principi contabili italiani;
- (ii) la riserva legale, pari ad euro 761.212;
- (iii) la riserva straordinaria ammontante ad euro 4.138.143;
- (iv) la riserva TFR (IAS 19), negativa per euro 86.473. Tale riserva è costituita dalla contabilizzazione a patrimonio netto dagli utili/perdite attuariali così come previsto dal Principio Contabile Internazionale IAS 19;
- (v) la riserva cash flow edge, positiva per euro 18.157 che accoglie gli effetti del contratto di swap su tassi di interesse (IRS).

(vi) altre riserve il cui totale ammonta negativamente per euro 97.620.

Le riserve si movimentano oltre che per il risultato dell'esercizio precedente anche per la valutazione IAS 19 del TFR e della movimentazione generata dal derivato IRS sul mutuo acceso nel 2020, si veda per dettagli le relative voci. Si veda per dettagli il prospetto "prospetto delle variazioni nei conti di patrimonio netto".

Le informazioni richieste dall'articolo 2427, punto 7-bis del Codice Civile relativamente alla specificazione delle voci del patrimonio netto con riferimento alla loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché alla loro avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi, sono desumibili dal prospetto riportato come Allegato A.

6.12. Fondi per rischi ed oneri

La voce in oggetto presenta un saldo pari a zero.

6.13. Fondo imposte differite

La voce in oggetto presenta un saldo pari a euro 2.287.297 (euro 2.231.630 nel precedente esercizio). Nel prospetto riassuntivo che segue si riporta la descrizione delle differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte differite nonché la movimentazione del fondo per imposte differite.

Imposte differite	31/12/2024			31/12/2025		
Descrizione	Ammontare delle differenze temporanee	Aliquota fiscale	Imposte differite	Ammontare delle differenze temporanee	Aliquota fiscale	Imposte differite
- Avviamento Quarto Oggiaro	2.699.589	27,90%	753.185	2.868.288	27,90%	800.250
- Avviamento Rutilia	2.275.775	27,90%	634.941	2.427.477	27,90%	677.264
- Avviamento Rutilia Rsd	1.451.270	27,90%	404.903	1.562.906	27,90%	436.049
- Avviamento Domus Pacis	257.740	27,90%	71.908	309.288	27,90%	86.290
- Manutenzione fabbricati (sp.increm.fabbr.Edos)	88.059	27,90%	24.568	85.128	27,90%	23.750
- Plusvalenza rateizzata ramo d'azienda S.Domenico 2021	97.881	24,00%	23.491	-0	24,00%	0
- Plusvalenza rateizzata immobile Domus Pacis vendita 2021	105.076	24,00%	25.217	0	24,00%	0
- Ammortamento rivalutazione immobile Vivere	1.021.074	27,90%	284.879	924.594	27,90%	257.961
- Fondo rischi su strumenti finanziari derivati	35.575	24,00%	8.538	23.891	24,00%	5.734
Totale imposte differite	8.032.040		2.231.630	8.201.572		2.287.298

Si precisa che con riferimento alle imposte differite, gli effetti fiscali teorici sulle differenze temporanee sono stati calcolati all'aliquota IRES del 24,00% nonché all'aliquota IRAP del 3,90%, per tutte le differenze temporanee.

6.14. Trattamento di fine rapporto ed altre obbligazioni relative ai dipendenti

La voce in oggetto ammonta ad euro 346.566 (euro 352.201 nel precedente esercizio).

Di seguito si riporta la movimentazione del TFR:

Saldo al 1 gennaio 2025	352.201
Benefits paid e altri	(17.296)
Traferimenti	0
Interest cost	10.066
Service cost	0
(Perdita)/utile attuariale	1.595
Saldo al 31 Dicembre 2025	346.566

La contabilizzazione del TFR avviene secondo le logiche previste dallo IAS 19 ed enunciate nella sezione relativa ai Principi Contabili.

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

Ipotesi demografiche

- Età di pensionamento: 100% al raggiungimento dei requisiti AGO;
- Probabilità di morte: Tavole RG48 pubblicate dalla Ragioneria Generale dello Stato;
- Probabilità annua di richiesta anticipazione del TFR: desunte dalle esperienze storiche della Società 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 è stato determinato coerentemente con il par. 83 dello IAS 19 con riferimento all'indice IBOXX Corporate AA rilevato alla data della valutazione. A tal fine si è 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 è pari al 75% dell'inflazione più 1,5 punti percentuali;
- Il tasso medio annuo di aumento delle retribuzioni, da porsi sia in relazione all'anzianità che al valore della moneta, applicato solo alle società che nell'esercizio 2006 hanno avuto un numero medio di dipendenti inferiore a 50 unità, è pari al 3%. Per le società con numero di dipendenti medi maggiore di 50, non sono stati considerati gli incrementi retributivi.

6.15. Debiti verso banche ed altri finanziatori

La voce in oggetto risulta così composta:

	31-dic 2025	31-dic 2024
Correnti		
Debiti verso banche	4.894.675	3.484.274
Debiti verso altri finanziatori per diritti d'uso	3.310.957	2.265.559
Totale debiti - quota corrente	8.205.632	5.749.832
Non correnti		
Debiti verso banche	15.459.659	19.873.262
Debiti verso altri finanziatori per diritti d'uso	71.686.736	75.575.136
Totale debiti - quota non corrente	87.146.395	95.448.398
Totale debiti	95.352.026	101.198.230

Si rimanda a quanto commentato nella sezione "Rischi connessi al fabbisogno finanziario" della relazione sulla gestione per quanto riguarda l'informativa relativa alle scadenze contrattuali delle passività finanziarie in accordo a quanto definito dall'IFRS 7.

Debiti verso banche

I debiti verso banche sono rappresentati prevalentemente da:

- finanziamento con la Banca BPER, con scadenza 18 maggio 2026. Il finanziamento è stato erogato il 18 novembre 2025 per l'importo di euro 1 milione. Il debito residuo al 31 dicembre 2025 ammonta ad euro 835 mila totalmente incluso nella quota corrente;
- 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 31 dicembre 2025 ammonta ad euro 98 mila totalmente incluso nella quota corrente. 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;
- un contratto di finanziamento in essere con ICCREA BancaImpresa a seguito della rinegoziazione del debito al 31 dicembre 2020 di euro 4,531 milioni 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 31 dicembre 2025 è pari ad euro 1,997 milioni di cui la quota corrente è pari ad euro 1,6 milioni e la quota entro cinque anni è pari ad euro 397 mila.

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

Anno 2021	PFN/EBITDA $\leq$ 8	PFN/PN $\leq$ 2,5
Anno 2022	PFN/EBITDA $\leq$ 5	PFN/PN $\leq$ 2
Anno 2023 e fino alla scadenza del finanziamento	PFN/EBITDA $\leq$ 3	PFN/PN $\leq$ 2

Nell'esercizio in corso i suddetti parametri risultano rispettati.

- 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 31 gennaio 2025 ammonta ad euro 999 mila di cui la quota corrente è pari ad euro 800 mila e la quota entro cinque anni pari ad euro 199 mila;
- 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 31 dicembre 2025 è pari ad euro 3,499 milioni di cui la quota corrente è pari ad euro 631 mila e la quota entro cinque anni è pari ad euro 2,869 milioni. 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 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 31 dicembre 2025 è pari ad euro 528 mila di cui la quota corrente è pari ad euro 125 mila e la quota entro cinque anni è pari ad euro 404 mila. 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 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 covenants 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 S.p.A. e La Villa S.p.A., 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 milioni. Nel corso dell'esercizio sono stati erogati ulteriori euro 7,683 milioni. Il debito residuo al 31 dicembre 2025 ammonta ad euro 11,2 milioni di cui la quota a breve è pari ad euro 685 mila, la quota entro cinque anni pari ad euro 3,267 milioni e la quota oltre 5 anni pari ad euro 7,223 milioni.

Il finanziamento include oltre al rispetto delle clausole previste dalla garanzia SACE i seguenti covenants calcolati sul bilancio della controllata Edos Srl con verifica annuale:

Anno 2023	PFN/EBITDA <= 14,20	PFN/PN <= 6
Anno 2024	PFN/EBITDA <= 13,90	PFN/PN <= 6
Anno 2025	PFN/EBITDA <= 10,80	PFN/PN <= 5
Anno 2026	PFN/EBITDA <= 8,20	PFN/PN <= 4
Anno 2027	PFN/EBITDA <= 6,7	PFN/PN <= 4
Dal 2028 in poi	PFN/EBITDA <= 5,5	PFN/PN <= 4

Nell'esercizio in corso i suddetti parametri risultano rispettati.

- finanziamento con la Banca Popolare di Lanciano e Sulmona ed afferente un immobile adibito a residenza per anziani in Fossacesia (CH) con scadenza 30 novembre 2036; il debito residuo al 31 dicembre 2025 ammonta ad euro 1,189 milioni di cui la quota corrente è pari ad euro 88 mila, la quota entro cinque anni è pari ad euro 383 mila e la quota oltre cinque anni è pari ad

euro 718 mila. A garanzia del finanziamento concesso, Banca Popolare di Lanciano e Sulmona ha iscritto un'ipoteca sull'immobile per l'importo complessivo di euro 4,6 milioni.

Debiti verso altri finanziatori per diritti d'uso

I debiti verso altri finanziatori per diritti d'uso, relativi al debito rappresentato dal valore attuale dei canoni futuri in applicazione dal corrente esercizio del principio IFRS 16 sui contratti di locazione, ammontano a euro 74.997.692, di cui euro 71.686.736 esigibili oltre l'esercizio successivo.

L'adeguamento è stato effettuato come previsto dal IFRS 16, par. 39 ed in particolare dal par. 42 b). 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.

6.16. Altre passività non correnti

La voce in oggetto, ammontante ad euro 9.111.024 (euro 9.157.505 nel precedente esercizio).

La voce in commento è costituita da:

- euro 8.282.470, relativo al finanziamento ricevuto dalla controllante Eukedos S.p.A.. Il finanziamento è fruttifero d'interessi ed è stato applicato un tasso pari all'Euribor a 3 mesi (media mese precedente)/365 più uno spread del 6% sui finanziamenti. Il finanziamento risulta postergato per capitale e interessi alle ragioni di credito di ICCREA relativamente al mutuo sottoscritto con scadenza 31 marzo 2027 e quindi iscritto nelle passività non correnti.
- euro 828.553, relativo ai risconti passivi esigibili oltre l'esercizio successivo relativi al contributo erogato dalla Regione Piemonte.

6.17. Debiti commerciali

La voce in oggetto ammonta ad euro 7.036.135 (euro 6.044.716 nel precedente esercizio).

I debiti verso fornitori sono rappresentati principalmente da debiti di funzionamento connessi a rapporti di natura commerciale.

Per quanto concerne i debiti commerciali verso società del gruppo si rinvia al paragrafo dei rapporti con parti correlate.

6.18. Debiti tributari

La voce in oggetto ammonta ad euro 1.135.353 (euro 993.736 nel precedente esercizio).

Tale voce risulta così composta:

	31-dic 2025	31-dic 2024
Debiti per imposte	320.432	121.168
Debiti per ritenute d'acconto	364.150	519.930
Altri debiti tributari	450.771	352.638
Totale	1.135.353	993.735

6.19. Altre passività correnti

La voce in oggetto ammonta ad euro 7.726.751 (euro 6.973.697 nel precedente esercizio).

La voce in oggetto risulta così composta:

	31-dic 2025	31-dic 2024
Debiti verso il personale e istituti previdenziali	5.147.749	3.905.543
Altre passività correnti	2.156.496	2.344.082
Debiti verso società controllante	282.605	436.326
Ratei e risconti passivi	139.902	287.746
Totale	7.726.751	6.973.697

La voce “Debiti verso il personale e istituti previdenziali”, ammontante ad euro 5.147.749, si riferisce essenzialmente ai debiti per retribuzioni, ferie maturate e non godute e competenze maturate in favore del personale dipendente e assimilati nonché ai debiti verso INPS ed altri istituti previdenziali per contributi da versare sulle competenze del mese di dicembre e per contributi accantonati sulle retribuzioni differite maturate al 31 dicembre 2025 in favore dei dipendenti.

La voce “Altre passività correnti”, comprende principalmente euro 1.194 mila per le ritenute a garanzia previste dal contratto di appalto relativo alle residenze in costruzione di Vernate, Ghisalba e Cornaredo, debiti per cauzioni passive ricevute dagli ospiti per euro 640 mila ed euro 202 mila di note di credito da emettere nei confronti di enti per i quali quanto fatturato e incassato in acconto è risultato essere superiore alla produzione effettiva.

La voce “Debiti verso società controllante”, pari ad euro 282.605 (euro 436.326 nel precedente esercizio), è costituito dal debito nei confronti di Eukedos S.p.A. maturato a seguito dell’adesione al regime fiscale del Consolidato nazionale.

7. Commento alle principali voci del Conto Economico

Valore della produzione

Il valore della produzione risulta così composto:

Valore della produzione	31-dic 2025	31-dic 2024
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	51.630.088	50.469.394
Altri ricavi e proventi	939.927	1.041.720
Totale	52.570.015	51.511.114

7.1. Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Si segnala che i ricavi, pari ad euro 52.570.015 (euro 51.511.114 nel precedente esercizio), sono interamente riferibili al territorio nazionale.

La percentuale di occupazione si è attestata al 31 dicembre 2025 pari al 80,45% contro il 80,77% del 31 dicembre 2024.

7.2. Altri ricavi e proventi

La voce in oggetto, ammonta ad euro 939.927 (euro 1.041.720 nel passato esercizio), e risulta composta principalmente da:

- per euro 387 mila da ricavi relativi ad annualità precedenti;
- per euro 113 mila da riaddebito spese;
- per euro 98 mila da contributo c/esercizio.

7.3. Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci

Tali costi, pari ad euro 2.422.414 (euro 2.706.140 nel precedente esercizio), sono relativi all'acquisto di materiali di consumo diversi utilizzati per lo svolgimento dell'attività caratteristica della Società.

7.4. Costi per servizi e godimento beni di terzi

La voce in oggetto, pari ad euro 12.395.751 (euro 12.850.759 nel precedente esercizio) risulta così composta:

	31-dic 2025	31-dic 2024
Liberi professionisti, servizi in outsourcing e servizi	5.786.149	5.953.717
Appalto servizi esterni	431.960	488.886
Utenze	2.860.206	2.981.426
Emolumenti amministratori	70.041	59.601
Compenso collegio sindacale	18.998	18.998
Assicurazioni	222.528	228.265
Manutenzioni	879.819	1.016.616
Costi direzione e coordinamento	73.068	73.068
Società di revisione	18.000	16.804
Spese legali e notarili	95.268	167.732
Locazioni e noleggi	848.239	290.227
Consulenze	536.402	476.276
Spese bancarie	41.040	39.881
Altri costi per servizi	514.033	1.039.262
Totale	12.395.751	12.850.759

7.5. Costi del personale

La voce in oggetto, pari ad euro 24.397.142 (euro 22.009.977 nel precedente esercizio), risulta così composta:

Costo del personale	31-dic 2025	31-dic 2024
Salari e stipendi	14.963.819	13.322.500
Oneri sociali	4.710.579	3.935.421
Trattamento di fine rapporto	963.212	860.200
Personale somministrato	3.782.173	3.859.812
Altri costi	(22.642)	32.044
Totale	24.397.142	22.009.977

Il numero dei dipendenti, distinto per categoria, al 31 dicembre 2025:

	31-dic 2025	31-dic 2024
Dirigenti	0	0
Quadri	5	3
Impiegati	54	61
Operai	622	590
Interinali	0	59
Totale	681	713

7.6. Ammortamenti e svalutazioni delle attività

La voce in oggetto, pari ad euro 5.910.268 (euro 7.031.434 nel precedente esercizio), risulta così composta:

Ammortamenti e svalutazioni delle Immobilizzazioni		
	31-dic 2025	31-dic 2024
Ammortamento immobilizzazioni materiali	2.024.837	1.981.886
Ammortamento attività per diritti d'uso	3.885.431	5.049.548
Totale	5.910.268	7.031.434

Si ricorda che l'attività per diritto d'uso è frutto dell'applicazione del principio IFRS 16 ai dei canoni di locazioni degli immobili.

7.7. Accantonamenti

È stato adeguato il fondo svalutazione crediti per euro 234 mila.

7.8. Oneri diversi di gestione

La voce in oggetto, pari ad euro 971.428 (euro 702.318 nel precedente esercizio), risulta così composta:

	31-dic 2025	31-dic 2024
IMU	253.695	253.690
Altre imposte e tasse	343.519	343.379
Altri costi	374.214	105.248
Totale	971.428	702.318

7.9. Proventi e (oneri) finanziari

La suddetta voce chiude con un saldo negativo di euro 4.274.326 (negativo di euro 4.911.277 nel precedente esercizio).

La voce in oggetto risulta così composta:

	31-dic 2025	31-dic 2024
Proventi finanziari		
Interessi attivi cu c/c bancari	19.647	40.830
Altri	112.936	85.599
Oneri finanziari		
Oneri finanziari controllanti	(678.557)	(798.066)
Interessi passivi mutui e finanziamenti	(1.129.061)	(1.462.785)
Interessi passivi v/banche	(203)	(36)
Interessi passivi diritti d'uso	(2.366.704)	(2.412.698)
Altri	(232.383)	(364.121)
Totale	(4.274.326)	(4.911.277)

Proventi finanziari

I proventi finanziari sono prevalentemente riferiti agli interessi attivi sul conto corrente di Banco di Lucca per euro 19 mila, interessi attivi verso correlate per euro 66 mila, interessi attivi sul derivato per euro 14 mila e altri interessi di mora relativi a crediti scaduti riscossi.

Oneri finanziari

Gli oneri finanziari comprendono principalmente gli interessi maturati al 31 dicembre 2025 sui mutui e finanziamenti in essere con gli istituti bancari e gli interessi derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16 ai canoni di locazioni degli immobili.

7.10. Utili (perdite) da partecipate

La suddetta voce risulta a zero.

7.11. Imposte sul reddito

Con riferimento alle imposte correnti sul reddito dell'esercizio si segnala che si è provveduto alla loro stima prevedendo la determinazione dell'imponibile che risulterà dalla predisposizione della dichiarazione dei redditi.

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	31-dic 2025	31-dic 2024
<u>Imposte correnti</u>		
IRAP	462.574	520.008
Proventi da consolidamento	617.652	446.942
Imposte esercizi precedenti	(253)	(3.001)
<u>Imposte differite e anticipate</u>		
Imposte anticipate	(68.878)	19.979
Imposte differite	58.473	58.747
Totale imposte	1.069.568	1.042.675

Adesione al consolidato nazionale ex artt. 117 e seguenti del DPR 22 dicembre 1986, n° 917

La Società, appartenente al gruppo Eukedos, ha deciso di aderire al regime fiscale del Consolidato Nazionale di cui agli artt. 117 e seguenti del D.P.R. n. 917/1986 (cd. Tuir), introdotto dall'art. 1 del D. Lgs. n. 344/2003.

Tale istituto prevede, per le imprese appartenenti ad un gruppo che esercitano l'opzione facoltativa, la determinazione di un'unica base imponibile in capo alla società consolidante.

La Società ha riscontrato che ricorrevano tutte le condizioni per l'efficacia del regime fiscale del Consolidato Nazionale e pertanto, in qualità di consolidata, ha esercitato l'opzione per la tassazione di gruppo congiuntamente alla consolidante Eukedos S.p.A..

L'opzione per l'applicazione del regime di tassazione del consolidato nazionale è stata tacitamente rinnovata per il triennio 2025/2027 e, quindi, sino al periodo d'imposta che si chiude il 31/12/2027. 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 dalle scadenze fiscali.

I riflessi contabili derivanti dall'opzione sono, in linea di massima, i seguenti:

- l'esercizio dell'opzione non fa venir meno l'obbligo di rilevare, nel bilancio di ciascuna società partecipante al consolidato, le imposte che sarebbero dovute in assenza del diritto dell'opzione;
- le società consolidate, in contropartita delle imposte da esse "teoricamente" dovute per l'esercizio, appostano un corrispondente debito verso la consolidante/controllante, anziché verso l'Erario, poiché è quest'ultima che assolve il debito fiscale per l'intero gruppo;
- le società in perdita fiscale appostano un credito verso la consolidante/controllante, corrispondente all'imposta Ires da questa non versata per effetto dell'utilizzo della perdita della società consolidata. Ciascuna società consolidata si impegna inoltre 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 la consolidata in ordine agli omessi versamenti delle somme dovute in base alla dichiarazione dei redditi consolidata.

Riconciliazione tra l'onere fiscale di bilancio e l'onere teorico

Come richiesto dall'aggiornamento del principio contabile n. 25 emanato dall'OIC sul trattamento contabile delle imposte sul reddito, si riportano di seguito i prospetti analitici di raccordo che conducono alla determinazione del reddito imponibile ai fini IRES e IRAP.

<i>(in migliaia di euro)</i>	31.12.2025	31.12.2024
Reddito ante imposte	1.945	1.186
Aliquota IRES	24,00%	24,00%
IRES teorica	467	285
Costo del lavoro	6.268	7.126
<i>Personale dipendente</i>	<i>24.397</i>	<i>22.010</i>
<i>(deduzione costo del personale)</i>	<i>(18.199)</i>	<i>(14.947)</i>
<i>Compenso amministratori</i>	<i>70</i>	<i>63</i>
Proventi e oneri finanziari	4.274	4.911
Utili e perdite da partecipate	0	0
Reddito ante imposte ai fini IRAP	12.487	13.223
Aliquota IRAP	4,06%	4,06%
IRAP teorica	507	537
Totale imposizione teorica	974	822
Imposte contabilizzate a CE	1.070	1.043
Differenza	(96)	(221)
Principali motivazioni della differenza tra imposizione teorica e effettiva		
Accantonamenti fondo rischi indeducibili	0	23
Dividendi non tassati	0	0
Rilascio svalutazione crediti e fondi rischi non dedotti esercizi precedenti	0	0
Altre variazioni	96	198
Differenza	96	221

7.12. Altre componenti del Conto Economico Complessivo

La voce accoglie gli utili e le perdite attuariali emerse in sede di valutazione attuariale del debito per TFR maturato in capo alla Società prima della riforma del 2007.

8. Altre informazioni

Posizione finanziaria netta

Posizione Finanziaria Netta		
	31-dic 2025	31-dic 2024
Crediti finanziari correnti	2.237.482	133.888
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	341.932	3.803.770
Attività finanziarie a breve termine (A)	2.579.414	3.937.658
Debiti verso banche	0	0
Quota a breve finanziamenti a medio lungo termine	(4.859.990)	(3.449.588)
Debiti verso altri finanziatori a breve termine	(525.561)	(1.209.286)
Debiti verso altri finanziatori per diritti d'uso breve termine	(3.310.957)	(2.265.559)
Altre passività finanziarie	0	0
Indebitamento finanziario a breve termine (B)	(8.696.507)	(6.924.433)
Posizione (Indebitamento) finanziaria netta a breve (A+B)	(6.117.093)	(2.986.774)
Debiti verso banche	(15.459.658)	(19.873.262)
Debito verso altri finanziatori	(8.282.470)	(8.282.470)
Debiti verso altri finanziatori per diritti d'uso medio lungo termine	(71.686.736)	(75.575.136)
Indebitamento finanziario a medio lungo termine	(95.428.865)	(103.730.868)
Posizione (Indebitamento) finanziaria netta	(101.545.958)	(106.717.642)
SENZA IFRS 16		
Posizione (Indebitamento) finanziaria netta a breve (A+B)	(2.806.137)	(721.216)
Posizione (Indebitamento) finanziaria netta	(26.548.265)	(28.876.948)

Si segnala che all'interno della voce debiti verso altri finanziatori a medio lungo termine è classificato il debito per il finanziamento verso la società controllante Eukedos S.p.A..

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

- movimentazione di cassa del periodo derivante dall'ordinaria gestione dell'attività;
- rimborso in linea capitale dei mutui e finanziamenti per complessivi euro 3,8 milioni di euro;
- erogazione del finanziamento BPER per euro 1 milioni;
- 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.

Informazioni sui principali rischi ed incertezze

Per la descrizione in merito ai principali rischi ed incertezze a cui la Società è esposta e all'informativa richiesta dall'IFRS 7 si veda quanto indicato nella relazione sulla gestione al 31.12.2025 nella sezione "11. Informazioni sui principali rischi ed incertezze".

Strumenti finanziari derivati

Alla data del 31 dicembre 2025 la Società ha in essere il derivato IRS a copertura del tasso variabile del contratto di mutuo ipotecario con Unicredit. Il valore MTM al 31.12.2025 risulta positivo e quindi classificato nelle "altre attività non correnti". Si veda quanto indicato nelle rispettive voci.

Compensi, anticipazioni e crediti concessi all'organo amministrativo, al collegio sindacale e alla società di revisione

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti gli amministratori ed i sindaci, ai sensi dell'art. 2427, punto 16 del Codice Civile, nonché i compensi alla Società di revisione:

	31-dic 2025	31-dic 2024
Collegio Sindacale	18.998	18.998
Compensi Società di Revisione	18.000	16.803
Organo Amministrativo	60.000	60.000

Gli importi indicati in tabella si riferiscono ai compensi. Si dichiara che nell'esercizio in commento non esistono anticipazioni e crediti, ne sono stati assunti impegni per conto dell'organo amministrativo ed ai sindaci per effetto di garanzie di qualsiasi tipo prestate.

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

In relazione al disposto di cui all'art. 1, comma 125, della legge 124/2017, in merito all'obbligo di dare evidenza in nota integrativa delle somme di denaro eventualmente ricevute nell'esercizio a titolo di sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere dalle pubbliche amministrazioni e dai soggetti di cui al comma 125 del medesimo articolo, di importo superiore ad Euro 10.000 aventi la caratteristica di erogazioni in denaro, non aventi carattere generale e privi di natura corrispettiva o risarcitoria, Edos S.r.l. ha ottenuto dalla Regione Valle d'Aosta euro 23.209 (DGR 1309 del 28/10/2024) come ristoro per maggiori oneri determinati dall'incremento generale dei costi di funzionamento, dalla Usl di Piacenza euro 14.575 per contributo ossigenoterapia ed euro 13.528 per credito d'imposta beni strumentali 4.0 (L. 207 del 30/12/2024). Si veda inoltre quanto indicato nel sito del Registro nazionale degli Aiuti di Stato (RNA) per gli ulteriori aiuti di stato non rientranti nella categoria sopra.

Operazioni con parti correlate

I rapporti intrattenuti con le parti correlate nel corso del 2025 sono regolati a condizioni di mercato. Come descritto nei *fatti di rilievo del periodo* nella relazione sulla gestione Edos S.r.l. è controllata di Eukedos S.p.A. che a sua volta è controllata, a partire da luglio 2021, da La Villa S.p.A.

Di seguito il dettaglio dei rapporti con la controllante Eukedos S.p.A.:

	31.12.2025	31.12.2024
	Eukedos S.p.A.	Eukedos S.p.A.
<u>Stato Patrimoniale</u>		
Crediti commerciali	16.800	37.761
Altri crediti	2.103.594	0
Debiti commerciali		
Altri debiti	0	17.777
Debiti finanziari	8.282.470	8.282.470
Debiti consolidato fiscale	282.605	436.326
<u>Conto Economico</u>		
Ricavi per distacchi	0	31.957
Altri ricavi	0	0
Costi per servizi	73.068	73.068
Costi godimento beni di terzi	0	0
Ammortamenti	0	0
Oneri finanziari	678.557	798.066

Di seguito si riporta il dettaglio complessivo anche dei rapporti economici, commerciali e finanziari intrattenuti con le altre parti correlate:

	Crediti al 31/12/25	Debiti al 31/12/25	Costi 31/12/25	Ricavi 31/12/25
La Villa S.p.A.	-	217	10	-
La Villa S.r.l.	23	-	-	1
Arkicare S.r.l.	-	56	281	-
Arkiholding S.r.l.	-	5	40	-
Pianeta Anziani S.r.l	6	-	-	-
Totale	29	278	331	1

Crediti

- Crediti commerciali verso La Villa Srl e Pianeta Anziani Srl.

Debiti

- Debiti diversi verso La Villa SpA;
- 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 Srl;
- Debiti commerciali per assistenza software da parte di Arkiholding Srl.

Costi

- Costi derivanti dall'attività di formazione del personale da La Villa SpA;
- Costi derivanti dall'attività svolta da Arkicare Srl per la redazione e tenuta delle buste paga, nonché per la consulenza in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro;
- Costi per il servizio di telefonia e assistenza software di Arkiholding Srl.

Ricavi

- Ricavi diversi verso La Villa SpA.

Bilancio consolidato

La Società non redige il bilancio consolidato.

Come indicato nel paragrafo “Operazioni con parti correlate” la Società non ha nell’esercizio 2025 partecipazioni di controllo in altre società. Inoltre soddisfa tutti i requisiti previsti dall’IFRS 10 in caso di società controllanti:

- i) è una società interamente controllata da Eukedos S.p.A.;
- ii) i suoi titoli di debito o gli strumenti rappresentativi di capitale non sono negoziati in un mercato pubblico;
- iii) non ha depositato, né è in procinto di farlo, il proprio bilancio presso una Commissione per la Borsa Valori o altro organismo di regolamentazione al fine di emettere una qualsiasi categoria di strumenti finanziari in un mercato pubblico; e
- iv) la sua capogruppo o una controllante intermedia redige un bilancio per uso pubblico che sia conforme agli IFRS, in cui le società controllate sono consolidate o sono valutate al *fair value* rilevato a conto economico in conformità con il presente IFRS.

Bilancio consolidato dell’insieme più piccolo di imprese di cui l’impresa fa parte in quanto impresa controllata

Eukedos S.p.A., in quanto società quotata, redige il bilancio consolidato che viene pubblicato sul sito internet <https://www.eukedos.it/> e depositato presso la sede legale di Eukedos S.p.A. (Firenze, Via Benedetto da Foiano n° 14) e il registro delle imprese di Firenze.

Bilancio consolidato dell’insieme più grande di imprese di cui l’impresa fa parte in quanto impresa controllata

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 capogruppo italiana La Villa S.p.A., non redige il bilancio consolidato in quanto rispetta i casi di esonero ai sensi dell’IFRS 10, in particolare è controllata dalla società Groupe Maisons de Famille, con sede in Courbevoie (Francia), che redige il bilancio consolidato in accordo con i principi contabili internazionali, che include i dati e le informazioni relative al gruppo la Villa e alle sue controllate. Tuttavia, la capogruppo La Villa S.p.A ha deciso in maniera volontaria di redigere un subconsolidato e di allegarlo al proprio bilancio di esercizio depositato presso il Registro delle Imprese.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell’esercizio

Si veda quanto descritto nella relazione sulla gestione all’analogo paragrafo.

9. Informazioni sulle società o enti che esercitano attività di direzione e coordinamento

La Società è soggetta all’attività di direzione e coordinamento ai sensi e per gli effetti delle disposizioni degli art. 2497 e seguenti del Codice Civile della società Eukedos S.p.A., con sede in Firenze, Via Benedetto da Foiano n° 14, iscritta al Registro Imprese di Firenze n. 01701100354.

Ai sensi dell’articolo 2497bis comma 4, vengono di seguito esposti i dati essenziali dell’ultimo bilancio approvato da La Villa S.p.A., riferito all’anno 2024 e redatto secondo i principi internazionali IAS/IFRS.

Situazione patrimoniale e finanziaria Eukedos S.p.A. al 31.12.2024 (Valori in migliaia di €)

<i>(in migliaia di euro)</i>	31-dic 2024	31-dic 2023
Attività		
Attività non correnti:		
Attività immateriali	4	10
Attività materiali	28	19
Attività per diritto d'uso	-	45
Partecipazioni	24.518	17.454
Crediti per imposte anticipate	2.354	2.520
Crediti finanziari verso controllate	10.636	8.282
Altre attività non correnti	4	4
Totale attività non correnti	37.545	28.336
Attività correnti:		
Crediti commerciali	92	-
Crediti tributari	171	200
Crediti finanziari verso controllate	-	1.041
Altre attività correnti	446	1.558
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	17	46
Totale attività correnti	727	2.845
Totale attività	38.271	31.180
Passività e patrimonio netto		
Patrimonio netto:		
Capitale sociale	28.704	28.704
Riserve	2.217	2.287
Utile (perdita) dell'esercizio del Gruppo	(15)	(69)
Patrimonio netto di Gruppo	30.906	30.921
Totale Patrimonio netto	30.906	30.921
Passività non correnti:		
Debiti verso altri finanziatori per diritti d'uso - quota non corrente	-	21
Totale passività non corrente	-	21
Passività correnti:		
Debiti commerciali	195	148
Debiti tributari	15	53
Debiti verso altri finanziatori per diritti d'uso - quota corrente	-	27
Altre passività correnti	7.156	10
Totale passività correnti	7.366	238
Totale passività e patrimonio netto	38.271	31.180

Conto Economico Eukedos S.p.A. al 31.12.2024 (Valori in migliaia di €)

<i>(in migliaia di euro)</i>	31-dic	31-dic
	2024	2023
Valore della Produzione:		
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	60	60
Altri ricavi e proventi	32	260
Totale valore della produzione	92	320
Costi della produzione:		
Costi per consumo di merci	(11)	(7)
Costi per servizi e godimento beni di terzi	(1.020)	(912)
Costi del personale		(104)
Oneri diversi di gestione	(10)	(17)
Totale costi della produzione	(1.041)	(1.040)
Margine operativo lordo	(948)	(720)
Ammortamenti e svalutazioni delle Immobilizzazioni	(38)	(34)
Margine operativo netto	(986)	(754)
Proventi ed (oneri) finanziari	1.005	708
Risultato prima delle imposte	19	(46)
Imposte	(34)	(23)
Utile (perdita) dell'esercizio	(15)	(69)
Utile (perdita) base per azione (in unità di euro)	(0,0031)	(0,0162)
Utile (perdita) diluito per azione (in unità di euro)	(0,0031)	(0,0162)
Utile (perdita) dell'esercizio	(15)	(69)
Utile (Perdita) attuariale dalla valutazione del TFR ai sensi dello IAS 19 revised	0	0
Utile (perdita) Complessivo dell'esercizio	(15)	(69)
Utile (perdita) Complessivo dell'esercizio di terzi		
Utile (perdita) Complessivo dell'esercizio di Gruppo	(15)	(69)

Destinazione del risultato di esercizio

Signori Soci,

il presente bilancio, composto da conto economico, conto economico complessivo, situazione patrimoniale e finanziaria, rendiconto finanziario, prospetto dei movimenti del patrimonio netto e note illustrative rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico alla data del 31 dicembre 2025 e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Si propone all'Assemblea di destinare l'utile di esercizio, pari ad euro 875.124,44, come segue:

- euro 43.756,00 a riserva legale;
- euro 831.368,44 a riserva straordinaria.

Nel ringraziarVi per la fiducia accordataci, Vi invitiamo ad approvare il bilancio così come presentato.

Firenze, lì 30 marzo 2026

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Ing. Carlo Iuculano

ALLEGATO A**Prospetto sulla disponibilità e distribuibilità delle poste di Patrimonio Netto**

	Importo	Possibilità di utilizzo	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre esercizi precedenti	
			Per copertura perdite	Per altre ragioni
Capitale sociale	5.877.570		0	0
Riserve di utili:				
- Riserva legale	761.212	B	0	0
- Riserva straordinaria	4.138.143	A,B,C	0	0
Riserva FTA	2.963.012	A,B,C	0	0
Riserva IAS fusione	-97.620		0	0
Riserva IAS 19	-86.473		0	0
Riserva Cash Flow Edge	18.157	A,B,C	0	0
TOTALE	13.574.001			
Quota non distribuibile				
Residua quota distribuibile				
Legenda: A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci				