



***RELAZIONE FINANZIARIA ANNUALE***

***2023***

<b>Premessa</b>	<b>0</b>
<b>Organi di Amministrazione e Controllo</b>	<b>1</b>
<b>Lettera del Presidente</b>	<b>2</b>
<b>Relazione sulla gestione</b>	<b>3</b>
<b>Struttura del Gruppo</b>	<b>4</b>
<b>Fatti di rilievo del periodo</b>	<b>5</b>
<b>Andamento della situazione economica-finanziaria del Gruppo</b>	<b>6</b>
<b>Andamento del titolo</b>	<b>13</b>
<b>Principali rischi ed incertezze ed altre informazioni</b>	<b>14</b>
<b>Andamento economico-finanziario di Eukedos S.p.A.</b>	<b>20</b>
<b>Proposte circa la destinazione dell'utile/perdita dell'esercizio</b>	<b>25</b>
<b>Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio</b>	<b>26</b>
<b>Informativa Consob ai sensi dell'art. 114 del D.Lgs. 58/98</b>	<b>27</b>
<b>Dichiarazione consolidata di carattere non finanziario ai sensi del D.Lgs. 254/2016</b>	<b>31</b>
<b>Bilancio consolidato del Gruppo Eukedos</b>	<b>32</b>
<b>Prospetti Contabili</b>	<b>33</b>
<b>Note Illustrative</b>	<b>41</b>
<b>Attestazione del bilancio consolidato</b>	<b>84</b>
<b>Relazione della Società di Revisione – Consolidato</b>	<b>85</b>
<b>Progetto di bilancio d'esercizio di Eukedos S.p.A.</b>	<b>91</b>
<b>Prospetti Contabili</b>	<b>92</b>
<b>Note Illustrative</b>	<b>100</b>
<b>Attestazione del bilancio civilistico</b>	<b>136</b>
<b>Relazione del Collegio Sindacale</b>	<b>137</b>
<b>Relazione della Società di Revisione – Civilistico</b>	<b>149</b>
<b>Relazione sul Governo Societario e gli Assetti Proprietari</b>	<b>154</b>
<b>Relazione sulla Remunerazione</b>	<b>198D</b>

**Premessa**

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

Il bilancio consolidato e d’esercizio al 31 dicembre 2023 è stato redatto in conformità ai Principi Contabili Internazionali (“IFRS”) emessi dall’International Accounting Standards Board (“IASB”) e adottati dall’Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell’art. 9 del D.Lgs n. 38/2005 ed alle previsioni dell’art. 154-ter del D.Lgs 58/98 e successive modifiche .

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

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

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

Ove non diversamente indicato, gli importi sono espressi in migliaia di Euro arrotondati all’unità più vicina.

## ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E CONTROLLO

### CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE <sup>(1)</sup>

#### **Presidente e Amministratore Delegato**

Carlo Iuculano

#### **Amministratori**

Simona Palazzoli (\*)

Viola Sismondi

Laura Fumagalli

Philippe Tapié

Gilles Cervoni <sup>(4) (8)</sup>

Barbara Maiani

#### **Amministratori indipendenti**

Pasquale Palmieri <sup>(4) - (5) - (6)</sup>

Luca Golfieri

Pierluigi Rosa <sup>(4) - (5) - (7)</sup>

### COLLEGIO SINDACALE <sup>(2)</sup>

#### **Presidente**

Riccardo Giannino

#### **Sindaci Effettivi**

Maddalena Sgambati

Andrea Manenti

#### **Sindaci Supplenti**

Michela Rayneri

Enrico De Vizia

### SOCIETA' DI REVISIONE <sup>(3)</sup>

Crowe Bompani S.p.A.

- (1) Consiglio di Amministrazione nominato dall'Assemblea ordinaria del 31 maggio 2021;
  - (2) Collegio Sindacale nominato con Assemblea ordinaria degli Azionisti del 31 maggio 2021;
  - (3) Società di revisione nominata con Assemblea ordinaria degli Azionisti del 31 maggio 2021;
  - (4) Membro del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate;
  - (5) Membro del Comitato Controllo e Rischi e del Comitato per la Remunerazione;
  - (6) Lead Independent Director e Presidente del Comitato per la Remunerazione;
  - (7) Presidente del Comitato Controllo e Rischi;
  - (8) Presidente del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate.
- (\*) Il Consigliere riveste anche la carica di Amministratore Delegato.

## **Lettera del Presidente**

Il Gruppo ha affrontato in modo soddisfacente le criticità degli anni passati adeguandosi alle situazioni macroeconomiche e proseguendo comunque nel piano di sviluppo intrapreso anche quale alternativa alle strutture gestite e divenute non più sostenibili.

L'aumento dei tassi d'interesse continua a gravare sul conto economico e restano da gestire e da risolvere le conseguenze dell'inflazione sui contratti di locazione unitamente all'aumento dei costi per l'energia. Alcune strutture alla luce di tali evoluzioni non risultano più economicamente sostenibili.

Il *management* si sta impegnando per rinegoziare gli accordi principali in coerenza con i nuovi scenari macroeconomici e di settore o in alternativa, per il trasferimento in nuove strutture dei contratti di accreditamento gestiti. Sono sempre in corso i piani di riqualificazione energetica che consentiranno di contenere l'incremento dei costi.

Il controllo da parte di La Villa S.p.A. ha creato un unico grande gruppo italiano che ci si attende possa comunque diventare sempre di più un punto di riferimento nell'ambito dell'offerta di servizi e di prodotti legati al mondo dell'assistenza sul territorio italiano. In tal senso si è avviata l'unificazione del marchio per tutto il gruppo.

Sempre nell'ottica di fronteggiare la situazione generale di mercato, mantenendo un'ottica di sviluppo, è stata avviata l'attività di assistenza domiciliare.

Concludo con un augurio positivo per il prossimo futuro e per lo sviluppo del gruppo.

Saluti

---

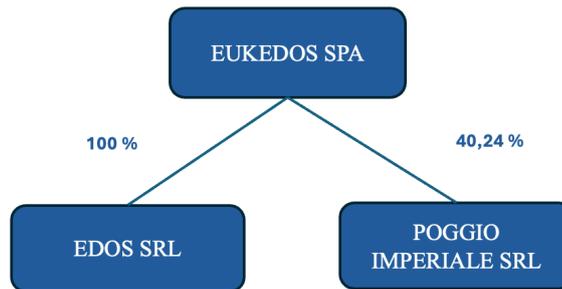
## RELAZIONE SULLA GESTIONE

---

## Struttura del Gruppo

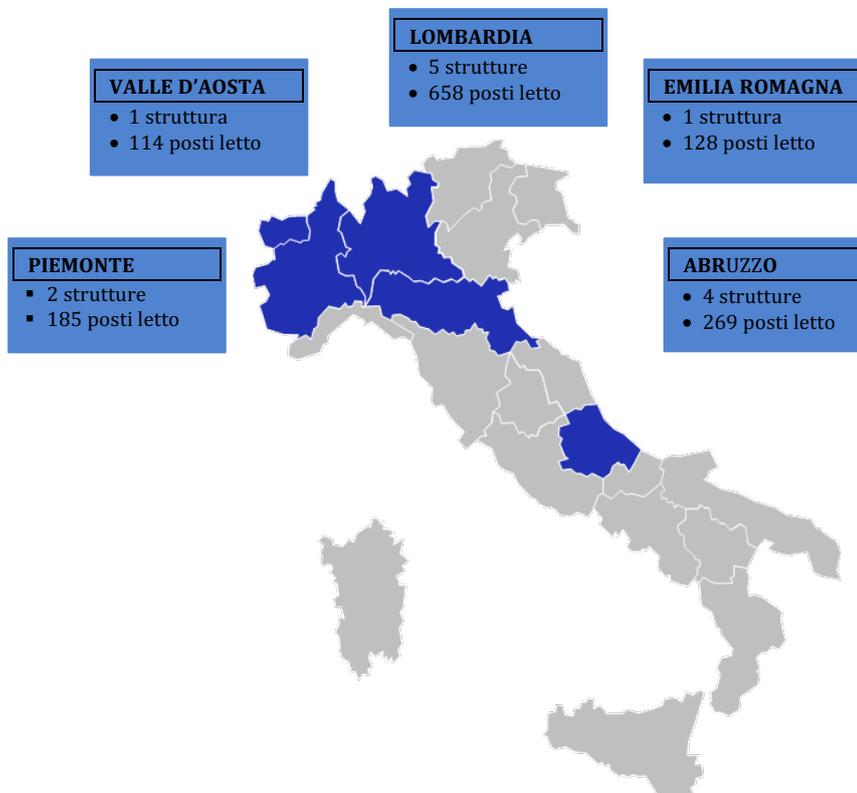
### Informazioni generali sul Gruppo

Alla data del 31 dicembre 2023 il Gruppo Eukedos include, oltre alla capogruppo Eukedos S.p.A, la controllata al 100% Edos S.r.l. e la collegata al 40,24% Poggio Imperiale S.r.l.



Eukedos S.p.A. è soggetta ad attività di direzione e coordinamento da parte di La Villa s.p.a., ai sensi dell'art. 2497 e seguenti del Codice Civile. La Villa s.p.a. detiene l'89,99% delle azioni Eukedos s.p.a. al 31 dicembre 2023 invariato rispetto al 31 dicembre 2022.

Il Gruppo attraverso la controllata EDOS S.r.l. gestisce residenze per anziani e disabili nelle principali regioni italiane per un totale di circa 1.354 posti letto autorizzati.



5	Relazione sulla Gestione	Fatti di rilievo del periodo
---	-----------------------------	------------------------------

## **Fatti di rilievo del periodo**

### Operazioni di sviluppo ed esecuzione del Piano Industriale

Il Gruppo per il tramite della controllata Edos S.r.l. nell'ottica di dare esecuzione al Piano Industriale sta procedendo nella realizzazione delle tre nuove strutture site in Vernate, Cornaredo e Ghisalba.

In data 26 luglio la controllata Edos srl ha perfezionato un finanziamento ipotecario di 16.9 Milioni di Euro volto a sostenere il piano di investimento del Gruppo, strutturato come finanziamento fondiario, a stato avanzamento lavori, con scadenza il 30 giugno 2035. L'intero importo del finanziamento verrà erogato in una o più soluzioni, a stato avanzamento lavori, nella misura che non potrà eccedere il 70% dei costi pro-tempore sostenuti e avrà una durata complessiva di circa 12 anni e un tasso pari ad Euribor 6 mesi più un margine del 3,10% annuo. Il contratto di finanziamento prevede covenant usuali per operazioni della specie nonché l'impegno di Edos srl a non distribuire dividendi e a non compiere operazioni straordinarie per tutta la durata del finanziamento, salvo preventivo consenso delle banche finanziatrici. Eukedos Spa e La Villa spa, obbligate in solido, hanno rilasciato in favore del Gruppo BCC Iccrea fidejussioni a garanzia dell'esatto adempimento di tutte le obbligazioni assunte dalla controllata Edos Srl in dipendenza del finanziamento sino all'importo massimo pari a Euro 33.800.000,00.

### Acquisto della partecipazione nella Società Poggio Imperiale Srl

Eukedos in data 28 aprile 2023 ha acquistato una partecipazione nella società Poggio Imperiale Srl pari al 40,24% dell'intero capitale sociale. La Società Poggio Imperiale Srl è proprietaria di un immobile sito in Firenze, in via San Felice a Ema 2, nel quale viene condotta, a seguito di contratto di locazione, l'attività di residenza per anziani per 75 posti letto. La suddetta operazione si inserisce nell'ambito del progetto degli investimenti immobiliari del Gruppo.

Il Prezzo per l'acquisto del 40,24% del capitale sociale della Poggio Imperiale Srl è stato convenuto tra le parti in Euro 2.400.000,00 integralmente versato.

### Edos acquista all'asta l'immobile e l'azienda della RSA Masaccio a Bagno a Ripoli (FI)

In data 12 settembre 2023 la controllata Edos S.r.l. ha partecipato e si è aggiudicata l'asta per l'acquisto del ramo di azienda composto dall'immobile, sito in Bagno a Ripoli (FI), e dalla gestione della RSA Masaccio, residenza sanitaria per anziani di n. 34 posti letto, già condotta in affitto di ramo di azienda dalla controllante La Villa S.p.a. Il prezzo di aggiudicazione dell'asta è di euro 1.331.259,71, oltre imposta di registro.

In data 21 novembre 2023 Edos S.r.l. stipula dell'atto di trasferimento.

### Scissione parziale proporzionale della società controllata Edos S.r.l.

In data 2 dicembre 2023 l'assemblea dei soci della controllata Edos S.r.l. ha approvato un nuovo progetto di scissione parziale proporzionale della controllata Edos S.r.l. in favore di una società beneficiaria di nuova costituzione che sarà denominata La Villa Care S.r.l. (la "Società Beneficiaria").

6	Relazione sulla Gestione	Andamento della situazione economico-finanziaria del Gruppo
---	-----------------------------	---

### **Andamento della situazione economico - finanziaria del Gruppo**

Preliminarmente va rilevato come la Relazione sulla Gestione non utilizzi indicatori di performance alternativi a quelli utilizzati nei bilanci, ad eccezione della posizione finanziaria netta, e pertanto non risulta necessario fornire alcuna informazione con riferimento a quanto indicato nella Raccomandazione del ESMA/2015/1415 sugli indicatori alternativi di performance (per quanto riguarda la struttura della posizione finanziaria netta si rimanda a quanto descritto nelle Note Illustrative).

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

## Dati economici e finanziari

Di seguito si riportano lo schema di conto economico consolidato e lo schema di conto economico consolidato complessivo per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2023 ed al 31 dicembre 2022.

### Conto Economico Consolidato

<i>(in migliaia di euro)</i>	<b>31-dic</b>	<b>31-dic</b>
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Valore della Produzione:</b>		
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	47.310	44.770
Altri ricavi e proventi	2.140	2.272
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>49.450</b>	<b>47.042</b>
<b>Costi della produzione:</b>		
Costi per materie prime	(2.764)	(2.598)
Costi per servizi e godimento beni di terzi	(12.334)	(12.410)
Costi del personale	(21.065)	(21.050)
Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie e di consumo	0	0
Accantonamenti	(182)	0
Oneri diversi di gestione	(780)	(668)
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>(37.126)</b>	<b>(36.726)</b>
<b>Margine operativo lordo</b>	<b>12.324</b>	<b>10.316</b>
Ammortamenti e svalutazioni delle Immobilizzazioni	(7.112)	(6.467)
<b>Margine operativo netto</b>	<b>5.212</b>	<b>3.849</b>
Proventi ed (oneri) finanziari	(3.933)	(2.829)
Utili (perdite) da partecipate	0	0
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>1.279</b>	<b>1.020</b>
Imposte	(724)	(577)
<b>Utile (perdita) delle CONTINUING OPERATION</b>	<b>556</b>	<b>443</b>
<b>Utile (perdita) delle DISCONTINUED OPERATION dopo le imposte</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>556</b>	<b>443</b>
<b>Utile (perdita) dell'esercizio del Gruppo</b>	<b>556</b>	<b>443</b>
<b>Utile (perdita) base per azione (in unità di euro)</b>	<b>0,0244</b>	<b>0,0195</b>
<b>Utile (perdita) diluito per azione (in unità di euro)</b>	<b>0,0244</b>	<b>0,0195</b>

### **Conto Economico Consolidato Complessivo**

<i>(in migliaia di euro)</i>	31-dic 2023	31-dic 2022
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>556</b>	<b>443</b>
<b>Altre componenti del conto economico complessivo</b>		
<b>Voci che non dovranno essere riclassificate a conto economico :</b>		
Utile (Perdita) attuariale dalla valutazione del TFR ai sensi dello IAS 19 revised	4	38
Utile (Perdita) dalla valutazione al MTM dei contratti di finanza derivata	(25)	88
<b>Voci che dovranno essere riclassificate a conto economico:</b>		
<b>Utile/(Perdita) complessivo dell'esercizio</b>	<b>535</b>	<b>569</b>

Al 31 dicembre 2023 il “**Valore della produzione**” del Gruppo è pari ad euro 49 milioni in aumento rispetto ai 47 milioni di euro registrati al termine dell’esercizio precedente. La percentuale di occupazione si è attestata al 31 dicembre 2023 pari al 80,64% contro il 76% del 31 dicembre 2022.

Il “**Margine operativo lordo**”, pari ad euro 12,3 milioni al 31 dicembre 2023 risulta superiore rispetto al risultato di euro 10,3 milioni registrato al 31 dicembre 2022. L’esercizio 2023 è stato positivamente influenzato dall’aumento dell’occupazione, portando un aumento dei ricavi di 2.540 mila euro. Inoltre, una riduzione del prezzo di energia e gas rispetto all’anno precedente ha contribuito ad un miglioramento del MOL.

La voce “**Ammortamenti e svalutazioni delle Immobilizzazioni**” accoglie principalmente gli ammortamenti relativi alle attività materiali, immateriali e attività per diritto d’uso principalmente riferibili alla controllata Edos S.r.l..

La voce “**Proventi e oneri finanziari**” comprende, prevalentemente gli interessi sui mutui e finanziamenti in essere con gli istituti di credito, riconducibili principalmente alla controllata Edos S.r.l. e agli interessi generati dall’applicazione dell’IFRS 16.L’interessi passivi sui finanziamenti hanno avuto un incremento a seguito dell’aumento del euribor.

### Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata

<i>(in migliaia di euro)</i>	<b>31-dic 2023</b>	<b>31-dic 2022</b>
Attività materiali e immateriali	41.787	37.064
Attività per diritto d'uso	75.313	83.185
Avviamento	18.665	18.522
Partecipazioni	2.432	0
Altre attività fisse	1.039	1.136
Crediti per imposte anticipate	956	1.205
<b>Totale attivo fisso</b>	<b>140.192</b>	<b>141.112</b>
Clienti	4.534	3.778
Fornitori	(6.170)	(5.500)
Crediti e debiti tributari	313	817
Passività correnti al netto delle altre attività correnti	(5.397)	(3.046)
Attività/Passività destinate alla vendita	-	-
<b>Totale capitale circolante netto</b>	<b>(6.719)</b>	<b>(3.951)</b>
Fondo imposte differite	0	0
TFR e altri fondi	(352)	(406)
<b>Totale capitale investito netto</b>	<b>133.121</b>	<b>136.755</b>
Capitale e Riserve	29.359	28.949
Riserve consolidamento/proforma	-	-
Risultato netto	556	443
<b>Patrimonio Netto del Gruppo</b>	<b>29.915</b>	<b>29.392</b>
Patrimonio Netto di Terzi	-	-
Indebitamento finanziario netto	103.206	107.363
<b>Totale fonti</b>	<b>133.121</b>	<b>136.755</b>

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

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

- la voce “**Totale Attivo fisso**” diminuisce rispetto al dato al 31 dicembre 2022, a causa di una riduzione dell'Attività di diritto d'uso come previsto dall'IFRS 16 per la disdetta del contratto di locazione della struttura Mater Sapientiae della controllata EDOS che prevede come data di risoluzione contratto il prossimo 31 dicembre 2024.
- la variazione che ha interessato il “**Capitale Circolante Netto**” rispetto al dato al 31 dicembre 2022 è da ricondursi all'andamento della gestione operativa e alla restituzione da parte di “Eni” dell'acconto versato per la fornitrice energia e gas;

- la variazione del “**Patrimonio Netto del Gruppo**” rispetto al 31 dicembre 2022 deriva dal risultato netto del 2022 e dalle valutazioni connesse alle componenti OCI;
- la variazione della voce “**Indebitamento finanziario netto**” rispetto al 31 dicembre 2022 è l’effetto combinato della produzione di cassa dalla gestione operativa e degli investimenti al netto dei rimborsi in linea capitale dei finanziamenti e mutui in essere e dall’adeguamento all’ISTAT dei flussi di canoni di locazione futuri relativamente agli affitti e alla disdetta della struttura RSA Mater Sapientiae della controllata EDOS srl come previsto dall’IFRS 16

### Posizione Finanziaria Netta consolidata

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

Di seguito si riporta il dettaglio della Posizione Finanziaria Netta, coincidente con quella riportata nelle Note Illustrative ed elaborata secondo le raccomandazioni del CESR.

<i>(in migliaia di euro)</i>	<b>31-dic 2023</b>	<b>31-dic 2022</b>
Titoli	57	
Crediti finanziari correnti	233	465
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	2.333	3.623
<b>Attività finanziarie a breve termine (A)</b>	<b>2.623</b>	<b>4.088</b>
Quota a breve finanziamenti a medio lungo termine	(3.824)	(2.829)
Debiti verso altri finanziatori a breve termine	(35)	(35)
Debiti verso altri finanziatori per diritti d'uso breve termine	(4.364)	(3.541)
<b>Indebitamento finanziario a breve termine (B)</b>	<b>(8.223)</b>	<b>(6.405)</b>
<b>Posizione (Indebitamento) finanziaria netta a breve (A+B)</b>	<b>(5.600)</b>	<b>(2.317)</b>
Debiti verso banche	(15.416)	(14.821)
Debiti verso altri finanziatori per diritti d'uso medio lungo termine	(82.189)	(90.226)
<b>Indebitamento finanziario a medio lungo termine</b>	<b>(97.606)</b>	<b>(105.046)</b>
<b>Posizione (Indebitamento) finanziaria netta</b>	<b>(103.206)</b>	<b>(107.363)</b>

La movimentazione della Posizione Finanziaria Netta consolidata al 31 dicembre 2023 rispetto al 31 dicembre 2022 è il risultato combinato dei seguenti effetti:

- movimentazione di cassa del periodo derivante dall’ordinaria gestione dell’attività della controllata Edos S.r.l. e della capogruppo Eukedos;
- rimborso in linea capitale dei mutui e finanziamenti da parte della controllata Edos S.r.l. per complessivi euro 2,2 milioni di euro;
- accessione e la prima erogazione del nuovo finanziamento a SAL con il Gruppo BCC Iccrea per euro 3,9 milioni che al netto delle relative spese ammonta ad euro 3,7 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;
- adeguamento dei debiti per diritti d'uso a seguito della comunicazione della disdetta della struttura RSA Mater Sapientiae come previsto dall'IFRS 16;
- operazioni di investimento in progetti per la realizzazione di nuove residenze per anziani, così come descritte nella sezione "Fatti di rilievo del periodo", e investimenti correlati al mantenimento del portafoglio immobiliare.

La posizione finanziaria netta è significativamente influenzata dall'impatto della contabilizzazione ai sensi dell'IFRS 16 dei contratti di locazione. La Posizione finanziaria netta, al netto dell'impatto dell'IFRS 16 risulterebbe pari a 16,6 milioni di euro al 31 dicembre 2023 e pari a 13,6 milioni di euro al 31 dicembre 2022.

Si riportano di seguito alcuni indicatori sintetici calcolati al 31 dicembre 2023 ed al 31 dicembre 2022:

	31-dic 2023	31-dic 2022
<b>MOL</b>	<b>12.324</b>	<b>10.316</b>
<b>MOL- Sterilizzato IFRS 16</b>	<b>5.532</b>	<b>3.851</b>
<b>MOL al netto degli Accantonamenti</b>	<b>12.506</b>	<b>10.316</b>
<b>MOL al netto degli Accantonamenti - Sterilizzato IFRS 16</b>	<b>5.714</b>	<b>3.851</b>
<b>Posizione Finanziaria Netta (PFN)</b>	<b>(103.206)</b>	<b>(107.363)</b>
<b>Posizione Finanziaria Netta (PFN) - Sterilizzato IFRS 16</b>	<b>(16.652)</b>	<b>(13.597)</b>
Capitale e riserve	29.359	28.948
Utile (perdita) dell'esercizio	556	443
<b>Patrimonio netto di Gruppo (PN)</b>	<b>29.915</b>	<b>29.392</b>
<b>Indice di leva finanziaria (PFN/PN) - Sterilizzato IFRS 16</b>	<b>(0,56)</b>	<b>(0,46)</b>
<b>PFN/ MOL al netto degli Accantonamenti - Sterilizzato IFRS 16</b>	<b>(2,91)</b>	<b>(3,53)</b>
<b>PFN/MOL Sterilizzato IFRS 16</b>	<b>(3,01)</b>	<b>(3,53)</b>

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

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

### Area Care

	31-dic 2023	%	31-dic 2022	%	delta
<b>Valore della Produzione</b>	<b>49.190</b>		<b>46.995</b>		<b>2.194</b>
<i>YoY</i>	<i>4,67%</i>		<i>4,05%</i>		
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>13.095</b>	<b>26,62%</b>	<b>11.331</b>	<b>24,11%</b>	<b>1.763</b>
<i>YoY</i>	<i>15,56%</i>		<i>-2,30%</i>		
<b>Margine Operativo Netto</b>	<b>6.016</b>	<b>12,23%</b>	<b>4.897</b>	<b>10,42%</b>	<b>1.119</b>
<i>YoY</i>	<i>22,86%</i>		<i>-10,95%</i>		

*YoY - variazione percentuale rispetto ai dati 31 dicembre 2022*

Il Valore della Produzione al 31 dicembre 2023 si è attestato ad euro 49.190 mila registrando un incremento in valore assoluto di euro 2,2 milioni rispetto al risultato del 31 dicembre 2022 pari ad euro 46.995 mila. La percentuale di occupazione si è attestata al 31 dicembre 2023 pari al 80,64% contro il 76% del 31 dicembre 2022.

Il Margine Operativo Lordo risulta pari ad euro 13.095 mila al 31 dicembre 2023 ed il Margine Operativo Netto risulta pari ad euro 6.016 mila al 31 dicembre 2023 rispettivamente pari a euro 11.331 mila ed euro 4.897 mila al 31 dicembre 2022.

L'esercizio 2023 è stato positivamente influenzato dall'aumento dell'occupazione, portando un aumento dei ricavi di 2.2 mila euro. Inoltre, una riduzione del prezzo di energia e gas rispetto all'anno precedente ha contribuito ad un miglioramento del MOL.

### Eukedos S.p.A.

	31-dic 2023	%	31-dic 2022	%	delta
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>(770)</b>	<b>n.a.</b>	<b>(1.016)</b>	<b>n.a.</b>	<b>246</b>
<b>Margine Operativo Netto</b>	<b>(804)</b>	<b>n.a.</b>	<b>(1.048)</b>	<b>n.a.</b>	<b>244</b>

Nel corso del 2023 la Capogruppo ha continuato a svolgere la propria attività prevalentemente nei confronti della controllata Edos S.r.l. registrando una Margine Operativo Lordo ed il Margine Operativo Netto rispettivamente negativi per euro 770 mila e euro 804 mila.

### Andamento del titolo

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

Il titolo Eukedos S.p.A. chiude al 31 dicembre 2023 con un prezzo pari ad euro 0,9320 per azione in calo rispetto al dato al 31 dicembre 2022 che chiudeva con un prezzo pari ad euro 1,2450 per azione. Si riporta di seguito il grafico dell'andamento del titolo nel corso del 2023 (fonte: [www.borsaitaliana.it](http://www.borsaitaliana.it)).



14	Relazione sulla Gestione	Principali rischi ed incertezze ai quali il Gruppo è esposto
----	-----------------------------	---

## **Principali rischi ed incertezze ai quali il Gruppo è esposto**

### **Rischi connessi al settore di riferimento ed alla concorrenza**

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

Il settore dipende in maniera importante dalla Pubblica Amministrazione che rappresenta circa il 41% del fatturato per rette della controllata Edos S.r.l., in parte attraverso i contributi sanitari pagati dalle Asl di competenza ed in parte attraverso la compartecipazione di Comuni e altri enti che integrano le quote in capo all'utenza privata.

### **Rischio di credito**

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

A causa della frammentazione del credito verso la clientela privata con conseguente alta incidenza dei costi connessi al recupero forzoso, anche attraverso azioni legali, rispetto alle somme da recuperare, il Gruppo ha intensificato le attività atte ad individuare tempestivamente le situazioni che possono portare all'incaglio del credito e pertanto alla successiva fase di sofferenza; si segnala altresì che il fondo svalutazione crediti attualmente iscritto a bilancio copre circa il 34% dei crediti al 31 dicembre 2023.

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

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

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

### **Rischi connessi alla fluttuazione dei tassi di cambio e di interesse**

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

Sul totale dell'indebitamento finanziario del Gruppo la quasi totalità è rappresentato da mutui e finanziamenti a tasso variabile ad eccezione del mutuo stipulato con Unicredit dalla controllata Edos S.r.l. nel corso dell'esercizio 2020 il quale è stato associato alla sottoscrizione di un contratto derivato IRS a copertura del tasso variabile, pertanto esiste una significativa esposizione al rischio di tasso di interesse che avrà i propri effetti sull'andamento economico dei prossimi esercizi.

### **Rischi connessi al fabbisogno finanziario**

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

15	Relazione sulla Gestione	Principali rischi ed incertezze ai quali il Gruppo è esposto
----	-----------------------------	---

Inoltre, per far fronte alle nuove realizzazioni, il gruppo attraverso la controllata Edos S.r.l. ,in data 26 luglio ha perfezionato un finanziamento ipotecario di 16.9 Milioni di Euro volto a sostenere il piano di investimento del Gruppo, strutturato come finanziamento fondiario, a stato avanzamento lavori, con scadenza il 30 giugno 2035.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il Consiglio di Eukedos ha deliberato l’adozione delle procedure per la gestione interna e la comunicazione all’esterno di documenti ed informazioni riguardanti la Società, con particolare riferimento alle informazioni privilegiate di cui all’art. 181 del TUF. La Società ha adottato una “Procedura per il trattamento delle informazioni rilevanti”, che è stata concepita quale utile guida di riferimento per tutti coloro che sono comunque interessati o quantomeno coinvolti nell’informativa societaria. In particolare, gli Amministratori, i Sindaci, la direzione e tutti i dipendenti di tutte le società del Gruppo sono tenuti a mantenere riservati tutti i documenti e le informazioni acquisite nello svolgimento delle loro funzioni e a rispettare le procedure per la

16	Relazione sulla Gestione	Principali rischi ed incertezze ai quali il Gruppo è esposto
----	-----------------------------	---

comunicazione al mercato delle informazioni rilevanti, in particolare nel caso di informazioni privilegiate. La decisione conclusiva circa la qualifica privilegiata di un'informazione spetta all'Amministratore Delegato, se nominato, ovvero al Presidente, al quale sono affidate la definizione del contenuto del comunicato stampa, di accordo con l'Investor Relator, e la sua diffusione. Le comunicazioni approvate vengono poi immesse nel circuito SDIR (attraverso la piattaforma "1Info" gestita da Computershare S.p.A.), e nel meccanismo di stoccaggio gestito sempre da Computershare secondo le modalità previste dalla normativa vigente in materia (piattaforma 1info.it) e quindi pubblicate sul sito Internet della Società [www.eukedos.it](http://www.eukedos.it) alla sezione Investor Relations/Informazioni Regolamentate/Comunicati Price Sensitive.

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

### **Rischi connessi all'aumento del costo dei fattori produttivi**

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

17	Relazione sulla Gestione	Altre informazioni
----	-----------------------------	--------------------

### **Corporate governance e assetti proprietari**

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

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

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

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

### **Rapporti con parti correlate, società controllate e collegate**

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

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

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

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

### **Attività di ricerca e sviluppo**

Eukedos S.p.A. svolge prevalentemente attività di holding e coordinamento delle proprie controllate e non ha pertanto sostenuto costi di ricerca e sviluppo. Edos S.r.l. in relazione alla propria tipologia di business non sostiene fisiologicamente costi di ricerca e sviluppo.

18	Relazione sulla Gestione	Informazioni sul personale e sull'ambiente
----	-----------------------------	---

### Informazioni sul personale

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

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

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

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

Al 31 dicembre 2023 il numero del personale del Gruppo è pari a 634 unità suddivisi come segue:

	<b>31-dic 2023</b>	<b>31-dic 2022</b>
Dirigenti	0	1
Quadri	2	4
Impiegati	36	53
Operai	491	574
Interinali	105	137
<b>Totale</b>	<b>634</b>	<b>769</b>

### Informazione sull'ambiente

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

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

19	Relazione sulla Gestione	Evoluzione prevedibile della gestione Informativa di settore - Azioni proprie Operazione atipiche e/o inusuali
----	-----------------------------	--

### **Evoluzione prevedibile della gestione**

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

La possibile evoluzione resta al momento in linea con i precedenti programmi fino a quando non sarà data esecuzione della delibera assembleare di dicembre 2023.

### **Informativa di settore**

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

### **Azione proprie**

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

### **Operazioni atipiche e/o inusuali**

Conformemente a quanto richiesto dalla Comunicazione Consob DEM/6064293 del 28 luglio 2006, si precisa che l'esercizio 2023 non è stato interessato da operazioni atipiche e/o inusuali.

20	Relazione sulla Gestione	Andamento economico – finanziario Eukedos S.p.A.
----	-----------------------------	---

## Andamento economico – finanziario Eukedos S.p.A.

I prospetti di seguito esposti sono stati predisposti sulla base del bilancio d’esercizio al 31 dicembre 2023 a cui si fa rinvio, redatto nel rispetto dei Principi Contabili Internazionali (“IFRS”) emessi dall’International Accounting Standard Board (“IASB”) e omologati dall’Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell’art. 9 del D.Lgs. n. 38/2005.

### Dati economici e finanziari

#### Conto economico d’esercizio Eukedos S.p.A.

<i>(in migliaia di euro)</i>	31-dic 2023	31-dic 2022
<b>Valore della Produzione:</b>		
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	60	60
Altri ricavi e proventi	260	46
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>320</b>	<b>106</b>
<b>Costi della produzione:</b>		
Costi per materie prime	(7)	(7)
Costi per servizi e godimento beni di terzi	(912)	(940)
Costi del personale	(104)	(124)
Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie e di consumo	-	-
Ammortamenti e svalutazioni delle Immobilizzazioni	(34)	(32)
Accantonamenti	-	-
Oneri diversi di gestione	(17)	(12)
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>(1.075)</b>	<b>(1.116)</b>
<b>Margine operativo netto</b>	<b>(754)</b>	<b>(1.010)</b>
Proventi ed (oneri) finanziari	708	463
Utili (perdite) da partecipate	0	0
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>(47)</b>	<b>(547)</b>
Imposte	(23)	135
<b>Utile (perdita) delle CONTINUING OPERATION</b>	<b>(69)</b>	<b>(412)</b>
<b>Utile (perdita) delle DISCONTINUED OPERATION dopo le imposte</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>(69)</b>	<b>(412)</b>

21	Relazione sulla Gestione	Andamento economico – finanziario Eukedos S.p.A.
----	-----------------------------	---

### **Conto Economico Complessivo Eukedos S.p.A.**

<i>(in migliaia di euro)</i>	31-dic 2023	30-giu 2022
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>(69)</b>	<b>(369)</b>
<b>Altre componenti del conto economico complessivo</b>		
<b>Voci che non dovranno essere riclassificate a conto economico :</b>		
Utile (Perdita) attuariale dalla valutazione del TFR ai sensi dello IAS 19 revised	0	4
<b>Voci che dovranno essere riclassificate a conto economico:</b>		
<b>Utile/(Perdita) complessivo dell'esercizio</b>	<b>(69)</b>	<b>(365)</b>

Il Valore della produzione è rappresentato da ricavi e proventi realizzati principalmente nei confronti delle società del Gruppo.

In particolare, il Valore della produzione risulta così composto:

Valore della Produzione	31-dic 2023	31-dic 2022
Attività di direzione e coordinamento	60	60
Ricavi per consulenze diverse	0	0
Altri	260	46
<b>Totale</b>	<b>320</b>	<b>106</b>

Anche nell'esercizio 2023 è continuata l'attività di direzione e coordinamento della Capogruppo Eukedos S.p.A. nei confronti della controllata Edos S.r.l.

I costi per servizi e godimento beni di terzi, confrontati con l'esercizio precedente, si possono così dettagliare:

Costi per servizi e godimento beni di terzi	31-dic 2023	31-dic 2022
Costi di permanenza in Borsa	78	73
Emolumenti e compensi amministratori	481	499
Emolumenti e compensi sindaci	36	36
Certificazioni e consulenze	174	134
Pubblicazioni, pubblicità, trasferte e meetings	18	33
Costi sede	8	13
Commissioni bancarie	1	1
Assicurazioni	9	9
Altri	107	143
<b>Totale</b>	<b>912</b>	<b>940</b>

Nella voce "altri" sono inclusi i compensi variabili del CEO e CFO dell'anno 2022 per un totale di 65,5 mila euro.

22	Relazione sulla Gestione	Andamento economico – finanziario Eukedos S.p.A.
----	-----------------------------	---

La gestione finanziaria della Società ha provocato un saldo positivo fra proventi ed oneri, il cui dettaglio è il seguente:

	31-dic 2023	31-dic 2022
<b>Proventi finanziari</b>		
Interessi attivi fin v/società controllate	710	451
Interessi attivi v/altri	0	14
<b>Totale proventi</b>	<b>710</b>	<b>446</b>
<b>Oneri finanziari</b>		
Altri oneri finanziari	(2)	(3)
<b>Totale oneri</b>	<b>(2)</b>	<b>(3)</b>
<b>Totale</b>	<b>708</b>	<b>463</b>

Proventi e oneri finanziari

La voce “Interessi attivi fin v/società controllate” è relativa agli interessi sui finanziamenti concessi in favore della controllata Edos S.r.l.

Negli “altri oneri finanziari” incidono principalmente gli interessi generati dall’applicazione dell’IFRS 16.

23	Relazione sulla Gestione	Andamento economico – finanziario Eukedos S.p.A.
----	-----------------------------	---

## Situazione patrimoniale e finanziaria Eukedos S.p.A.

<i>(in migliaia di euro)</i>	31-dic 2023	31-dic 2022
<b>Attività</b>		
<b>Attività non correnti:</b>		
Attività immateriali	10	16
Attività materiali	19	21
Attività per diritto d'uso	45	62
Partecipazioni	17.454	15.027
Crediti per imposte anticipate	2.520	2.738
Crediti finanziari verso controllate	8.282	8.540
Altre attività non correnti	4	5
<b>Totale attività non correnti</b>	<b>28.336</b>	<b>26.409</b>
<b>Attività correnti:</b>		
Crediti commerciali	-	-
Crediti tributari	200	257
Crediti finanziari verso controllate	1.041	-
Altre attività correnti	1.558	4.683
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	46	147
<b>Totale attività correnti</b>	<b>2.845</b>	<b>5.087</b>
<b>Attività destinate alla vendita</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Totale attività</b>	<b>31.180</b>	<b>31.496</b>
<b>Passività e patrimonio netto</b>		
<b>Patrimonio netto:</b>		
Capitale sociale	28.704	28.704
Riserve	2.287	2.711
Utile (perdita) dell'esercizio del Gruppo	(69)	(412)
<b>Patrimonio netto di Gruppo</b>	<b>30.921</b>	<b>31.003</b>
<b>Patrimonio netto di terzi</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Totale Patrimonio netto</b>	<b>30.921</b>	<b>31.003</b>
<b>Passività non correnti:</b>		
Fondi rischi ed oneri	-	-
Fondo per imposte differite	-	-
Fondo TFR	-	17
Debiti verso banche e altri finanziatori - quota non corrente	-	-
Debiti verso altri finanziatori per diritti d'uso - quota non corrente	21	42
Altre passività non correnti	-	-
<b>Totale passività non corrente</b>	<b>21</b>	<b>59</b>
<b>Passività correnti:</b>		
Debiti commerciali	148	156
Debiti tributari	53	10
Debiti verso banche e altri finanziatori - quota corrente	-	-
Debiti verso altri finanziatori per diritti d'uso - quota corrente	27	23
Altre passività correnti	10	246
<b>Totale passività correnti</b>	<b>238</b>	<b>435</b>
<b>Totale passività e patrimonio netto</b>	<b>31.180</b>	<b>31.496</b>

24	Relazione sulla Gestione	Andamento economico – finanziario Eukedos S.p.A.
----	-----------------------------	---

Di seguito si evidenziano le principali voci.

La voce Partecipazioni è dettagliata dalla tabella seguente:

	Al 31 dicembre 2023		Al 31 dicembre 2022	
	% di possesso	Valore	% di possesso	Valore
Edos S.r.l.	100%	15.027	100%	15.027
<b>Totale partecipazioni</b>		<b>15.027</b>		<b>15.027</b>

La voce “Crediti finanziari verso controllate” si riferisce esclusivamente a finanziamenti verso la controllata Edos S.r.l.. I finanziamenti sono fruttiferi di interessi pari all’Euribor a 3 mesi (media mese precedente)/365 più uno spread del 6% sul finanziamento pari ad euro 6.132.470, mentre per 2.150.000 euro è applicato un tasso pari all’Euribor a 3 mesi (media mese precedente)/365 più uno spread del 3%. Il finanziamento verso Edos S.r.l. risulta postergato per capitale e interessi alle ragioni di credito di ICCREA relativamente al mutuo sottoscritto dalla controllata con scadenza 31 marzo 2027.

I debiti verso altri finanziatori per diritti d'uso si riferiscono all’attualizzazione dei flussi di cassa futuri del contratto di locazione della sede come previsto dall’IFRS 16.

Di seguito la tabella relativa alla Posizione Finanziaria Netta del bilancio d’esercizio della Capogruppo:

<i>(in migliaia di euro)</i>	31-dic 2023	31-dic 2022
Altri crediti finanziari	-	-
Crediti finanziari correnti	-	-
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	46	147
<b>Attività finanziarie a breve termine (A)</b>	<b>46</b>	<b>147</b>
Debiti verso altri finanziatori per diritti d'uso breve termine	(27)	(23)
<b>Indebitamento finanziario a breve termine (B)</b>	<b>(27)</b>	<b>(23)</b>
<b>Posizione (Indebitamento) finanziaria netta a breve (A+B)</b>	<b>19</b>	<b>124</b>
Debiti verso altri finanziatori per diritti d'uso medio lungo termine	(21)	(42)
<b>Indebitamento finanziario a medio lungo termine</b>	<b>(21)</b>	<b>(42)</b>
<b>Posizione (Indebitamento) finanziaria netta</b>	<b>(2)</b>	<b>82</b>

25	Relazione sulla Gestione	Proposte circa la destinazione dell'utile/perdita dell'esercizio
----	-----------------------------	---

### **Proposte circa la destinazione dell'utile/perdita dell'esercizio**

Signori Azionisti,

siete chiamati ad approvare il Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023 di Eukedos S.p.A. e ad esaminare il Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2023 del Gruppo Eukedos.

Il Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023 di Eukedos S.p.A. evidenzia una perdita d'esercizio pari ad Euro 69.402,57; pertanto, Vi invitiamo ad approvare il bilancio di esercizio e a riportare tale perdita al prossimo esercizio.

Maggiori commenti su quanto precede sono ampiamente contenuti nella relazione sulla gestione degli Amministratori, contenuta nella Relazione Finanziaria Annuale per l'anno 2023, comprendente il progetto di bilancio di esercizio e il bilancio consolidato al 31 dicembre 2023, la relazione sulla gestione degli Amministratori e l'attestazione di cui all'art. 154-bis, comma 5, del TUF, che verranno depositati e messi a disposizione del pubblico entro il 5 aprile 2024, unitamente alla relazione del Collegio Sindacale e alla relazione della Società di revisione.

Tutto ciò premesso, si sottopone, quindi, all'Assemblea la seguente proposta di deliberazione sul primo punto all'ordine del giorno:

*“L'Assemblea degli Azionisti,*

- *udito e approvato quanto esposto dal Consiglio di Amministrazione;*
- *esaminati il Progetto di Bilancio di Esercizio di Eukedos S.p.A. al 31 dicembre 2023, che evidenzia una perdita di esercizio di Euro 69.402,57 e la relazione degli Amministratori sulla gestione;*
- *vista l'attestazione di cui all'art. 154-bis, comma 5, del TUF;*
- *preso atto della relazione del Collegio Sindacale e della relazione della Società di Revisione;*

#### ***Delibera***

- *di approvare il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2023*
- *di rinviare la perdita d'esercizio pari ad Euro 69.402,57 all'esercizio successivo*
- *di conferire mandato al Presidente del Consiglio di Amministrazione ed Amministratore Delegato – anche per il tramite di procuratori speciali – mandato per il compimento di tutte le attività inerenti, conseguenti o connesse all'attuazione delle deliberazioni di cui ai punti precedenti*

Firenze (FI), 15 marzo 2024

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente ed Amministratore Delegato

(Ing. Carlo Iuculano)

**Fatti di rilievo intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio**

Nessun fatto di rilievo da segnalare dopo la chiusura dell'esercizio

27	Relazione sulla Gestione	Informativa Consob ai sensi dell'art. 114 del D.Lgs. 58/98
----	-----------------------------	---

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

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

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

##### **Posizione Finanziaria Netta di Eukedos S.p.A.**

<i>(in migliaia di euro)</i>	<b>31-dic 2023</b>	<b>31-dic 2022</b>
Altri crediti finanziari	-	-
Crediti finanziari correnti	-	-
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	46	147
<b>Attività finanziarie a breve termine (A)</b>	<b>46</b>	<b>147</b>
Debiti verso altri finanziatori per diritti d'uso breve termine	(27)	(23)
<b>Indebitamento finanziario a breve termine (B)</b>	<b>(27)</b>	<b>(23)</b>
<b>Posizione (Indebitamento) finanziaria netta a breve (A+B)</b>	<b>19</b>	<b>124</b>
Debiti verso altri finanziatori per diritti d'uso medio lungo termine	(21)	(42)
<b>Indebitamento finanziario a medio lungo termine</b>	<b>(21)</b>	<b>(42)</b>
<b>Posizione (Indebitamento) finanziaria netta</b>	<b>(2)</b>	<b>82</b>

##### **Posizione Finanziaria Netta Consolidata**

<i>(in migliaia di euro)</i>	<b>31-dic 2023</b>	<b>31-dic 2022</b>
Titoli	57	
Crediti finanziari correnti	233	465
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	2.333	3.623
<b>Attività finanziarie a breve termine (A)</b>	<b>2.623</b>	<b>4.088</b>
Quota a breve finanziamenti a medio lungo termine	(3.824)	(2.829)
Debiti verso altri finanziatori a breve termine	(35)	(35)
Debiti verso altri finanziatori per diritti d'uso breve termine	(4.364)	(3.541)
<b>Indebitamento finanziario a breve termine (B)</b>	<b>(8.223)</b>	<b>(6.405)</b>
<b>Posizione (Indebitamento) finanziaria netta a breve (A+B)</b>	<b>(5.600)</b>	<b>(2.317)</b>
Debiti verso banche	(15.416)	(14.821)
Debiti verso altri finanziatori per diritti d'uso medio lungo termine	(82.189)	(90.226)
<b>Indebitamento finanziario a medio lungo termine</b>	<b>(97.606)</b>	<b>(105.046)</b>
<b>Posizione (Indebitamento) finanziaria netta</b>	<b>(103.206)</b>	<b>(107.363)</b>

28	Relazione sulla Gestione	Informativa Consob ai sensi dell'art. 114 del D.Lgs. 58/98
----	-----------------------------	---

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

Non risultano debiti finanziari scaduti alla data del 31 dicembre 2023.

I debiti commerciali di Gruppo scaduti sono pari ad euro 1.767 mila e rappresentano circa il 29% del totale degli stessi al 31 dicembre 2023. Eventuali solleciti di pagamento rientrano nell'ordinaria gestione amministrativa.

Non risultano debiti tributari scaduti alla data del 31 dicembre 2023.

Non sono presenti debiti previdenziali scaduti al 31 dicembre 2023.

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

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

	Crediti al 31/12/23	Debiti al 31/12/23	Costi 31/12/23	Ricavi 31/12/23
Arkholding S.r.l.	-	-	3	-
La Villa S.p.A.	-	3	6	-
Arkicare S.r.l.	-	1	1	-
Trust Iuculano	-	50	27	-
<b>Totale</b>	-	<b>53</b>	<b>36</b>	-

Le voci sopra indicate accolgono principalmente le seguenti voci:

Debiti

- Debiti commerciali per la fornitura in outsourcing del servizio di redazione e tenuta delle buste paga nonché della consulenza in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro da parte di Arkholding S.r.l. e da Arkicare S.r.l. da agosto 2023.
- Debiti verso il Trust Iuculano relativi all'affitto degli uffici di sede, trattati a seguito dell'entrata in vigore dell'IFRS 16, come leasing; tale debito pertanto non è da intendersi come debito commerciale.
- Debiti verso le società del Gruppo La Villa per il distacco di personale.

Costi

- Costi per il canone di locazione della sede amministrativa di Eukedos S.p.A. (di proprietà del Trust Iuculano), trattati, a seguito dell'entrata in vigore dell'IFRS 16, come leasing e quindi riclassificati ad ammortamenti e interessi.
- Costi derivanti dall'attività svolta da Arkholding S.r.l. e Arkicare S.r.l. nei confronti di Eukedos S.p.A. per la redazione e tenuta delle buste paga, nonché per la consulenza in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro
- Costi derivanti dal distacco di personale verso le società del Gruppo La Villa.

29	Relazione sulla Gestione	Informativa Consob ai sensi dell'art. 114 del D.Lgs. 58/98
----	-----------------------------	---

### **Gruppo Eukedos**

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

	Crediti al 31/12/23	Debiti al 31/12/23	Costi 31/12/23	Ricavi 31/12/23
Arkiholding S.r.l.	-	15	199	-
La Villa S.p.A.	143	73	420	108
La Villa S.r.l.	59	5	26	42
Arkicare S.r.l.	-	33	113	-
Trust Iuculano	-	165	91	-
<b>Totale</b>	<b>202</b>	<b>291</b>	<b>849</b>	<b>150</b>

Le entità correlate, ai sensi del principio IAS 24 e più rilevanti, sono le seguenti:

#### Crediti

- Crediti verso il Gruppo La Villa per distacchi del personale e per passaggi diretti di personale di sede a seguito della riorganizzazione dei servizi headquarter per l'ammontare dei vari ratei (ferie, permessi, Rol, tredicesima, quattordicesima e TFR).

#### Debiti

- Debiti commerciali per la fornitura in outsourcing del servizio di redazione e tenuta delle buste paga nonché della consulenza in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro da parte di Arkiholding S.r.l. e di Arkicare S.r.l.
- Debiti emersi in sede di riorganizzazione dei servizi headquarter per l'ammontare dei vari ratei (ferie, permessi, Rol, tredicesima, quattordicesima e TFR) relativi al personale oggetto di passaggio diretto verso il Gruppo La Villa.
- Debiti verso il Trust Iuculano e relativi all'affitto degli uffici di sede, trattati a seguito dell'entrata in vigore dell'IFRS 16, come leasing.

#### Costi

- Costi derivanti dall'attività svolta da Arkiholding S.r.l. e Arkicare S.r.l. nei confronti di Eukedos S.p.A. e Edos S.r.l. per la redazione e tenuta delle buste paga, nonché per la consulenza in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro.
- Costi derivanti dal distacco di personale verso le società del Gruppo La Villa.
- Costi per il canone di locazione della sede amministrativa del Gruppo (di proprietà del Trust Iuculano) trattati, a seguito dell'entrata in vigore dell'IFRS 16, come leasing e quindi come ammortamenti ed interessi.

#### Ricavi

- Ricavi derivanti principalmente dal distacco di personale verso il Gruppo La Villa.

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

In data 21 aprile 2021, Edos S.r.l. da una parte e ICCREA Banca S.p.A. e ChiantiBanca Credito Cooperativo in *pool* dall'altra hanno sottoscritto un contratto di mutuo chirografario a medio termine per complessivi 6,4 milioni di euro, garantito da SACE ai sensi del Decreto Liquidità, che prevede il rispetto dei seguenti parametri finanziari, calcolati sul bilancio della controllata Edos S.r.l. con verifica annuale, per tutta la durata del finanziamento:

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

I parametri risultano rispettati al 31 dicembre 2023.

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

Non è in corso una ristrutturazione del debito.

I finanziamenti sottoscritti nel 2023 e la liquidità generata dall'attività operativa hanno consentito di coprire il fabbisogno finanziario corrente nel corso del 2023 e, per far fronte alle nuove realizzazioni, il gruppo attraverso la controllata Edos S.r.l. sta negoziando l'apertura di nuove linee di credito a medio-lungo termine.

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

Il Gruppo per il tramite della controllata Edos S.r.l. nell'ottica di dare esecuzione al Piano Industriale sta procedendo nella realizzazione delle tre nuove strutture site in Vernate, Cornaredo e Ghisalba.

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

**Dichiarazione consolidata di carattere non finanziario ai sensi del D.Lgs. 254/2016**

Il Gruppo Eukedos risulta esonerato, come previsto dall'art. 6 (Esonero e casi di equivalenza) del d.lgs 254/2016, dalla redazione della presente dichiarazione in quanto il Gruppo è ricompreso nella dichiarazione consolidata di carattere non finanziario redatta dalla società madre europea Groupe Maisons De Famille che redige tale dichiarazione ai sensi e conformemente agli articoli 19-bis e 29-bis della Direttiva europea 2013/34/UE.

Groupe Maisons De Famille pubblica la dichiarazione consolidata di carattere non finanziario presso la camera di commercio francese Greffe du Tribunal de Commerce, 4 rue Pablo Nèruda 3e étage 92020 Nanterre cedex, e sul sito [www.groupemaisonsdefamille.com](http://www.groupemaisonsdefamille.com).