



RELAZIONE FINANZIARIA SEMESTRALE

2026

Premessa	0
Relazione sulla gestione	1
Organi di Amministrazione e Controllo	2
Struttura del Gruppo	3
Area di Consolidamento	4
Fatti di rilievo del periodo	5
Andamento della situazione economico - finanziaria del Gruppo	6
Andamento del titolo	14
Principali rischi ed incertezze ai quali il Gruppo è esposto	15
Corporate governance	18
Rapporti con parte correlate	18
Attività di ricerca e sviluppo	18
Informazioni sul personale e sull'ambiente	19
Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura del periodo	20
Evoluzione prevedibile della gestione e Altre Informazioni	21
Informativa Consob	22
Bilancio Consolidato Semestrale Abbreviato	28
Prospetti Contabili Consolidati	29
Note Illustrative	36
Attestazione del Bilancio Consolidato Semestrale (.154-bis del D.Lgs. n.58/98)	79
Relazione della Società di Revisione	80

Premessa

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

Il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2026 è redatto in conformità ai principi contabili internazionali (“IFRS”) adottati dall’Unione Europea ai sensi del regolamento (CE) n. 1606/2002, con particolare riferimento alle regole previste dal principio contabile internazionale IAS 34, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell’art. 9 del D.Lgs n. 38/2005 ed alle previsioni dell’art. 154-ter del D.Lgs 58/98 e successive modifiche.

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

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

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

La valuta di redazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato del gruppo Eukedos (“Gruppo”) per il semestre relativo al periodo 1 gennaio 2026 - 30 giugno 2026 è l’Euro. Ove non diversamente indicato, gli importi sono espressi in migliaia di euro e arrotondati all’unità più vicina.

RELAZIONE SULLA GESTIONE

ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E CONTROLLO

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE ⁽¹⁾	COLLEGIO SINDACALE ⁽²⁾
<u>Presidente e Amministratore Delegato</u> Carlo Iuculano	<u>Presidente</u> Andrea Manenti
<u>Amministratori</u> Simona Palazzoli ^(*) Viola Sismondi ⁽⁴⁾ Manuela Bini ⁽⁷⁾ Giacomo Iuculano ⁽⁸⁾	<u>Sindaci Effettivi</u> Maddalena Sgambati Nicola Panaccio
<u>Amministratori indipendenti</u> Philippe Tapié ^{(4) – (5) – (6)} Pierluigi Rosa ^{(4) – (5)}	<u>Sindaci Supplenti</u> Lorenzo Bandettini Michela Rayneri
	SOCIETA' DI REVISIONE ⁽³⁾ Crowe Bompani AS S.p.A.

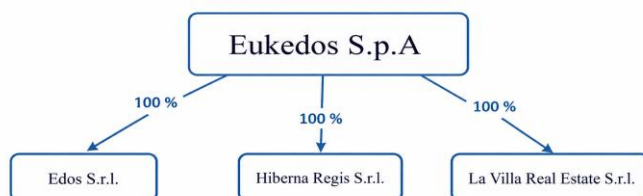
(*) Il Consigliere riveste anche la carica di Amministratore Delegato

(1) Consiglio di Amministrazione nominato dall'Assemblea ordinaria del 26 aprile 2024;
(2) Collegio Sindacale nominato con Assemblea ordinaria degli Azionisti del 26 aprile 2024;
(3) Società di revisione nominata con Assemblea ordinaria degli Azionisti del 31 maggio 2021;
(4) Membro del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate;
(5) Membro del Comitato Controllo e Rischi e del Comitato per la Remunerazione;
(6) Lead Independent Director;
(7) Cooptata nel Consiglio di Amministrazione del 10 giugno 2026
(8) Cooptato nel Consiglio di Amministrazione del 29 luglio 2026

Struttura del Gruppo

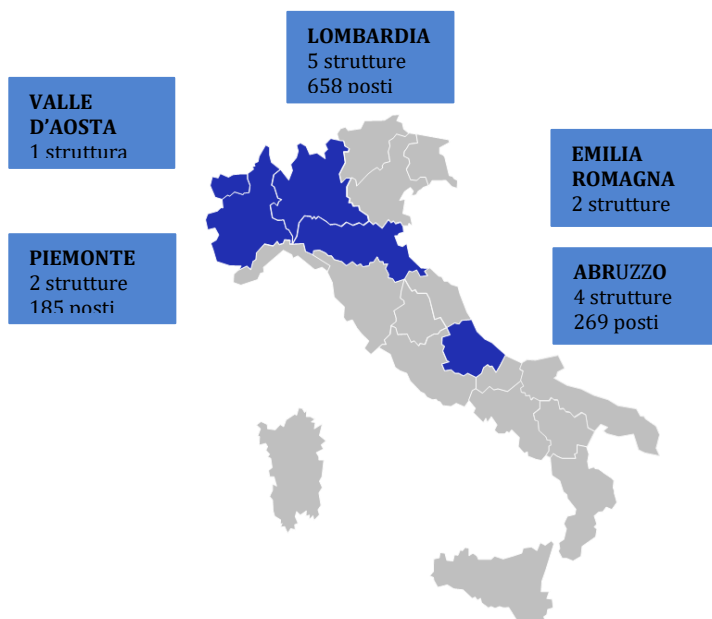
Informazioni generali sul Gruppo

Il Gruppo Eukedos include, al 30 giugno 2026, oltre alla capogruppo Eukedos S.p.A, le controllate al 100% Edos S.r.l., Hiberna Regis S.r.l. e La Villa Real Estate S.r.l., mentre la partecipazione nella collegata al 40,24% Poggio Imperiale S.r.l., presente nel bilancio consolidato al 31 dicembre 2025, non è stata inclusa perché ceduta come meglio descritto nei Fatti del periodo, al 23 giugno 2026.



Eukedos S.p.A. è soggetta ad attività di direzione e coordinamento da parte di La Villa s.p.a., ai sensi dell'art. 2497 e seguenti del Codice Civile. La Villa S.p.A. detiene l'89,99% delle azioni Eukedos S.p.A. al 30 giugno 2026 invariato rispetto al 31 dicembre 2025.

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



Area di consolidamento

Il bilancio consolidato semestrale del Gruppo Eukedos al 30 giugno 2026 include Eukedos S.p.A. e le controllate Edos S.r.l., Hiberna Regis S.r.l. e La Villa Real Estate S.r.l. sulle quale Eukedos S.p.A. detiene, direttamente, il 100% dei diritti di voto e/o sulle quali esercita il controllo potendone governare le politiche finanziarie ed operative.

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

(*) Partecipazione detenuta direttamente

5	Relazione Finanziaria Semestrale al 30 giugno 2026	Fatti di rilievo
---	---	------------------

Fatti di rilievo del periodo

Cessione partecipazione Poggio Imperiale S.r.l.

Il 23 giugno 2026 Eukedos, preso atto del parere favorevole emesso dal Comitato per le Operazioni con Parti Correlate, ha approvato la cessione della propria partecipazione, pari al 40,24%, al capitale sociale di Poggio Imperiale S.r.l. alla parte correlata La Veranella S.r.l., partecipata al 100% da La Villa S.p.A., già proprietaria della maggioranza del capitale sociale di Poggio Imperiale S.r.l. La cessione è avvenuta ad un prezzo pari a euro 2.600.000,00 e ha determinato una plusvalenza pari a euro 167.109,37.

Finanziamento Hiberna Regis S.r.l.

In data 23 giugno 2026 il Consiglio di Amministrazione di Eukedos S.p.A. ha preso atto del Parere positivo non vincolante emesso dal Comitato per le Operazioni con Parti Correlate in relazione all'operazione di finanziamento che la parte correlata e controllante La Villa S.p.A. concederà alla controllata Hiberna Regis S.r.l. Il finanziamento è volto a sostenere il piano di sviluppo di Hiberna Regis S.r.l. che prevede la costruzione di nuovi immobili da adibire a RSA e locare a società operative (La Villa S.p.A. o sue controllate) ed è stato incardinato dagli istituti finanziatori su La Villa S.p.A. per collegare il prestatore diretto con i flussi rinvenenti dall'attività di gestione di RSA. La Villa S.p.A. riceverà pertanto dagli istituti finanziatori un finanziamento a stato avanzamento lavori a valere su 3 cantieri in costruzione di Hiberna Regis S.r.l. che erogherà a quest'ultima sottoforma di finanziamento infragruppo. Nell'ambito della medesima operazione, gli istituti finanziatori hanno chiesto che Hiberna Regis S.r.l. che, nella sostanza, è l'effettivo prestatore del nuovo finanziamento, di concedere una garanzia fideiussoria autonoma a prima richiesta per l'adempimento di tutte le obbligazioni derivanti in capo a La Villa S.p.A. dal contratto di finanziamento.

Acquisto ramo d'azienda CDI Leopardi e C-Dom Milano

In data 28 maggio 2026 si è perfezionato l'acquisto del ramo d'azienda denominato "CDI Leopardi e C-Dom Milano" avente ad oggetto l'assistenza ad anziani sotto forma di Centro Diurno ed Assistenza Domiciliare da parte della controllata Edos S.r.l. dalla parte correlata La Villa S.r.l.; l'atto di compravendita sottoscritto nel 2025 era sospensivamente condizionato al trasferimento da parte della Regione Lombardia in capo a Edos S.r.l. di tutte le autorizzazioni ed accreditamenti spettanti alla parte venditrice La Villa S.r.l.

Il prezzo convenuto tra le parti pari ad euro 95 mila è dato per euro 1 mille da beni strumentali mentre per euro 94 mila da avviamento commerciale.

Andamento della situazione economico - finanziaria del Gruppo

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

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

Dati economici e finanziari

Di seguito si riportano lo schema di conto economico consolidato e lo schema di conto economico consolidato complessivo per gli esercizi chiusi al 30 giugno 2026 ed al 30 giugno 2025.

Conto Economico Consolidato

<i>(in migliaia di euro)</i>	30-giu 2026	30-giu 2025
Valore della Produzione:		
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	26.705	25.392
Variazione delle rimanenze di prodotti finiti e lavori in corso su ordinazione		0
Altri ricavi e proventi	535	398
Totale valore della produzione	27.240	25.790
Costi della produzione:		
Costi per consumo di merci	(1.324)	(1.224)
Costi per servizi e godimento beni di terzi	(6.378)	(6.511)
Costi del personale	(12.426)	(12.426)
Accantonamenti	(196)	0
Oneri diversi di gestione	(580)	(500)
Totale costi della produzione	(20.905)	(20.661)
Margine operativo lordo	6.336	5.129
Ammortamenti e svalutazioni delle Immobilizzazioni	(3.010)	(2.844)
Margine operativo netto	3.326	2.285
Proventi ed (oneri) finanziari	(2.214)	(2.777)
Risultato prima delle imposte	1.112	(492)
Imposte	(667)	(268)
Utile (perdita) dell'esercizio del Gruppo	446	(760)
Utile (perdita) base per azione (in unità di euro)	0,0196	(0,0334)
Utile (perdita) diluito per azione (in unità di euro)	0,0196	(0,0334)
Utile (perdita) dell'esercizio	446	(760)
Utile (Perdita) attuariale dalla valutazione del TFR ai sensi dello IAS 19 revised	(8)	(4)
Utile (Perdita) dalla valutazione al MTM dei contratti di finanza derivata	62	(12)
Utile (perdita) Complessivo dell'esercizio	500	(775)
Utile (perdita) Complessivo dell'esercizio di terzi		
Utile (perdita) Complessivo dell'esercizio di Gruppo	500	(775)

Al 30 giugno 2026 il “**Valore della produzione**” del Gruppo è pari ad euro 27.240 mila in aumento rispetto ai 25.790 mila euro registrati al termine del 30 giugno 2025. La percentuale di occupazione si è attestata al 30 giugno 2026 al 82,6 %.

Il “**Margine operativo lordo**”, pari ad euro 6.336 mila al 30 giugno 2026 registra un aumento rispetto al risultato di euro 5.129 mila conseguito al 30 giugno 2025 dato principalmente dall’aumento del Valore della produzione dato che i Costi della produzione sono pressoché in linea rispetto all’esercizio precedente

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

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

Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata

<i>(in migliaia di euro)</i>	30-giu 2026	31-dic 2025
Attività materiali e immateriali	106.402	102.095
Attività per diritto d'uso	43.847	45.233
Avviamento	19.220	20.167
Partecipazioni	0	1.392
Altre attività fisse	298	299
Crediti per imposte anticipate	3.125	3.412
Totale attivo fisso	172.892	172.598
Clienti	5.540	4.818
Fornitori	(5.601)	(7.228)
Crediti e debiti tributari	(2.531)	(1.425)
Passività correnti al netto delle altre attività	(5.671)	(6.897)
Totale capitale circolante netto	(8.263)	(10.732)
TFR e altri fondi	(3.912)	(3.985)
Totale capitale investito netto	160.717	157.881
Capitale e Riserve	30.081	29.853
Risultato netto	446	(749)
Patrimonio Netto del Gruppo	30.527	29.104
Indebitamento finanziario netto	130.190	128.777
Totale fonti	160.717	157.881

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

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

- la voce “**Totale Attivo fisso**” è in linea rispetto al dato al 31 dicembre 2025;
- la variazione che ha interessato il “**Capitale Circolante Netto**” rispetto al dato al 31 dicembre 2025 è dovuta alla ordinaria attività del gruppo ad eccezione dell'incremento di euro 2,6 milioni che ha interessato l'aggregato “Passività correnti al netto delle altre attività” quale credito derivato dalla cessione effettuata dalla Capogruppo Eukedos S.p.A. delle quote detenute nella collegata Poggio Imperiale S.r.l.;
- la variazione del “**Patrimonio Netto del Gruppo**” rispetto al 31 dicembre 2025 deriva dal risultato netto del primo semestre 2026 oltre che dall'effetto della capitalizzazione degli interessi passivi su finanziamenti utilizzati per immobili in costruzione effettuata dalla controllata Hiberna Regis S.r.l. a

partire dall'esercizio 2024 che, ai sensi e per gli effetti del principio OIC 29, ha comportato un incremento del Patrimonio Netto di 944 mila euro;

- la variazione della voce “**Indebitamento finanziario netto**” rispetto al 31 dicembre 2025 è l'effetto combinato della produzione di cassa dalla gestione operativa al netto dei rimborsi in linea capitale dei finanziamenti e mutui e la variazione dei crediti e debiti di natura finanziari, classificati all'interno della voce “Debiti verso altri finanziatori”, intervenuta nel periodo come di seguito meglio descritta.

Posizione Finanziaria Netta consolidata

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

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

<i>(in migliaia di euro)</i>	30-giu 2026	31-dic 2025
Crediti finanziari correnti	134	134
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	848	416
Attività finanziarie a breve termine (A)	982	550
Quota a breve finanziamenti a medio lungo termine	(4.835)	(8.433)
Debiti verso altri finanziatori a breve termine	(7.421)	(6.851)
Debiti verso altri finanziatori per diritti d'uso a breve termine	(3.328)	(3.362)
Altre passività finanziarie correnti	(243)	(75)
Indebitamento finanziario a breve termine (B)	(15.827)	(18.721)
Posizione (Indebitamento) finanziaria netta a breve (A+B)	(14.846)	(18.171)
Debiti verso banche	(22.879)	(24.542)
Debiti da Leasing	(2.938)	(2.938)
Debito verso altri finanziatori	(34.470)	(27.949)
Debiti verso altri finanziatori per diritti d'uso medio lungo termine	(54.093)	(54.214)
Altre passività finanziarie non correnti	(964)	(964)
Indebitamento finanziario a medio lungo termine	(115.344)	(110.606)
Posizione (Indebitamento) finanziaria netta	(130.190)	(128.777)
<u>SENZA IFRS 16</u>		
Posizione (Indebitamento) finanziaria netta a breve (A+B)	(11.518)	(14.809)
Posizione (Indebitamento) finanziaria netta	(72.769)	(71.201)

La movimentazione della Posizione Finanziaria Netta consolidata al 30 giugno 2026 rispetto al 31 dicembre 2025 è il risultato combinato dei seguenti effetti:

- movimentazione di cassa del periodo derivante dall'ordinaria gestione dell'attività delle società controllate oltre che della capogruppo Eukedos S.p.A.;
- rimborso in linea capitale dei mutui e finanziamenti da parte delle controllate per complessivi euro 6.190 mila al 30 giugno 2026 al lordo di nuove accensioni di finanziamenti a breve termine, per esigenze di liquidità temporanea, di 1 milione di euro;
- Debiti verso la correlata La Villa S.p.A all'interno della società Hiberna Regis S.r.l. consolidata.

- pagamento e adeguamento all'incremento ISTAT dei canoni di locazione, i debiti verso altri finanziatori per diritti d'uso si riferiscono infatti all'attualizzazione dei flussi di cassa futuri dei contratti di locazione come previsto dall'IFRS 16;

La posizione finanziaria netta considerata senza l'impatto dell'IFRS 16 risulterebbe pari a 72,8 milioni di euro al 30 giugno 2026 e pari a 71,2 milioni di euro al 31 dicembre 2025.

Si riportano di seguito alcuni indicatori sintetici calcolati al 30 giugno 2026 ed al 30 giugno 2025.

<i>(in migliaia di euro)</i>	30-giu 2026	30-giu 2025
MOL	6.336	5.129
MOL- Sterilizzato IFRS 16	4.712	3.057
MOL al netto degli Accantonamenti	6.532	5.129
MOL al netto degli Accantonamenti - Sterilizzato IFRS 16	4.908	3.057
Posizione Finanziaria Netta (PFN)	(130.190)	(127.873)
Posizione Finanziaria Netta (PFN) - Sterilizzato IFRS 16	(72.769)	(69.966)
Capitale e riserve	30.081	29.808
Utile (perdita) dell'esercizio	446	(760)
Patrimonio netto di Gruppo (PN)	30.527	29.048
Indice di leva finanziaria (PFN/PN) - Sterilizzato IFRS 16	(2,38)	(2,41)
IFRS 16	(14,83)	(22,88)
PFN/MOL Sterilizzato IFRS 16	(15,44)	(22,88)

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

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

Area Care

	30-giu 2026	%	30-giu 2025	%
Valore della Produzione	26.949		25.615	
<i>YoY</i>	<i>5,21%</i>		<i>2,95%</i>	
Margine Operativo Lordo	6.664	24,73%	5.684	24,49%
<i>YoY</i>	<i>17,24%</i>		<i>-10,46%</i>	
Margine Operativo Netto	4.166	15,46%	3.355	13,21%
<i>YoY</i>	<i>24,19%</i>		<i>13,18%</i>	

YoY - variazione percentuale rispetto ai dati 30 giugno 2025

Il Valore della Produzione al 30 giugno 2026 si è attestato ad euro 26.949 mila registrando un incremento in valore assoluto di euro 1,3 milioni rispetto al risultato del 30 giugno 2025 pari ad euro 25.615 mila. La percentuale di occupazione si è attestata al 30 giugno 2026 al 82,6%.

Il Margine Operativo Lordo risulta pari ad euro 6.664 mila al 30 giugno 2026 ed il Margine Operativo Netto risulta pari ad euro 4.166 mila mentre al 30 giugno 2025 erano rispettivamente pari a euro 5.684 mila ed euro 3.355 mila.

Area Immobiliare

	30-giu 2026	%	30-giu 2025	%
Valore della Produzione	291		174	
<i>YoY</i>	<i>67,37%</i>			
Margine Operativo Lordo	62	21,44%	(15)	n.a.
Margine Operativo Netto	(415)	n.a.	(494)	n.a.
<i>YoY</i>	<i>-16,09%</i>			

YoY - variazione percentuale rispetto ai dati 30 giugno 2025

L'area immobiliare ha prodotto ricavi per euro 291 mila, ha prodotto un Margine Operativo Netto negativo di euro 415 mila.

Eukedos S.p.A.

	30-giu 2026	%	30-giu 2025	%
Margine Operativo Lordo	(391)	n.a.	(540)	n.a.
Margine Operativo Netto	(426)	n.a.	(575)	n.a.

Nel corso del primo semestre 2026 la Capogruppo ha continuato a svolgere la propria attività prevalentemente nei confronti delle proprie controllate registrando un Margine Operativo Lordo e un Margine Operativo Netto rispettivamente negativi per euro 391 mila (negativo per euro 540 mila al 30 giugno 2025) e 426 mila (negativo per euro 575 mila al 30 giugno 2025).

Gruppo Eukedos

Di seguito sono esposti i dati del Gruppo Eukedos per il primo semestre 2026:

	30-giu 2026	%	30-giu 2025	%
Valore della Produzione	27.240		25.790	
<i>YoY</i>	<i>5,62%</i>			
Margine Operativo Lordo	6.336	23,26%	5.129	19,89%
<i>YoY</i>	<i>23,52%</i>			
Margine Operativo Netto	3.326	12,21%	2.285	8,86%
<i>YoY</i>	<i>45,55%</i>			

YoY - variazione percentuale rispetto ai dati 30 giugno 2025

Andamento del titolo

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

Il titolo Eukedos S.p.A. nel corso della prima parte dell'esercizio 2026 è sceso progressivamente mantenendosi sotto 1 euro per azione e al 30 giugno 2026 ha chiuso con un prezzo pari ad euro 0,67 per azione (www.borsaitaliana.it).

La capitalizzazione di borsa a fine giugno 2026 si è attestata sui 15,2 milioni di euro contro i 16,03 milioni di euro a fine dicembre 2025 (0,705 euro per azione).



La capitalizzazione di Borsa risulta inferiore al Patrimonio Netto Contabile consolidato del Gruppo al 30 giugno 2026.

15	Relazione Finanziaria Semestrale al 30 giugno 2026	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 40% del fatturato per rette della controllata Edos S.r.l., in parte attraverso i contributi sanitari pagati dalle Asl di competenza ed in parte attraverso la compartecipazione di Comuni e altri enti che integrano le quote in capo all'utenza privata.

Rischio di credito

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

A causa della frammentazione del credito verso la clientela privata con conseguente alta incidenza dei costi connessi al recupero forzoso, anche attraverso azioni legali, rispetto alle somme da recuperare, il Gruppo ha intensificato le attività atte ad individuare tempestivamente le situazioni che possono portare all'incaglio del credito e pertanto alla successiva fase di sofferenza; si segnala altresì che il fondo svalutazione crediti attualmente iscritto a bilancio copre circa il 35% dei crediti al 30 giugno 2026.

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

La gestione delle residenze per anziani è un settore caratterizzato da una 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 limitare 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 rappresentata da mutui e finanziamenti a tasso variabile ad eccezione dei mutui stipulati con Unicredit dalle controllate Edos S.r.l., Hiberna Regis S.r.l. e La Villa Real Estate S.r.l. ai quali è stato associato alla sottoscrizione dei contratti derivato IRS a copertura dei tassi variabili.

16	Relazione Finanziaria Semestrale al 30 giugno 2026	Principali rischi ed incertezze ai quali il Gruppo è esposto
----	---	--

Rischi connessi al fabbisogno finanziario

Il Gruppo ha generato un flusso di cassa complessivo positivo nel primo semestre 2026 mantenendo pertanto un equilibrio finanziario tra entrate e uscite.

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 28 dicembre 2024, il Consiglio di Amministrazione ha nominato, per il triennio successivo, il nuovo Organismo di Vigilanza. Detto Organismo di Vigilanza si è, poi, dotato di un proprio Regolamento di Funzionamento e riferisce periodicamente al Consiglio di Amministrazione e al Collegio Sindacale.

Il Consiglio di Eukedos ha deliberato l'adozione delle procedure per la gestione interna e la comunicazione all'esterno di documenti ed informazioni riguardanti la Società, con particolare riferimento alle informazioni

privilegiate di cui all'art. 181 del TUF. La Società ha adottato una "Procedura per il trattamento delle informazioni rilevanti", che è stata concepita quale utile guida di riferimento per tutti coloro che sono comunque interessati o quantomeno coinvolti nell'informativa societaria. In particolare, gli Amministratori, i Sindaci, la direzione e tutti i dipendenti di tutte le società del Gruppo sono tenuti a mantenere riservati tutti i documenti e le informazioni acquisite nello svolgimento delle loro funzioni e a rispettare le procedure per la comunicazione al mercato delle informazioni rilevanti, in particolare nel caso di informazioni privilegiate. La decisione conclusiva circa la qualifica privilegiata di un'informazione spetta all'Amministratore Delegato, se nominato, ovvero al Presidente, al quale sono affidate la definizione del contenuto del comunicato stampa, di accordo con l'Investor Relator, e la sua diffusione. Le comunicazioni approvate vengono poi immesse nel circuito SDIR (attraverso la piattaforma "1Info" gestita da Computershare S.p.A.), e nel meccanismo di stoccaggio gestito sempre da Computershare secondo le modalità previste dalla normativa vigente in materia (piattaforma 1info.it) e quindi pubblicate sul sito Internet della Società www.eukedos.it alla sezione Investor Relations/Informazioni Regolamentate/Comunicati Price Sensitive.

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

Rischi connessi all'aumento del costo dei fattori produttivi

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

18	Relazione Finanziaria Semestrale al 30 giugno 2026	Corporate governance e assetti proprietari Rapporti con parte correlate, società controllate e collegate Attività di ricerca e sviluppo
----	---	---

Corporate governance e assetti proprietari

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

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

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

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

Rapporti con parti correlate, società controllate e collegate

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

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

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

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

Attività di ricerca e sviluppo

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

Informazioni sul personale

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

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

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

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

Al 30 giugno 2026 il numero dei dipendenti del Gruppo è pari a 727 unità suddivisi come segue:

	30-giu 2026	31-dic 2025	30-giu 2025	31-dic 2024
Dirigenti	0	0	0	0
Quadri	5	5	5	3
Impiegati	60	54	54	61
Operai	662	622	628	590
Interinali	0	0	23	59
Totale	727	681	710	713

Informazione sull'ambiente

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

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

20	Relazione Finanziaria Semestrale al 30 giugno 2026	Fatti di rilievo intervenuti dopo la chiusura del periodo
----	---	---

Fatti di rilievo intervenuti dopo la chiusura del periodo

Non vi sono fatti di rilievo da segnalare

21	Relazione Finanziaria Semestrale al 30 giugno 2026	Evoluzione prevedibile della gestione e Altre informazioni
----	---	--

Evoluzione prevedibile della gestione

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

Informativa di settore

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

Azione proprie

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

Operazioni atipiche e/o inusuali

Conformemente a quanto richiesto dalla Comunicazione Consob DEM/6064293 del 28 luglio 2006, si precisa che il primo semestre 2026 non è stato interessato da operazioni atipiche e/o inusuali, così come definite all'interno delle Note Illustrative.

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

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

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

Posizione Finanziaria Netta di Eukedos S.p.A.

<i>(in migliaia di euro)</i>	30-giu 2026	31-dic 2025
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	9	18
Attività finanziarie a breve termine (A)	9	18
Debiti verso altri finanziatori a breve termine	(8.712)	(8.712)
Debiti verso altri finanziatori per diritti d'uso breve termine	(53)	(51)
Indebitamento finanziario a breve termine (B)	(8.765)	(8.763)
Posizione (Indebitamento) finanziaria netta a breve (A+B)	(8.755)	(8.745)
Debiti verso altri finanziatori per diritti d'uso medio lungo termine	(208)	(235)
Indebitamento finanziario a medio lungo termine	(208)	(235)
Posizione (Indebitamento) finanziaria netta	(8.963)	(8.980)
SENZA IFRS 16		
Posizione (Indebitamento) finanziaria netta a breve (A+B)	(8.703)	(8.694)
Posizione (Indebitamento) finanziaria netta	(8.703)	(8.694)

Posizione Finanziaria Netta Consolidata

<i>(in migliaia di euro)</i>	30-giu 2026	31-dic 2025
Crediti finanziari correnti	134	134
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	848	416
Attività finanziarie a breve termine (A)	982	550
Quota a breve finanziamenti a medio lungo termine	(4.835)	(8.433)
Debiti verso altri finanziatori a breve termine	(7.421)	(6.851)
Debiti verso altri finanziatori per diritti d'uso breve termine	(3.328)	(3.362)
Altre passività finanziarie correnti	(243)	(75)
Indebitamento finanziario a breve termine (B)	(15.827)	(18.721)
Posizione (Indebitamento) finanziaria netta a breve (A+B)	(14.846)	(18.171)
Debiti verso banche	(22.879)	(24.542)
Debiti da Leasing	(2.938)	(2.938)
Debito verso altri finanziatori	(34.470)	(27.949)
Debiti verso altri finanziatori per diritti d'uso medio lungo termine	(54.093)	(54.214)
Altre passività finanziarie non correnti	(964)	(964)
Indebitamento finanziario a medio lungo termine	(115.344)	(110.606)
Posizione (Indebitamento) finanziaria netta	(130.190)	(128.777)
<u>SENZA IFRS 16</u>		
Posizione (Indebitamento) finanziaria netta a breve (A+B)	(11.518)	(14.809)
Posizione (Indebitamento) finanziaria netta	(72.769)	(71.201)

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

Non risultano debiti finanziari scaduti alla data del 30 giugno 2026.

I debiti commerciali di Gruppo scaduti sono pari ad euro 3.568 mila e rappresentano circa il 64% del totale degli stessi al 30 giugno 2026. Eventuali solleciti di pagamento rientrano nell'ordinaria gestione amministrativa.

I debiti tributari scaduti alla data del 30 giugno 2026 sono pari ad euro 736 mila.

Non risultano debiti previdenziali scaduti alla data del 30 giugno 2026.

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

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

	Crediti al 30/06/26	Debiti al 30/06/26	Costi 30/06/26	Ricavi 30/06/26
La Villa S.p.A.	0	6.609	0	0
Arkicare S.r.l.	0	1	1	0
DMG Consulting S.r.l.	0	144	20	0
Trust Iuculano	0	117	16	0
La Veranella S.r.l.	2.600	0	0	0
Totale	2.600	6.871	36	0

Debiti

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

Crediti

- Crediti verso La Veranella S.r.l. per la cessione della partecipazione in Poggio Imperiale S.r.l. effettuata dalla Capogruppo Eukedos S.p.A. il 23 giugno 2026.

Costi

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

Gruppo Eukedos

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

	Crediti al 30/06/26	Debiti al 30/06/26	Costi 30/06/26	Ricavi 30/06/26
Arkholding S.r.l.	6	2	13	0
La Villa S.p.A.	31	41.792	507	125
La Villa S.r.l.	15	98	0	0
Arkicare S.r.l.	0	39	146	0
DMG Consulting S.r.l.	0	144	20	0
Pianeta Anziani S.r.l.	21	69	0	96
Trust Iuculano	0	121	16	0
Trust Bluegreen	0	970	34	0
La Veranella S.r.l.	2.600	0	0	0
Totale	2.672	43.234	736	221

Crediti

- Crediti verso La Villa S.p.A., Pianeta Anziani S.r.l. e La Villa S.r.l. per distacchi del personale degli anni precedenti.
- Crediti verso La Villa S.p.A. per finanziamenti.
- Crediti verso La Veranella S.r.l. per la cessione della partecipazione in Poggio Imperiale S.r.l. effettuata dalla Capogruppo Eukedos S.p.A. il 23 giugno 2026
- Crediti verso Arkholding per risconti attivi.

Debiti

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

Costi

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

Ricavi

- Ricavi derivati principalmente da canoni di locazione di due strutture sanitarie verso La Villa S.p.A. e Pianeta Anziani S.r.l.

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

In data 21 aprile 2021, Edos S.r.l. ha sottoscritto un contratto di mutuo chirografario a medio termine per complessivi 6,4 milioni di euro, garantito da SACE ai sensi del Decreto Liquidità, che prevede il rispetto dei seguenti parametri finanziari, calcolati sul bilancio della controllata Edos S.r.l. depurato dagli effetti della contabilizzazione ai sensi dell'IFRS 16 dei canoni di locazione degli immobili, da verificarsi annualmente, per tutta la durata del finanziamento a partire dal 31 dicembre 2021:

Parametro	2021	2022	Dal 2023 in poi
PFN/PN	≤ 2,5x	≤ 2x	≤ 2x
PFN/EBITDA	≤ 8x	≤ 5x	≤ 3x

I parametri risultavano rispettati al 31 dicembre 2025.

In data 26 luglio 2023, Edos S.r.l. ha sottoscritto un mutuo ipotecario di 16,9 milioni volto a sostenere il piano di investimento del Gruppo. Il finanziamento, al termine del periodo di utilizzo, è stato erogato per complessivi 11,7 milioni ed è entrato in ammortamento. Il contratto di finanziamento prevede il rispetto, da verificarsi annualmente, dei seguenti covenant calcolati sul bilancio della controllata Edos S.r.l. per tutta la durata del finanziamento a partire dal 31 dicembre 2023:

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

I parametri risultavano rispettati al 31 dicembre 2025.

In data 15 luglio 2024 la controllata La Villa Real Estate S.r.l. ha sottoscritto un mutuo ipotecario di 9,0 milioni di euro per finanziare l'acquisto di un immobile adibito a RSA in Gorla Minore (VA) e già in uso della

controllata Edos S.r.l. in virtù di un contratto di locazione. Il contratto di finanziamento prevede il rispetto, da verificarsi annualmente, dei seguenti covenant calcolati in base al bilancio della controllata La Villa Real Estate S.r.l. e del valore dell'immobile oggetto del medesimo per tutta la durata del finanziamento a partire dal 31 dicembre 2025:

Parametro	31.12.2025 fino al 31.12.2028	Dal 31.12.2029 in poi
Loan to value Ratio (LTV)	55%	45%
Debt Service Cover Ratio (DSCR)	$\geq 1,15x$	$\leq 3x$
Debt Yield Ratio (DYR)	11%	12%

I parametri risultavano rispettati al 31 dicembre 2025.

- ***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.

La liquidità generata dall'attività operativa consente di coprire il fabbisogno finanziario corrente mentre per il finanziamento degli investimenti previsti nel proprio business plan il Gruppo, per il tramite delle proprie controllate, sta negoziando l'apertura di nuove linee di credito a medio-lungo termine.

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

Il Gruppo per il tramite della controllata Edos S.r.l. nell'ottica di dare esecuzione al Piano Industriale dopo aver completato la costruzione di un immobile adibito a RSA in Cornaredo (MI) nell'esercizio 2025 sta portando avanti la realizzazione di ulteriori due nuove strutture site in Vernate (MI) e Ghisalba (BG) che saranno, al termine dei lavori, gestite direttamente dalla medesima società.

Inoltre, il Gruppo, per il tramite della controllata Hiberna Regis S.r.l, sta procedendo alle costruzioni di nuovi immobili da adibire a RSA in Bovisio Masciago (MB), Musile di Piave (VE), Grosseto (GR) e Genova (GE) che saranno, al termine dei lavori, locate a società collegate per avviare al loro interno la gestione di nuove residenze per anziani.

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

28	Prospetti	Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata
	Contabili consolidati	

BILANCIO CONSOLIDATO SEMESTRALE ABBREVIATO DEL GRUPPO EUKEDOS

29	Prospetti	Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata
	Contabili consolidati	

GRUPPO EUKEDOS

PROSPETTI CONTABILI CONSOLIDATI

Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata

<i>(in migliaia di euro)</i>	30-giu 2026	31-dic 2025
Attività		
Attività non correnti:		
Avviamento	19.220	20.167
Attività immateriali	0	0
Attività materiali	106.402	102.094
Attività per diritto d'uso	43.847	45.233
Partecipazioni	-	1.392
Crediti per imposte anticipate	3.125	3.412
Altre attività non correnti	298	299
Totale attività non correnti	172.892	172.598
Attività correnti:		
Crediti commerciali	5.540	4.818
Crediti tributari	1.110	1.013
Altre attività correnti	4.815	1.488
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	848	416
Totale attività correnti	12.313	7.735
Totale attività	185.205	180.333
Passività e patrimonio netto		
Patrimonio netto:		
Capitale sociale	28.704	28.704
Riserve	1.377	1.149
Utile (perdita) dell'esercizio del Gruppo	446	(749)
Patrimonio netto di Gruppo	30.527	29.105
Totale Patrimonio netto	30.527	29.105
Passività non correnti:		
Fondi rischi ed oneri	84	168
Fondo per imposte differite	3.499	3.471
Fondo TFR	329	347
Debiti verso banche e altri finanziatori - quota non corrente	60.287	55.428
Debiti verso altri finanziatori per diritti d'uso - quota non corrente	54.093	54.214
Altre passività non correnti	1.106	1.141
Totale passività non corrente	119.398	114.768
Passività correnti:		
Debiti commerciali	5.601	7.228
Debiti tributari	3.499	2.261
Debiti verso banche e altri finanziatori - quota corrente	12.327	15.284
Debiti verso altri finanziatori per diritti d'uso - quota corrente	2.279	3.362
Altre passività correnti	11.574	8.326
Totale passività correnti	35.280	36.461
Totale passività e patrimonio netto	185.205	180.333

Conto economico consolidato

<i>(in migliaia di euro)</i>	30-giu 2026	30-giu 2025
Valore della Produzione:		
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	26.705	25.392
Variazione delle rimanenze di prodotti finiti e lavori in corso su ordinazione		0
Altri ricavi e proventi	535	398
Totale valore della produzione	27.240	25.790
Costi della produzione:		
Costi per consumo di merci	(1.324)	(1.224)
Costi per servizi e godimento beni di terzi	(6.378)	(6.511)
Costi del personale	(12.426)	(12.426)
Accantonamenti	(196)	0
Oneri diversi di gestione	(580)	(500)
Totale costi della produzione	(20.905)	(20.661)
Margine operativo lordo	6.336	5.129
Ammortamenti e svalutazioni delle Immobilizzazioni	(3.010)	(2.844)
Margine operativo netto	3.326	2.285
Proventi ed (oneri) finanziari	(2.214)	(2.777)
Risultato prima delle imposte	1.112	(492)
Imposte	(667)	(268)
Utile (perdita) dell'esercizio del Gruppo	446	(760)
Utile (perdita) base per azione (in unità di euro)	0,0196	(0,0334)
Utile (perdita) diluito per azione (in unità di euro)	0,0196	(0,0334)
Utile (perdita) dell'esercizio	446	(760)
Utile (Perdita) attuariale dalla valutazione del TFR ai sensi dello IAS 19 revised	(8)	(4)
Utile (Perdita) dalla valutazione al MTM dei contratti di finanza derivata	62	(12)
Utile (perdita) Complessivo dell'esercizio	500	(775)
Utile (perdita) Complessivo dell'esercizio di terzi		
Utile (perdita) Complessivo dell'esercizio di Gruppo	500	(775)

Rendiconto finanziario consolidato

	30-giu 2026	30-giu 2025
<i>(in migliaia di euro)</i>		
A - DISPONIBILITA' LIQUIDE E MEZZI EQUIVALENTI	416	3.910
B - DISPONIBILITA' GENERATE (ASSORBITE) DALL'ATTIVITA' OPERATIVA		
Utile (perdita) del Gruppo	446	(760)
Imposte di esercizio	-	268
Ammortamenti materiali e immateriali	1.624	1.369
Ammortamenti diritti d'uso	1.386	1.475
Accantonamento a fondo TFR al netto delle erogazioni di periodo	-	3
Svalutazione crediti	196	-
Variazione imposte differite / anticipate	338	(7)
Sopravvenienze IFRS 16	-	-
Variazione dei fondi rischi	(56)	(201)
Oneri figurativi	-	16
Interessi passivi IFRS 16	-	926
Sopravvenienze	(0)	
Altre variazioni	(1.303)	39
<i>Flusso (assorbimento) di cassa dell'attività operativa prima delle variazioni del capitale circolante</i>	2.631	3.128
(Increm.)/decr. Crediti commerciali	(918)	170
(Increm.)/decr. Altre attività correnti	(824)	(991)
Increm./(decr.) Debiti verso fornitori	(1.627)	(3.075)
Increm./(decr.) Altre passività correnti	4.353	3.220
Increm./(decr.) Altre variazioni non correnti	(155)	(500)
<i>Flusso (assorbimento) di cassa dell'attività operativa per variazioni del capitale circolante</i>	829	(1.176)
Totale (B) Flusso di cassa derivante dall'attività operativa	3.460	1.952
C - DISPONIBILITA' GENERATE (ASSORBITE) DALL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
(Investimenti) / Disinvestimenti in immobilizzazioni materiali e immateriali	(2.614)	(999)
(Investimenti) / Disinvestimenti in immobilizzazioni finanziarie	1.391	-
Totale (C) Flusso (Assorbimento) di cassa derivante dall'attività di investimento	(1.223)	(999)
D - DISPONIBILITA' GENERATE (ASSORBITE) DALLE ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO		
Rimborsi IFRS16	(1.204)	(1.148)
Rimborsi finanziamenti	(6.190)	(2.172)
Nuove accensioni banche	1.000	1.075
Nuove accensioni vs Società Collegate	4.589	(250)
Finanziamenti verso Altri	(0)	310
Totale (D) Flusso (Assorbimento) di cassa derivante dalle attività di finanziamento	(1.805)	(2.185)
VARIAZIONE NETTA DELLE DISPONIBILITA' E MEZZI EQUIVALENTI	432	(1.232)
DISPONIBILITA' E MEZZI EQUIVALENTI ALLA FINE DELL'ESERCIZIO	848	2.678

33	Prospetti	Prospetto di movimentazione
	Contabili consolidati	del Patrimonio netto consolidato

Prospetto di movimentazione del Patrimonio netto consolidato

	Capitale Sociale	F.do sovrapprezzo	Riserva Legale	Effetto OIC 29	Riserva IAS 19 revised	Riserva cash flow hedge	Altre riserve	Utile (perdita) del periodo	Totale PN del Gruppo
Saldo 31/12/2023	28.704	-	1.357		(84)	43	(661)	556	29.915
Destinazione risultato dell'esercizio a riserve							556	(556)	
Consolidamento							629		629
Utile (perdita) complessiva					3	(183)	-	(524)	(705)
- di cui utile (perdita) rilevato nell'esercizio								(524)	(524)
- di cui utile (perdita) rilevato direttamente a patrimonio netto					3	(183)		-	(180)
Saldo 31/12/2024	28.704	-	1.357		(82)	(140)	524	(524)	29.840
Rettifica IAS 8				295					
Saldo rideterminato 31/12/2024	28.704	-	1.357	295	(82)	(140)	524	(524)	29.840
Destinazione risultato dell'esercizio a riserve							(524)	524	-
Consolidamento							(17)		(17)
Utile (perdita) complessiva					(3)	(12)		(760)	(775)
- di cui utile (perdita) rilevato nell'esercizio								(760)	(760)
- di cui utile (perdita) rilevato direttamente a patrimonio netto					(3)	(12)			(15)
Saldo 30/06/2025	28.704	-	1.357	295	(85)	(152)	(17)	(760)	58.888
Destinazione risultato dell'esercizio a riserve							(524)	524	-
Consolidamento							(38)		(38)
Utile (perdita) complessiva					(4)	55		(749)	(698)
- di cui utile (perdita) rilevato nell'esercizio								(749)	(749)
- di cui utile (perdita) rilevato direttamente a patrimonio netto					(4)	55			51
Saldo 31/12/2025	28.704	-	1.357	295	(86)	(85)	(38)	(749)	29.104
Rettifica IAS 8				629					
Saldo rideterminato 31/12/2025	28.704	-	1.357	924	(86)	(85)	(38)	(749)	30.027
Destinazione risultato dell'esercizio a riserve							(749)	749	-
Consolidamento									-
Utile (perdita) complessiva					(8)	62		446	500
- di cui utile (perdita) rilevato nell'esercizio								446	446
- di cui utile (perdita) rilevato direttamente a patrimonio netto					(8)	62			54
Saldo 30/06/2026	28.704	-	1.357	924	(94)	(23)	(787)	446	30.527

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

<i>(in migliaia di euro)</i>	30-giu 2026	Di cui parti correlate	30-giu 2025	Di cui parti correlate
Valore della Produzione:				
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	26.705		25.392	
Variazione delle rimanenze di prodotti finiti e lavori in corso su ordinazione			0	
Altri ricavi e proventi	535	221	398	162
Totale valore della produzione	27.240	221	25.790	162
Costi della produzione:				
Costi per consumo di merci	(1.324)		(1.224)	
Costi per servizi e godimento beni di terzi	(6.378)	(159)	(6.511)	(212)
Costi del personale	(12.426)		(12.426)	
Accantonamenti	(196)		0	
Oneri diversi di gestione	(580)		(500)	
Totale costi della produzione	(20.905)	(159)	(20.661)	(212)
Margine operativo lordo	6.336	61	5.129	(50)
Ammortamenti e svalutazioni delle Immobilizzazioni	(3.010)	(28)	(2.844)	(28)
Margine operativo netto	3.326	33	2.285	(78)
Proventi ed (oneri) finanziari	(2.214)	(549)	(2.777)	(722)
Risultato prima delle imposte	1.112	(515)	(492)	(800)
Imposte	(667)		(268)	
Utile (perdita) dell'esercizio del Gruppo	446		(760)	

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

<i>(in migliaia di euro)</i>	30-giu 2026	Di cui parti correlate	31-dic 2025	Di cui parti correlate
Attività				
Attività non correnti:				
Avviamento	19.220		20.167	
Attività immateriali	0		0	
Attività materiali	106.402		102.094	
Attività per diritto d'uso	43.847		45.233	
Partecipazioni	-		1.392	
Crediti per imposte anticipate	3.125		3.412	
Altre attività non correnti	298		299	
Totale attività non correnti	172.892	-	172.598	-
Attività correnti:				
Crediti commerciali	5.540	72	4.818	1.033
Crediti tributari	1.110		1.013	
Altre attività correnti	4.815	2.600	1.488	
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	848		416	
Totale attività correnti	12.313	2.672	7.735	1.033
Totale attività	185.205	2.672	180.333	1.033
Passività e patrimonio netto				
Patrimonio netto:				
Capitale sociale	28.704		28.704	
Riserve	1.377		1.149	
Utile (perdita) dell'esercizio del Gruppo	446		(749)	
Patrimonio netto di Gruppo	30.527		29.105	
Totale Patrimonio netto	30.527	-	29.105	
Passività non correnti:				
Fondi rischi ed oneri	84		168	
Fondo per imposte differite	3.499		3.471	
Fondo TFR	329		347	
Debiti verso banche e altri finanziatori - quota non corrente	60.287	208	55.428	
Debiti verso altri finanziatori per diritti d'uso - quota non corrente	54.093		54.214	261
Altre passività non correnti	1.106	35.281	1.141	27.393
Totale passività non corrente	119.398	35.490	114.768	27.654
Passività correnti:				
Debiti commerciali	5.601	132	7.228	343
Debiti tributari	3.499		2.261	
Debiti verso banche e altri finanziatori - quota corrente	12.327		15.284	
Debiti verso altri finanziatori per diritti d'uso - quota corrente	2.279	53	3.362	50
Altre passività correnti	11.574	7.559	8.326	6.683
Totale passività correnti	35.280	7.744	36.461	7.076
Totale passività e patrimonio netto	185.205	43.234	180.333	34.730

GRUPPO EUKEDOS

NOTE ILLUSTRATIVE

Criteri generali di redazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato

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

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

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

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

Nella predisposizione della presente relazione semestrale sono stati applicati gli stessi principi contabili e criteri di redazione adottati nella redazione del Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2025 ad eccezione di quelli specificatamente applicabili alle situazioni intermedie e dei nuovi principi contabili che hanno trovato applicazione a partire dal 1° gennaio 2026 si veda quanto indicato nella sezione principi contabili.

Contenuto del Bilancio Consolidato Semestrale Abbreviato

Il bilancio consolidato include:

1. la Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata al 30 giugno 2026, comparata con la Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata al 31 dicembre 2025. In particolare, la Situazione patrimoniale e finanziaria è redatta secondo uno schema, conforme a quanto previsto dallo IAS 1, in cui sono esposte separatamente le attività correnti e non correnti e le passività correnti e non correnti, in relazione al ciclo operativo di 12 mesi. Inoltre, ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006, gli effetti patrimoniali dei rapporti con parti correlate sono evidenziati separatamente nello schema di Situazione patrimoniale e finanziaria riportato come allegato.
2. il Conto economico consolidato del primo semestre 2026, comparato con il Conto economico del primo semestre 2025. Si rileva che lo schema di conto economico adottato, conforme a quanto previsto dallo IAS 1, evidenzia i seguenti risultati intermedi, non definiti come misura contabile nell’ambito dei Principi Contabili IFRS (pertanto i criteri di definizione di tali risultati intermedi potrebbero non essere omogenei con quelli adottati da altre società), in quanto la Direzione del Gruppo ritiene costituiscano un’informazione significativa ai fini della comprensione dei risultati economici del periodo del Gruppo:

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

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

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

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

- gli effetti delle operazioni con parti correlate sul conto economico sono evidenziati separatamente nello schema di conto economico riportato come allegato;
 - nel prospetto di conto economico, vengono evidenziati distintamente nelle voci di costo o di ricavo di riferimento ai componenti di reddito (positivi e/o negativi) derivanti da eventi od operazioni il cui accadimento risulta non ricorrente ovvero da quelle operazioni o fatti che non si ripetono frequentemente nel consueto svolgimento dell'attività.
3. il Conto economico complessivo consolidato del primo semestre 2026, comparato con il Conto economico complessivo consolidato del primo semestre 2025 è presentato secondo quanto previsto dalla versione rivista dello IAS 1;
 4. il Rendiconto finanziario consolidato per il primo semestre 2026, comparato con il Rendiconto finanziario consolidato del primo semestre 2025. Per la redazione del rendiconto finanziario, è stato utilizzato il metodo indiretto conforme a quanto previsto dallo IAS 1, per mezzo del quale l'utile o la perdita del periodo sono rettificati dagli effetti delle operazioni di natura non monetaria, da qualsiasi differimento o accantonamento di precedenti o futuri incassi o pagamenti operativi, e da elementi di ricavi o costi connessi con flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento o finanziaria;
 5. il prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato dal 1 gennaio 2024 al 30 giugno 2026;
 6. le presenti note illustrative ed i relativi allegati.

Il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2026 è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione della Capogruppo Eukedos S.p.A. in data 29 settembre 2026 e sottoposto a revisione contabile limitata da parte della società di revisione Crowe Bompani; i risultati di tale attività sono riportati nella relazione allegata alla presente Relazione Finanziaria Semestrale.

Criteri di valutazione e principi contabili adottati

Principi generali

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

I principali principi contabili adottati sono esposti qui di seguito.

Continuità aziendale

Ai sensi di quanto previsto dallo IAS 1 e in linea con le raccomandazioni in materia emanate dalle Autorità di Vigilanza, gli Amministratori hanno effettuato una rigorosa e specifica valutazione sull'applicabilità del presupposto della continuità aziendale nella redazione della presente relazione finanziaria semestrale consolidata.

Tale analisi ha preso in considerazione il profilo di rischio, l'andamento economico-finanziario storico del Gruppo e la prevedibile evoluzione della gestione, con un orizzonte temporale di riferimento non inferiore a dodici mesi dalla data di riferimento del bilancio.

In considerazione dell'andamento economico del Gruppo gli Amministratori ritengono che i flussi di cassa prodotti dalla gestione corrente sommati alle risorse finanziarie già disponibili ed a quelle che verranno rese disponibili a breve al Gruppo siano sufficienti a far fronte all'intero fabbisogno finanziario per i prossimi 12 mesi.

Si segnala inoltre che non emergono incertezze significative correlate a potenziali violazioni di vincoli contrattuali o indicatori di natura finanziaria (*financial covenants*) associati ai finanziamenti in essere che possano compromettere la regolare operatività aziendale.

Conseguentemente, non ravvisandosi elementi di incertezza sistemica o indicatori di crisi tali da far sorgere dubbi sulla capacità del Gruppo di continuare a operare nel normale corso degli affari, il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2026 è stato formalmente redatto sulla base del presupposto della continuità aziendale.

Metodologia di consolidamento

Partecipazioni in società controllate

Sono considerate controllate le società in cui il Gruppo esercita il controllo così come definito dallo IFRS 10 (“Bilancio consolidato”), ovvero quando il Gruppo è esposto o ha diritto ai rendimenti variabili derivanti dal proprio coinvolgimento con l'entità e, contemporaneamente, ha la capacità di influenzare tali rendimenti attraverso l'esercizio del potere su di essa. Le società controllate vengono incluse nel bilancio consolidato a partire dalla data nella quale si assume il controllo fino al momento in cui tale controllo cessa di esistere.

Procedure di consolidamento

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

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

La quota di interessenza degli azionisti di minoranza nelle attività nette delle controllate consolidate è identificata separatamente rispetto al patrimonio netto di Gruppo. Tale interessenza viene determinata in base alla percentuale da essi detenuta nei *fair value* delle attività e passività iscritte alla data dell'acquisizione originaria e nelle variazioni di patrimonio netto dopo tale data. Successivamente, il totale del conto economico complessivo viene attribuito ai soci della Capogruppo e alle partecipazioni di minoranza anche se questo comporta che le partecipazioni di minoranza abbiano un saldo negativo.

Aggregazione d'impresa

Le aggregazioni d'impresa sono contabilizzate applicando il metodo dell'acquisizione in conformità all'IFRS 3. Il corrispettivo trasferito in un'aggregazione aziendale è determinato alla data in cui viene assunto il controllo ed è pari al *fair value* delle attività trasferite, delle passività assunte e degli eventuali strumenti finanziari emessi dal Gruppo. I costi direttamente attribuibili e accessori all'acquisizione sono rilevati a conto economico come costi del periodo nel quale sono sostenuti, ad eccezione dei costi di emissione di titoli azionari o di debito che seguono le regole dello IAS 32 e dell'IFRS 9.

Le attività identificabili acquisite e le passività assunte sono iscritte al loro *fair value* alla data di acquisizione, ad eccezione di quanto diversamente previsto dall'IFRS 3 (quali ad esempio le imposte differite, i benefici ai dipendenti e le attività non correnti detenute per la vendita in accordo con l'IFRS 5, valutate al *fair value* meno i costi di vendita).

L'avviamento è determinato come l'eccedenza tra la sommatoria del corrispettivo trasferito, del valore delle partecipazioni di minoranza e, nelle acquisizioni a fasi, del *fair value* della partecipazione precedentemente detenuta nell'acquisita, rispetto al *fair value* delle attività nette identificabili acquisite alla data di acquisizione. Se il valore delle attività nette identificabili acquisite eccede la somma del corrispettivo trasferito, della quota delle minoranze e della partecipazione pregressa, tale eccedenza (utile da acquisto a prezzi favorevoli o badwill) viene iscritta immediatamente a conto economico, previa rideterminazione della correttezza della valutazione delle poste.

Le aggregazioni aziendali sono contabilizzate applicando il metodo dell'acquisizione (Acquisition Method) in conformità all'IFRS 3.

Nei casi in cui l'acquisizione del controllo avvenga contestualmente alla sottoscrizione di contratti di opzione incrociati (clausole Put e Call) sulla quota residua degli azionisti di minoranza, si procede alla rilevazione di una passività finanziaria pari al valore attuale del prezzo di esercizio stimato dell'opzione (ai sensi dello IAS 32). Qualora i rischi e i benefici economici associati alle quote oggetto di opzione non siano ancora trasferiti al Gruppo, tale passività viene iscritta in contropartita al patrimonio netto (stornando la quota delle minoranze o impattando le riserve del Gruppo, a seconda della accounting policy scelta). Se invece i rischi e i benefici si considerano già trasferiti (*Anticipated Acquisition Method*), la transazione viene trattata come l'acquisto immediato del 100% della società, e il valore della passività concorre a determinare il corrispettivo trasferito ai fini del calcolo dell'avviamento.

L'interessenza degli azionisti di minoranza (*Non-controlling Interests*) nell'impresa acquisita è inizialmente valutata, per ciascuna specifica operazione, secondo una delle due metodologie previste dall'IFRS 3:

Al *fair value* alla data di acquisizione, includendo così la quota di avviamento di pertinenza delle minoranze (Full Goodwill Method);

In misura proporzionale alla quota della minoranza nelle attività nette identificabili espresse a fair value della società acquisita (Partial Goodwill Method).

Le operazioni di “*business combinations involving entities or businesses under common control*” (BCUCC) sono espressamente escluse dall'ambito di applicazione dell'IFRS 3. Un'aggregazione aziendale che coinvolge imprese o aziende sotto comune controllo è un'aggregazione in cui tutte le imprese o aziende sono, in ultimo, controllate dallo stesso soggetto o dagli stessi soggetti sia prima sia dopo l'aggregazione, e il controllo non è di natura temporanea. Le operazioni che rientrano in tale casistica, qualora non abbiano una significativa sostanza economica sui flussi di cassa futuri delle attività nette trasferite, vengono contabilizzate secondo il principio della continuità dei valori (valori storici netti). Al contrario, nel caso in cui l'operazione presenti una chiara e significativa sostanza economica, si applicano per analogia i criteri di contabilizzazione a *fair value* previsti dall'IFRS 3.

Attività immateriali

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

Marchi e brevetti

I marchi e i brevetti sono rilevati inizialmente al costo di acquisto. I brevetti e i marchi a vita utile definita sono ammortizzati a quote costanti in base alla loro vita utile stimata. I marchi a vita utile indefinita non sono sottoposti ad ammortamento, ma sono verificati annualmente per riduzione di valore (*impairment test*) ai sensi dello IAS 36.

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

I costi associati alla manutenzione dei programmi software sono imputati a conto economico nel periodo in cui sono sostenuti. I costi direttamente associati allo sviluppo di programmi software identificabili e controllati, atti a generare benefici economici futuri per più di un esercizio, vengono capitalizzati tra le attività immateriali e ammortizzati lungo la loro vita utile.

Attività immateriali generate internamente – costi di ricerca e sviluppo

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

Le attività immateriali generate internamente derivanti dallo sviluppo sono iscritte nell'attivo patrimoniale unicamente se la Società è in grado di dimostrare il soddisfacimento di tutte le seguenti condizioni (par 57 IAS 38):

- La fattibilità tecnica del completamento dell'attività immateriale in modo da renderla disponibile all'uso o alla vendita;
- L'intenzione di completare l'attività immateriale per utilizzarla o venderla;
- La capacità di utilizzare o vendere l'attività immateriale;
- Il modo in cui l'attività immateriale genererà probabili benefici economici futuri;
- La disponibilità di risorse tecniche, finanziarie e di altro tipo adeguate per completare lo sviluppo;
- La capacità di valutare attendibilmente il costo attribuibile all'attività immateriale durante il suo sviluppo.

Quando le attività generate internamente non soddisfano tali criteri, i costi di sviluppo sono imputati al conto economico dell'esercizio nel quale sono sostenuti.

Tali attività immateriali sono ammortizzate su base lineare lungo la loro vita utile stimata. La vita utile stimata delle principali attività immateriali, è la seguente:

Categoria	Vita utile
Marchi (*)	10 anni
Software e costi di sviluppo	5 anni

(*) i marchi sono iscrivibili solo se acquisiti a titolo oneroso, escludendo quelli generati internamente

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

Tali attività immateriali sono ammortizzate su base lineare lungo la loro vita utile stimata. La vita utile stimata delle principali attività immateriali è la seguente:

I costi di impianto e di ampliamento non sono oggetto di capitalizzazione e vengono interamente imputati a conto economico nell'esercizio in cui sono sostenuti.

Attività materiali

Le attività materiali sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, al netto degli ammortamenti accumulati e delle eventuali perdite per riduzione di valore (impairment) determinate ai sensi dello IAS 36.

Il costo include il costo di acquisto (comprensivo di dazi e tasse non recuperabili), gli oneri accessori direttamente sostenuti per localizzare e predisporre l'attività affinché sia in grado di funzionare, nonché la stima iniziale dei costi di smantellamento, rimozione del bene e bonifica del sito su cui insiste.

In conformità allo IAS 23, gli interessi passivi direttamente attribuibili all'acquisizione, costruzione o produzione di un bene giustificante (*qualifying asset*), che richiede un periodo di tempo significativo prima di essere pronto per l'uso o per la vendita, vengono capitalizzati come parte del costo dell'attività stessa. Gli altri costi di finanziamento sono imputati a conto economico nell'esercizio in cui sono sostenuti.

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

I costi inerenti l'ampliamento, l'ammodernamento o il miglioramento degli elementi strutturali di proprietà sono capitalizzati esclusivamente se aumentano i benefici economici futuri del bene e se soddisfano i requisiti per l'iscrizione nell'attivo.

L'ammortamento viene calcolato a quote costanti sulla base della vita utile stimata dei beni (o delle singole componenti significative aventi vita utile differente, in conformità al *component approach* dello IAS 16), al netto dei relativi valori residui qualora questi siano significativi e determinabili in modo attendibile. L'ammortamento ha inizio nel momento in cui il bene diventa disponibile per l'uso. I terreni non sono soggetti ad ammortamento.

L'ammortamento viene calcolato a quote costanti sulla base della vita utile stimata dei beni (o delle singole componenti significative aventi vita utile differente, in conformità al *component approach* dello IAS 16), al netto dei relativi valori residui qualora questi siano significativi e determinabili in modo attendibile. L'ammortamento ha inizio nel momento in cui il bene diventa disponibile per l'uso. I terreni non sono soggetti ad ammortamento.

Le aliquote percentuali medie applicate sono le seguenti:

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%

Partecipazioni in società collegate

Le società collegate sono quelle imprese nelle quali il Gruppo esercita un'influenza notevole definita come il potere di partecipare alla determinazione delle politiche finanziarie e gestionali della partecipata, senza tuttavia detenerne il controllo o il controllo congiunto. Le joint venture sono accordi a controllo congiunto in cui le parti detengono diritti sulle attività nette dell'accordo

Le partecipazioni in imprese collegate e joint venture sono contabilizzate con il metodo del patrimonio netto, a partire dalla data in cui inizia l'influenza notevole o il controllo congiunto fino al momento in cui tale influenza notevole cessa di esistere. In base a tale metodo, la partecipazione è inizialmente iscritta al costo di acquisto e successivamente rettificata per riflettere la quota di pertinenza del Gruppo nei risultati d'esercizio e nelle altre componenti del conto economico complessivo della partecipata. I dividendi distribuiti dalla collegata riducono il valore contabile della partecipazione.

Qualora la quota di pertinenza del Gruppo nelle perdite della collegata ecceda il valore contabile della partecipazione, quest'ultimo viene azzerato. Eventuali ulteriori perdite vengono imputate a riduzione del valore degli altri elementi a lungo termine che, pur avendo natura differente, costituiscono parte dell'investimento netto complessivo del Gruppo nella partecipata (quali crediti o finanziamenti a lungo termine). Ulteriori perdite eccedenti anche tale valore vengono accantonate in un apposito fondo rischi unicamente nella misura in cui il Gruppo abbia contratto obbligazioni legali o implicite, ovvero abbia effettuato pagamenti per conto della partecipata.

Avviamento

L'avviamento derivante dall'acquisizione di una controllata rappresenta l'eccedenza del corrispettivo trasferito, dell'importo delle partecipazioni di minoranza (*Non-controlling Interests*) e, nelle acquisizioni a stadi, del *fair value* alla data di acquisizione delle quote precedentemente detenute, rispetto al *fair value* delle attività identificabili acquisite e delle passività assunte alla data di acquisizione.

In conformità all'IFRS 3, l'avviamento è iscritto come attività non corrente e non è soggetto ad ammortamento sistematico. Esso viene sottoposto a verifica per riduzione di valore (*impairment test*) con frequenza almeno annuale, o più spesso se vi sono indicatori di potenziali perdite di valore, in conformità allo IAS 36. Le perdite per riduzione di valore accertate sono rilevate immediatamente a conto economico e non sono oggetto di successivi ripristini di valore (riprese di valore).

In caso di parziale o totale cessione di un'impresa controllata, il valore contabile residuo dell'avviamento ad essa allocato è incluso nella determinazione della plusvalenza o minusvalenza da alienazione.

Perdite di valore (“*Impairment*”)

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

L'avviamento e le attività immateriali a vita utile indefinita (o non ancora disponibili per l'uso) vengono obbligatoriamente sottoposti a verifica per riduzione di valore almeno una volta all'anno, in sede di chiusura dell'esercizio, o più frequentemente qualora vi siano manifestazioni di potenziali perdite di valore.

Il valore recuperabile è definito come il maggiore tra il *fair value* al netto dei costi di dismissione e il suo valore d'uso. Nella determinazione del valore d'uso, i flussi di cassa futuri stimati, derivanti dai piani economico-finanziari approvati dal Management, vengono attualizzati al loro valore presente. Il tasso di attualizzazione utilizzato è un tasso al lordo delle imposte (WACC pre-tax) che riflette le valutazioni correnti del mercato sul valore temporale del denaro e i rischi specifici dell'attività o della CGU non riflessi nelle stime dei flussi di cassa.

Se il valore recuperabile di un'attività (o di una CGU) risulta inferiore al relativo valore contabile, quest'ultimo viene ridotto al valore recuperabile. La svalutazione viene imputata immediatamente a conto economico. In caso di svalutazione di una CGU, la perdita viene allocata in via prioritaria all'avviamento a essa attribuito e, per la quota residua, alle altre attività della CGU in proporzione al loro valore contabile.

Qualora i motivi che hanno determinato la svalutazione vengano meno, il valore contabile dell'attività viene ripristinato (ripresa di valore) a conto economico entro i limiti del valore netto di carico che l'attività avrebbe avuto se la svalutazione non fosse mai stata rilevata. La svalutazione dell'avviamento non è mai oggetto di successivo ripristino, neppure in contesti in cui una perdita rilevata in un bilancio trimestrale o semestrale intermedio non risulti più confermata a fine esercizio, in conformità a quanto stabilito dall'IFRIC 10.

Attività non correnti detenute per la vendita e Discontinued Operation

Le Attività e Passività non correnti destinate alla vendita e *Discontinued Operation* sono classificate come tali quando il loro valore contabile sarà recuperato principalmente attraverso la vendita piuttosto che attraverso l'utilizzo e ai sensi dell'IFRS 5, tali attività vengono valutate al minore tra il loro precedente valore contabile e il relativo *fair value* al netto dei costi di dismissione. Da tale momento, le attività materiali e immateriali incluse nel gruppo in dismissione cessano di essere ammortizzate.

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

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

Una componente del Gruppo viene invece classificata come attività operativa cessata (*Discontinued Operation*) se rappresenta una linea di business principale o un'area geografica significativa di attività che è stata dismessa o è classificata come detenuta per la vendita. I risultati economici complessivi di tali attività, unitamente all'eventuale plusvalenza o minusvalenza da realizzo, vengono esposti separatamente nel Conto Economico in un'unica voce netta denominata 'Risultato delle attività operative cessate'.

Contratti di locazione - leasing

In conformità all'IFRS 16, il Gruppo adotta un modello contabile unico per la rilevazione dei contratti di locazione in qualità di locatario (*lessee*), eliminando la distinzione tra leasing finanziari e operativi.

Alla data di decorrenza del contratto, il Gruppo rileva nello stato patrimoniale un'attività rappresentativa del Diritto d'Uso (*Right-of-Use Asset*) e una Passività verso altri finanziatori per diritti d'suo (*Lease Liability*). La passività è inizialmente valutata al valore attuale dei pagamenti dovuti per i canoni di locazione non ancora versati a tale data, scontati utilizzando il tasso di interesse implicito del contratto o, qualora non sia facilmente determinabile, il tasso di finanziamento marginale del Gruppo (*Incremental Borrowing Rate*).

Il Diritto d'Uso è inizialmente valutato al costo, che comprende l'importo della valutazione iniziale della passività, gli eventuali pagamenti dovuti per il leasing effettuati alla data di decorrenza o antecedentemente (al netto degli incentivi ricevuti), i costi diretti iniziali sostenuti e la stima dei costi di smantellamento o ripristino del bene. Successivamente, il Diritto d'Uso viene ammortizzato a quote costanti lungo la durata del contratto di leasing, a meno che la durata della vita utile del bene sottostante sia inferiore o sia ragionevolmente certa l'acquisizione della proprietà al termine del contratto (tramite opzione di riscatto); in tali casi, l'ammortamento segue la vita utile del bene.

I pagamenti dei canoni riducono la passività finanziaria; gli interessi passivi calcolati sulla passività residua sono rilevati a conto economico lungo la durata del contratto di locazione applicando il criterio del tasso di interesse effettivo. I contratti a breve termine (durata pari o inferiore a 12 mesi) e quelli aventi a oggetto beni di modico valore (*low-value assets*) sono esenti da questa contabilizzazione e i relativi canoni sono imputati a conto economico su base lineare.

Le migliorie e le spese incrementative sostenute su beni di terzi o in leasing vengono iscritte tra le Immobilizzazioni materiali (IAS 16) e ammortizzate lungo il periodo minore tra la vita utile stimata delle migliorie stesse e la durata residua del relativo contratto di locazione (tenendo conto di eventuali rinnovi ragionevolmente certi).

Crediti commerciali

I crediti commerciali sono rilevati inizialmente al loro prezzo di transazione (in conformità all'IFRS 15), a meno che non contengano una significativa componente finanziaria. Gli altri crediti finanziari sono rilevati al *fair value* comprensivo dei costi di transazione direttamente attribuibili. Successivamente, i crediti sono valutati al costo ammortizzato utilizzando il criterio del tasso di interesse effettivo, al netto del fondo svalutazione per perdite attese. I crediti commerciali a breve termine non vengono attualizzati qualora l'effetto dell'attualizzazione dei flussi finanziari risulti irrilevante.

In conformità all'IFRS 9, il Gruppo adotta l'approccio semplificato per la determinazione delle perdite di valore, calcolando il fondo svalutazione a fronte delle perdite storiche attese lungo l'intera vita del credito (*Lifetime Expected Credit Losses - ECL*).

Ai fini della stima delle perdite attese, i crediti commerciali vengono analizzati e raggruppati in classi omogenee sulla base dei giorni di scaduto attraverso una matrice di accantonamento. Le percentuali storiche di svalutazione così determinate vengono periodicamente riviste e rettificare per incorporare elementi informativi di natura predittiva (*forward-looking information*) che riflettono le aspettative future circa la solvibilità di specifici debitori, le dinamiche del settore di appartenenza e l'evoluzione del contesto macroeconomico generale.

Accantonamenti – Fondi rischi diversi

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

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

Benefici ai dipendenti

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

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

Strumenti finanziari

Uno strumento finanziario è qualsiasi contratto che dia origine a un'attività finanziaria per un'entità e a una passività finanziaria o a uno strumento rappresentativo di capitale per un'altra entità. Il Gruppo iscrive le attività e le passività finanziarie nella propria situazione patrimoniale-finanziaria nel momento in cui diviene parte vincolata nelle clausole contrattuali dello strumento.

Attività finanziarie

Ai sensi dell'IFRS 9, al momento della rilevazione iniziale, le attività finanziarie sono classificate in una delle tre categorie seguenti, in base al modello di business adottato per la loro gestione e alle caratteristiche dei flussi di cassa contrattuali (*test SPPI - Solely Payments of Principal and Interest*):

- **Costo ammortizzato:** attività detenute con l'obiettivo di incassare i flussi di cassa contrattuali rappresentati unicamente da capitale e interessi (es. crediti commerciali, finanziamenti erogati, titoli di debito held-to-collect). Se tali elementi hanno scadenza superiore a un anno e sono infruttiferi o fruttiferi a tassi inferiori a quelli di mercato, vengono inizialmente attualizzati al tasso di mercato, rilevando la componente finanziaria a conto economico lungo la durata dello strumento tramite il metodo dell'interesse effettivo.
- **Fair Value** con contropartita nelle altre componenti del conto economico complessivo (FVTOCI): attività detenute sia per incassare i flussi contrattuali sia per la vendita.
- **Fair Value** con contropartita nel conto economico (FVTPL): categoria residuale che include tutte le attività non classificate nelle precedenti, incluse le quote in fondi e le attività detenute per la negoziazione (trading). La valutazione al costo storico per assenza di quotazioni attive non è ammessa.

Le svalutazioni per riduzione di valore di tutte le attività finanziarie valutate al costo ammortizzato o al FVTOCI sono determinate applicando il modello predittivo delle perdite attese (Expected Credit Loss - ECL),

stimando il rischio di default fin dalla rilevazione iniziale dello strumento senza attendere il verificarsi di un'evidenza oggettiva di perdita.

Disponibilità liquide e mezzi equivalenti

La voce include la cassa, i conti correnti bancari, i depositi a domanda e gli altri investimenti finanziari a breve termine ad elevata liquidità, prontamente convertibili in cassa e soggetti a un rischio non significativo di variazione di valore.

Passività finanziarie e strumenti derivati

Le Passività finanziarie includono i debiti finanziari (quali prestiti obbligazionari e finanziamenti bancari) e i debiti commerciali. Ad eccezione delle passività per derivati commerciali o finanziari, esse sono valutate al costo ammortizzato applicando il criterio del tasso di interesse effettivo.

Gli strumenti finanziari derivati sono rilevati inizialmente e successivamente al *fair value*. Le variazioni di *fair value* dei derivati speculativi o non qualificabili ai fini della contabilità di copertura (*Hedge Accounting*) sono imputate immediatamente a conto economico. Per i derivati che soddisfano i requisiti di copertura, le variazioni di *fair value* sono rilevate a conto economico (per le coperture di Fair Value) o nel prospetto dell'OCI (per le coperture di Cash Flow).

Capitale sociale

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

Stock Options

I piani di incentivazione basati su opzioni azionarie (*Stock Options*) concessi ai dipendenti, amministratori o collaboratori sono contabilizzati in conformità all'IFRS 2.

Il *fair value* delle opzioni alla data di assegnazione (*grant date*) viene determinato mediante l'utilizzo di modelli matematici di valutazione attuariale (quali Black-Scholes o modelli binomiali) e non è oggetto di successive rideterminazioni. Tale valore rappresenta un costo del personale e viene rilevato a Conto Economico lungo il periodo di maturazione dei diritti (*vesting period*), con contropartita diretta in un'apposita riserva di Patrimonio Netto. L'importo cumulato rilevato viene periodicamente rivisto alla fine di ogni esercizio per riflettere la migliore stima del numero di opzioni che matureranno effettivamente sulla base delle sole condizioni di servizio o di performance non di mercato.

Debiti commerciali e altre passività

I debiti commerciali e gli altri debiti di natura finanziaria sono iscritti inizialmente al loro *fair value*, al netto dei costi di transazione direttamente attribuibili. Successivamente alla rilevazione iniziale, essi sono valutati al costo ammortizzato applicando il criterio del tasso di interesse effettivo.

I debiti commerciali a breve termine, non essendo associati a una componente significativa di finanziamento, non vengono attualizzati e sono mantenuti al loro valore nominale (prezzo di fatturazione), in quanto l'effetto dell'attualizzazione dei flussi finanziari risulta del tutto irrilevante.

Ricavi da contratti con i clienti

I ricavi derivanti da contratti con i clienti sono riconosciuti in conformità all'IFRS 15 applicando il modello sequenziale articolato in cinque fasi (5-Step Model):

- Identificazione del contratto con il cliente;
- Identificazione delle obbligazioni di fare (*performance obligations*) contenute nel contratto;
- Determinazione del prezzo della transazione;
- Allocazione del prezzo della transazione alle singole obbligazioni di fare;
- Riconoscimento del ricavo al momento (o lungo il periodo) in cui l'entità adempie all'obbligazione di fare.

Il ricavo viene rilevato per l'importo che riflette il corrispettivo a cui la società ha diritto in cambio del trasferimento di beni o servizi, al momento in cui avviene il trasferimento del controllo al cliente.

Per le vendite di beni i ricavi sono riconosciuti in un preciso momento nel tempo (*at a point in time*), che coincide solitamente con la spedizione o la consegna della merce a seconda dei termini contrattuali applicati (es. Incoterms), momento in cui il cliente acquisisce il controllo materiale e i poteri di utilizzo del bene.

Per le prestazioni di servizi i ricavi sono riconosciuti lungo un periodo di tempo (*over time*) se sono soddisfatti i requisiti dell'IFRS 15 (es. il cliente riceve e consuma simultaneamente i benefici della prestazione o l'attività crea un'attività senza usi alternativi). In tal caso, il ricavo è rilevato in base allo stato di avanzamento dell'obbligazione, calcolato secondo metodi coerenti (metodo dell'input o dell'output). Se i requisiti non sono soddisfatti, il ricavo viene iscritto al momento del completamento del servizio.

Interessi attivi

Gli interessi attivi sono rilevati in applicazione del principio della competenza temporale, sulla base dell'importo finanziato e del tasso di interesse effettivo applicabile (ai sensi dell'IFRS 9). Il tasso di interesse effettivo rappresenta il tasso che sconta esattamente gli incassi futuri stimati lungo la vita attesa dell'attività finanziaria per riportarli al valore contabile lordo originario della stessa.

Imposte

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

Le imposte correnti sul reddito dell'esercizio, iscritte tra i "debiti per imposte sul reddito" al netto degli acconti versati, ovvero nella voce "crediti per imposte sul reddito" qualora il saldo netto risulti a credito, sono determinate in base alla stima del reddito imponibile e in conformità alle disposizioni in vigore. Le imposte correnti sono basate sul risultato imponibile dell'esercizio. Il reddito imponibile differisce dal risultato riportato nel conto economico poiché esclude componenti positivi e negativi che saranno tassabili o deducibili in altri esercizi e esclude inoltre voci che non saranno mai tassabili o deducibili. La passività per imposte correnti è calcolata utilizzando le aliquote vigenti o di fatto vigenti alla data di bilancio.

Le imposte anticipate e differite sono determinate sulle differenze temporanee che emergono tra il valore contabile delle attività e delle passività iscritte in bilancio e il corrispondente valore riconosciuto ai fini fiscali. Le passività fiscali differite sono generalmente rilevate per tutte le differenze temporanee imponibili. Le attività fiscali differite (imposte anticipate) sono rilevate nella misura in cui sia ritenuto probabile il

conseguimento di futuri redditi imponibili sufficienti a consentire l'utilizzo delle differenze temporanee deducibili e delle perdite fiscali riportabili. Il valore contabile delle attività fiscali differite viene riesaminato ad ogni data di bilancio e ridotto qualora non sia più probabile l'esistenza di un sufficiente imponibile fiscale tale da permettere il recupero totale o parziale dell'attività.

Le imposte anticipate e differite sono calcolate applicando l'aliquota fiscale che si prevede sarà in vigore al momento del realizzo dell'attività o dell'estinzione della passività, sulla base delle aliquote emanate o sostanzialmente emanate alla data di bilancio.

Le imposte correnti e differite sono imputate direttamente a Conto Economico, ad eccezione di quelle relative a voci rilevate direttamente a Patrimonio Netto o nel Prospetto delle altre componenti del conto economico complessivo (*Other Comprehensive Income - OCI*), nel qual caso anche le relative imposte sono imputate, rispettivamente, al Patrimonio Netto o all'OCI.

In conformità allo IAS 1, le attività e le passività fiscali differite e anticipate sono classificate esclusivamente tra le attività e passività non correnti, indipendentemente dal loro orizzonte temporale stimato di realizzo.

Risultato per azione

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

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

Dividendi

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

Uso di stime

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

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

A) Perdite per riduzione di valore delle attività non finanziarie (*Impairment Test*)

Il processo di verifica delle perdite di valore dell'avviamento e delle altre attività materiali e immateriali richiede la stima del valore d'uso delle Unità Generatrici di Cassa (CGU). Tale determinazione è strettamente

legata alla formulazione di piani economico-finanziari futuri (flussi di cassa attesi) e alla definizione dei tassi di attualizzazione (*WACC*) e di crescita (*g-rate*) applicati.

B) Determinazione della vita utile delle attività materiali, immateriali e dei Diritti d'Uso

La determinazione della vita utile stimata delle immobilizzazioni e, nel caso dell'IFRS 16, la valutazione della ragionevole certezza del rinnovo o della disdetta anticipata delle opzioni contrattuali di leasing, comportano un elevato grado di giudizio e influenzano l'ammontare degli ammortamenti imputati a conto economico.

C) Fondo svalutazione crediti commerciali e attività finanziarie (*Expected Credit Loss*)

La stima delle perdite attese sui crediti viene elaborata sulla base di modelli statistici (matrici di accantonamento) che integrano serie storiche di perdita con assunzioni previsionali (*forward-looking information*) legate alla solvibilità dei debitori e agli scenari macroeconomici futuri.

D) Fondi per rischi e oneri

La rilevazione di accantonamenti a fronte di passività potenziali (es. contenziosi legali, fiscali o impegni contrattuali) richiede l'esercizio di giudizi complessi circa la probabilità del verificarsi dell'evento e la quantificazione monetaria della miglior stima dell'esborso finanziario richiesto per adempiere all'obbligazione, legale o implicita, alla data di bilancio.

E) Imposte anticipate

La capitalizzazione delle attività per imposte anticipate è effettuata esclusivamente sulla base dei piani industriali approvati e della conseguente aspettativa di capienza dei redditi imponibili futuri. La valutazione del recupero effettivo delle imposte anticipate dipende da proiezioni economico-finanziarie che possono variare nel tempo, determinando potenziali svalutazioni o ripristini di valore.

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

In conformità a quanto previsto dalla Comunicazione Consob DEM/6064293 del 28 luglio 2006, in presenza di eventi ed operazioni significative non ricorrenti o di operazioni atipiche e inusuali, viene fornita specifica informativa nelle note illustrative circa l'incidenza che tali fattispecie hanno sulla situazione patrimoniale-finanziaria e sul risultato economico del periodo."

Parti correlate

Per parti correlate si intendono principalmente quelle che con Eukedos S.p.A. condividono il medesimo soggetto controllante, le società che direttamente o indirettamente, attraverso uno o più intermediari, controllano, sono controllate, oppure sono soggette a controllo congiunto da parte di Eukedos S.p.A. e quelle nelle quali la medesima detiene una partecipazione tale da poter esercitare un'influenza notevole. Nella definizione di parti correlate rientrano, inoltre, le entità che gestiscono piani di benefici post-pensionistici per

i dipendenti della società Eukedos S.p.A. e di società da questa controllate, nonché i Sindaci e i loro stretti familiari, i dirigenti con responsabilità strategiche e i loro stretti familiari. I dirigenti con responsabilità strategiche sono coloro che hanno il potere e la responsabilità, diretta o indiretta, della pianificazione, della direzione, del controllo delle attività della Società e comprendono i relativi Amministratori.

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

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

Variazioni ai principi contabili internazionali

In conformità a quanto richiesto dallo IAS 8 (Principi contabili, cambiamenti nelle stime contabili ed errori), di seguito vengono illustrate le modifiche ai principi contabili applicate dal Gruppo. La trattazione include esclusivamente le novità e gli emendamenti già omologati dalla Commissione Europea ed entrati in vigore, escludendo quelli pubblicati dall'International Accounting Standards Board (IASB) ma non ancora applicabili in quanto privi di formale recepimento da parte dell'Unione Europea.

1) Principi contabili ed emendamenti obbligatoriamente applicabili

Vengono riportati i nuovi principi o le modifiche a principi già esistenti la cui applicazione è divenuta obbligatoria, con l'indicazione dei relativi Regolamenti di omologazione comunitari:

- Modifiche all'IFRS 9 e all'IFRS 7 – Classificazione e misurazione degli strumenti finanziari: Emendamenti volti a chiarire i requisiti di classificazione delle attività finanziarie (inclusi gli elementi legati a parametri di sostenibilità/ESG) e le relative informative.
- Modifiche all'IFRS 9 e all'IFRS 7 – Contratti per la fornitura di energia elettrica da fonti rinnovabili: Nuove regole per la gestione dei contratti di acquisto di energia c.d. Virtual PPA o contratti simili.
- Annual Improvements to IFRS Accounting Standards – Volume 11: Modifiche minori e chiarimenti terminologici applicati a diversi standard internazionali.

L'adozione di tali emendamenti non ha comportato impatti significativi sulla situazione patrimoniale-finanziaria, sul risultato economico o sui flussi di cassa del Gruppo.

2) Principi contabili ed emendamenti omologati ma non ancora obbligatori

Si segnala inoltre che la Commissione Europea ha formalmente omologato, tramite il Regolamento (UE) 2026/338, il nuovo principio IFRS 18 “Presentazione e informativa di bilancio” (destinato a sostituire lo IAS 1). Tale principio sarà obbligatorio per gli esercizi che avranno inizio a partire dal 1° gennaio 2027; il Gruppo ha scelto di non avvalersi della facoltà di applicazione anticipata e sta valutandone gli effetti sui propri schemi di presentazione e sistemi informativi.

54	Relazione Finanziaria Semestrale al 30 giugno 2026 Note Illustrative	Commento alle principali voci del conto economico e alla situazione patrimoniale e finanziaria consolidata
----	--	---

Commento alle principali voci della situazione patrimoniale e finanziaria consolidata

Avviamenti ed Attività immateriali

Avviamento

Gli avviamenti iscritti nel bilancio consolidato pari a 19.220 mila euro sono riferibili principalmente alla società controllata Edos S.r.l. e allocati alle singole Unità Generatrici di Cassa (CGU) identificate nelle residenze sanitarie assistenziali (RSA).

Rispetto al 31 dicembre 2025, la voce ha subito le seguenti variazioni nel perimetro di consolidamento:

- un decremento di 1.041 mila euro a seguito della cessione della partecipazione nella società Poggio Imperiale S.r.l. da parte della Capogruppo Eukedos S.p.A.;
- un incremento di euro 94 mila riconducibile all'acquisizione, da parte della controllata Edos S.r.l., del Centro Diurno Leopardi e del Centro Domiciliare, il cui costo è stato allocato ad avviamento in via provvisoria in conformità all'IFRS 3;
- l'allocazione ad avviamento della quota residua del disavanzo emerso dalle operazioni di fusione societaria che hanno interessato la controllata Hiberna Regis S.r.l.

L'*impairment test* annuale effettuato in sede di bilancio consolidato al 31 dicembre 2025 non aveva evidenziato perdite di valore. Con riferimento alla situazione al 30 giugno 2026, il Management ha analizzato i fattori interni ed esterni di mercato e le performance delle nuove attività acquisite, non riscontrando indicatori di perdita (*trigger events*) tali da richiedere l'effettuazione di un *impairment test* straordinario su base semestrale. Si precisa, inoltre, che la stagionalità tipica del settore delle RSA, che risente positivamente del periodo estivo, comporta il fisiologico differimento di parte del risultato economico atteso dell'esercizio al secondo semestre.

La stima del valore recuperabile delle CGU comporta un elevato grado di discrezionalità e l'utilizzo di assunzioni previsionali da parte del Management; di conseguenza, il Gruppo monitorerà costantemente l'evoluzione degli eventi e l'andamento dei flussi di cassa al fine di identificare tempestivamente l'eventuale necessità di rilevare svalutazioni in periodi futuri.

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

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

Attività immateriali

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

Attività materiali e Attività per diritto d’uso

Attività materiali

Il valore netto delle attività materiali è il seguente:

	30-giu 2026	31-dic 2025
Terreni e fabbricati	64.225	63.848
Impianti e macchinari	3.410	3.368
Attrezzature industriali e commerciali	896	831
Altri beni	1.397	1.504
Immobilizzazioni in corso e acconti	36.474	32.543
Totale	106.402	102.094

La voce in oggetto presenta la seguente movimentazione nel corso del primo semestre 2026:

	Al 31/12/2025	Incrementi	Movimentazione al 30/06/2026 (Decrementi)			Amm.ti e	Al 30/06/2026
Costo storico							
Terreni e fabbricati	79.338	765			801		80.903
Impianti e macchinari	6.448	216					6.664
Attrezzature ind.li e comm.li	3.883	169	(102)				3.951
Altri beni	9.433	49	(100)				9.382
Immobilizzazioni in corso e acc.ti	32.543	2.363			1.568		36.474
Totale	131.645	3.562	(202)	2.369	0		137.374
Fondo ammortamento							
Terreni e fabbricati	15.490					1.189	16.679
Impianti e macchinari	3.080					173	3.254
Attrezzature ind.li e comm.li	3.052		(102)			105	3.055
Altri beni	7.929		(100)			157	7.985
Totale	29.552	0	(202)	-	1.623		30.973
Valore netto	102.094	3.562	0	2.369	(1.623)		106.402

Le variazioni rispetto al 31 dicembre 2025 sono date dall’effetto combinato

- degli ammortamenti di periodo
- degli investimenti effettuati nel corso del primo semestre 2026 indicati nella colonna “Incrementi”
- delle cessioni di attivi così come indicate nella colonna “Decrementi”

- dell'aumento della voce "Terreni e fabbricati" a seguito della riclassifica, allocata nella colonna "Altre variazioni" all'interno delle immobilizzazioni materiali del credito IVA relativo maturato sui costi di realizzazione della RSA sita in Cornaredo.
- dell'aumento della voce "Immobilizzazioni in corso" a seguito della capitalizzazione degli interessi passivi sostenuti dalla controllata Hiberna Regis S.r.l. sui finanziamenti accesi per la realizzazione di alcune RSA ancora in costruzione alla data del 30 giugno 2026.

Attività per diritto d'uso

In conformità all'IFRS 16, questa voce dello Stato Patrimoniale accoglie il valore dei diritti d'uso relativi ai beni immobili e mobili condotti in locazione dal Gruppo. Al momento della rilevazione iniziale, tali attività sono iscritte al costo, che corrisponde al valore attuale dei pagamenti minimi futuri dovuti per il leasing (iscritti in contropartita tra le Passività finanziarie per leasing), incrementato di eventuali costi diretti iniziali e stime di ripristino. Successivamente, i diritti d'uso sono valutati al costo al netto degli ammortamenti cumulati e delle eventuali perdite per riduzione di valore.

In particolare, la voce include principalmente i diritti d'uso associati ai contratti di locazione immobiliare della sede istituzionale e delle strutture sanitarie e residenziali (RSA) in cui opera la controllata Edos S.r.l., ammortizzati lungo la durata residua dei rispettivi contratti tenendo conto dei rinnovi considerati ragionevolmente certi.

La voce in oggetto presenta la seguente movimentazione nel corso del primo semestre 2026:

	Movimentazione al 30/06/2026			
	Al 31/12/2025	Incrementi Decrementi	Decrementi	Amm.ti e Svalutazioni
Diritto d'uso beni di terzi - Ifrs 16	64.235			
F.do amm.to diritto d'uso-Ifrs 16	(19.002)			(1.979)
Totale Fondo Ammortamento	45.233	0	0	(1.979)
				Al 30/06/2026
				64.235
				(20.388)
				43.847

Partecipazioni

La voce "Partecipazioni" in "Imprese collegate" accoglieva, al 31 dicembre 2025, il valore contabile della partecipazione nella società collegata Poggio Imperiale S.r.l., valutata applicando il metodo del patrimonio netto per complessivi 1.392 mila euro. A seguito della cessione della suddetta partecipazione perfezionata nel corso del primo semestre, la voce risulta interamente azzerata al 30 giugno 2026.

	30-giu 2026	31-dic 2025
Imprese controllate non consolidate	-	-
Imprese collegate	-	1.392
Altre partecipazioni	-	-
Totale	0	1.392

Crediti per imposte anticipate

I crediti per imposte anticipate al 30 giugno 2026 sono pari ad euro 3.125 mila mentre il fondo imposte differite è pari a euro 3.499 mila.

	30-giu 2026	31-dic 2025
Crediti per imposte anticipate	3.125	3.412
Totale	3.125	3.412

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

Si riepiloga di seguito il dettaglio:

IMPOSTE ANICIPATE	31/12/2025			30/6/2026		
	Ammontare delle differenze temporanee	Aliquota fiscale	Imposte anticipate	Ammontare delle differenze temporanee	Aliquota fiscale	Imposte anticipate
Ammortamenti e svalutazioni deducibili in periodi di imposta successivi	1.749	27,90%	488	1.704	27,90%	475
Accantonamenti a fondo svalutazione crediti e a fondi rischi	2.404	24%	577	2.558	24%	614
Altre variazioni	693	24% - 27,9%	168	509	24% - 27,9%	143
Subtotale imposte anticipate	4.846		1.234	4.771		1.232
Perdite fiscali pregresse						
Perdite fiscali in misura limitata	9.077	24,00%	2.178	7.885	24,00%	1.892
Perdite fiscali in misura limitata (no anticipate)	7.903			7.903		
Totale imposte anticipate attinenti perdite fiscali	16.980		2.178	15.788		1.892
Totale imposte anticipate	21.827		3.412	20.559		3.125

IMPOSTE DIFFERITE	31/12/2025			30/6/2026		
	Ammontare delle differenze temporanee	Aliquota fiscale	Imposte differite	Ammontare delle differenze temporanee	Aliquota fiscale	Imposte differite
Avviamenti e Rivalutazioni	8.093	24% - 27,9%	2.258	8.286	24% - 27,9%	2.312
Plusvalenze rateizzate	0	24%	0	0	24%	0
Altre variazioni	4.938	24% - 27,9%	1.188	105	24% - 27,9%	1.187
Totale imposte differite	13.031		3.446	8.391		3.499

Al 30 giugno 2026 gli amministratori di Eukedos S.p.A. hanno confermato la valutazione di recuperabilità delle imposte anticipate generatesi dalle differenze temporanee tra i valori di bilancio e i valori fiscali delle

relative attività/passività nonché sulle perdite fiscali. La suddetta recuperabilità trova il proprio fondamento sulle previsioni di futuri risultati previsti dai piani aziendali elaborati.

Si segnala che il credito complessivo teoricamente iscrivibile sulle perdite fiscali risultanti dal consolidato fiscale di Eukedos S.p.A., pari a complessivi euro 17.689 mila, ammonterebbe a euro 4.245 mila. Tuttavia, in virtù delle previsioni risultanti dai piani aziendali, si è ritenuto opportuno, coerentemente a quanto fatto nel corso dei precedenti esercizi, iscrivere imposte anticipate solo sull'importo di euro 9.785 mila – e dunque per euro 2.349 mila – non considerando le perdite fiscali realizzate nel corso degli esercizi 2015, 2016, 2017, 2018 e 2020. L'utilizzo delle perdite dell'esercizio, coerentemente con quanto indicato nei piani aziendali, è stato imputato alle perdite fiscali riportabili per le quali si è provveduto nel corso dei passati esercizi ad iscrivere imposte anticipate.

Altre attività non correnti

La voce in oggetto risulta così composta:

	30-giu 2026	31-dic 2025
Depositi cauzionali diversi	167	166
Altri	131	133
Totale	298	299

Nello specifico:

- i crediti per “Depositi cauzionali diversi” sono rappresentati dalle somme versate a garanzia a seguito dell’apertura di alcuni contratti di fornitura e a garanzia di alcuni contratti di locazione immobiliare.
- la voce “Altri” è rappresentata prevalentemente dal valore di strumenti finanziari a pegno come, parziale, collaterale per alcune fidejussioni emesse nell’interesse della controllata Edos S.r.l. a favore dei proprietari degli immobili condotti in locazione.

Crediti commerciali

La voce in oggetto risulta così composta:

	30-giu 2026	31-dic 2025
Crediti verso clienti	8.392	7.429
Crediti verso parti correlate	72	117
<i>- fondo svalutazione crediti</i>	<i>(2.924)</i>	<i>(2.728)</i>
Totale	5.540	4.818

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

Si evidenzia che la parte preponderante del Fondo svalutazione crediti commerciali è relativo alla società controllata Edos S.r.l. che presenta un portafoglio crediti con significative problematiche di incasso; fondo che risulta pari a circa il 32% dei crediti al 30 giugno 2026.

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

Crediti tributari

La voce in oggetto risulta così composta:

	30-giu 2026	31-dic 2025
Crediti verso Erario per IVA	699	820
Crediti per eccedenza imposte versate	67	67
Altri crediti verso l'Erario	344	126
Totale	1.110	1.013

Altre attività correnti

La voce in oggetto risulta così composta:

	30-giu 2026	31-dic 2025
Ratei e risconti attivi	950	262
Note credito da ricevere	795	810
Altre attività correnti	3.069	416
Totale	4.815	1.488

Gli importi maggiormente significativi inclusi nella voce “Altre attività correnti” sono:

- crediti verso la parte correlata La Veranella S.r.l. per 2,6 milioni di euro a seguito della cessione delle quote di Poggio Imperiale S.r.l. da parte della Capogruppo Eukedos S.p.A. società di factor per euro 134 mila per fatture cedute pro soluto da incassare a breve termine;
- crediti v/Fondazione Pia Maruffi per euro 158 mila a seguito dell’accollo dei debiti verso dipendenti con la stipula del contratto di affitto di azienda relativo alla RSA Villa Ghiberti;
- crediti per Acconti INAIL per euro 85 mila.

Disponibilità liquide

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

	30-giu 2026	31-dic 2025
Depositi bancari e postali	809	395
Denaro e valori in cassa	39	20
Totale	848	416

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

Patrimonio netto

Il patrimonio netto consolidato al 30 giugno 2026 ed al 31 dicembre 2025 è costituito come segue:

	30-giu 2026	31-dic 2025
Capitale sociale	28.704	28.704
Riserve	1.377	1.149
Utile/(Perdita) dell'esercizio del Gruppo	446	(749)
Patrimonio netto di Gruppo	30.527	29.104
Capitale e riserve di terzi	-	-
Utile/(Perdita) di terzi	-	-
Patrimonio netto di terzi	-	-
Totale	30.527	29.104

Il capitale sociale di Eukedos S.p.A. al 30 giugno 2026 è pari ad euro 29.703.679,20 suddiviso in n. 22.741.628 azioni.

La voce "Riserve" è così costituita:

	30-giu 2026	31-dic 2025
Riserva legale	1.357	1.357
Riserva IAS 19 revised	(94)	(86)
Riserva cash flow hedge	(80)	(85)
Altre riserve	194	(37)
Totale	1.377	1.149

Fondi per rischi ed oneri

	30-giu 2026	31-dic 2025
Altri fondi rischi ed oneri	84	168
Totale	84	168

61	Relazione Finanziaria Semestrale al 30 giugno 2026 Note Illustrative	Commento alle principali voci del conto economico e alla situazione patrimoniale e finanziaria consolidata
----	--	---

La voce si riferisce alla valutazione del derivato a copertura del tasso di interessi sui diversi mutui per euro 84 mila.

Fondo per imposte differite

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

Trattamento di fine rapporto ed altre obbligazioni relative ai dipendenti

Di seguito si riporta la movimentazione del Fondo TFR nel corso del primo semestre 2026:

Saldo al 1 gennaio 2026	347
Benefits paid	(32)
Interest cost	6
Adjustment	0
(Perdita) / Utile attuariale	10
Saldo al 30 Giugno 2026	330

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

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

Ipotesi demografiche

- 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 Eurozone Corporate AA con duration 5-7 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. Per le società con numero di dipendenti medi maggiore di 50, non sono stati considerati gli incrementi retributivi.

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

Debiti verso banche ed altri finanziatori

La voce in oggetto risulta così composta:

	30-giu 2026	31-dic 2025
Non correnti		
Mutui e finanziamenti	22.879	24.542
Debiti verso società di leasing	2.938	2.938
Debiti verso altri finanziatori	34.470	27.949
Prestito obbligazionario	-	-
Totale debiti verso banche e altri finanziatori - quota non corrente	60.287	55.428
Correnti		
Debiti di scoperto di conto corrente	-	-
Debiti vs istituti di credito per anticipi	-	-
Mutui e finanziamenti	4.835	8.433
Debiti verso società di factor	35	35
Debiti verso società di leasing	-	-
Debiti verso altri finanziatori	70	-
Debiti verso soci e parti correlate	7.387	6.817
Prestito Obbligazionario	-	-
Totale debiti verso banche e altri finanziatori - quota corrente	12.327	15.284
Totale debiti verso banche e altri finanziatori	72.614	70.712

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

Mutui e finanziamenti

Di seguito si riporta la composizione della voce “Mutui e finanziamenti” descrivendo le principali caratteristiche dei contratti di finanziamento in essere alla data del 30 giugno 2026:

- finanziamento con la Banca Popolare di Novara, con scadenza 31 dicembre 2026, contratto per l'acquisto dell'immobile sito in Castellazzo Bormida (AL). 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. Il debito residuo al 30 giugno 2026 ammonta a euro 49 mila ed è interamente a breve termine;
- 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 modulato su 36 rate con scadenza finale fissata al 31 luglio 2030. 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. Il debito residuo al 30 giugno 2026 è pari ad euro 3,2 milioni di cui la quota corrente è pari ad euro 680 mila;

- finanziamento con la Banca Popolare di Lanciano e Sulmona ed afferente a un immobile adibito a residenza per anziani in Fossacesia (CH) con scadenza 30 novembre 2036. 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. Il debito residuo al 30 giugno 2026 ammonta ad euro 1,1 milioni di cui la quota corrente è pari ad euro 67 mila e la quota oltre cinque anni è pari a 400 mila euro;
- finanziamento ipotecario acceso nel corso dell'esercizio 2020 con Unicredit S.p.A. per complessivi euro 1,25 milioni relativo all'immobile sito in San Salvo (CH) dove ha sede la RSA San Vitale con scadenza 31 gennaio 2030. A garanzia del finanziamento concesso, Unicredit S.p.A. ha iscritto un'ipoteca sull'immobile per l'importo complessivo di euro 2,5 milioni. Il debito residuo alla data del 30 giugno 2026 è pari ad 467 mila euro di cui la quota corrente è pari a euro 125 mila;
- 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 sottoscritto nel corso del primo semestre 2021 dalla controllata Edos S.r.l. Il debito residuo al 30 giugno 2026 ammonta a euro 600 mila interamente a breve termine;
- finanziamento in essere con ICCREA BancaImpresa a seguito della rinegoziazione del debito al 31 dicembre 2020 di euro 4.531 mila attraverso gli strumenti previsti dal Decreto Legge n. 23 dell'8 aprile 2020 modificato con la legge di conversione del 5 giugno 2020 n.40, cosiddetto "Decreto Liquidità". Nell'ambito di tale operazione il 21 aprile 2021 è stato sottoscritto 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 all'interno delle "Misure temporanee per il sostegno alla liquidità delle imprese" di cui all'articolo 1 del Decreto Liquidità con contestuale estinzione della precedente esposizione debitoria verso ICCREA e per differenza incremento delle 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 nuovo finanziamento include oltre al rispetto delle clausole previste dalla garanzia SACE i seguenti covenant calcolati sul bilancio della controllata Edos S.r.l., depurato dagli effetti della contabilizzazione dei canoni di locazione ai sensi del principio contabile IFRS 16, con verifica annuale:

Parametro	2021	2022	Dal 2023 in poi
PFN/PN	≤ 2,5x	≤ 2x	≤ 2x
PFN/EBITDA	≤ 8x	≤ 5x	≤ 3x

Il debito residuo alla data del 30 giugno 2026 è pari ad 1,2 milioni di euro con integrale rimborso entro 12 mesi come da piano di ammortamento.

- finanziamento ipotecario concesso da un pool di banche composto da Iccrea Banca S.p.A. (banca agente), Banco di Sardegna S.p.A., CHIANTIBANCA credito cooperativo e Banca di Credito Cooperativo dell'Oglio e del Serio sottoscritto in data 26 luglio 2023 fino ad un massimo di euro 16,9 milioni da erogarsi sottoforma di stato avanzamento lavori (SAL) volto a sostenere il piano di investimento del Gruppo nella realizzazione di nuovi immobili da adibire a RSA; il contratto prevedeva due anni di preammortamento con prima rata di rimborso al 31 dicembre 2025 e scadenza il 30 giugno 2035. Alla 31 dicembre 2025, data di inizio del periodo di ammortamento, il finanziamento è stato erogato per euro 11,7 milioni. Il contratto di finanziamento prevede l'impegno di Edos S.r.l. a non distribuire dividendi e a non compiere operazioni straordinarie per tutta la durata del finanziamento, salvo preventivo consenso delle banche finanziatrici. A garanzia del finanziamento concesso sono state iscritte in favore delle banche del pool ipoteche sui 3 immobili in costruzione oggetto del finanziamento oltre ad ipoteche, rispettivamente di primo e secondo grado, su due immobili di proprietà di Edos S.r.l. siti in Pontida (BG) e Camburzano (BI) per complessivi euro 33,8 milioni. Inoltre, la Capogruppo Eukedos S.p.A. e la controllante La Villa S.p.A., obbligate in solido, hanno rilasciato in favore delle banche finanziatrici fidejussioni a garanzia dell'esatto adempimento di tutte le obbligazioni assunte dalla controllata Edos S.r.l. in dipendenza del finanziamento sino all'importo massimo pari a euro 33,8 milioni. Il finanziamento include i seguenti covenant calcolati sul bilancio della controllata Edos S.r.l. con verifica annuale:

Parametro	2023	2024	2025	2026	2027	Dal 2028
PFN/PN	≤ 6x	≤ 6x	≤ 5x	≤ 4x	≤ 4x	≤ 4x
PFN/EBITDA	≤ 14,20x	≤ 13,90x	≤ 10,80x	≤ 8,20x	≤ 6,7x	≤ 5,5x

Il debito residuo al 30 giugno 2026 ammonta ad euro 10,8 milioni di cui la quota corrente è pari ad euro 709 mila e la quota oltre 5 anni è pari ad euro 6,7 milioni.

- finanziamento erogato da Unicredit nel maggio 2020 a Pianeta Anziani S.r.l. e successivamente trasferito, a seguito della scissione della medesima, alla controllata Hiberna Regis S.r.l. (beneficiaria del compendio scisso come da atto a rogito notaio del 27 dicembre 2023) per complessivi euro 2 milioni e con scadenza 31 maggio 2034. A garanzia del finanziamento è stata iscritta ipoteca sull'immobile sito in Bonea (AV) adibito a RSA e locato alla parte correlata Pianeta Anziani S.r.l. per euro 4 milioni. Il debito residuo al 30 giugno 2026 ammonta ad euro 883 mila di cui la quota a breve euro 85 mila e la quota oltre cinque anni ammonta ad euro 387 mila.
- finanziamento erogato da Unicredit per euro 437 mila in data 28 giugno 2024 con scadenza 30 giugno 2034. Il debito residuo al 30 giugno 2026 è pari ad euro 373 mila di cui la quota a breve ammonta ad euro 36 mila e la quota oltre cinque anni ammonta ad euro 165 mila.
- finanziamento erogato in data 15 luglio 2024 alla controllata La Villa Real Estate S.r.l. da Unicredit per complessivi euro 9 milioni con scadenza in data 31 luglio 2029 per finanziare l'acquisto di un immobile adibito a RSA sito in Gorla Minore (VA) e già in uso della controllata Edos S.r.l. A garanzia

del finanziamento è stata iscritta ipoteca sull'immobile oggetto dell'operazione per euro 18 milioni e la Capogruppo Eukedos S.p.A. in solido con la controllante La Villa S.p.A. si sono costituite fidejussori della controllata La Villa Real Estate S.r.l. verso la banca per il corretto e puntuale adempimento di qualsiasi obbligazione derivante dal contratto di finanziamento. Il contratto di finanziamento prevede il rispetto, da verificarsi annualmente, dei seguenti covenant calcolati in base al bilancio della controllata La Villa Real Estate S.r.l. e del valore dell'immobile oggetto dell'operazione per tutta la durata del finanziamento a partire dal 31 dicembre 2025:

Parametro	31.12.2025 fino al 31.12.2028	Dal 31.12.2029 in poi
Loan to value Ratio (LTV)	55%	45%
Debt Service Cover Ratio (DSCR)	$\geq 1,15x$	$\leq 3x$
Debt Yield Ratio (DYR)	11%	12%

Il debito al 30 giugno 2026 ammonta ad euro 8,2 milioni di cui la quota corrente è pari ad euro 450 mila.

- finanziamento a breve termine sottoscritto nel corso dalla controllata Edos S.r.l. erogato da BPER per euro 1 milione. Il debito al 30 giugno 2026 ammonta ad euro 835 mila euro ed integralmente a breve termine.

Debiti verso la società di Leasing

La voce accoglie il debito verso la società Alba Leasing per euro 2,9 milioni ed è relativo al leasing costruendo accesso sul cantiere di Musile di Piave (VE) dove la controllata Hiberna Regis S.r.l. sta realizzando un immobile da adibire a RSA e locare alle società collegate che operano nella gestione di residenze per anziani. Il debito risultante è pari agli stati avanzamento lavori (SAL) fatturati alla società di leasing dalla controllata Hiberna Regis S.r.l.; alla data del 30 giugno 2026 il debito non ha subito variazioni rispetto al 31 dicembre 2025 poiché nel periodo oggetto di rassegna non sono stati emessi nuovi SAL verso la società di leasing anche se i lavori di costruzione sono proseguiti al fine di ottimizzare il costo della provvista finanziaria del Gruppo.

Debiti verso altri finanziatori per diritti d'uso

Trattasi per euro 56.372 mila (di cui euro 2.279 mila a breve termine) della passività di natura finanziaria, rappresentata dal valore attuale dei canoni futuri al netto delle quote capitali versate nel periodo, iscritta a seguito dell'entrata in vigore dell'IFRS 16.

	2026			Al 30/06/2026
	Al 31/12/2025	Incrementi Decrementi	Quota capitale pagata nel 2026	
Debito per IFRS 16	57.576		(1.717)	56.372
Totale Debito IFRS 16	57.576	0	(1.717)	56.372

66	Relazione Finanziaria Semestrale al 30 giugno 2026 Note Illustrative	Commento alle principali voci del conto economico e alla situazione patrimoniale e finanziaria consolidata
----	--	---

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

Altre passività non correnti

La voce in oggetto risulta così composta:

	30-giu 2026	31-dic 2025
Altri debiti a lungo termine	1.106	1.141
Totale	1.106	1.141

La voce in oggetto, pari a complessivi euro 1.106 mila, è principalmente composta da debiti per finanziamento verso parti correlate.

Debiti commerciali

La voce in oggetto risulta così composta:

	30-giu 2026	31-dic 2025
Debiti verso fornitori	5.601	7.228
<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>132</i>	<i>259</i>
Totale	5.601	7.228

Debiti tributari

La voce in oggetto risulta così composta:

	30-giu 2026	31-dic 2025
Debiti per imposte	664	324
Debiti per IVA	449	0
Erario c/irpef dipendenti	394	377
Ritenute d'acconto lavoratori	0	0
Altri debiti tributari	1.993	1.560
Totale	3.499	2.261

Altre passività correnti

La voce in oggetto risulta così composta:

	30-giu 2026	31-dic 2025
Debiti verso il personale e istituti previdenziali	6.245	5.152
Debiti verso controllante	0	0
Debiti verso parti correlate	173	75
Acconti	7	4
Debiti verso organi sociali	17	15
Altre passività correnti	3.012	2.788
Ratei e Risconti passivi	2.120	294
Totale	11.574	8.326

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

Nella sottovoce “altre passività correnti” sono comprese per 626 mila euro le cauzioni ricevute dagli ospiti all’ingresso in struttura, debito per ritenute a garanzia relativi ai cantieri in corso per euro 1,8 milioni e debiti per note di credito da emettere per euro 248 mila.

Commento alle principali voci del conto economico

Valore della produzione e altri ricavi e proventi

Il valore della produzione risulta così composto:

	30-giu 2026	30-giu 2025
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	26.705	25.392
Altri ricavi e proventi	535	398
Totale	27.240	25.790

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

La voce **Altri Ricavi e Proventi**, pari a 535 mila euro accoglie ricavi per recupero spese sostenute e altri ricavi operativi.

Informativa di settore

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

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

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

<i>(in migliaia di euro)</i>				
30-giu-26				
	Area Care	Corporate	Immobiliare	Totale
Valore della Produzione:				
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	26.702	–	4	26.705
Variazione delle rimanenze di prodotti finiti e lavori in corso su ordinazione				
Altri ricavi e proventi	247	0	288	535
Totale valore della produzione	26.949	0	291	27.240
Costi della produzione:				
Costi per consumi di merci	(1.317)	(7)		(1.324)
Costi per servizi e godimento beni di terzi	(5.955)	(379)	(44)	(6.378)
Costi del personale	(12.426)			(12.426)
Accantonamenti	(196)			(196)
Oneri diversi di gestione	(391)	(5)	(185)	(580)
Totale costi della produzione	(20.285)	(391)	(229)	(20.905)
Margine operativo lordo	6.664	(391)	62	6.336
Immobilizzazioni	(2.497)	(35)	(477)	(3.010)
Margine operativo netto	4.166	(426)	(415)	3.326
Proventi ed (oneri) finanziari	(1.441)	160	(932)	(2.214)
Risultato prima delle imposte	2.726	(266)	(1.347)	1.112
Imposte	(724)	(58)	115	(667)
Utile (perdita) dell'esercizio	2.002	(324)	(1.232)	446
Utile (perdita) dell'esercizio di terzi	–	–		–
Utile (perdita) dell'esercizio del Gruppo	2.002	(324)	(1.232)	446

Area Care

Il Valore della Produzione al 30 giugno 2026 si è attestato ad euro 26.949 mila registrando un incremento in valore assoluto di euro 1.334 mila rispetto al risultato del 30 giugno 2025 pari ad euro 25.615. La percentuale di occupazione si è attestata al 30 giugno 2026 al 82,6% contro un 80,8% del primo semestre 2025.

Il Margine Operativo Lordo risulta pari ad euro 6.664 mila al 30 giugno 2026 ed il Margine Operativo Netto risulta pari ad euro 4.166 mila mentre al 30 giugno 2025 erano rispettivamente pari a euro 5.684 mila ed euro 3.355 mila.

Corporate

Nel corso del primo semestre 2026 la Capogruppo ha continuato a svolgere la propria attività prevalentemente nei confronti delle società del Gruppo. Il Margine Operativo Lordo ed il Margine Operativo Netto risultano rispettivamente negativi per euro 391 mila (negativo per euro 540 mila al 30 giugno 2025) e 426 mila (negativo per euro 575 mila al 30 giugno 2025).

Immobiliare

Il Margine Operativo Lordo risulta positivo per euro 62 mila (era negativo per euro 15 mila al 30 giugno 2025) e il Margine Operativo Netto risulta negativo per euro 415 mila (era negativo per euro 494 mila al 30 giugno 2025).

Ricavi suddivisi per area geografica

I ricavi del Gruppo sono integralmente riferibili all'Italia.

Costi per materie prime

La voce in oggetto risulta così composta:

	30-giu 2026	30-giu 2025
Materie di consumo e merci	1.293	1.189
Altri	31	35
Totale	1.324	1.224

Costi per servizi e godimento beni di terzi

La voce in oggetto risulta così composta:

	30-giu 2026	30-giu 2025
Consulenze	317	414
Compensi organi sociali e collaboratori	279	379
Costi di permanenza in Borsa	41	40
Lavorazioni esterne	171	216
Trasporti	37	24
Utenze	1.421	1.419
Costi di pubblicità	15	21
Omaggi a dipendenti	0	-
Prestazioni di assistenza	3.046	2.614
Locazioni	127	432
Manutenzioni	332	421
Assicurazioni	150	119
Costi per servizi interinali	-	44
Altri	441	367
Totale	6.378	6.511

In merito alle principali componenti la voce “Costo per servizi e beni di terzi” si segnala che:

- “Lavorazioni esterne” accoglie prevalentemente il costo, relativo alla controllata Edos S.r.l., della gestione della lavanderia piana e della lavanderia ospiti;
- “Prestazioni di assistenza” accoglie il costo dei liberi professionisti che operano presso le residenze per anziani gestite dalla Edos S.r.l.;

Costo del personale

La voce in oggetto risulta così composta:

	30-giu 2026	30-giu 2025
Salari e stipendi	7.958	7.592
Oneri sociali	2.502	2.413
Trattamento di fine rapporto	512	482
Personale somministrato	1.452	1.938
Altri costi	2	0
Totale	12.426	12.426

Di seguito il dettaglio del personale per figura professionale al 30 giugno 2026, 31 dicembre 2025 e al 30 giugno 2025.

	30-giu 2026	31-dic 2025	30-giu 2025
Dirigenti	0	0	0
Quadri	5	5	5
Impiegati	60	54	54
Operai	662	622	628
Interinali	0	0	23
Totale	727	681	710

Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie e di consumo

La variazione delle Rimanenze è pari a zero al 30 giugno 2026.

Accantonamenti

Nel periodo in rassegna sono stati effettuati accantonamenti per euro 196 mila con contropartita il fondo svalutazione crediti.

Oneri diversi di gestione

	30-giu 2026	30-giu 2025
Sopravvenienze passive	71	43
IMU	276	179
Altre imposte non sul reddito	179	188
Altri costi operativi, oneri e insussistenze	55	89
Totale	580	500

Margine Operativo Lordo

Il “**Margine operativo lordo**”, risulta pari ad euro 6.336 mila al 30 giugno 2026 rispetto ad euro 5.129 mila al 30 giugno 2025.

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

Ammortamenti e svalutazioni delle Attività

La voce in oggetto risulta così composta:

	30-giu 2026	30-giu 2025
Ammortamento attività per diritti d'uso	1.386	1.475
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	0	3
Ammortamento immobilizzazioni materiali	1.623	1.366
Totale	3.010	2.844

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

Margine Operativo Netto

Il Margine Operativo Netto risulta al 30 giugno 2026 pari ad euro 3.326 mila rispetto ad euro 2.285 mila del precedente periodo. Si veda quanto descritto nella sezione Valore della Produzione informativa IFRS 8.

Proventi e (Oneri) finanziari

La voce in oggetto risulta così composta:

Proventi e (Oneri) finanziari	30-giu 2026	30-giu 2025
Proventi finanziari		
Interessi e commissioni da altri e proventi	205	39
Oneri finanziari		
Interessi ed altri oneri finanziari da altri	(2.418)	(2.816)
Svalutazione crediti finanziari immobilizzati		0
Utili e perdite su cambi	0	0
Totale	(2.214)	(2.777)

Proventi finanziari

I proventi finanziari sono prevalentemente riferiti alla sopravvenienza maturata con la cessione delle quote di Poggio Imperiale S.r.l.

Oneri finanziari

Gli oneri finanziari comprendono principalmente gli interessi maturati al 30 giugno 2026 sui mutui e finanziamenti in essere con gli istituti bancari riconducibili alla controllata Edos S.r.l. e gli interessi derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16 in particolare ai canoni di locazioni relativi alla sede e alle strutture delle residenze in affitto della controllata Edos S.r.l.

Imposte

La voce in oggetto risulta così composta:

	30-giu 2026	30-giu 2025
Imposte correnti	369	294
Imposte differite (anticipate)	298	(26)
Totale	667	268

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

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

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

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

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

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

<i>(in migliaia di euro)</i>	30/06/2026	30/06/2025
Reddito ante imposte	1.119	(492)
Aliquota IRES	24,00%	24,00%
IRES teorica	269	(118)
Costo del lavoro	3.414	4.340
<i>Personale dipendente</i>	<i>12.426</i>	<i>12.426</i>
<i>(deduzione costo del personale)</i>	<i>(9.269)</i>	<i>(8.438)</i>
<i>Compenso amministratori</i>	<i>257</i>	<i>352</i>
Proventi e oneri finanziari	2.461	2.777
Utili e perdite da partecipate	0	0
Reddito ante imposte ai fini IRAP	6.994	6.625
Aliquota IRAP	3,94%	3,90%
IRAP teorica	298	258
Totale imposizione teorica	567	140
Imposte contabilizzate a CE	672	268
Differenza	(105)	(128)
Principali motivazioni della differenza tra imposizione teorica e effettiva		
Accantonamenti fondo rischi indeducibili	45	0
Dividendi non tassati	0	0
Rilascio svalutazione crediti e fondi rischi non dedotti esercizi precedenti	0	0
Altre variazioni	60	128
Differenza	105	128

Utile (perdita) base/diluata per azione

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

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

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

75	Relazione Finanziaria Semestrale al 30 giugno 2026	Commento alle principali voci del conto economico
	Note Illustrative	

Componenti di conto economico complessivo

La voce accoglie:

- la perdita attuariale derivante dall'applicazione dello IAS 19 al Fondo TFR presente in azienda al 30 giugno 2026.
- La valutazione MTM del derivato IRS di copertura al 30 giugno 2026.

Garanzie ed altri impegni

La voce in oggetto risulta così composta:

	30-giu 2026	31-dic 2025
Garanzie prestate	83.900	89.900
Totale	83.900	89.900

Le garanzie prestate al 30 giugno 2026 ammontano ad euro 83.900 mila relative a garanzie ipotecarie iscritte sugli immobili di proprietà del Gruppo a garanzia di finanziamenti erogati.

76	Relazione Finanziaria Semestrale al 30 giugno 2025 Note Illustrative	Operazioni con Parti Correlate
----	--	--------------------------------

Operazioni con Parti Correlate

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

77	Relazione Finanziaria Semestrale al 30 giugno 2026 Note Illustrative	Transazioni derivanti da operazioni atipiche e/o inusuali
----	---	--

Transazioni derivanti da operazioni atipiche e/o inusuali

Nel corso del primo semestre 2026 non si sono registrati eventi/operazioni rientranti nell'ambito previsto dalla Comunicazione Consob DEM/6064293 del 28 luglio 2006. Come indicato in tale Comunicazione “per operazioni atipiche e/o inusuali si intendono quelle operazioni che per significatività/rilevanza, natura delle controparti, oggetto della transazione, modalità di determinazione del prezzo di trasferimento e tempistica dell'accadimento (prossimità alla chiusura dell'esercizio) possono dare luogo a dubbi in ordine: alla correttezza/completezza dell'informazione in bilancio, al conflitto d'interesse, alla salvaguardia del patrimonio aziendale, alla tutela degli azionisti di minoranza”.

Informazione ai sensi dell'IFRS 7

L'attività industriale del Gruppo Eukedos è esposta a una varietà di rischi di natura commerciale e finanziaria (principalmente rischio di credito, rischio di liquidità e rischio di mercato). Tali rischi vengono costantemente monitorati e gestiti centralmente dalla Direzione al fine di minimizzarne i potenziali impatti negativi sulle performance economiche e patrimoniali del Gruppo.

Per una trattazione approfondita circa le politiche di gestione e l'esposizione ai fattori di rischio generali, si rimanda a quanto illustrato nella Relazione sulla Gestione, all'apposita sezione 'Principali rischi ed incertezze ai quali il Gruppo è esposto'.

In conformità a quanto richiesto dall'IFRS 7, si riporta di seguito l'analisi quantitativa dell'anzianità dei crediti commerciali registrati alla data del 30 giugno 2026, con evidenza delle quote in scadenza e di quelle scadute ripartite per fasce di scaduto (*aging*):

	Non scaduto	Scaduto da 0 a 3 mesi	Scaduto da 3 a 6 mesi	Scaduto oltre 6 mesi	Totale
Crediti verso clienti	2.302	1.589	330	4.244	8.464
Fondo svalutazione crediti				(2.924)	(2.924)
Crediti verso clienti (Totale)	2.302	1.589	330	1.320	5.540

Di seguito si riporta il dettaglio dell'indebitamento finanziario del Gruppo al 30 giugno 2026, con la ripartizione dei flussi di cassa contrattuali futuri (quota capitale) scadenziati entro 6 mesi, tra i 6 e i 12 mesi (per complessivi 12 mesi di quota corrente) e oltre i 12 mesi dalla data di riferimento del bilancio:

	Scaduto	In scadenza entro 6 mesi	In scadenza tra 6 e 12 mesi	In scadenza oltre 1 anno	Totale
Debiti verso fornitori	3.568	2.033			5.601
Debiti verso banche		2.418	2.418	22.879	27.714
Debiti leasing operativo IFRS 16		1.139	1.139	54.093	56.372
Debiti tributari	736	2.764			3.499
Debiti previdenziali		2.039			2.039

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

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

- l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
- l'effettiva applicazione delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio consolidato semestrale al 30 giugno 2026.

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

3. Si attesta, inoltre, che:

3.1 il bilancio consolidato:

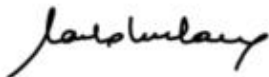
- a) è redatto in conformità ai Principi Contabili Internazionali applicabili riconosciuti nella Comunità Europea ai sensi del Regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002;
- b) corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
- c) è idoneo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

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

Firenze, 29 settembre 2026

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Carlo Iuculano



Il Dirigente preposto alla redazione
dei documenti contabili societari

Stefano Romagnoli





EUKEDOS S.p.A.

Bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2026

Relazione di revisione contabile **limitata** sul bilancio
consolidato semestrale abbreviato



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

RELAZIONE DI REVISIONE CONTABILE LIMITATA SUL BILANCIO CONSOLIDATO SEMESTRALE ABBREVIATO

Agli azionisti della
Eukedos S.p.A.

Introduzione

Abbiamo svolto la revisione contabile limitata dell'allegato bilancio consolidato semestrale abbreviato, costituito dal prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria, dal conto economico, dal prospetto di conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni di patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle relative note esplicative della Eukedos S.p.A. e delle controllate ("Gruppo Eukedos") al 30 giugno 2026.

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

Portata della revisione contabile limitata

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

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

Conclusioni

Sulla base della revisione contabile limitata svolta, non sono pervenuti alla nostra attenzione elementi che ci facciano ritenere che il bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo Eukedos al 30 giugno 2026, non sia stato redatto, in tutti gli aspetti significativi, in conformità, al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea.

Pisa, 28 settembre 2026

Crowe Bompani Assurance Services SpA

Simone Sartini
(Socio)

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

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

Capitale Sociale € 700.000 i.v. - Iscritta al Registro delle Imprese di Milano, Monza Brianza e Lodi
Codice fiscale, P.IVA e numero iscrizione: 01414060200
Iscritta nel Registro dei Revisori presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze (D.M del 12.04.1996)



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