

EDOS S.R.L. con Socio Unico

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

Capitale Sociale Euro 5.877.570,00 interamente versato

Codice Fiscale 0583150962

Iscritta al Registro delle Imprese di Firenze al n° 05831590962

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

Partita IVA: 05831590962

Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento

di La Villa S.p.A. iscritta al Registro Imprese di Firenze al n° 05548060481

Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2023

Signor Socio,

l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 evidenzia un utile d'esercizio pari ad euro 647.096,48, al netto di ammortamenti per euro 7.094.136, accantonamenti per euro 182.080 e di imposte sul reddito per complessivi euro 709.468.

Si ricorda che la Società ha deciso di adottare a partire dal bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2011 i principi contabili internazionali (IAS/IFRS). Tale scelta è stata motivata dalla circostanza che la controllante Eukedos S.p.A., società quotata al mercato MTA di Borsa Italiana, predispone il bilancio consolidato secondo detti principi contabili e che, come previsto dal D.Lgs. 28 febbraio 2005 n. 38, il nostro ordinamento ha recepito quanto previsto dal Regolamento Europeo n° 1606 del 19 luglio 2002 estendendo in via facoltativa l'adozione degli IAS/IFRS anche alle società non quotate.

1. Fatti di rilievo del periodo

Operazioni di sviluppo ed esecuzione del Piano Industriale

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

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

Acquisto della partecipazione nella Società Poggio Imperiale Srl

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

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

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

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

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

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

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

2. Situazione generale: scenario economico, sviluppo della domanda e andamento dei mercati in cui opera la Società

La Società, costituita in data 19 luglio 2007, gestisce residenze per anziani e disabili attraverso 13 strutture per circa 1.354 posti letto nelle principali regioni italiane, che di seguito vengono elencate:

Valle D'Aosta

1. RSA Domus Pacis – Donnas – Aosta

Piemonte

2. RSA Sant'Eusebio – Camburzano – Biella
3. RSA San Francesco – Castellazzo Bormida – Alessandria

Lombardia

4. RSA San Luigi Gonzaga e Comunità protette San Giacomo – Gorla Minore - Varese;
5. RSA Mater Sapientiae – Milano;
6. RSA Mater Fidelis – Milano;
7. RSA e RSD Mater Gratiae - Milano
8. RSA Bramante – Pontida – Bergamo

Emilia Romagna

9. RSA e Centro Diurno San Giuseppe – Piacenza;

Abruzzo

10. RSA Santa Rita – Santa Maria Imbaro – Chieti
11. RSA/RA San Vitale – San Salvo – Chieti
12. RP Il Buon Samaritano – Fossacesia – Chieti
13. RSA/RP Villa San Giovanni – San Giovanni Teatino – Chieti

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

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

economicamente sostenibili.

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

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

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

3. Andamento economico-finanziario

Il Valore della Produzione al 31 dicembre 2023 si è attestato ad euro 49.246 mila registrando un incremento rispetto al risultato del 31 dicembre 2022 pari ad euro 47.064 mila. La percentuale di occupazione si è attestata al 31 dicembre 2023 pari al 80,64% contro il 76% del 31 dicembre 2022.

Il Margine Operativo Netto risulta pari ad euro 5.997 mila al 31 dicembre 2023 e pari a euro 4.889 mila al 31 dicembre 2022.

L'esercizio 2023 è stato positivamente influenzato dall'aumento dell'occupazione, portando un aumento dei ricavi caratteristici di 2.540 mila euro. La riduzione del prezzo di energia e gas rispetto all'anno precedente ha contribuito ad un miglioramento del Margine Operativo Netto.

Di seguito, si riepone il Conto Economico della Società riclassificando le poste secondo il criterio della pertinenza gestionale:

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO		
	31.12.2023	31.12.2022
Ricavi delle vendite	47.309.581	44.769.873
VALORE DELLA PRODUZIONE OPERATIVA	47.309.581	44.769.873
Costi esterni operativi	14.261.409	14.155.742
Valore aggiunto	33.048.172	30.614.131
Costi del personale	20.960.997	20.925.432
MARGINE OPERATIVO LORDO - EBITDA	12.087.175	9.688.699
Ammortamenti e accantonamenti	7.276.216	6.450.212
<i>di cui diritti d'uso IFRS16</i>	<i>5.103.009</i>	<i>4.499.701</i>
RISULTATO OPERATIVO - EBIT	4.810.958	3.238.487
Risultato dell'area accessoria	1.186.186	1.650.878
Risultato dell'area finanziaria	-4.640.580	-3.292.003
<i>di cui diritti d'uso IFRS16</i>	<i>-2.775.237</i>	<i>-2.793.592</i>
RISULTATO ANTE IMPOSTE	1.356.564	1.597.361
Imposte sul reddito	709.468	719.715
RISULTATO NETTO	647.096	877.646

La Società ha registrato un volume di affari di 47,3 milioni di euro con un Ebitda di 12,1 milioni di euro, un Ebit che si attesta a 4.8 milioni di euro ed un risultato ante imposte positivo per 1,4 milioni di euro.

Di seguito, si riepilogano lo Stato Patrimoniale della Società, sia in un'ottica finanziaria che in un'ottica funzionale.

STATO PATRIMONIALE FINANZIARIO			
31.12.2023		31.12.2022	
<i>Attivo</i>		<i>Attivo</i>	
ATTIVO FISSO	136.572.975	ATTIVO FISSO	139.661.639
Attività immateriali	18.665.288	Attività immateriali	18.521.641
Attività per diritti d'uso	75.267.068	Attività per diritti d'uso	83.123.190
Attività materiali	41.600.543	Attività materiali	36.884.909
Attività finanziarie	1.040.076	Attività finanziarie	1.131.898
ATTIVO CIRCOLANTE (AC)	8.661.691	ATTIVO CIRCOLANTE (AC)	11.845.018
Magazzino	0	Magazzino	0
Liquidità differite	6.375.354	Liquidità differite	8.368.566
Liquidità immediate	2.286.337	Liquidità immediate	3.476.452
CAPITALE INVESTITO (CI)	145.234.666	CAPITALE INVESTITO (CI)	151.506.657
<i>Passivo</i>		<i>Passivo</i>	
MEZZI PROPRI	13.458.215	MEZZI PROPRI	12.832.421
Capitale sociale	5.877.570	Capitale sociale	5.877.570
Riserve	7.580.645	Riserve	6.954.851
PASSIVITA' CONSOLIDATE	108.188.248	PASSIVITA' CONSOLIDATE	116.103.165
<i>di cui diritti d'uso IFRS16</i>	<i>82.168.636</i>	<i>di cui diritti d'uso IFRS16</i>	<i>90.183.684</i>
PASSIVITA' CORRENTI	23.588.203	PASSIVITA' CORRENTI	22.571.071
<i>di cui diritti d'uso IFRS16</i>	<i>4.337.073</i>	<i>di cui diritti d'uso IFRS16</i>	<i>3.517.634</i>
CAPITALE DI FINANZIAMENTO	145.234.666	CAPITALE DI FINANZIAMENTO	151.506.657

STATO PATRIMONIALE FUNZIONALE			
31.12.2023		31.12.2022	
Attivo		Attivo	
CAPITALE INVESTITO OPERATIVO	145.234.666	CAPITALE INVESTITO OPERATIVO	151.506.657
IMPIEGHI EXTRA-OPERATIVI	0	IMPIEGHI EXTRA-OPERATIVI	0
CAPITALE INVESTITO (CI)	145.234.666	CAPITALE INVESTITO (CI)	151.506.657
Passivo		Passivo	
MEZZI PROPRI	13.458.215	MEZZI PROPRI	12.832.421
PASSIVITA' DI FINANZIAMENTO	105.780.881	PASSIVITA' DI FINANZIAMENTO	111.386.045
<i>di cui diritti d'uso IFRS16</i>	<i>86.505.709</i>	<i>di cui diritti d'uso IFRS16</i>	<i>93.701.319</i>
PASSIVITA' OPERATIVE	25.995.570	PASSIVITA' OPERATIVE	27.288.191
CAPITALE DI FINANZIAMENTO	145.234.666	CAPITALE DI FINANZIAMENTO	151.506.657

Di seguito si espongono una serie di indicatori che si ritiene possano compiutamente descrivere la solvibilità finanziaria della Società e la redditività della stessa.

Investimenti

Si riportano di seguito gli investimenti più significativi effettuati nel corso dell'esercizio:

Terreni e fabbricati	1.735.464
Immobilizzazioni in corso	4.402.739

Le immobilizzazioni in corso sono relative alla realizzazione delle nuove residenze sanitarie per anziani in Vernate, Cornaredo e Ghisalba.

Indicatori di finanziamento delle immobilizzazioni

INDICATORI DI FINANZIAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI			
		31.12.2023	31.12.2022
Margine primario di struttura	<i>Mezzi propri - Attivo fisso</i>	-€ 123.114.760	-€ 126.829.218
Quoziente primario di struttura	<i>Mezzi propri / Attivo fisso</i>	0,10	0,09
Margine secondario di struttura	<i>(Mezzi propri + Passività consolidate) - Attivo fisso</i>	-€ 14.926.512	-€ 10.726.053
Quoziente secondario di struttura	<i>(Mezzi propri + Passività consolidate) / Attivo fisso</i>	0,89	0,92

Indici sulla struttura finanziaria e indebitamento

INDICI SULLA STRUTTURA DEI FINANZIAMENTI			
		31.12.2023	31.12.2022
Quoziente di indebitamento complessivo	$(Pml + Pc) / Mezzi Propri$	9,79	10,81
Quoziente di indebitamento finanziario	$Passività di finanziamento / Mezzi Propri$	7,86	8,68
Indice di indipendenza finanziaria	$Mezzi Propri / Attivo$	0,09	0,08

Indici di redditività

INDICI DI REDDITIVITA'			
		31.12.2023	31.12.2022
ROE netto	$Risultato netto / Mezzi propri$	4,81%	6,84%
ROE lordo	$Risultato lordo / Mezzi propri$	10,08%	12,45%
ROI	$Risultato operativo / (CIO medio - Passività operative medie)$	4,03%	2,61%
ROS	$Risultato operativo / Ricavi di vendite$	10,17%	7,23%
Indice rotazione capitale investito	$Ricavi di vendita / Totale Attivo$	0,33	0,30

Indicatori di solvibilità

INDICATORI DI SOLVIBILITA'			
		31.12.2023	31.12.2022
Margine di disponibilità	$Attivo circolante - Passività correnti$	-€ 14.926.512	-€ 10.726.053
Quoziente di disponibilità	$Attivo circolante / Passività correnti$	0,37	0,52
Margine di tesoreria	$(Liquidità differite + Liquidità immediate) - Passività correnti$	-€ 14.926.512	-€ 10.726.053
Quoziente di tesoreria	$(Liquidità differite + Liquidità immediate) / Passività correnti$	0,37	0,52

4. Informazioni sull'ambiente e sul personale

La sicurezza sul luogo di lavoro e la tutela della salute dei lavoratori rappresentano un elemento fondamentale per EDOS S.r.l. 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 sono aggiornati con i rischi ai quali possono essere soggetti i lavoratori, a seconda dell'attività svolta, e sono mantenute attive le necessarie azioni volte alla prevenzione e protezione dei medesimi. Inoltre sono costantemente monitorati tutti i fornitori esterni di servizi e prestazioni, al fine di valutare i rischi da interferenze e sono stati revisionati i Documenti Unici di Valutazione dei Rischi Interferenziali nelle varie Residenze, ove necessario.

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

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

Al 31 dicembre 2023 il numero dei dipendenti è pari a 634 unità suddivisi come segue:

	31-dic 2023	31-dic 2022
Dirigenti	0	0
Quadri	2	4
Impiegati	36	53
Operai	491	574
Interinali	105	137
Totale	634	768

5. Attività di ricerca e sviluppo

Nel corso dell'esercizio in commento non sono stati sostenuti costi di ricerca e sviluppo.

6. Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e sottoposte al comune controllo

Si veda quanto descritto nelle Note illustrative nella sezione "altre informazioni- Operazioni con parti correlate".

7. Azioni proprie e azioni della Società controllante possedute dalla Società e loro movimentazione

La Società non ha in portafoglio quote di partecipazione al proprio capitale sociale o a quello della società controllante né ha eseguito operazioni di acquisto o di vendita di tali quote.

8. Responsabilità degli enti

Il Decreto legislativo 8 giugno 2001 n. 231 ha introdotto la disciplina della responsabilità amministrativa degli enti. Secondo tale disciplina le Società possono essere ritenute

responsabili, e conseguentemente sanzionate patrimonialmente, in relazione a taluni reati commessi o tentati, nell'interesse o a vantaggio della Società stessa, dagli amministratori o dai dipendenti. La responsabilità della società può essere tuttavia esclusa se questa ha adottato ed efficacemente attuato modelli di organizzazione, gestione e controllo idonei a prevenirli. In relazione a quanto sopra, il Consiglio di Amministrazione della Società con delibera del 13 novembre 2018 ha approvato il nuovo modello di organizzazione, gestione e controllo, con accluso il nuovo codice etico. Tale Modello è stato aggiornato ai nuovi reati a catalogo.

Il Modello 231 costituisce lo strumento per assicurare correttezza e trasparenza nello svolgimento delle attività aziendali da parte della Società, a tutela della propria posizione ed immagine, del lavoro dei propri dipendenti, delle aspettative dei propri soci e di tutti gli stakeholder della Società.

Esso è articolato in una Parte Generale e una Parte speciale, quest'ultima a sua volta articolata in moduli dedicati alle singole fattispecie di reato. Tale struttura consentirà di far fronte agevolmente a modifiche che si rendessero necessarie in futuro, andando a modificare solo le parti interessate dalle stesse.

Il Modello comprende in sé, appunto, il Codice Etico, che contiene valori e principi cui deve improntarsi l'agire della Società e di tutti i suoi dipendenti, e consta di un complesso organico di principi, regole e disposizioni funzionali alla realizzazione e alla gestione di un sistema di controllo e monitoraggio delle attività sensibili per prevenire la commissione dei reati previsti dal D. Lgs. n. 231 del 2001.

Durante l'esercizio non risulta siano stati commessi reati previsti dal D. Lgs. 231/2001.

In data 28 dicembre 2022 è stato nominato il nuovo Organismo di Vigilanza (di seguito "OdV") della Società per il prossimo triennio, a tale organo è stata data una veste monocratica vista la natura della società.

9. Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

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

10. Evoluzione prevedibile della gestione

Il controllo da parte di La Villa S.p.A. ha creato un unico grande gruppo italiano che ci sia attende

possa diventare sempre di più un punto di riferimento nell'ambito dell'offerta di servizi e di prodotti legati al mondo dell'assistenza sul territorio italiano.

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

11. Informazioni sui principali rischi ed incertezze

(a) Rischi connessi al settore di riferimento ed alla concorrenza

La Società opera nell'ambito della gestione diretta e indiretta di Rsa, residenze assistite per anziani.

Il comparto principale al quale la Società fornisce i propri servizi è rappresentato dal settore della sanità pubblica e privata nazionale.

La redditività della Società è fortemente influenzata dal regime in cui viene esercitata l'attività di assistenza svolta dalle singole strutture, se cioè svolta in regime di accreditamento da parte delle singole regioni in cui le stesse sono ubicate, o meno. Le convenzioni definite dalla Società con le giunte delle regioni nelle quali le strutture sono ubicate hanno scadenza temporale definita; la Società è esposta al rischio che le convenzioni attualmente in essere non vengano rinnovate alla scadenza, rischio che tuttavia si ritiene remoto, o che siano rinnovate a condizioni più penalizzanti rispetto alla situazione attuale.

Il settore dipende in maniera importante dalla Pubblica Amministrazione che rappresenta circa il 41% del fatturato per rette della 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.

(b) 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, la Società ha intensificato le attività atte ad individuare tempestivamente

le situazioni che possono portare all'incaglio del credito e pertanto alla successiva fase di sofferenza; si segnala altresì che il fondo svalutazione crediti attualmente iscritto a bilancio copre circa il 34% dei crediti al 31 dicembre 2023.

Come richiesto dall'IFRS 7 viene riportata di seguito una tabella di analisi dell'anzianità dei crediti commerciali scaduti ed in scadenza al 31 dicembre 2023, riclassificati secondo criteri gestionali che non rispettano perfettamente la classificazione di bilancio:

	Non scaduto	Scaduto da 0 a 3 mesi	Scaduto da 3 a 6 mesi	Scaduto oltre 6 mesi	Totale
Crediti verso clienti	2.496.222	755.792	218.258	3.428.498	6.898.770
Fondo svalutazione crediti				-2.357.242	-2.357.242
Crediti verso clienti (Totale)	2.496.222	755.792	218.258	1.071.256	4.541.528

(c) 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 la Società la necessità di sostenere costi imprevisti o limitarne l'operatività con conseguenti effetti pregiudizievoli sulle attività e/o sulla situazione patrimoniale, economica e finanziaria della stessa.

Il funzionamento delle strutture RSA, inoltre, è subordinato al rilascio di autorizzazione da parte del Comune e della 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.

(d) Rischi connessi alla fluttuazione dei tassi di cambio e di interesse

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

Il totale dell'indebitamento finanziario della Società al 31 dicembre 2023, è costituita per la totalità da mutui e finanziamenti a tasso variabile ad eccezione del mutuo stipulato con Unicredit nel corso dell'esercizio 2020 il quale è stato associato alla sottoscrizione di un contratto derivato IRS a copertura del tasso variabile, pertanto esiste una significativa esposizione al rischio di tasso di interesse che avrà i propri effetti sull'andamento economico dei prossimi esercizi.

(e) Rischi connessi al fabbisogno finanziario

Per quanto riguarda le dinamiche finanziarie, Edos S.r.l. aveva raggiunto un equilibrio finanziario soddisfacente tra entrate e uscite che permetteva di disporre delle risorse finanziarie necessarie al soddisfacimento del ceto creditizio e degli impegni della società alle scadenze previste. Nel 2023 il Gruppo non ha comunque registrato tensioni finanziarie significative. Il management sta comunque monitorando eventuali variazioni di fabbisogno finanziario e le possibilità offerte dallo Stato o dal mercato in merito ad eventuali agevolazioni finanziarie. Inoltre, per far fronte alle nuove realizzazioni, Edos S.r.l. sta negoziando l'apertura di nuove linee di credito a medio-lungo termine.

Come richiesto dall'IFRS 7, di seguito la scomposizione dell'indebitamento finanziario tra le quote scadenti entro 6 mesi, entro 12 mesi e oltre 12 mesi dalla chiusura dell'esercizio, riclassificato secondo criteri gestionali che non rispettano perfettamente la classificazione di bilancio:

	Scaduto	In scadenza entro 6 mesi	In scadenza tra 6 e 12 mesi	In scadenza oltre 1 anno	Totale
Debiti verso fornitori	1.702.375	4.327.321			6.029.696
Debiti verso banche	-	2.207.205	1.651.572	15.416.396	19.275.173
Debiti leasing operativo IFRS 16		2.168.536	2.168.536	82.168.636	86.505.708
Debiti tributari	-	975.334		-	975.334
Debiti previdenziali		1.182.233		-	1.182.233

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

Una parte significativa degli attivi della Società sono rappresentati 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.

La Società 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.

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

(g) Rischi connessi a pandemie

La pandemia COVID-19 ha generato una emergenza sanitaria a livello mondiale con impatti economici rilevanti a livello globale. In Italia il blocco e le restrizioni scaturite dall'emergenza sanitaria hanno portato ad una contrazione dell'economia con maggiori impatti in determinati settori. Il settore delle residenze sanitarie è stato duramente colpito seppur, diversamente da altri settori, non ha visto la chiusura totale dell'attività, neppure nei periodi di lockdown per la natura stessa del business che coincide con un servizio di pubblica utilità. Le persone anziane sono state infatti i soggetti maggiormente a rischio ed i più fragili di fronte al diffondersi della malattia. La Società si è dotata di una struttura organizzativa tesa a ridurre l'impatto di ulteriori pandemie, attraverso l'implementazione di protocolli indirizzati alla sicurezza nelle strutture atte a garantire il corretto distanziamento sociale e l'utilizzo corretto di tutti i mezzi e DPI utili alla riduzione della diffusione di virus.

(h) Rischi connessi all'aumento del costo dei fattori produttivi

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. Edos monitora costantemente l'incremento dei costi e le necessarie azioni correttive

al fine di contenerne gli impatti.

13. Elenco delle sedi secondarie

Ai sensi dell'art. 2428, 4° comma, Codice Civile, si fa presente che la Società non ha sedi secondarie ma opera attraverso le unità locali indicate nel paragrafo 2.

14. Informazioni in materia di protezione dei dati personali

Il nuovo Regolamento, «*General Data Protection Regulation*», concernente «la tutela delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali e la libera circolazione di tali dati», volto a disciplinare i trattamenti di dati personali sia nel settore privato sia nel settore pubblico, è stato adottato dal Parlamento Europeo nell'aprile 2016 ed è divenuto definitivamente applicabile in via diretta in tutti i Paesi UE a partire dal 25 maggio 2018.

A seguito della suddetta approvazione da parte della Commissione Europea la Società ha provveduto a redigere un proprio Modello di Data Privacy, ha nominato un DPO e ha adeguato l'impianto Privacy al fine di aderire alle prescrizioni del nuovo Regolamento Europeo.

Firenze, lì 15 marzo 2024

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

EDOS S.R.L. con Socio Unico

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

Capitale Sociale Euro 5.877.570,00 interamente versato

Codice Fiscale 0583150962

Iscritta al Registro delle Imprese di Firenze al n° 05831590962

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

Partita IVA: 05831590962

Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento

di La Villa S.p.A. iscritta al Registro Imprese di Firenze al n° 05548060481

BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2023

Situazione patrimoniale e finanziaria

	31-dic 2023	Di cui parti correlate	31-dic 2022	Di cui parti correlate
Attività				
Attività non correnti:				
Avviamento	18.665.288		18.521.641	
Attività immateriali	-		-	
Attività per diritto d'uso	75.267.068		83.123.190	
Attività materiali	41.600.543		36.884.909	
Partecipazioni	5.130		-	
Altre attività non correnti	1.034.946		1.131.898	
Totale attività non correnti	136.572.975	-	139.661.639	-
Attività correnti:				
Crediti commerciali	4.541.528	206.270	3.781.535	85.108
Crediti tributari	1.141.652		1.156.622	
Altre attività correnti	692.174	3.498	3.430.409	83.564
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	2.286.337		3.476.452	
Totale attività correnti	8.661.691	209.768	11.845.018	168.672
Attività destinate alla vendita				
Totale attività	145.234.666	209.768	151.506.657	168.672
Passività e patrimonio netto				
Patrimonio netto:				
Capitale sociale	5.877.570		5.877.570	
Riserve	6.933.549		6.077.205	
Utile (perdita) dell'esercizio del Gruppo	647.096		877.646	
Totale Patrimonio netto	13.458.215	-	12.832.421	-
Passività non correnti:				
Fondi rischi ed oneri	-		-	
Fondo per imposte differite	1.047.451		1.007.766	
Fondo TFR	351.779		389.239	
Debiti verso banche e altri finanziatori - quota non corrente	15.416.396		14.820.552	
Debiti verso altri finanziatori per diritti d'uso - quota non corrente	82.168.636	50.199	90.183.684	103.275
Altre passività non correnti	9.203.986	8.282.470	9.701.923	8.733.926
Totale passività non corrente	108.188.248	8.332.669	116.103.165	8.837.201
Passività correnti:				
Debiti commerciali	6.029.696	122.149	5.347.477	332.641
Debiti tributari	975.334		586.874	
Debiti verso banche e altri finanziatori - quota corrente	3.858.777		2.864.174	
Debiti verso altri finanziatori per diritti d'uso - quota corrente	4.337.073	64.787	3.517.634	56.674
Altre passività correnti	8.387.323	2.586.385	10.254.912	4.465.087
Totale passività correnti	23.588.203	2.773.322	22.571.071	4.854.402
Totale passività e patrimonio netto	145.234.666	10.896.223	151.506.657	13.691.602

Conto Economico

	31-dic	Di cui parti	31-dic	Di cui parti
	2023	correlate	2022	correlate
Valore della Produzione:				
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	47.309.581		44.769.873	
Altri ricavi e proventi	1.936.853	160.088	2.293.746	157.336
Totale valore della produzione	49.246.434	160.088	47.063.619	157.336
Costi della produzione:				
Costi per materie prime	(2.757.008)		(2.590.297)	
Costi per servizi e godimento beni di terzi	(11.504.401)	(373.412)	(11.565.445)	(376.809)
Costi del personale	(20.960.997)	(447.967)	(20.925.432)	(487.143)
Accantonamenti	(182.080)			
Oneri diversi di gestione	(750.667)		(642.868)	
Totale costi della produzione	(36.155.154)	(821.379)	(35.724.043)	(863.952)
Margine operativo lordo	13.091.280	(661.291)	11.339.577	(706.616)
Ammortamenti e svalutazioni delle Immobilizzazioni	(7.094.136)	(60.559)	(6.450.212)	(55.789)
Margine operativo netto	5.997.144	(721.850)	4.889.365	(762.405)
Proventi ed (oneri) finanziari	(4.640.580)	(713.948)	(3.292.003)	(456.576)
Risultato prima delle imposte	1.356.564	(1.435.798)	1.597.361	(1.218.981)
Imposte	(709.468)		(719.715)	
Utile (perdita) dell'esercizio	647.096		877.646	
Utile (Perdita) attuariale dalla valutazione del TFR ai sensi dello IAS 19 revised	3.763		121.596	
Utile (Perdita) dalla valutazione al MTM dei contratti di finanza derivata	(25.065)			
Utile (perdita) Complessivo dell'esercizio	625.794		999.242	

Prospetto delle variazioni delle poste di Patrimonio Netto

	Capitale Sociale	Riserva Legale	Altre Riserve			Riserva FTA	Riserva IAS per effetto operazione fusione	Riserva IAS 19	Riserva Cash Flow Edge	Utile (perdita) dell'esercizio	Totale Patrimonio Netto
			Altre Riserve	Riserva straordinaria	Riserva arrotondamento Euro						
Saldo 31/12/2021	5.877.570	630.709	-843.828	2.553.599	1	2.963.012	-148.803	-122.182	-19.014	942.116	11.833.179
Destinazione risultato	0	47.106	895.010	0	0	0	0	0	0	-942.116	0
Arrotondamento euro	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Risultato complessivo dell'esercizio											999.242
Utili/perdite attuariali	0	0	0	0	0	0	0	34.039	87.557	0	121.596
Risultato dell'esercizio	0	0	0	0	0	0	0	0	0	877.646	877.646
Saldo 31/12/2022	5.877.570	677.815	51.182	2.553.599	1	2.963.012	-148.803	-88.143	68.543	877.646	12.832.421
Destinazione risultato	0	43.882	833.763	0	0	0	0	0	0	-877.646	0
Arrotondamento euro	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Risultato complessivo dell'esercizio											625.794
Utili/perdite attuariali	0	0	0	0	0	0	0	3.763	-25.065	0	-21.302
Risultato dell'esercizio	0	0	0	0	0	0	0	0	0	647.096	647.096
Saldo 31/12/2023	5.877.570	721.697	884.945	2.553.599	1	2.963.012	-148.803	-84.381	43.478	647.096	13.458.215

Rendiconto Finanziario

	31/12/23	31/12/22
A - Attività operativa		
Utile (Perdita) dell'esercizio	647.096	877.646
Ammortamenti e svalutazioni di cui diritti d'uso IFRS 16	7.094.136	6.450.212
	5.103.009	4.499.701
Imposte differite (anticipate)	46.412	296.926
Variazione netta del fondo TFR	(32.509)	(163.192)
Svalutazione crediti	182.080	
Sopravvenienze IFRS 16	(818.625)	
Oneri figurativi	25.219	
Interessi IFRS 16	2.775.237	2.793.593
Variazione netta altri fondi		(25.018)
<i>Flusso (assorbimento) di cassa dell'attività operativa prima delle variazioni del capitale circolante</i>	<i>9.919.046</i>	<i>10.230.166</i>
(Incremento)/Decremento dei crediti verso clienti	(942.074)	(574.977)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	682.219	(594.725)
Altre variazioni di attività non finanziarie	2.817.178	(2.849.065)
Altre variazioni di passività non finanziarie	(1.976.916)	1.878.834
<i>Flusso (assorbimento) di cassa dell'attività operativa per variazioni del capitale circolante</i>	<i>580.407</i>	<i>(2.139.933)</i>
<i>Interessi incassati/(pagati)</i>	<i>(2.775.237)</i>	<i>(2.793.593)</i>
<i>Flusso (assorbimento) di cassa dell'attività operativa per altre rettifiche</i>	<i>(2.775.237)</i>	<i>(2.793.593)</i>
Totale (A) Flusso di cassa derivante dall'attività operativa	7.724.216	5.296.640
B - Attività di investimento		
(Investimenti)/disinvestimenti in immobilizzazioni materiali e immateriali di cui diritti d'uso IFRS 16	(6.487.578)	(4.142.417)
	(362.830)	
(Investimenti)/disinvestimenti in partecipazioni	(5.130)	
Totale (B) Assorbimento di cassa derivante dall'attività di investimento	(6.492.708)	(4.142.417)
C - Attività finanziaria		
Variazione attività/passività finanziarie		34.685
Rimborsi finanziamenti di cui diritti d'uso IFRS 16	(6.208.875)	(4.912.630)
	(3.986.702)	(3.510.461)
Nuove accensioni	3.787.251	
Totale (C) Flusso (Assorbimento) di cassa derivante dall'attività finanziaria	(2.421.624)	(4.877.945)
<i>Flusso di cassa derivante dalle attività operative, di investimento e finanziarie (A+B+C)</i>	<i>(1.190.115)</i>	<i>(3.723.723)</i>
Totale variazione delle disponibilità liquide	(1.190.115)	(3.723.723)
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio	3.476.452	7.200.175
Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio	2.286.337	3.476.452

Note illustrative

1. Premessa

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

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

2. Criteri generali di redazione del bilancio

2.1. Principi contabili rilevanti

Il bilancio d'esercizio è stato redatto in conformità ai Principi Contabili Internazionali (IAS/IFRS), in vigore alla data, emessi dall'International Accounting Standards Board e omologati dalla Commissione Europea, nonché in conformità ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs n. 38/2005 (Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006 recante "Disposizioni in materia di schemi di bilancio", Delibera Consob n. 15520 del 27 luglio 2006 recante "Modifiche e integrazione al Regolamento Emittenti adottato con Delibera n. 11971/99", Comunicazione Consob n. 6064293 del 28/7/06 recante "Informativa societaria richiesta ai sensi dell'art. 114, comma 5, D.Lgs. 58/98"). Si è inoltre tenuto conto delle interpretazioni dell'International Financial Reporting Interpretations Committee ("IFRIC"), precedentemente denominate Standing Interpretations Committee ("SIC").

Per IFRS si intendono i principi contabili internazionali rivisti (IFRS e IAS) e tutte le interpretazioni dell'International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC e SIC), adottati dall'Unione Europea.

Edos S.r.l. ha deciso di predisporre il bilancio d'esercizio in conformità ai principi contabili IFRS a decorrere dall'esercizio chiuso al 31 dicembre 2011, con data di transizione stabilita nel 1° gennaio 2010.

2.2. Valutazione degli amministratori rispetto ai requisiti di continuità aziendale

Il bilancio è redatto sul presupposto della continuità aziendale.

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

2.3 Principi generali

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

Nell'ambito della redazione del bilancio in conformità agli IFRS, la direzione aziendale deve formulare valutazioni, stime e ipotesi in applicazione dei principi contabili che influenzano gli importi delle attività, delle passività, dei costi e dei ricavi rilevati in bilancio. Le stime e le relative ipotesi si basano sulle esperienze pregresse e su altri fattori considerati ragionevoli nella fattispecie e sono state adottate per stimare il valore contabile delle attività e delle passività, che non è facilmente desumibile da altre fonti. Tali stime e ipotesi sono riviste regolarmente. Le eventuali variazioni derivanti dalla revisione delle stime contabili sono rilevate nel periodo in cui la revisione viene effettuata. Per maggiori informazioni si rinvia al paragrafo 5.1.

Nel caso in cui siano state effettuate riclassificazioni di voci di bilancio, è stato contestualmente riclassificato il corrispondente valore dell'esercizio precedente per garantire la comparabilità dei valori.

2.4. Rapporti con società controllate

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

Si segnala che la Società deteneva una partecipazione, definita controllata ai sensi dello IFRS 10, nella società San Benedetto S.r.l. in liquidazione, che ha terminato il procedimento di liquidazione ed ha chiuso il bilancio finale di liquidazione in data 31 dicembre 2020. La società risulta cancellata dal Registro Imprese di Firenze in data 1° febbraio 2021.

3. Modifiche e nuovi principi e interpretazioni

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

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

Vengono qui di seguito indicati i principi contabili e interpretazioni, omologati dalla Commissione Europea, con data di entrata in vigore a partire dal 1° gennaio 2023 e seguenti:

Titolo documento	Data emissione da parte dello IASB	Data di entrata in vigore	Data di omologazione	Regolamento UE e data di pubblicazione
Amendments				
Modifiche allo IAS 1 Presentazione del bilancio e allo IAS 8 Principi contabili, cambiamenti nelle stime contabili ed errori.	12 febbraio 2021	1° gennaio 2023	02 marzo 2022	(UE) 2022/357 03 marzo 2022
Modifiche allo IAS 12 Imposte sul reddito.	7 maggio 2021	1° gennaio 2023	11 agosto 2022	(UE) 2022/1392 12 agosto 2022
Standards				
IFRS 17 Insurance Contracts	maggio 2017 giugno 2020 dicembre 2021	1° gennaio 2023	8 settembre 2022	(UE) 2022/1491 9 settembre 2022

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

4. Contenuto del bilancio d'esercizio

Il Bilancio d'esercizio include:

1. **Situazione patrimoniale e finanziaria** dell'esercizio, comparata con la Situazione patrimoniale e finanziaria dell'esercizio precedente. In particolare, la Situazione patrimoniale e finanziaria è redatta secondo uno schema, conforme a quanto previsto dallo IAS 1, in cui sono esposte separatamente le attività correnti e non correnti e le passività correnti e non correnti, in relazione al ciclo operativo di 12 mesi.
2. **Conto Economico** dell'esercizio viene presentato nella classificazione per natura, in quanto ritenuta maggiormente significativa ai fini della comprensione del risultato economico della Società. Viene comparato con il conto economico complessivo dell'esercizio precedente. Si rileva che lo schema di conto economico adottato, conforme a quanto previsto dallo IAS 1, evidenzia i seguenti risultati intermedi, non definiti come misura contabile nell'ambito dei Principi Contabili IFRS (pertanto i criteri di definizione di tali risultati intermedi potrebbero non essere omogenei con quelli adottati da altre società), in quanto la Direzione della Società ritiene costituiscano un'informazione significativa ai fini della comprensione dei risultati economici della Società:
 - a. Margine Operativo Lordo: è costituito dall'Utile (perdita) netto (netta) dell'esercizio, al lordo delle imposte, dei proventi/oneri derivanti dalla gestione finanziaria, degli ammortamenti e delle svalutazioni di attività operate nel corso del periodo di riferimento;
 - b. Margine Operativo Netto: è costituito dall'Utile (perdita) netto (netta) dell'esercizio, al lordo delle imposte, e dei proventi/oneri derivanti dalla gestione finanziaria;
 - c. Risultato prima delle imposte: è costituito dall'Utile (perdita) netto (netta) dell'esercizio, al lordo delle imposte.
3. **Conto Economico Complessivo**: per rappresentare l'integrazione di informativa sui risultati economici la Società ha optato per la predisposizione di due prospetti separati, il "Prospetto di conto economico", che accoglie il risultato economico dell'esercizio, e il "Prospetto di conto economico complessivo", che include, sia il risultato economico dell'esercizio, sia le variazioni di patrimonio netto afferenti a poste di natura economica che per espressa previsione dei

principi contabili internazionali, sono rilevate tra le componenti del patrimonio netto. Il Conto Economico Complessivo è presentato con un dettaglio degli Altri utili e perdite complessivi che distingue tra utili e perdite che saranno in futuro riclassificati a conto economico e utili e perdite che non saranno mai riclassificati a conto economico.

4. **Rendiconto finanziario** dell'esercizio, comparato con quello dell'esercizio precedente. Per la redazione del rendiconto finanziario, è stato utilizzato il metodo indiretto conforme a quanto previsto dallo IAS 1, per mezzo del quale l'utile o la perdita d'esercizio sono rettificati dagli effetti delle operazioni di natura non monetaria, da qualsiasi differimento o accantonamento di precedenti o futuri incassi o pagamenti operativi, e da elementi di ricavi o costi connessi con flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento o finanziaria;
5. **Prospetto delle variazioni del patrimonio netto** dell'esercizio e dell'esercizio precedente. Tale prospetto sintetizza le variazioni di Patrimonio Netto così come richiesto dai principi contabili internazionali, con evidenza separata del risultato di esercizio e di ogni ricavo, provento, onere e spesa non transitati nel conto economico o nel conto economico complessivo, ma imputati direttamente a Patrimonio Netto sulla base di specifici principi contabili IAS/IFRS;
6. **Note illustrative**

5. Principi contabili adottati

5.1. Criteri di redazione e uso di stime

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

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

La predisposizione dei bilanci richiede da parte degli Amministratori l'applicazione di principi e metodologie contabili che, in talune circostanze, si basano su difficili e soggettive valutazioni e stime basate sull'esperienza storica ed assunzioni che vengono di volta in volta considerate ragionevoli e realistiche in funzione delle relative circostanze. L'applicazione di tali stime ed assunzioni influenza gli importi riportati negli schemi di bilancio, quali lo stato patrimoniale, il conto economico ed il

rendiconto finanziario, nonché l'informativa fornita. I risultati finali delle poste di bilancio per le quali sono state utilizzate le suddette stime ed assunzioni, possono differire da quelli riportati nei bilanci a causa dell'incertezza che caratterizza le assunzioni e le condizioni sulle quali si basano le stime.

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

5.1.1. Impairment test

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

5.1.2. Riduzione di valore di attività non correnti

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

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

Quando il valore contabile di un'attività non corrente ha subito una perdita di valore, la Società rileva una svalutazione pari all'eccedenza tra il valore contabile del bene ed il suo valore recuperabile attraverso l'uso o la vendita dello stesso, determinato con riferimento ai flussi di cassa insiti nei più recenti piani aziendali.

5.1.3 Piani pensione e altri benefici successivi al rapporto di lavoro

I fondi per benefici ai dipendenti e gli oneri finanziari netti sono valutati con una metodologia attuariale che richiede l'uso di stime ed assunzioni per la determinazione del valore netto dell'obbligazione. La metodologia attuariale considera parametri di natura finanziaria come, per

esempio, il tasso di sconto ed i tassi di crescita delle retribuzioni e considera la probabilità di accadimento di potenziali eventi futuri attraverso l'uso di parametri di natura demografica come per esempio i tassi relativi alla mortalità e alle dimissioni o al pensionamento dei dipendenti. Le ipotesi utilizzate per la valutazione sono dettagliate nel paragrafo "Trattamento di fine rapporto ed altre obbligazioni relative ai dipendenti".

5.1.4. Accantonamenti – Fondi rischi diversi

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

5.1.5. Fondo svalutazione crediti

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

5.1.6 Imposte anticipate

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

valutazione delle imposte anticipate.

5.2. Criteri di valutazione

Di seguito vengono indicati i criteri di valutazione adottati o prescelti in sede di redazione del bilancio in conformità agli *International Financial Reporting Standard* (IFRS) emanati dall'*International Accounting Standards Board* (IASB) ed adottati dall'Unione Europea. Per IFRS si intendono tutti gli "*International Financial Reporting Standards*", tutti gli *International Accounting Standards* ("IAS"), tutte le interpretazioni dell'*International Financial Reporting Interpretations Committee* ("IFRIC"), precedentemente denominate *Standing Interpretations Committee* ("SIC") adottati dalla Commissione Europea alla data di approvazione del progetto di bilancio da parte del Consiglio di Amministrazione della Società e contenuti nei relativi Regolamenti U.E. pubblicati a tale data.

In via preliminare si evidenzia che:

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

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

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

Livello 2: appartengono a tale livello le valutazioni effettuate impiegando input diversi dai prezzi

quotati inclusi nel Livello 1 e osservabili direttamente o indirettamente per l'attività o per la passività.

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

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

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

Avviamento

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

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

Altre attività immateriali

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

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

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

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

L'ammortamento delle attività immateriali viene addebitato a conto economico a quote costanti lungo la vita utile delle stesse. Le attività immateriali con vita utile definita sono ammortizzate a partire dal momento in cui l'attività è disponibile per l'uso.

Le aliquote d'ammortamento annue utilizzate per tipologia sono:

- software: 20%.

Attività materiali

Le attività materiali sono iscritte al costo storico, al netto degli ammortamenti accumulati e delle eventuali svalutazioni per perdite di valore. Inoltre il costo include ogni onere direttamente sostenuto per predisporre le attività al loro utilizzo.

Gli eventuali interessi passivi relativi alla costruzione di attività materiali sono spesati a conto economico.

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

La capitalizzazione dei costi inerenti l'ampliamento, ammodernamento o miglioramento degli elementi strutturali di proprietà o in uso da terzi, è effettuata esclusivamente nei limiti in cui gli stessi

rispondano ai requisiti per essere separatamente classificati come attività o parte di una attività. Il valore di iscrizione è rettificato dall'ammortamento sistematico, calcolato in base alla stima della vita utile.

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

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

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

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

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

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

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

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

Eliminazione contabile

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

Leasing - diritti d'uso

Le attività oggetto di contratti di locazione sono rilevate, in base all'IFRS 16, come attività della Società al loro fair value alla data di stipulazione del contratto, oppure, se inferiore, al valore attuale dei pagamenti minimi dovuti per il leasing. La corrispondente passività verso il locatore è inclusa nella Situazione patrimoniale e finanziaria come passività per locazioni finanziarie. I beni sono ammortizzati applicando il criterio e le aliquote ritenute rappresentative della vita utile e descritte in precedenza. I pagamenti per i canoni di locazione sono suddivisi fra quota capitale e quota interessi in modo da raggiungere un tasso di interesse costante sulla passività residua: gli oneri finanziari sono direttamente imputati al conto economico dell'esercizio.

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

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

Perdite di valore ("Impairment")

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

Le attività a vita utile indefinita, ad oggi prevalentemente riferibili alla voce avviamento, vengono

assoggettate al *test di impairment* annualmente e ogniqualvolta vi è un'indicazione di una possibile perdita di valore.

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

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

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

Ripristini di valore

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

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

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

Partecipazioni

Le partecipazioni in controllate, in entità a controllo congiunto e in collegate, non classificate come possedute per la vendita (o incluse in un gruppo in dismissione classificato come posseduto per la

vendita) in conformità all'IFRS 5, vengono contabilizzate secondo il metodo del costo storico al netto di eventuali svalutazioni per perdite durevoli di valore. In particolare la Società rileva i proventi da partecipazione solo quando e nella misura in cui la stessa riceve dividendi dalla partecipata e generati successivamente alla data di acquisizione. I dividendi percepiti in eccesso rispetto agli utili generati successivamente alla data di acquisizione vengono considerati come realizzo della partecipazione e vengono dedotti dal costo della partecipazione.

Finanziamenti e crediti non commerciali

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

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

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

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

Se esiste un'indicazione oggettiva che uno strumento finanziario iscritto al costo ammortizzato ha subito una perdita di valore, l'importo della perdita è misurato come la differenza fra il valore contabile dell'attività e il valore attuale dei flussi finanziari futuri stimati (escludendo perdite di credito future non ancora sostenute) scontato al tasso di interesse effettivo originale dell'attività

finanziaria (ossia il tasso di interesse effettivo calcolato alla data di rilevazione iniziale). Il valore contabile dell'attività verrà ridotto mediante l'utilizzo di un fondo accantonamento.

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

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

Crediti commerciali

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

Passività finanziarie

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

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

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

Debiti commerciali

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

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

Contributi ricevuti da enti pubblici

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

Accantonamenti – Fondi rischi diversi

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

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

Benefici ai dipendenti successivi al rapporto di lavoro (Trattamento di Fine Rapporto)

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

effettuata da un attuario indipendente sulla base di ipotesi circa i tassi di sconto, i futuri incrementi salariali, i tassi di mortalità e gli incrementi pensionistici. Tali ipotesi sono riviste ad ogni data di bilancio.

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

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

Cancellazione di attività e passività finanziarie

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

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

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

Strumenti finanziari

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gli strumenti derivati sono inizialmente rilevati al costo, e adeguati al *fair value* alle successive date di chiusura. Le variazioni nel *fair value* degli strumenti derivati che non sono qualificati di copertura

sono rilevate nel conto economico dell'esercizio in cui si verificano mentre quelle relative a strumenti derivati qualificati di copertura vengono inserite in un'apposita voce del Patrimonio netto e nel conto economico complessivo.

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

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

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

Capitale sociale

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

Riconoscimento dei ricavi

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

I ricavi per servizi sono riconosciuti per competenza in base al momento di erogazione delle prestazioni. Quando il risultato di un'operazione di prestazione di servizi può essere attendibilmente stimato, i ricavi derivanti dall'operazione sono rilevati con riferimento allo stadio di completamento dell'operazione alla data di riferimento del bilancio.

Costi

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

Oneri e Proventi finanziari

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

Imposte

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

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

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

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

anch'esse imputate al patrimonio netto.

I debiti per imposte differite vengono esposti nella Situazione patrimoniale e finanziaria al netto delle attività per imposte anticipate e classificati come passività non correnti.

Dividendi

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

6. Commento alle principali voci della Situazione patrimoniale e finanziaria

6.1. Avviamento

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

	Movimentazione al 31/12/2023			AI 31/12/23
	AI 31/12/22	Incrementi	Amm.ti e Svalutazioni	
Avviamento				
Avviamento	18.521.641	143.647		18.665.288
Totale	18.521.641	143.647	-	18.665.288

In tale voce sono iscritti:

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

Di seguito il dettaglio:

Struttura	Avviamento allocato in sede di conferimento e in esercizi successivi	Impairment test 2011	Impairment test 2012	Incrementi da fusione	Impairment test 2013	Impairment test 2014	Impairment test 2015	Impairment test	Avviamento netto
								2016-2017-2018-2019-2020-2021-2022-2023	
RSA Gorla San Luigi	4.724.142		(160.953)						4.563.189
CPA - Gorla San Giacomo	1.259.771		(96.675)						1.163.096
RSA Mater Sapientiae - P. le Brescia	3.117.934	(180.400)	(95.703)		(768.769)	(1.074.949)	(289.025)		709.088
CP - San Giuseppe - Piacenza	4.661.153	(633.367)	(105.765)						3.922.021
RSA Mater Fidelis - Quarto Oggiaro	3.456.584	(2.607)	(135.692)			(176.050)			3.142.235
RSA Mater Gratiae - Via Rutilia	2.485.598	(270.698)	(130.211)						2.084.689
RSD Mater Gratiae - Via Rutilia	2.009.456								2.009.456
San Domenico									0
Santa Rita				684.472	(684.472)				0
San Vitale									0
San Giovanni									0
Il Buon Samaritano									0
Domus Pacis	927.867								927.867
Residenza San Francesco									0
RSA Sant'Eusebio									0
RSA Masaccio	143.647								143.647
TOTALE	22.642.505	(1.087.072)	(724.999)	684.472	(1.453.241)	(1.250.999)	(289.025)	0	18.665.288

Si segnala che non sono state fatte svalutazioni in sede di redazione del bilancio al 31 dicembre 2023 a seguito di *impairment test*.

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

Si riportano di seguito gli elementi costitutivi utilizzati per l'*impairment test* effettuato al 31 dicembre 2023 ed i relativi test di sensitività.

Identificazione delle CGU: ai fini dell'implementazione dell'*impairment test*, lo IAS 36 par. 22,

stabilisce che il valore recuperabile deve essere calcolato con riferimento ad ogni singola attività o gruppo di attività in grado di determinare flussi finanziari in entrata indipendenti. In coerenza con il controllo di gestione attualmente in essere presso la società e in linea con quanto effettuato nei precedenti esercizi la CGU sono rappresentate dalle singole RSA.

Determinazione del valore d'uso: i flussi finanziari generati dalla CGU sono stati determinati in base al Business Plan 2024 – 2028 costruito per ciascuna residenza per anziani e strutturato in cinque macro voci di conto economico corrispondenti al livello di reportistica utilizzato periodicamente dal management per monitorare l'andamento delle residenze:

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

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

Ipotesi finanziarie – Determinazione del WACC: il tasso utilizzato per l'attualizzazione dei flussi di cassa delle CGU, identificate nelle singole residenze per anziani, è pari al 6,42% ed è stato determinato come segue:

Costo del debito determinato come sommatoria dell'IRS 10 anni aumentato di uno spread del 4% al netto dell'effetto fiscale e pertanto pari al 4,95%

Costo del capitale di rischio pari al 10,19% e costruito come segue

- Tasso interesse per le attività prive di rischio determinato in base al tasso del BTP a 10 anni, pari al 4,35%

- Premio per il rischio di mercato azionario Italia determinato in base alla prassi valutativa di Damodaran pari al 4,6%
- Beta di settore determinato in base alla prassi valutativa di Damodaran pari a 0,56 (Hospitals/Healthcare Facilities)
- Premio aggiuntivo per la dimensione e per i rischi specifici del Gruppo pari a 3,25%

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

- $\text{Debito} / (\text{Debito} + \text{Equity}) = 71,94\%$
- $\text{Equity} / (\text{Debito} + \text{Equity}) = 28,06\%$

Terminal value: oltre l'orizzonte di piano è stato determinato un *terminal value* costruito come rendita perpetua del flusso di cassa operativo generato nell'ultimo anno di piano (anno 2028).

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

Analisi di sensitività

Si ricorda che l'analisi di sensitività condotta al 31 dicembre 2023 incrementando e decrementando il tasso di crescita G dello 0,5% ha prodotto i seguenti risultati:

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

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

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

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

Assumptions del Business Plan 2024 - 2028

Nella costruzione del business plan 2024 - 2028 il management ha utilizzato i dati consuntivi 2023 insieme alle valutazioni basate sulla esperienza di gestione, valutando i futuri investimenti e gli impatti derivanti dalla congiuntura economica globale che ha portato ad un incremento dei tassi di interesse.

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

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

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

Dall'esito dei test effettuati sul business plan non sono emerse situazioni, in linea con i precedenti esercizi, che indichino una perdita durevole di valore degli avviamenti iscritti alle varie CGU e conducano ad effettuare impairment losses, ad eccezione della RSA Santa Rita, che verrà accorpata nei prossimi mesi nella RSA Buon Samaritano, e per la quale però il valore dell'impairment rinvenuto dal test è da considerarsi non materiale. Per quanto riguarda la RSA Mater Sapientiae, la bussiness unit verrà spostata sulla struttura Cornaredo all'ultimazione dei lavori prevista entro la fine dell'anno 2024.

6.2. Attività immateriali

Le attività immateriali risultano pari a zero al 31.12.2023 e al 31.12.2022.

6.3. Attività per diritti d'uso

La voce in commento, pari ad euro 75.267.068 (euro 83.123.190 nel precedente esercizio), accoglie il valore attualizzato del diritto d'uso delle attività detenute in locazione in base a quanto previsto dal principio IFRS 16.

La voce in oggetto presenta la seguente composizione e movimentazione:

	Movimentazione al 31/12/2023				Al 31/12/23
	Al 31/12/22	Incrementi	Decrementi	Amm.ti e Svalutazioni	
Diritto d'uso beni di terzi -Iffs 16	83.123.190	3.947.878	(6.700.992)	(5.103.009)	75.267.068
Totale	83.123.190	3.947.878	(6.700.992)	(5.103.009)	75.267.068

L'incremento pari a 3.948 milioni di euro è generato dall'adeguamento dei flussi di cassa futuri all'ISTAT, la disdetta del contratto di locazione della struttura RSA Mater Sapientiae ha generato una riduzione di euro 6.701 milioni. L'adeguamento è stato effettuato come previsto dal IFRS 16, paragrafo 39 ed in particolare dal paragrafo 42 b).

6.4. Attività materiali

Le attività materiali ammontano ad euro 41.600.543 (euro 34.693.003 nel passato esercizio).

La voce in oggetto presenta la seguente composizione e movimentazione:

	Movimentazione al 31/12/2023			Al 31/12/23
	Al 31/12/22	Incrementi / Decrementi	Amm.ti e Svalutazioni	
Terreni e fabbricati	24.659.965	1.735.464	(1.283.674)	25.111.755
Impianti e macchinari	829.906	251.802	(315.770)	765.938
Attrezzature industriali e commerciali	517.633	145.455	(151.068)	512.020
Altri beni	772.718	171.300	(240.614)	703.404
Immobilizzazioni in corso e acconti	10.104.687	4.402.739	0	14.507.426
Totale	36.884.910	6.706.760	(1.991.127)	41.600.543

Le variazioni rispetto al 31 dicembre 2022 sono date dall'effetto combinato degli ammortamenti di periodo e degli investimenti effettuati nel corso del 2023. Le immobilizzazioni in corso sono relative alla realizzazione delle nuove residenze sanitarie per anziani in Vernate, Cornaredo e Ghisalba.

6.5. Partecipazioni

Edos S.r.l., nel corso del 2023, ha acquistato delle azioni di Banca Chianti per euro 5.130.

6.6. Altre attività non correnti

La voce in oggetto, pari ad euro 1.131.898 nel precedente esercizio, ammonta ad euro 1.034.946 al 31 dicembre 2023.

La voce include essenzialmente per 1.034.946 euro i crediti per depositi a garanzia (pari ad euro 1.030.360 nel precedente esercizio) relativi alle somme versate a seguito dell'apertura di alcuni contratti di fornitura e a garanzia di alcuni contratti di locazione immobiliare.

6.7. Crediti commerciali

La voce in oggetto ammonta ad euro 4.541.528 (euro 3.781.535 nel precedente esercizio).

La voce in oggetto risulta così composta:

	31-dic 2023	31-dic 2022
Crediti verso clienti	6.898.770	5.936.494
- fondo svalutazione crediti	(2.357.242)	(2.154.958)
Totale	4.541.528	3.781.535

Il saldo dei crediti verso clienti al 31 dicembre 2023 si riferisce essenzialmente a crediti verso enti pubblici e privati per prestazione erogate nel corso dell'esercizio nelle diverse strutture gestite dalla Società.

Il fondo svalutazione crediti è stato determinato attraverso un'analisi dei singoli crediti di dubbia esigibilità e sulla base dell'incidenza storica delle perdite su crediti. Il fondo svalutazione crediti copre il 34% dei crediti ed è ritenuto congruo rispetto al rischio di eventuali insolvenze.

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

6.8. Crediti tributari

I crediti tributari ammontano a euro 1.141.652 (euro 1.156.622 nel precedente esercizio).

La voce in oggetto risulta così composta:

	31-dic 2023	31-dic 2022
Crediti verso Erario per IVA	1.069.601	765.508
Crediti per eccedenza imposte versate	43.071	61.575
Altri crediti tributari	28.979	329.539
Totale	1.141.652	1.156.622

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

La voce "Altri crediti verso l'Erario" accoglie il credito d'imposta per beni strumentali per euro 5.384 e un credito da mod. 770 per euro 23.595 mila

6.9. Altre attività correnti

	31-dic 2023	31-dic 2022
Altri crediti verso terzi	528.012	3.430.325
Ratei e risconti attivi	164.162	85
Totale	692.174	3.430.409

La voce in oggetto ammonta ad euro 692.174 (euro 3.430.409 nel precedente esercizio). Il decremento è riferito alla restituzione degli acconti Eni effettuati nell'anno precedente.

Gli importi maggiormente significativi che spiegano la voce sono:

- crediti verso società di factor per euro 233 mila per fatture cedute pro soluto da incassare a breve termine;
- credito verso la società Help Donna Soc. Coop. per euro 83 mila relativi alla cessione del ramo di azienda San Domenico di Villalago;
- La valorizzazione del MTM del derivato IRS per euro 57 mila a copertura del tasso variabile del contratto di mutuo ipotecario tra la controllata Edos Srl e Unicredit;
- Risconti attivi per euro 164 mila.

6.10. Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide ammontano ad euro 2.286.337 (euro 3.476.452 nel precedente esercizio) e sono costituite dalla giacenza liquida in cassa e da depositi bancari.

La voce in oggetto risulta così composta:

	31-dic 2023	31-dic 2022
Depositi bancari e postali	2.243.600	3.436.183
Denaro e valori in cassa	42.738	40.269
Totale	2.286.337	3.476.452

Tali depositi bancari non includono conti vincolati a garanzia.

La voce "Denaro e valori di cassa" rappresenta, prevalentemente, la consistenza delle casse in essere

presso le RSA gestite.

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

6.11. Patrimonio Netto

Il Patrimonio netto contabile risultante alla data del 31 dicembre 2023 ammonta a complessivi euro 13.458.215 (euro 12.832.421 nel precedente esercizio) e risulta così composto:

	31-dic 2023	31-dic 2022
Capitale sociale	5.877.570	5.877.570
Riserve	6.933.548	6.077.205
Utile/(Perdita) dell'esercizio del Gruppo	647.096	877.646
Totale	13.458.215	12.832.421

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

La voce "Riserve", ammontante ad euro 6.933.548 (euro 6.077.205 nel precedente esercizio), contiene fra le altre:

(i) la riserva FTA (First Time Adoption), ammontante ad euro 2.963.012, che accoglie le differenze emerse in sede in prima applicazione degli IAS/IFRS rispetto al bilancio redatto secondo i principi contabili italiani;

(ii) la riserva legale, pari ad euro 721.697;

(iii) la riserva straordinaria ammontante ad euro 3.387.362;

(iv) la riserva TFR (IAS 19), negativa per euro 84.380. Tale riserva è costituita dalla contabilizzazione a patrimonio netto dagli utili/perdite attuariali così come previsto dal Principio Contabile Internazionale IAS 19;

(v) la riserva cash flow edge, positiva per euro 43.478 che accoglie gli effetti del contratto di swap su tassi di interesse (IRS).

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

patrimonio netto”.

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

6.12. Fondi per rischi ed oneri

La voce in oggetto ammonta ad euro ZERO.

La Voce “Altri fondi rischi ed oneri” accoglieva al 31 dicembre 2021 la valutazione dell'IRS a copertura del tasso di interesse sul mutuo ipotecario acceso con Unicredit nel corso dell'esercizio 2020 sull'immobile dove ha sede la RSA San Vitale. Il Valore del derivato al 31 dicembre 2023 risulta positivo e pari a 57 mila ed è quindi riclassificato nella voce “altre attività correnti”.

6.13. Fondo imposte differite

La voce in oggetto presenta un saldo pari a euro 1.047.451 (euro 1.007.766 nel precedente esercizio). Nello specifico la voce in esame comprende il fondo imposte differite per euro 2.164.343 (2.105.056 nel precedente esercizio), esposto al netto del credito per imposte anticipate per euro 1.116.892 (1.097.290 nel precedente esercizio).

Nel prospetto riassuntivo che segue si riporta la descrizione delle differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte anticipate e differite nonché la movimentazione del credito per imposte anticipate e del fondo per imposte differite.

IMPOSTE ANTICIPATE

Descrizione	31/12/23			31/12/22		
	Ammontare	Aliquota	Imposte anticipate	Ammontare delle	Aliquota	Imposte
Imposte anticipate						
- Svalutazione crediti eccedente	2.131.771	24,00%	511.625	1.986.006	24,00%	476.641
- Compensi amministratori non pagati	10.444	24,00%	2.507	10.444	24,00%	2.507
- Imposte e tasse non pagate	240.248	24,00%	57.660	221.532	24,00%	53.168
- Fondi rischi generici	0	27,90%	0	0	27,90%	0
- Fondi rischi generici somministrati	0	24,00%	0	0	24,00%	0
- Ammortamento marchi	81	27,90%	23	123	27,90%	34
- TFR	0	27,90%	0	0	27,90%	0
- Svalutazione mobili e arredi 2010 - Sangro	0	27,90%	0	0	27,90%	0
- Svalutazioni fabbricati 2011 - Vivere	1.930.334	27,90%	538.562	2.020.818	27,90%	563.808
- Avviamento San Giovanni	72.566	27,90%	20.245	81.637	27,90%	22.777
- Fondo rischi su strumenti finanziari derivati	-57.208	24,00%	-13.730	-90.189	24,00%	-21.645
Subtotale imposte anticipate	4.328.236		1.116.892	4.230.371		1.097.290

IMPOSTE DIFFERITE

Descrizione	31/12/23			31/12/22		
	Ammontare delle differenze temporanee	Aliquota fiscale	Imposte differite	Ammontare delle differenze temporanee	Aliquota fiscale	Imposte differite
Imposte differite						
- Avviamento Quarto Oggiaro	2.530.890	27,90%	706.117	2.362.191	27,90%	659.051
- Avviamento Rutilia	2.124.073	27,90%	592.615	1.972.371	27,90%	550.292
- Avviamento Rutilia Rsd	1.339.634	27,90%	373.757	1.227.998	27,90%	342.611
- Avviamento Domus Pacis	206.192	27,90%	57.527	154.644	27,90%	43.146
- Manutenzione fabbricati (sp.increm.fabbr.Edos)	90.014	27,90%	25.113	90.014	27,90%	25.113
- Lavori straordinari immobile Domus Pacis	0	27,90%	0	0	27,90%	0
- Plusvalenza rateizzata ramo d'azienda S.Domenico 2021	195.763	24,00%	46.982	293.645	24,00%	70.475
- Plusvalenza rateizzata immobile Domus Pacis vendita 2021	210.152	24,00%	50.435	315.227	24,00%	75.654
- Ammortamento rivalutazione immobile Vivere	1.117.554	27,90%	311.797	1.214.034	27,90%	338.714
Totale imposte differite	7.814.272		2.164.343	7.630.124		2.105.056

Totale delle imposte anticipate al netto delle imposte differite		-1.047.451		-1.007.766
---	--	-------------------	--	-------------------

Al 31 dicembre 2023 gli amministratori hanno confermato la valutazione di recuperabilità delle imposte anticipate generatesi dalle differenze temporanee tra i valori di bilancio e i valori fiscali delle relative attività/passività nonché sulle perdite fiscali. La suddetta recuperabilità trova il proprio fondamento sulle previsioni di futuri risultati positivi previsti dai piani aziendali elaborati.

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

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

La voce in oggetto ammonta ad euro 351.779 (euro 389.239 nel precedente esercizio).

Di seguito si riporta la movimentazione del TFR:

Saldo al 1 gennaio 2023	389.239
Benefits paid e altri	(45.802)
Traferimenti	0
Interest cost	13.293
(Perdita)/utile attuariale	(4.951)
Saldo al 31 Dicembre 2023	351.779

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

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

Ipotesi demografiche

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

Ipotesi tecniche economiche

- Il tasso di attualizzazione utilizzato per la determinazione del valore attuale è stato determinato coerentemente con il par. 83 dello IAS 19 con riferimento all'indice IBOXX Corporate AA rilevato alla data della valutazione. A tal fine si è scelto il rendimento avente durata comparabile alla duration del collettivo di lavoratori oggetto di valutazione;
- Il tasso annuo di incremento del TFR come previsto dall'art. 2120 del Codice Civile è pari al 75% dell'inflazione più 1,5 punti percentuali;
- Il tasso medio annuo di aumento delle retribuzioni, da porsi sia in relazione all'anzianità che al valore della moneta, applicato solo alle società che nell'esercizio 2006 hanno avuto un numero medio di dipendenti inferiore a 50 unità, è pari al 3%. Per le società con numero di dipendenti medi maggiore di 50, non sono stati considerati gli incrementi retributivi.

6.15. Debiti verso banche ed altri finanziatori

La voce in oggetto risulta così composta:

	31-dic 2023	31-dic 2022
Correnti		
Debiti verso banche	3.858.777	2.864.174
Debiti verso altri finanziatori per diritti d'uso	4.337.073	3.517.634
Totale debiti - quota corrente	8.195.849	6.381.808
Non correnti		
Debiti verso banche	15.416.396	14.820.552
Debiti verso altri finanziatori per diritti d'uso	82.168.636	90.183.684
Totale debiti - quota non corrente	97.585.032	105.004.237
Totale debiti	105.780.881	111.386.045

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

Debiti verso banche

I debiti verso banche sono rappresentati prevalentemente da:

- finanziamento con la Banca Popolare di Novara in data 29 novembre 2005, con scadenza 31 dicembre 2025 contratto per l’acquisto dell’immobile sito in Castellazzo Bormida (AL). Il debito residuo al 31 dicembre 2023 ammonta a euro 279 mila di cui la quota corrente è pari ad euro 88 mila. A garanzia del finanziamento concesso, Banca Popolare di Novara ha iscritto un’ipoteca sull’immobile di Castellazzo Bormida (AL) per l’importo complessivo di euro 4 milioni;
- finanziamento con il Monte dei Paschi di Siena in data 7 settembre 2006, con originaria scadenza il 31 luglio 2027, destinato a finanziare la realizzazione di un programma di investimenti riguardanti le opere da effettuare nella struttura di Camburzano (BI). L’immobile, destinato a residenza per anziani, è stato completato nella seconda metà del 2010. Il mutuo, è stato oggetto di rimodulazione nel corso dell’esercizio 2012 con posticipo della prima rata di rimborso e consolidamento delle rate interessi non pagate al 30 luglio 2012. Il nuovo piano di ammortamento è sempre modulato su 36 rate con scadenza fissata al 30 luglio

2030. Il debito residuo al 31 dicembre 2023 è pari ad euro 4.668 mila di cui la quota corrente è pari ad euro 570 mila e la quota oltre cinque anni è pari a 1.507 mila euro. A garanzia del finanziamento concesso, Monte dei Paschi di Siena ha iscritto un'ipoteca sugli immobili di Camburzano (BI) e Castellazzo Bormida (AL) per l'importo complessivo di euro 17 milioni;

- finanziamento con la Banca Popolare di Lanciano e Sulmona ed afferente un immobile adibito a residenza per anziani in Fossacesia (CH); il debito residuo al 31 dicembre 2023 ammonta ad euro 1.347 mila di cui la quota corrente è pari ad euro 72 mila e la quota oltre cinque anni è pari a 939 mila euro. 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;
- finanziamento ipotecario acceso nel corso dell'esercizio 2020 con Unicredit S.p.A. per complessivi euro 1,25 milioni relativo all'immobile dove ha sede la RSA San Vitale; il debito residuo alla data del 31 dicembre 2023 è pari ad 781 mila euro di cui euro 125 mila rappresenta la quota corrente e la quota oltre cinque anni è pari a 156 mila euro. A garanzia del finanziamento concesso, Unicredit S.p.A. ha iscritto un'ipoteca sull'immobile per l'importo complessivo di euro 2,5 milioni;
- un contratto di finanziamento in essere con ICCREA BancaImpresa a seguito della rinegoziazione del debito al 31 dicembre 2020 di euro 4.531 mila attraverso gli strumenti previsti dal Decreto Legge n. 23 dell'8 aprile 2020 modificato con la legge di conversione del 5 giugno 2020 n.40, cosiddetto "Decreto Liquidità". Si è pertanto addivenuti il 21 aprile 2021 alla sottoscrizione di un nuovo mutuo chirografario (con contestuale cancellazione dell'ipoteca di primo grado iscritta sull'immobile dove ha sede la RSA Bramante) per l'importo complessivo di euro 6,4 milioni garantito da SACE nell'ambito delle "Misure temporanee per il sostegno alla liquidità delle imprese" di cui all'articolo 1 del Decreto Liquidità che ha estinto la precedente esposizione debitoria verso ICCREA e per la differenza è andato ad incrementare le disponibilità liquide del Gruppo. Il finanziamento è stato espressamente concesso per il sostegno dei costi del personale, per il fabbisogno di capitale circolante e per l'estinzione anticipata del precedente contratto di finanziamento ipotecario. Il finanziamento scade il 31 marzo 2027 e verrà rimborsato in rate trimestrali a partire dal 30 giugno 2023. Il debito residuo alla data del 31 dicembre 2023 è pari ad euro 5.600 mila e la quota corrente è

pari a euro 2.000 mila. Per l'anno 2023, la rata del 31/12/2023, per euro 400 mila, è stata addebitata ad inizio 2024, pertanto, il debito risulta maggiorato di una rata e va a confluire nella quota corrente. Il finanziamento include oltre al rispetto delle clausole previste dalla garanzia SACE i seguenti covenant calcolati sul bilancio della Edos S.r.l. con verifica annuale

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

Al 31 dicembre 2023 i covenant risultano rispettati.

- nel corso del primo semestre 2021 la controllata Edos S.r.l. ha sottoscritto un contratto di finanziamento con Banca del Mezzogiorno S.p.a. con Garanzia SACE di euro 4 milioni con periodo di preammortamento di 1 anno e scadenza il 31 marzo 2027. Il debito residuo al 31 dicembre 2023 ammonta a euro 2,8 milioni di cui la quota corrente è pari ad euro 1 milione. Per l'anno 2023, la rata del 31/12/2023, per euro 200 mila, è stata addebitata ad inizio 2024, pertanto, il debito risulta maggiorato di una rata e va a confluire nella quota corrente;
- un contratto di finanziamento ipotecario di 16.9 Milioni di Euro sottoscritto in data 26 luglio 2023, volto a sostenere il piano di investimento del Gruppo, strutturato come finanziamento fondiario, a stato avanzamento lavori, con scadenza il 30 giugno 2035. L'intero importo del finanziamento verrà erogato in una o più soluzioni, a stato avanzamento lavori, nella misura che non potrà eccedere il 70% dei costi pro-tempore sostenuti e avrà una durata complessiva di circa 12 anni e un tasso pari ad Euribor 6 mesi più un margine del 3,10% annuo. Il contratto di finanziamento prevede covenant usuali per operazioni della specie nonché l'impegno di Edos srl a non distribuire dividendi e a non compiere operazioni straordinarie per tutta la durata del finanziamento, salvo preventivo consenso delle banche finanziatrici. Eukedos Spa e La Villa spa, obbligate in solido, hanno rilasciato in favore del Gruppo BCC Iccrea fidejussioni a garanzia dell'esatto adempimento di tutte le obbligazioni assunte dalla controllata Edos Srl in dipendenza del finanziamento sino all'importo massimo pari a Euro 33.800.000,00. Il

debito residuo al 31 dicembre 2023 ammonta ad euro 3,9 milioni. Non si prevedono rimborsi per l'anno 2024.

Debiti verso altri finanziatori per diritti d'uso

I debiti verso altri finanziatori per diritti d'uso, relativi al debito rappresentato dal valore attuale dei canoni futuri in applicazione dal corrente esercizio del principio IFRS 16 sui contratti di locazione, ammontano a euro 86.505.709, di cui euro 82.168.636 esigibili oltre l'esercizio successivo.

L'incremento della voce è generato dall'adeguamento dei flussi di cassa futuri all'ISTAT che risulta significativamente incrementato nel corso del 2023 per euro 4,3 milioni ed ha inciso in tutti i contratti di locazione dove il relativo canone è aumentato a seguito dell'adeguamento ISTAT.

Nel corso del 2023 è stata comunicata la disdetta del contratto di locazione della struttura Mater Sapientiae generando un adeguamento del debito in diminuzione di euro 7,5 milioni.

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

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

6.16. Altre passività non correnti

La voce in oggetto, ammontante ad euro 9.203.986 (euro 9.701.923 nel precedente esercizio).

La voce in commento è costituita da:

- euro 8.282.470, relativo al finanziamento ricevuto dalla controllante Eukedos S.p.A. Il finanziamento è fruttifero d'interessi ed è stato applicato un tasso pari all'Euribor a 3 mesi (media mese precedente)/365 più uno spread del 6% sui finanziamenti, pari ad euro 6.132.470, erogati fino al 2019, mentre sui nuovi finanziamenti pari a 2.150.000 è stato applicato un tasso pari all'Euribor a 3 mesi (media mese precedente)/365 più uno spread del 3%. Il finanziamento risulta postergato per capitale e interessi alle ragioni di credito di ICCREA relativamente al mutuo sottoscritto con scadenza 31 marzo 2027 e quindi iscritto nelle passività non correnti.
- euro 921.516, relativo ai risconti passivi esigibili oltre l'esercizio successivo relativi al contributo erogato dalla Regione Piemonte.

6.17. Debiti commerciali

La voce in oggetto ammonta ad euro 6.029.696 (euro 5.347.477 nel precedente esercizio).

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

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

6.18. Debiti tributari

La voce in oggetto ammonta ad euro 975.334 (euro 586.874 nel precedente esercizio).

Tale voce risulta così composta:

	31-dic 2023	31-dic 2022
Debiti per imposte	130.735	-
Debiti per ritenute d'acconto	414.827	443.087
Altri debiti tributari	429.773	143.787
Totale	975.334	586.874

6.19. Altre passività correnti

La voce in oggetto ammonta ad euro 7.346.262 (euro 10.254.912 nel precedente esercizio).

La voce in oggetto risulta così composta:

	31-dic 2023	31-dic 2022
Debiti verso il personale e istituti previdenziali	3.724.953	3.584.147
Altre passività correnti	1.679.348	2.144.400
Debiti verso società controllante	2.586.385	4.465.087
Ratei e risconti passivi	396.637	61.279
Totale	8.387.323	10.254.912

La voce "Debiti verso il personale e istituti previdenziali", ammontante ad euro 3.724.953, si riferisce essenzialmente ai debiti per retribuzioni, ferie maturate e non godute e competenze maturate in favore del personale dipendente e assimilati nonché ai debiti verso INPS ed altri istituti previdenziali

per contributi da versare sulle competenze del mese di dicembre e per contributi accantonati sulle retribuzioni differite maturate al 31 dicembre 2023 in favore dei dipendenti.

La voce "Altre passività correnti", comprende principalmente debiti per cauzioni passive ricevute dagli ospiti per euro 568 mila, euro 817 mila euro per le ritenute a garanzia previste dal contratto di appalto relativo alle residenze in costruzione di Vernate, Cornaredo e Ghisalba e 115mila euro di note di credito da emettere nei confronti di enti per i quali quanto fatturato e incassato in acconto è risultato essere superiore alla produzione effettiva.

La voce "Debiti verso società controllante", pari ad euro 2.586.385 (euro 4.465.087 nel precedente esercizio), è costituita da debiti nei confronti di Eukedos S.p.A. riferiti a:

- debito maturato a seguito dell'adesione al regime fiscale del Consolidato nazionale, pari ad euro 1.545.324;
- debito relativo ad interessi passivi sul finanziamento a lungo termine concesso dalla controllante Eukedos S.p.A. per euro 1.041.061.

7. Commento alle principali voci del Conto Economico

Valore della produzione

Il valore della produzione risulta così composto:

	31-dic 2023	31-dic 2022
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	47.309.581	44.769.873
Altri ricavi e proventi	1.936.853	2.293.746
Totale	49.246.434	47.063.619

7.1. Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Si segnala che i ricavi, pari ad euro 47.309.581 (euro 44.769.873 nel precedente esercizio), sono interamente riferibili al territorio nazionale.

La percentuale di occupazione si è attestata al 31 dicembre 2023 pari al 80,64% contro il 76% del 31 dicembre 2022.

L'esercizio 2023 è stato positivamente influenzato dall'aumento dell'occupazione, portando un aumento dei ricavi caratteristici di 2.540 mila euro.

7.2. Altri ricavi e proventi

La voce in oggetto, ammonta ad euro 1.936.853 (euro 2.293.746 nel passato esercizio), e risulta composta principalmente da:

- per 231 mila euro per riaddebito spese
- per 230 mila euro dal contributo d'imposta per l'energia e gas
- per 183 mila euro dal contributo c/esercizio dalla Regione Piemonte per l'aumento dei prezzi energia e gas.
- per 819 mila euro per sopravvenienze attive generata a seguito dell'adeguamento del Debito IFRS 16 per la disdetta della struttura Mater Sapientiae

Costi della produzione

I costi della produzione, ammontano a complessivi euro 43.249.289 (euro 42.174.255 nel precedente esercizio), di seguito si riporta il commento delle singole voci.

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

Tali costi, pari ad euro 2.757.008 (euro 2.590.297 nel precedente esercizio), sono relativi all'acquisto di materiali di consumo diversi utilizzati per lo svolgimento dell'attività caratteristica della Società.

7.4. Costi per servizi e godimento beni di terzi

La voce in oggetto, pari ad euro 11.504.401 (euro 11.565.445 nel precedente esercizio) risulta così composta:

	31-dic 2023	31-dic 2022
Liberi professionisti, servizi in outsourcing e servizi società interinali	5.226.118	3.668.762
Appalto servizi esterni	523.807	473.036
Utenze	2.798.644	4.569.457
Emolumenti amministratori	70.761	74.210
Compenso collegio sindacale	18.998	18.998
Assicurazioni	134.174	117.777
Manutenzioni	1.025.017	957.602
Costi direzione e coordinamento	73.068	73.068
Società di revisione	16.804	15.588
Spese legali e notarili	193.735	202.606
Locazioni e noleggi	204.813	213.500
Consulenze	409.940	378.999
Spese bancarie	40.389	58.229
Altri costi per servizi	768.132	743.615
Totale	11.504.401	11.565.445

Dal dettaglio si evidenzia come i costi per servizi sono rimasti quasi invariabili anche se la produttività è aumentata. Suddetto effetto è da imputarsi alla riduzione del prezzo delle utenze per euro 1.563 mila rispetto al 31 dicembre 2022.

7.5. Costi del personale

La voce in oggetto, pari ad euro 20.960.997 (euro 20.925.432 nel precedente esercizio), risulta così composta:

	31-dic 2023	31-dic 2022
Salari e stipendi	12.419.629	12.312.664
Oneri sociali	3.968.744	3.832.593
Trattamento di fine rapporto	845.392	848.857
Personale somministrato	3.489.409	3.662.750
Altri costi	237.824	268.569
Totale	20.960.997	20.925.432

Il numero dei dipendenti, distinto per categoria, al 31 dicembre 2023:

	31-dic 2023	31-dic 2022
Dirigenti	0	0
Quadri	2	4
Impiegati	36	53
Operai	491	574
Interinali	105	137
Totale	634	768

La riduzione dell'organico è correlata all'incremento dell'utilizzo di personale esterno.

7.6. Ammortamenti e svalutazioni delle attività

La voce in oggetto, pari ad euro 7.094.136 (euro 6.450.212 nel precedente esercizio), risulta così composta:

	31-dic 2023	31-dic 2022
Ammortamento attività per diritti d'uso	5.103.009	4.499.701
Ammortamento immobilizzazioni materiali	1.991.127	1.950.511
Totale	7.094.136	6.450.212

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

7.7. Accantonamenti

È stato adeguato il fondo svalutazione crediti per euro 182 mila..

7.8. Oneri diversi di gestione

La voce in oggetto, pari ad euro 750.667 (euro 642.868 nel precedente esercizio), risulta così composta:

	31-dic 2023	31-dic 2022
IMU	232.988	228.633
Altre imposte e tasse	324.066	307.648
Altri costi	193.612	106.588
Totale	750.667	642.868

7.9. Proventi e (oneri) finanziari

La suddetta voce chiude con un saldo negativo di euro 4.640.580 (negativo di euro 3.292.003 nel precedente esercizio).

La voce in oggetto risulta così composta:

	31-dic 2023	31-dic 2022
Proventi finanziari		
Interessi attivi cu c/c bancari	35.868	420
Altri	45.906	542.347
Oneri finanziari		
Oneri finanziari controllanti	(710.107)	(451.478)
Interessi passivi mutui e finanziamenti	(1.012.235)	(430.501)
Interessi passivi v/banche	(36.560)	(27.555)
Interessi passivi diritti d'uso	(2.775.237)	(2.793.592)
Altri	(188.215)	(131.645)
Totale	(4.640.580)	(3.292.003)

Proventi finanziari

I proventi finanziari sono prevalentemente riferiti agli interessi attivi sul conto corrente di Banco di Lucca per euro 36 mila, interessi attivi sul derivato per euro 22 mila e altri interessi di mora relativi a crediti scaduti riscossi.”

Oneri finanziari

Gli oneri finanziari comprendono principalmente gli interessi maturati al 31 dicembre 2023 sui mutui e finanziamenti in essere con gli istituti bancari e gli interessi derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16 ai canoni di locazioni degli immobili.

7.10. Utili (perdite) da partecipate

La suddetta voce risulta a zero.

7.11. Imposte sul reddito

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

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	31-dic 2023	31-dic 2022
Imposte correnti		
IRAP	398.840	258.575
IRES (Oneri da consolidamento)	0	0
Proventi da consolidamento	261.223	209.531
Imposte esercizi precedenti	2.993	(6.918)
Imposte differite e anticipate		
Imposte anticipate	(12.875)	199.236
Imposte differite	59.287	59.292
Totale imposte	709.468	719.715

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

La Società, appartenente al gruppo Eukedos, ha deciso di aderire al regime fiscale del Consolidato Nazionale di cui agli artt. 117 e seguenti del D.P.R. n. 917/1986 (cd. Tuir), introdotto dall'art. 1 del D. Lgs. n. 344/2003. Tale istituto prevede, per le imprese appartenenti ad un gruppo che esercitano l'opzione facoltativa, la determinazione di un'unica base imponibile in capo alla società consolidante. La Società ha riscontrato che ricorrevano tutte le condizioni per l'efficacia del regime fiscale del Consolidato Nazionale e pertanto, in qualità di consolidata, ha esercitato l'opzione per la tassazione di gruppo congiuntamente alla consolidante Eukedos S.p.A..

L'opzione per l'applicazione del regime di tassazione del consolidato nazionale è stata tacitamente rinnovata per il triennio 2019/2021 e, quindi, sino al periodo d'imposta che si chiude il 31/12/2021. I rapporti nascenti dall'adesione al consolidato fiscale sono regolati da un apposito accordo bilaterale ("Il Regolamento"), identico per tutte le società consolidate, che prevede una procedura comune per l'applicazione delle disposizioni normative e regolamentari. In particolare, il regolamento prevede, per le società consolidate con reddito imponibile positivo, che l'imposta venga liquidata dalla consolidante e a questa trasferita dalla consolidata entro i termini di pagamento fissati dalle scadenze

fiscali.

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

- l'esercizio dell'opzione non fa venir meno l'obbligo di rilevare, nel bilancio di ciascuna società partecipante al consolidato, le imposte che sarebbero dovute in assenza del diritto dell'opzione;
 - le società consolidate, in contropartita delle imposte da esse "teoricamente" dovute per l'esercizio, appostano un corrispondente debito verso la consolidante/controllante, anziché verso l'Erario, poiché è quest'ultima che assolve il debito fiscale per l'intero gruppo;
 - le società in perdita fiscale appostano un credito verso la consolidante/controllante, corrispondente all'imposta Ires da questa non versata per effetto dell'utilizzo della perdita della società consolidata.
- Ciascuna società consolidata si impegna inoltre a mantenere indenne la consolidante per maggiori imposte accertate, sanzioni ed interessi ed ogni altra somma che si renda dovuta per violazioni commesse dalla consolidata stessa, con riferimento al proprio reddito complessivo, mentre la consolidante si impegna a mantenere indenne la consolidata in ordine agli omessi versamenti delle somme dovute in base alla dichiarazione dei redditi consolidata.

Fiscalità anticipata e differita**Riconciliazione tra l'onere fiscale di bilancio e l'onere teorico**

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

<i>(in migliaia di euro)</i>	31.12.2023	31.12.2022
Reddito ante imposte	1.357	1.597
Aliquota IRES	24,00%	24,00%
IRES teorica	326	383
Costo del lavoro	21.035	20.372
<i>Personale dipendente</i>	<i>20.961</i>	<i>20.295</i>
<i>Compenso amministratori</i>	<i>74</i>	<i>77</i>
Proventi e oneri finanziari	4.641	3.292
Utili e perdite da partecipate	0	0
Reddito ante imposte ai fini IRAP	27.032	25.261
Aliquota IRAP	4,06%	4,06%
IRAP teorica	1.098	1.026
Totale imposizione teorica	1.424	1.409
Imposte contabilizzate a CE	709	720
Differenza	714	689
Principali motivazioni della differenza tra imposizione teorica e effettiva		
Accantonamenti fondo rischi indeducibili	35	0
Dividendi non tassati	0	0
Rilascio svalutazione crediti e fondi rischi non dedotti esercizi precedenti	0	(159)
Altre variazioni	(749)	(530)
Differenza	(714)	(689)

8. Altre informazioni**Posizione finanziaria netta**

	31-dic 2023	31-dic 2022
Titoli	57.208	-
Crediti finanziari correnti	232.899	464.717
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	2.286.337	3.476.452
Attività finanziarie a breve termine (A)	2.576.444	3.941.169
Quota a breve finanziamenti a medio lungo termine	(3.823.942)	(2.829.489)
Debiti verso altri finanziatori a breve termine	(1.075.746)	(34.685)
Debiti verso altri finanziatori per diritti d'uso breve termine	(4.337.073)	(3.517.634)
Indebitamento finanziario a breve termine (B)	(9.236.760)	(6.381.808)
Posizione (Indebitamento) finanziaria netta a breve (A+B)	(6.660.316)	(2.440.639)
Debiti verso banche	(15.416.396)	(14.820.552)
Debito verso altri finanziatori	(8.282.470)	(8.733.926)
Debiti verso altri finanziatori per diritti d'uso medio lungo termine	(82.168.636)	(90.183.684)
Indebitamento finanziario a medio lungo termine	(105.867.502)	(113.738.162)
Posizione (Indebitamento) finanziaria netta	(112.527.818)	(116.178.801)

Ai fini di una riconciliazione con i dati di bilancio si segnala che all'interno della voce debiti verso altri finanziatori è stato riclassificato il debito per il finanziamento verso la società controllante Eukedos S.p.A.

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

- movimentazione di cassa del periodo derivante dall'ordinaria gestione dell'attività ;
- rimborso in linea capitale dei mutui e finanziamenti per complessivi euro 2,2 milioni di euro;
- accessione e la prima erogazione del nuovo finanziamento a SAL con il Gruppo BCC Iccrea per euro 3,9 milioni che al netto delle relative spese ammonta ad euro 3,7 milioni;
- pagamento e adeguamento all'incremento ISTAT dei canoni di locazione, i debiti verso altri finanziatori per diritti d'uso si riferiscono infatti all'attualizzazione dei flussi di cassa futuri dei contratti di locazione come previsto dall'IFRS 16;
- adeguamento dei debiti per diritti d'uso a seguito della comunicazione della disdetta della

struttura RSA Mater Sapientiae come previsto dall'IFRS 16;

- operazioni di investimento in progetti per la realizzazione di nuove residenze per anziani, così come descritte nella sezione "Fatti di rilievo del periodo", e investimenti correlati al mantenimento del portafoglio immobiliare.

Informazioni sui principali rischi ed incertezze

Per la descrizione in merito ai principali rischi ed incertezze a cui la Società è esposta e all'informativa richiesta dall'IFRS 7 si veda quanto indicato nella relazione sulla gestione al 31.12.2023 nella sezione "11. Informazioni sui principali rischi ed incertezze".

Strumenti finanziari derivati

Alla data del 31 dicembre 2023 la Società ha in essere il derivato IRS a copertura del tasso variabile del contratto di mutuo ipotecario con Unicredit. Il valore MTM al 31.12.2023 risulta positivo e quindi classificato nelle "altre attività correnti". Si veda quanto indicato nelle rispettive voci.

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

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

	31-dic 2023	31-dic 2022
Collegio Sindacale	18.998	18.998
Compensi Società di Revisione	16.803	15.588
Organo Amministrativo	60.000	74.210

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

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

In relazione al disposto di cui all'art. 1, comma 125, della legge 124/2017, in merito all'obbligo di dare evidenza in nota integrativa delle somme di denaro eventualmente ricevute nell'esercizio a titolo di sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere dalle pubbliche amministrazioni e dai soggetti di cui al comma 125 del medesimo articolo, di importo superiore a Euro 10.000 aventi la caratteristica di erogazioni in denaro, non aventi carattere generale e privi di natura corrispettiva o risarcitoria, Eukedos S.p.A. non ha ottenuto tali somme ed Edos S.r.l. ha ottenuto dalla Regione Piemonte euro 184 mila (DGR n.22-5980 del 18/11/2022 – DD 2198 del 23/11/2022) come contributo in conto esercizio a fronte dell'aumento del prezzo di energia e gas, e Crediti d'imposta per maggiori oneri sostenuti per l'acquisto di energia elettrica e gas (L. 197/2022, D.L. 34/2023) pari ad euro 230 mila.

Si veda inoltre quanto indicato nel sito del Registro nazionale degli Aiuti di Stato (RNA) per gli ulteriori aiuti di stato non rientranti nella categoria sopra.

Operazioni con parti correlate

I rapporti intrattenuti con le parti correlate nel corso del 2023 sono regolati a condizioni di mercato.

La Società deteneva una partecipazione di controllo nella società San Benedetto S.r.l. in liquidazione, che ha concluso le operazioni di liquidazione il 31 dicembre 2020 ed è stata cancellata dal Registro Imprese in data 1° febbraio 2021.

Come descritto nei fatti di rilievo del periodo nella relazione sulla gestione Edos S.r.l. è controllata di Eukedos S.p.A. che a sua volta è controllata, a partire da luglio 2021, da La Villa S.p.A.

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

	Eukedos S.p.A.
<u>Stato Patrimoniale</u>	
Crediti commerciali	7.780
Altri debiti	1.041.061
Debiti finanziari	8.282.470
Debiti consolidato fiscale	1.545.324
<u>Conto Economico</u>	
Ricavi per distacchi	10.242
Costi per servizi	73.068
Oneri finanziari	710.107

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

	Crediti al 31/12/23	Debiti al 31/12/23	Costi 31/12/23	Ricavi 31/12/23
Arkholding S.r.l.	-	14.821	195.608	-
La Villa S.p.A.	143.125	70.008	414.646	108.335
La Villa S.r.l.	58.781	4.981	26.280	41.511
Arkicare S.r.l.	-	32.339	111.777	-
Pianeta Anziani S.r.l.	82	-	-	-
Trust Iuculano	-	114.986	64.399	-
Totale	201.988	237.135	812.711	149.846

Crediti

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

Debiti

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

Costi

- Costi derivanti dall'attività svolta da Arkholding S.r.l. e di Arkicare S.r.l. per la redazione e tenuta delle buste paga, nonché per la consulenza in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro.

- Costi derivanti dal distacco di personale verso le società del Gruppo La Villa.
- Costi per il canone di locazione della sede amministrativa (di proprietà del Trust Iuculano) trattati, a seguito dell'entrata in vigore dell'IFRS 16, come leasing e quindi come ammortamenti ed interessi.

Ricavi

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

Per i rapporti con gli amministratori si veda il paragrafo "Compensi, anticipazioni e crediti concessi all'organo amministrativo, al collegio sindacale e alla società di revisione"

Bilancio consolidato

La Società non redige il bilancio consolidato.

Come indicato nel paragrafo "Operazioni con parti correlate" la Società non ha nell'esercizio 2023 partecipazioni di controllo in altre società. Inoltre soddisfa tutti i requisiti previsti dall'IFRS 10 in caso di società controllanti:

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

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

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

Bilancio consolidato dell'insieme più grande di imprese di cui l'impresa fa parte in

quanto impresa controllata

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

La Villa S.p.a., non redige il bilancio consolidato in quanto rispetta i casi di esonero ai sensi dell'IFRS 10, in particolare è controllata dalla società Groupe Maison de Famille, con sede in Courbevoie (Francia), che redige il bilancio consolidato in accordo con i principi contabili internazionali, che include i dati e le informazioni relative al gruppo la Villa S.p.A. e alle sue controllate e tale bilancio consolidato è disponibile ai fini di una esauriente informativa del gruppo per il pubblico presso i competenti enti francesi. Si rimanda altresì al sito internet della controllante www.maisondefamille.com per maggiori informazioni sul Gruppo.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

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

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

La Società è soggetta all'attività di direzione e coordinamento ai sensi e per gli effetti delle disposizioni degli art. 2497 e seguenti del Codice Civile della società La Villa S.p.A., con sede in Firenze, Via Benedetto da Foiano n° 14, iscritta al Registro Imprese di Firenze n. 05548060481.

Ai sensi dell'articolo 2497bis comma 4, vengono di seguito esposti i dati essenziali dell'ultimo bilancio approvato da La Villa S.p.A., riferito all'anno 2022 e redatto secondo i principi internazionali IAS/IFRS.

Situazione patrimoniale e finanziaria La Villa S.p.A. al 31.12.2022 (Valori in €)

	31-dic 2022	31-dic 2021
Attività		
Attività non correnti:		
Avviamento	17.232.005	17.232.005
Attività per diritti d'uso	11.706.132	12.730.705
Attività immateriali	95.276	76.002
Attività materiali	46.834.150	48.485.470
Attività finanziarie	28.674.195	26.421.450
Altre attività non correnti	2.322.767	1.891.238
Totale attività non correnti	106.864.524	106.836.870
Attività correnti:		
Crediti commerciali	5.451.265	4.909.873
Crediti tributari	660.800	461.352
Altre attività correnti	17.921.223	10.742.412
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	1.378.975	9.882.118
Totale attività correnti	25.412.263	25.995.755
Totale attività	132.276.787	132.832.625
Passività e patrimonio netto		
Patrimonio netto:		
Capitale sociale	25.000.000	25.000.000
Riserve	8.704.903	11.582.286
Utile (perdita) dell'esercizio	511.492	-3.083.950
Totale Patrimonio netto	34.216.395	33.498.337
Passività non correnti:		
Fondi rischi ed oneri	289.795	409.402
Fondo per imposte differite	2.287.828	570.201
Fondo TFR	593.786	770.880
Debiti verso banche e altri finanziatori - quota non corrente	66.711.473	72.344.878
Altre passività non correnti	0	0
Debiti per acquisizioni - quota non corrente		
Totale passività non corrente	69.882.882	74.095.362
Passività correnti:		
Debiti commerciali	5.444.677	6.564.171
Debiti tributari	675.487	622.021
Debiti verso banche e altri finanziatori - quota corrente	17.035.504	12.735.794
Altre passività correnti	5.021.842	5.316.941
Totale passività correnti	28.177.510	25.238.927
Totale passività e patrimonio netto	132.276.787	132.832.625

Conto Economico La Villa S.p.A. al 31.12.2022 (Valori in €)

	31-dic 2.022	31-dic 2.021
Valore della Produzione:		
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	35.928.688	33.347.414
Variazione delle rimanenze di prodotti finiti e lavori in corso su ordinazione		
Incrementi di Immobilizzazioni per lavori interni		
Altri ricavi e proventi <i>di cui non ricorrenti</i>	2.574.795	1.664.760
Totale valore della produzione	38.503.483	35.012.173
Costi della produzione:		
Costi per materie prime	(1.952.667)	(2.015.986)
Costi per servizi e godimento beni di terzi	(10.741.531)	(9.518.498)
Costi del personale	(18.559.313)	(17.613.644)
Accantonamenti	(377.020)	(251.280)
Oneri diversi di gestione <i>di cui non ricorrenti</i>	(718.064)	(889.490)
Totale costi della produzione	(32.348.596)	(30.288.898)
Margine operativo lordo	6.154.887	4.723.275
Ammortamenti e svalutazioni delle immobilizzazioni	(4.572.457)	(4.208.818)
Margine operativo netto	1.582.430	514.457
Proventi ed (oneri) finanziari	(1.456.674)	(3.079.561)
Utili (perdite) da partecipate		
Risultato prima delle imposte	125.757	(2.565.104)
Imposte	385.735	(518.846)
Utile (perdita) delle CONTINUING OPERATION	511.492	(3.083.950)
Utile (perdita) delle DISCONTINUED OPERATION dopo le imposte	-	-
Utile (perdita) del periodo	511.492	(3.083.950)

Destinazione del risultato di esercizio

Signori Soci,

il presente bilancio, composto da conto economico, conto economico complessivo, situazione patrimoniale e finanziaria, rendiconto finanziario, prospetto dei movimenti del patrimonio netto e note illustrative rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico alla data del 31 dicembre 2023 e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Si propone all'Assemblea di destinare l'utile di esercizio, pari ad euro 647.096,48, come segue:

- euro 32.354,82 a riserva legale;
- euro 614.741,66 a riserva straordinaria.

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

Firenze, lì 15 marzo 2024

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

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

Descrizione	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre esercizi precedenti	
				Per copertura perdite	Per altre ragioni
Capitale sociale	5.877.570			0	0
Riserve di utili:					
- Riserva legale	721.697	B	0	0	0
- Riserva straordinaria	2.553.599	A,B,C	2.553.599	0	0
- Altre riserve	884.946	A,B,C	884.946	0	0
Riserva FTA	2.963.012	A,B,C	2.963.012	0	0
Riserva IAS fusione	-148.803		0		
Riserva IAS 19	-84.381		0	0	0
Riserva Cash Flow Edge	43.478	A,B,C	43.478	0	0
TOTALE	12.811.119		6.445.035		
Quota non distribuibile			233.184		
Residua quota distribuibile			6.211.852		
Legenda: A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci					