

# EUKEDOS S.P.A.

Comunicato Stampa

Firenze (FI), 28 Marzo 2025

**Eukedos S.p.A.**

## Approvato il progetto di bilancio d'esercizio 2024 e il bilancio consolidato 2024

- **Valore della produzione consolidato:** pari ad euro 51,6 milioni in aumento rispetto ai 49,4 milioni di euro registrati al termine dell'esercizio precedente;
- **Margine Operativo Lordo consolidato:** pari ad euro 12,1 milioni al 31 dicembre 2024 in linea rispetto al risultato di euro 12,3 milioni registrato al 31 dicembre 2023;
- **Margine Operativo Netto consolidato:** positivo per 5,1 milioni di Euro nel 2024, rispetto a 5,2 milioni di Euro nel 2023;
- **Utile/perdita dell'esercizio del gruppo:** perdita pari a Euro 524 mila nel 2024, rispetto ad un utile di Euro 556 mila nel 2023;
- **Posizione finanziaria netta consolidata:** negativa per 128 milioni di Euro, rispetto ai 103 milioni di Euro in negativo di fine 2023, è significativamente influenzata dall'impatto della contabilizzazione ai sensi dell'IFRS 16 dei contratti di locazione. **La Posizione finanziaria netta, depurata dall'impatto dell'IFRS 16 risulterebbe pari a 60,2 milioni di euro al 31 dicembre 2024 e pari a 16,6 milioni di euro al 31 dicembre 2023.**
- **Utile/perdita dell'esercizio Eukedos S.p.A.:** perdita pari ad euro 15 mila euro rispetto ad una perdita dell'esercizio 2023 pari ad euro 69 mila.

**In data odierna, il Consiglio di Amministrazione di Eukedos S.p.A. ha esaminato ed approvato il progetto di bilancio di esercizio al 31 dicembre 2024 e il bilancio consolidato al 31 dicembre 2024, redatti in conformità ai principi contabili internazionali IAS/IFRS.**

---

Società soggetta alla direzione e coordinamento di La Villa S.p.A. P.IVA 05548060481

 Via Benedetto da Foiano 14 - 50125 - Firenze

 Capitale sociale € 28.703.679,20 I.V.

 Tel. +39 055 0682844 | Fax +39 055 0682837

 P.IVA 01701100354

 info@eukedos.it | www.eukedos.it

 REA: FI-614572

# EUKEDOS S.P.A.

## RISULTATI CONSOLIDATI

Le variazioni più significative sono commentate di seguito, ripartite per area.

### *Area Care*

Il Valore della Produzione al 31 dicembre 2024 si è attestato ad euro 51.433 mila registrando un incremento in valore assoluto di euro 2,2 milioni rispetto al risultato del 31 dicembre 2023 pari ad euro 49.190 mila. La percentuale di occupazione si è attestata al 31 dicembre 2024 pari al 80,77% contro il 80,64% del 31 dicembre 2023.

Il Margine Operativo Lordo risulta pari ad euro 13.110 mila al 31 dicembre 2024 ed il Margine Operativo Netto risulta pari ad euro 6.793 mila al 31 dicembre 2023 rispettivamente pari a euro 13.095 mila ed euro 6.016 mila al 31 dicembre 2023.

### *Corporate*

Nel corso del 2024 la Capogruppo ha continuato a svolgere la propria attività prevalentemente nei confronti delle controllate registrando un Margine Operativo Lordo ed il Margine Operativo Netto rispettivamente negativi per euro 976 mila e euro 1.170 mila.

### *Immobiliare*

Nel corso del 2024 sono state consolidate due società immobiliare. Suddetto segmento ha generato un Margine Operativo Lordo ed il Margine Operativo Netto rispettivamente negativi per euro 20 mila ed euro 560 mila.

---

Società soggetta alla direzione e coordinamento di La Villa S.p.A. P.IVA 05548060481

 Via Benedetto da Foiano 14 - 50125 - Firenze

 Tel. +39 055 0682844 | Fax +39 055 0682837

 info@eukedos.it | www.eukedos.it

 Capitale sociale € 28.703.679,20 I.V.

 P.IVA 01701100354

 REA: FI-614572

## EUKEDOS S.P.A.

### PRINCIPALI FATTI DI RILIEVO DEL PERIODO

#### Contratto affitto di Ramo d'Azienda per la gestione Casa per Anziani Maruffi di Piacenza

In data 15 febbraio 2024 la controllata Edos S.r.l. ha sottoscritto con la Fondazione Pia Casa per Anziani Maruffi un contratto di affitto di Ramo d'Azienda ed un preliminare di cessione di Ramo d'Azienda, sospensivamente condizionato, relativi alla struttura denominata "Pia Casa per Anziani Maruffi", sita in Piacenza (PC), via Roma n. 103.

L'unità di offerta è autorizzata per complessivi 126 posti letto.

Poiché la Fondazione ha avviato un procedimento di concordato minore, il contratto preliminare di cessione di Ramo d'Azienda è sospensivamente condizionato al rilascio dell'omologa positiva del concordato minore, o di altro strumento di risoluzione della crisi da parte del Tribunale di Piacenza e al rilascio di un parere positivo di congruità, da parte di un professionista della Fondazione, del prezzo di cessione del ramo di azienda.

Il contratto di Affitto di Ramo d'Azienda avrà decorrenza ed efficacia a far data dal 3 aprile 2024 e scadenza il 2 aprile 2032, prorogabile di quattro anni in quattro anni, con un canone annuo pari a Euro 100.000,00, oltre IVA di legge. Il prezzo pattuito dalle Parti per l'acquisto del Ramo d'Azienda sarà pari ad euro 1.400.000,00.

#### Costituzione NewCo

In data 4 aprile 2024 è stata costituita una società, interamente partecipata dal capo Gruppo, denominata "La Villa Real Estate S.r.l." che sarà attiva nell'acquisizione di beni immobili da destinare prevalentemente a Residenze per anziani e adulti inabili. Il capitale Sociale sottoscritto è di euro 200 mila.

#### Acquisto della partecipazione nella Hiberna Regis S.r.l.

In data 28 giugno 2024 ha acquistato l'intera partecipazione (100%) detenuta dalla parte correlata La Villa S.p.a. in Hiberna Regis S.r.l.

L'operazione prevede, quale corrispettivo per la suddetta cessione di quote, il pagamento da parte della Società a La Villa S.p.a. della somma di Euro 6.858.398,64 che sarà corrisposta entro sei (6) mesi da oggi.

Ai sensi di quanto previsto dalla Procedura per le Operazioni con Parti Correlate ("Procedura OPC Eukedos"), approvata dal Consiglio di Amministrazione di Eukedos, nella sua ultima revisione, in data 06.05.2022, l'operazione è stata sottoposta al previo parere del Comitato Parti Correlate

---

Società soggetta alla direzione e coordinamento di La Villa S.p.A. P.IVA 05548060481

 Via Benedetto da Foiano 14 - 50125 - Firenze

 Tel. +39 055 0682844 | Fax +39 055 0682837

 info@eukedos.it | www.eukedos.it

 Capitale sociale € 28.703.679,20 I.V.

 P.IVA 01701100354

 REA: FI-614572

## EUKEDOS S.P.A.

(“Comitato OPC Eukedos”), che ha espresso all’unanimità parere positivo al compimento della stessa.

### Acquisto dell’Immobile in Gorla Minore dove a sede la RSA San Luigi Gonzaga

In data 16 luglio la società La Villa Real Estate S.r.l. ha acquistato il complesso edilizio a destinazione di Residenza Sanitaria Assistenziale e di centro psichiatrico in Comune di Gorla Minore (VA) Via Giuseppe Garibaldi n° 29, dove ha sede la RSA San Luigi Gonzaga gestito dalla società Edos S.r.l., al prezzo di euro 15 milioni. Suddetta operazione è stata finanziata da Unicredit per euro 9 milioni e la diverse per mezzi propri del Gruppo.

### **PRINCIPALI FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL’ESERCIZIO**

Nessun fatto di rilievo da segnalare

---

Società soggetta alla direzione e coordinamento di La Villa S.p.A. P.IVA 05548060481

 Via Benedetto da Foiano 14 - 50125 - Firenze

 Tel. +39 055 0682844 | Fax +39 055 0682837

 [info@eukedos.it](mailto:info@eukedos.it) | [www.eukedos.it](http://www.eukedos.it)

 Capitale sociale € 28.703.679,20 I.V.

 P.IVA 01701100354

 REA: FI-614572

## EUKEDOS S.P.A.

### EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Il Gruppo sta procedendo il proprio piano di sviluppo rivolgendosi sempre più alla realizzazione o acquisto degli immobili dentro cui vengono svolte le gestioni tipiche del nostro settore di appartenenza. Tale scelta consentirà nelle previsioni del management un progresso di crescita dei risultati continuo e con rischi limitati.

Negli ultimi mesi del 2024 è stato rinnovato il contratto di settore applicato dal gruppo e il forte incremento costituirà una sfida per il nuovo esercizio e per quelli successivi.

Gli sforzi verranno concentrati nell'allineamento delle rette praticate alla nuova struttura dei costi al fine di mantenere l'alto livello di qualità del servizio da sempre fornito dalle nostre strutture.

L'obiettivo di migliorare la struttura dei costi per locazioni è stato in parte raggiunto con l'acquisizione della struttura San Luigi Gonzaga sin qui condotta in locazione mentre procedono i lavori di ultimazione delle nuove strutture una delle quali risulta già di fatto ultimata alla data odierna.

L'efficientamento energetico è divenuto uno degli obiettivi prioritari del gruppo e in tal senso sono stati avviati numerosi progetti che Vedranno la luce nel corso del presente esercizio.

L'attenzione alla sostenibilità al benessere degli ospiti e a un coinvolgimento sempre maggiore dei collaboratori sono oggetto di una importante progettualità che speriamo vedrà i frutti nel breve medio termine.

---

Società soggetta alla direzione e coordinamento di La Villa S.p.A. P.IVA 05548060481

 Via Benedetto da Foiano 14 - 50125 - Firenze

 Tel. +39 055 0682844 | Fax +39 055 0682837

 [info@eukedos.it](mailto:info@eukedos.it) | [www.eukedos.it](http://www.eukedos.it)

 Capitale sociale € 28.703.679,20 I.V.

 P.IVA 01701100354

 REA: FI-614572

# EUKEDOS S.P.A.

## Conto economico consolidato

<i>(in migliaia di euro)</i>	<b>31-dic 2024</b>	<b>31-dic 2023</b>
<b>Valore della Produzione:</b>		
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	50.471	47.310
Variazione delle rimanenze di prodotti finiti e lavori in corso su ordinazione	(16)	
Altri ricavi e proventi	1.221	2.140
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>51.676</b>	<b>49.450</b>
<b>Costi della produzione:</b>		
Costi per consumo di merci	(2.717)	(2.764)
Costi per servizi e godimento beni di terzi	(13.831)	(12.334)
Costi del personale	(22.010)	(21.065)
Accantonamenti	(216)	(182)
Oneri diversi di gestione	(789)	(780)
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>(39.563)</b>	<b>(37.126)</b>
<b>Margine operativo lordo</b>	<b>12.114</b>	<b>12.324</b>
Ammortamenti e svalutazioni delle Immobilizzazioni	(7.051)	(7.112)
<b>Margine operativo netto</b>	<b>5.063</b>	<b>5.212</b>
Proventi ed (oneri) finanziari	(4.644)	(3.933)
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>418</b>	<b>1.279</b>
Imposte	(943)	(724)
<b>Utile (perdita) dell'esercizio del Gruppo</b>	<b>(524)</b>	<b>556</b>
<b>Utile (perdita) base per azione (in unità di euro)</b>	<b>(0,0231)</b>	<b>0,0244</b>
<b>Utile (perdita) diluito per azione (in unità di euro)</b>	<b>(0,0231)</b>	<b>0,0244</b>
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>(524)</b>	<b>556</b>
Utile (Perdita) attuariale dalla valutazione del TFR ai sensi dello IAS 19 revised	3	4
Utile (Perdita) dalla valutazione al MTM dei contratti di finanza derivata	(183)	(25)
<b>Utile (perdita) Complessivo dell'esercizio</b>	<b>(705)</b>	<b>535</b>
<b>Utile (perdita) Complessivo dell'esercizio di Gruppo</b>	<b>(705)</b>	<b>535</b>

Società soggetta alla direzione e coordinamento di La Villa S.p.A. P.IVA 05548060481

 Via Benedetto da Foiano 14 - 50125 - Firenze

 Tel. +39 055 0682844 | Fax +39 055 0682837

 info@eukedos.it | www.eukedos.it

 Capitale sociale € 28.703.679,20 I.V.

 P.IVA 01701100354

 REA: FI-614572

# EUKEDOS S.P.A.

## Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata

<i>(in migliaia di euro)</i>	<b>31-dic 2024</b>	<b>31-dic 2023</b>
<b>Attività</b>		
<b>Attività non correnti:</b>		
Avviamento	20.195	18.665
Attività immateriali	4	10
Attività materiali	98.839	41.777
Attività per diritto d'uso	47.349	75.313
Partecipazioni	1.365	2.432
Crediti per imposte anticipate	83	956
Altre attività non correnti	351	1.039
<b>Totale attività non correnti</b>	<b>168.185</b>	<b>140.192</b>
<b>Attività correnti:</b>		
Crediti commerciali	5.506	4.534
Crediti tributari	834	1.341
Altre attività correnti	899	705
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	3.910	2.333
<b>Totale attività correnti</b>	<b>11.149</b>	<b>8.912</b>
<b>Totale attività</b>	<b>179.335</b>	<b>149.105</b>
<b>Passività e patrimonio netto</b>		
<b>Patrimonio netto:</b>		
Capitale sociale	28.704	28.704
Riserve	1.661	655
Utile (perdita) dell'esercizio del Gruppo	(524)	556
<b>Patrimonio netto di Gruppo</b>	<b>29.840</b>	<b>29.915</b>
<b>Totale Patrimonio netto</b>	<b>29.840</b>	<b>29.915</b>
<b>Passività non correnti:</b>		
Fondi rischi ed oneri	452	-
Fondo TFR	352	352
Debiti verso banche e altri finanziatori - quota non corrente	35.896	15.416
Debiti verso altri finanziatori per diritti d'uso - quota non corrente	56.951	82.189
Altre passività non correnti	26.552	-
<b>Totale passività non corrente</b>	<b>120.204</b>	<b>97.958</b>
<b>Passività correnti:</b>		
Debiti commerciali	6.454	6.170
Debiti tributari	2.308	1.028
Debiti verso banche e altri finanziatori - quota corrente	3.908	3.859
Debiti verso altri finanziatori per diritti d'uso - quota corrente	2.266	4.364
Altre passività correnti	14.355	5.811
<b>Totale passività correnti</b>	<b>29.291</b>	<b>21.232</b>
<b>Totale passività e patrimonio netto</b>	<b>179.335</b>	<b>149.105</b>

Società soggetta alla direzione e coordinamento di La Villa S.p.A. P.IVA 05548060481

 Via Benedetto da Foiano 14 - 50125 - Firenze

 Tel. +39 055 0682844 | Fax +39 055 0682837

 info@eukedos.it | www.eukedos.it

 Capitale sociale € 28.703.679,20 I.V.

 P.IVA 01701100354

 REA: FI-614572

# EUKEDOS S.P.A.

## Conto economico della capogruppo

<i>(in migliaia di euro)</i>	<b>31-dic</b>	<b>31-dic</b>
	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Valore della Produzione:</b>		
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	60	60
Altri ricavi e proventi	32	260
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>92</b>	<b>320</b>
<b>Costi della produzione:</b>		
Costi per consumo di merci	(11)	(7)
Costi per servizi e godimento beni di terzi	(1.020)	(912)
Costi del personale		(104)
Oneri diversi di gestione	(10)	(17)
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>(1.041)</b>	<b>(1.040)</b>
<b>Margine operativo lordo</b>	<b>(948)</b>	<b>(720)</b>
Ammortamenti e svalutazioni delle Immobilizzazioni	(38)	(34)
<b>Margine operativo netto</b>	<b>(986)</b>	<b>(754)</b>
Proventi ed (oneri) finanziari	1.005	708
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>18</b>	<b>(46)</b>
Imposte	(34)	(23)
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>(15)</b>	<b>(69)</b>
<b>Utile (perdita) base per azione (in unità di euro)</b>	<b>(0,0031)</b>	<b>(0,0162)</b>
<b>Utile (perdita) diluito per azione (in unità di euro)</b>	<b>(0,0031)</b>	<b>(0,0162)</b>
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>(15)</b>	<b>(69)</b>

Società soggetta alla direzione e coordinamento di La Villa S.p.A. P.IVA 05548060481

 Via Benedetto da Foiano 14 - 50125 - Firenze

 Tel. +39 055 0682844 | Fax +39 055 0682837

 info@eukedos.it | www.eukedos.it

 Capitale sociale € 28.703.679,20 I.V.

 P.IVA 01701100354

 REA: FI-614572



# EUKEDOS S.P.A.

## Situazione patrimoniale e finanziaria della capogruppo

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

Società soggetta alla direzione e coordinamento di La Villa S.p.A. P.IVA 05548060481

 Via Benedetto da Foiano 14 - 50125 - Firenze

 Tel. +39 055 0682844 | Fax +39 055 0682837

 info@eukedos.it | www.eukedos.it

 Capitale sociale € 28.703.679,20 I.V.

 P.IVA 01701100354

 REA: FI-614572

# EUKEDOS S.P.A.

## ALLEGATO A

### INFORMATIVA CONSOB AI SENSI DELL'ART. 114 DEL D. LGS. N. 58/98

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

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

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

<i>(in migliaia di euro)</i>	<b>31-dic 2024</b>	<b>31-dic 2023</b>
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	17	46
<b>Attività finanziarie a breve termine (A)</b>	<b>17</b>	<b>46</b>
Debiti verso altri finanziatori a breve termine	(6.858)	-
Debiti verso altri finanziatori per diritti d'uso breve termine	-	(27)
<b>Indebitamento finanziario a breve termine (B)</b>	<b>(6.858)</b>	<b>(27)</b>
<b>Posizione (Indebitamento) finanziaria netta a breve (A+B)</b>	<b>(6.841)</b>	<b>19</b>
Debiti verso altri finanziatori per diritti d'uso medio lungo termine	-	(21)
<b>Indebitamento finanziario a medio lungo termine</b>	<b>-</b>	<b>(21)</b>
<b>Posizione (Indebitamento) finanziaria netta</b>	<b>(6.841)</b>	<b>(2)</b>

---

Società soggetta alla direzione e coordinamento di La Villa S.p.A. P.IVA 05548060481

 Via Benedetto da Foiano 14 - 50125 - Firenze

 Tel. +39 055 0682844 | Fax +39 055 0682837

 info@eukedos.it | www.eukedos.it

 Capitale sociale € 28.703.679,20 I.V.

 P.IVA 01701100354

 REA: FI-614572

# EUKEDOS S.P.A.

## Posizione Finanziaria Netta Consolidata

(in migliaia di euro)	31-dic 2024	31-dic 2023
Titoli	-	57
Crediti finanziari correnti	134	233
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	3.910	2.333
<b>Attività finanziarie a breve termine (A)</b>	<b>4.044</b>	<b>2.623</b>
Quota a breve finanziamenti a medio lungo termine	(3.874)	(3.824)
Debiti verso altri finanziatori a breve termine	(6.968)	(35)
Debiti verso altri finanziatori per diritti d'uso breve termine	(2.266)	(4.364)
<b>Indebitamento finanziario a breve termine (B)</b>	<b>(13.107)</b>	<b>(8.223)</b>
<b>Posizione (Indebitamento) finanziaria netta a breve (A+B)</b>	<b>(9.063)</b>	<b>(5.600)</b>
Debiti verso banche	(32.634)	(15.416)
Debito verso altri finanziatori	(29.814)	-
Debiti verso altri finanziatori per diritti d'uso medio lungo termine	(56.951)	(82.189)
<b>Indebitamento finanziario a medio lungo termine</b>	<b>(119.399)</b>	<b>(97.606)</b>
<b>Posizione (Indebitamento) finanziaria netta</b>	<b>(128.462)</b>	<b>(103.206)</b>
<b>SENZA IERS 16</b>		
<b>Posizione (Indebitamento) finanziaria netta a breve (A+B)</b>	<b>(6.797)</b>	<b>(1.236)</b>
<b>Posizione (Indebitamento) finanziaria netta</b>	<b>(69.245)</b>	<b>(16.652)</b>

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. Nel corso dell'esercizio ha acquistata la società Hiberna Regis S.r.l proprietaria di immobili e cantiere in corso. Inoltre ha costituito la società La Villa Real Estate S.r.l. con la quale è stata acquistata l'immobile di San Luigi Gonzaga.

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

Società soggetta alla direzione e coordinamento di La Villa S.p.A. P.IVA 05548060481

 Via Benedetto da Foiano 14 - 50125 - Firenze

 Tel. +39 055 0682844 | Fax +39 055 0682837

 info@eukedos.it | www.eukedos.it

 Capitale sociale € 28.703.679,20 I.V.

 P.IVA 01701100354

 REA: FI-614572

## EUKEDOS S.P.A.

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

Non risultano debiti finanziari scaduti alla data del 31 dicembre 2024.

I debiti commerciali di Gruppo scaduti sono pari ad euro 2.312 mila e rappresentano circa il 36% del totale degli stessi al 31 dicembre 2024. Eventuali solleciti di pagamento rientrano nell'ordinaria gestione amministrativa.

Non risultano debiti tributari scaduti alla data del 31 dicembre 2024.

Non sono presenti debiti previdenziali scaduti al 31 dicembre 2024.

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

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

	Crediti al	Debiti al	Costi	Ricavi
	31/12/24	31/12/24	31/12/24	31/12/24
Arkholding S.r.l.	-	1	-	-
La Villa S.p.A.	-	6.864	6	-
Arkicare S.r.l.	-	1	2	-
Trust Iuculano	-	-	28	-
<b>Totale</b>	<b>-</b>	<b>6.865</b>	<b>36</b>	<b>-</b>

Le voci sopra indicate accolgono principalmente le seguenti voci:

### Debiti

- Debiti commerciali per la fornitura in outsourcing del servizio di redazione e tenuta delle buste paga nonché della consulenza in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro da parte di Arkicare S.r.l.
- Debiti finanziari verso la Villa S.p.A. relativi all'acquisto delle partecipazioni di Hiberna Regis S.r.l.

### Costi

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

---

Società soggetta alla direzione e coordinamento di La Villa S.p.A. P.IVA 05548060481

 Via Benedetto da Foiano 14 - 50125 - Firenze

 Tel. +39 055 0682844 | Fax +39 055 0682837

 info@eukedos.it | www.eukedos.it

 Capitale sociale € 28.703.679,20 I.V.

 P.IVA 01701100354

 REA: FI-614572

# EUKEDOS S.P.A.

## Gruppo Eukedos

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

	Crediti al 31/12/24	Debiti al 31/12/24	Costi 31/12/24	Ricavi 31/12/24
Arkiholding S.r.l.	-	20	58	-
La Villa S.p.A.	375	32.574	455	316
La Villa S.r.l.	130	40	-	57
Arkicare S.r.l.	-	35	311	-
Pianeta Anziani S.r.l.	46	69	-	7
Trust Iuculano	-	9	96	-
Trust Bluegreen	-	970	-	-
<b>Totale</b>	<b>551</b>	<b>33.716</b>	<b>920</b>	<b>381</b>

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

### Crediti

- Crediti verso il Gruppo La Villa per distacchi del personal.

### Debiti

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

### Costi

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

---

Società soggetta alla direzione e coordinamento di La Villa S.p.A. P.IVA 05548060481

 Via Benedetto da Foiano 14 - 50125 - Firenze

 Tel. +39 055 0682844 | Fax +39 055 0682837

 info@eukedos.it | www.eukedos.it

 Capitale sociale € 28.703.679,20 I.V.

 P.IVA 01701100354

 REA: FI-614572

# EUKEDOS S.P.A.

## Ricavi

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

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

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

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

I suddetti parametri non risultano rispettati al 31 dicembre 2024, la società è in fase di negoziazione con la banca per l'adeguamento dei covenant che era stato costituito precedentemente all'avvio dei nuovi tre cantieri.

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

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

I parametri risultano rispettati al 31 dicembre 2024.

---

Società soggetta alla direzione e coordinamento di La Villa S.p.A. P.IVA 05548060481

 Via Benedetto da Foiano 14 - 50125 - Firenze

 Capitale sociale € 28.703.679,20 I.V.

 Tel. +39 055 0682844 | Fax +39 055 0682837

 P.IVA 01701100354

 info@eukedos.it | www.eukedos.it

 REA: FI-614572

## EUKEDOS S.P.A.

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

Non è in corso una ristrutturazione del debito.

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

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

Il Gruppo per il tramite della controllata Edos S.r.l. nell'ottica di dare esecuzione al Piano Industriale sta procedendo nella realizzazione delle tre nuove strutture site in Vernate, Cornaredo e Ghisalba. Nel corso dell'esercizio ha acquistata la società Hiberna Regis S.r.l. proprietaria di immobili e cantiere in corso. Inoltre ha costituito la società La Villa Real Estate S.r.l. con la quale è stata acquistata l'immobile di San Luigi Gonzaga.

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

**Per ulteriori informazioni:**

**Eukedos S.p.A.**  
Tel. 055 0682844  
[info@eukedos.it](mailto:info@eukedos.it)

PH

---

Società soggetta alla direzione e coordinamento di La Villa S.p.A. P.IVA 05548060481

 Via Benedetto da Foiano 14 - 50125 - Firenze

 Tel. +39 055 0682844 | Fax +39 055 0682837

 [info@eukedos.it](mailto:info@eukedos.it) | [www.eukedos.it](http://www.eukedos.it)

 Capitale sociale € 28.703.679,20 I.V.

 P.IVA 01701100354

 REA: FI-614572