

EUKEDOS S.P.A.

Comunicato stampa

Eukedos S.p.A.: Informativa trimestrale ai sensi art. 114, comma 5, Decreto Legislativo n. 58/98

Firenze, 14 novembre 2025 - Si ricorda che il Consiglio di Amministrazione riunitosi in data 21 dicembre 2020 ha deliberato, ai sensi dell'art. 82-ter, comma 2, del Regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999, come successivamente modificato, di interrompere la pubblicazione delle informazioni finanziarie periodiche aggiuntive a decorrere dall'esercizio 2021.

Pertanto, l'informativa contenuta nel presente comunicato viene redatta esclusivamente in ottemperanza alla richiesta di CONSOB ai sensi dell'art. 114, comma 5, del D.Lgs. n. 58/98.

a) Posizione finanziaria netta di Eukedos S.p.A. e del Gruppo con evidenziazione delle componenti a breve separatamente da quelle a medio e lungo termine

Posizione Finanziaria Netta Consolidata

<i>(in migliaia di euro)</i>	30-set 2025	31-dic 2024
Crediti finanziari correnti	134	134
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	682	3.910
Attività finanziarie a breve termine (A)	816	4.044
Quota a breve finanziamenti a medio lungo termine	(8.150)	(3.874)
Debiti verso altri finanziatori a breve termine	(6.718)	(6.968)
Debiti verso altri finanziatori per diritti d'uso breve termine	(3.368)	(2.266)
Indebitamento finanziario a breve termine (B)	(18.236)	(13.107)
Posizione (Indebitamento) finanziaria netta a breve (A+B)	(17.420)	(9.063)
Debiti verso banche	(25.634)	(32.634)
Debito verso altri finanziatori	(31.060)	(29.814)
Debiti verso altri finanziatori per diritti d'uso medio lungo termine	(55.151)	(56.951)
Indebitamento finanziario a medio lungo termine	(111.845)	(119.399)
Posizione (Indebitamento) finanziaria netta	(129.266)	(128.462)
<u>SENZA IFRS 16</u>		
Posizione (Indebitamento) finanziaria netta a breve (A+B)	(14.052)	(6.797)
Posizione (Indebitamento) finanziaria netta	(70.746)	(69.245)

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.

La movimentazione della Posizione Finanziaria Netta consolidata al 30 settembre 2025 rispetto al 31 dicembre 2024 è il risultato combinato dei seguenti effetti:

- movimentazione di cassa del periodo derivante dall'ordinaria gestione dell'attività delle controllate Edos S.r.l., Hiberna Regis S.r.l., La Villa Real Estate S.r.l. e della capogruppo Eukedos;
- rimborso in linea capitale dei mutui e finanziamenti da parte delle controllate;
- pagamento dei canoni di locazione, i debiti verso altri finanziatori per diritti d'uso si riferiscono infatti all'attualizzazione dei flussi di cassa futuri del contratto di locazione come previsto dall'IFRS 16;
- operazioni di investimento nei progetti per la realizzazione delle tre nuove residenze per anziani e investimenti correlati al mantenimento del portafoglio immobiliare.

La posizione finanziaria netta considerata senza l'impatto dell'IFRS16 risulterebbe pari a 70,7 milioni di euro al 30 settembre 2025 e pari a 69,2 milioni di euro al 31 dicembre 2024.

Posizione Finanziaria Netta di Eukedos S.p.A.

<i>(in migliaia di euro)</i>	30-set 2025	31-dic 2024
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	37	17
Attività finanziarie a breve termine (A)	37	17
Debiti verso altri finanziatori a breve termine	(6.608)	(6.858)
Debiti verso altri finanziatori per diritti d'uso breve termine	(51)	
Indebitamento finanziario a breve termine (B)	(6.659)	(6.858)
Posizione (Indebitamento) finanziaria netta a breve (A+B)	(6.622)	(6.841)
Debiti verso altri finanziatori per diritti d'uso medio lungo termine	(248)	
Indebitamento finanziario a medio lungo termine	(248)	-
Posizione (Indebitamento) finanziaria netta	(6.871)	(6.841)
<u>SENZA IFRS 16</u>		
Posizione (Indebitamento) finanziaria netta a breve (A+B)	(6.571)	(6.841)
Posizione (Indebitamento) finanziaria netta	(6.571)	(6.841)

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) 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.)**

Alla data del 30 settembre 2025 non sono presenti debiti finanziari scaduti.

I debiti commerciali di Gruppo scaduti sono pari ad euro 3.783 mila e rappresentano circa il 63% del totale degli stessi al 30 settembre 2025. Parte dei suddetti debiti sono relativi a fatture di fine trimestre pagate ad inizio ottobre. Eventuali solleciti di pagamento rientrano nell'ordinaria gestione amministrativa.

Al 30 settembre 2025 non sono presenti debiti tributari o previdenziali scaduti.

c) Rapporti verso parti correlate di Eukedos S.p.A. e delle società del Gruppo Eukedos

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 30/09/25	Debiti al 30/09/25	Costi 30/09/25	Ricavi 30/09/25
La Villa S.p.A.	-	6.614	-	-
Arkicare S.r.l.	-	2	1	-
DMG Consulting	-	172	20	-
Trust Iuculano	-	140	16	-
Totale	-	6.928	38	-

Debiti

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

Costi

- Costi verso il Trust Iuculano e Dmg Consulting S.r.l. 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.

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.

Gruppo Eukedos

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

	Crediti al 30/09/25	Debiti al 30/09/25	Costi 30/09/25	Ricavi 30/09/25
Arkiholding S.r.l.	-	5	9	-
La Villa S.p.A.	873	33.721	835	67
La Villa S.r.l.	129	-	-	-
Arkicare S.r.l.	-	23	142	-
DMG Consulting	-	172	20	-
Pianeta Anziani S.r.l.	18	69	-	95
Trust Iuculano	-	144	16	-
Trust Bluegreen	-	970	51	-
Totale	1.020	35.103	1.073	162

Crediti

- Crediti verso il Gruppo La Villa per distacchi del personale dell'anno precedente.
- Crediti vs La Villa S.p.A. per finanziamenti.

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 dell'anno precedente.
- Debiti verso il Trust Iuculano e Dmg Consulting S.r.l. 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., La Villa S.p.A. 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 e Dmg Consulting S.r.l. per i canoni di locazione della sede amministrativa trattati, a seguito dell'entrata in vigore dell'IFRS 16, come leasing operativo e quindi come ammortamenti ed interessi.

Ricavi

- Ricavi derivati principalmente dalla locazione degli immobili di proprietà al 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

 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.

d) 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

Si specifica che la posizione finanziaria netta utilizzata per il calcolo degli indici è stata considerata senza l'incidenza dell'effetto IFRS16 così come previsto dal contratto di mutuo.

Nella relazione finanziaria 2024, in assenza di specifica conferma da parte dell'istituto di credito, era stato evidenziato un possibile mancato rispetto di detti covenant, che tuttavia non avevano comportato una riclassifica a breve di tali finanziamenti, in costanza di applicazione dei principi rispetto ai precedenti esercizi.

Successivamente all'approvazione della relazione finanziaria 2024, la Società ha avuto conferma da parte dell'istituto di credito in merito al corretto criterio di calcolo adottato per i covenant contenuti nella relazione finanziaria 2024.

A seguito di tale conferma, la metodologia di calcolo dei covenant, in costanza con quanto accaduto anche nei precedenti esercizi, risulta quindi rispettata anche senza che sia avvenuta nessuna ricontrattazione del debito con l'istituto di credito.

Il Gruppo, in data 22 ottobre 2025, ha ricevuto una comunicazione ufficiale da parte dell'istituto di credito a conferma del rispetto dei suddetti covenant.

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.

e) 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 negli anni precedenti e la liquidità generata dall'attività operativa hanno consentito di coprire il fabbisogno finanziario corrente nel corso del 2025 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.

f) 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, tramite la controllata Edos S.r.l. nell'ottica di dare esecuzione al Piano Industriale sta procedendo nella realizzazione delle tre nuove strutture site in Cornaredo, Vernate e Ghisalba.

Tramite la società Hiberna Regis S.r.l. sta procedendo alla costruzione di nuove RSA site in Bovisio Masciago e Musile di Piave nonché allo sviluppo di progetti per la relazione di ulteriori RSA nei terreni di proprietà.

Nel corso del 2025, il Gruppo ha mantenuto un costante monitoraggio dell'andamento delle proprie strutture rispetto agli obiettivi fissati a budget, non rilevando situazioni di criticità generale che potessero compromettere il raggiungimento dei risultati attesi. Tuttavia, sono stati osservati alcuni scostamenti in quattro strutture, per le quali si fornisce di seguito un dettaglio specifico:

- Villa Rossetti: la struttura ha dovuto temporaneamente liberare parte degli spazi per consentire l'avvio di lavori di manutenzione e adeguamento. Questo intervento ha comportato una riduzione dei posti disponibili, con conseguente impatto negativo sul tasso di occupazione. Inoltre, Villa Rossetti non ha potuto beneficiare degli sgravi contributivi previsti per l'area sud, fattore che ha inciso ulteriormente sui risultati economici della struttura.
- Villa D'Annunzio: anche questa struttura ha registrato uno scostamento negativo, principalmente dovuto al mancato accesso agli sgravi contributivi, situazione analoga a quanto avvenuto per Villa Rossetti. Tale mancato beneficio ha determinato una maggiore incidenza dei costi del lavoro, influenzando la performance economica della struttura.
- Mater Sapientiae: la struttura ha evidenziato un calo del tasso di occupazione, attribuibile al rinvio del trasferimento presso il nuovo immobile di proprietà. Il posticipo di tale trasferimento ha temporaneamente limitato la capacità di accoglienza e, di conseguenza, la redditività della struttura.
- Bramante: sono emerse difficoltà nel raggiungere il tasso di occupazione previsto a causa della carenza di personale sanitario nella località di riferimento. Questa situazione ha determinato una limitazione nella piena operatività della struttura e nel conseguimento dei livelli di servizio programmati.

Il management del Gruppo mantiene un attento controllo su tutte le situazioni sopra descritte e sta adottando le misure necessarie per migliorare le performance delle strutture interessate. È previsto, infatti, che nei prossimi mesi gli scostamenti possano essere progressivamente ridotti, grazie a interventi mirati e alla ripresa delle normali condizioni operative.

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.

Il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, Dott. Pierre Andree Jairo Hidalgo Bohl, dichiara ai sensi del comma 2 articolo 154 bis del Testo Unico della Finanza, che l'informativa contabile contenuta nel presente comunicato corrisponde alle risultanze documentali, ai libri ed alle scritture contabili.

Per ulteriori informazioni:

Eukedos S.p.A.

Tel. +39 055 0682844

inre@eukedos.it

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