

EUKEDOS S.P.A.

Comunicato Stampa

Firenze (FI), 29 Settembre 2026

Eukedos S.p.A.

Approvato la Relazione Finanziaria Semestrale al 30 giugno 2026

- **Valore della produzione consolidato:** pari ad euro 27,2 milioni in aumento rispetto ai 25,8 milioni di euro registrati nel primo semestre 2025;
- **Margine Operativo Lordo consolidato:** pari ad euro 6,3 milioni al 30 giugno 2026 in aumento rispetto al risultato di euro 5,1 milioni registrato al 30 giugno 2025;
- **Margine Operativo Netto consolidato:** positivo per 3,3 milioni di Euro nel primo semestre 2026, rispetto a 2,3 milioni di Euro nel primo semestre 2025;
- **Utile/perdita dell'esercizio del gruppo:** utile pari a Euro 446 mila nel primo semestre 2026, rispetto ad una perdita di Euro 760 mila nel primo semestre 2025;
- **Posizione finanziaria netta consolidata:** negativa per 130,2 milioni di Euro, rispetto ai 128,8 milioni di Euro in negativo di fine 2025, 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 72,8 milioni di euro al 30 giugno 2026 e pari a 71,2 milioni di euro al 31 dicembre 2025.**

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.

RISULTATI CONSOLIDATI

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

Area Care

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

YoY - variazione percentuale rispetto ai dati 30 giugno 2025

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

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

Corporate

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

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.

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

Immobiliare

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

YoY - variazione percentuale rispetto ai dati 30 giugno 2025

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

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

Cessione partecipazione Poggio Imperiale S.r.l.

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

Finanziamento Hiberna Regis S.r.l.

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

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

In data 28 maggio 2026 si è perfezionato l'acquisto del ramo d'azienda denominato "CDI Leopardi e C-Dom Milano" avente ad oggetto l'assistenza ad anziani sotto forma di Centro Diurno ed Assistenza Domiciliare da parte della controllata Edos S.r.l. dalla parte correlata La Villa S.r.l.; l'atto di compravendita sottoscritto nel 2025 era sospensivamente condizionato al trasferimento da parte della Regione Lombardia in capo a Edos S.r.l. di tutte le autorizzazioni ed accreditamenti spettanti alla parte venditrice La Villa S.r.l. Il prezzo convenuto tra le parti pari ad euro 95 mila è dato per euro 1 mille da beni strumentali mentre per euro 94 mila da avviamento commerciale.

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 AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Non vi sono fatti di rilievo

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.

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.

Procedono i lavori di ultimazione delle nuove strutture con l'obiettivo di migliorare la struttura dei costi per locazione.

L'efficientamento energetico è divenuto uno degli obiettivi prioritari del gruppo e in tal senso sono già in corso dei progetti che vedranno la luce nel corso del presente esercizio.

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 consolidato

	30-giu 2026	30-giu 2025
Valore della Produzione:		
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	26.702	25.388
Altri ricavi e proventi	300	256
Totale valore della produzione	27.001	25.644
Costi della produzione:		
Costi per consumo di merci	(1.317)	(1.214)
Costi per servizi e godimento beni di terzi	(5.985)	(5.959)
Costi del personale	(12.426)	(12.426)
Accantonamenti	(196)	0
Oneri diversi di gestione	(391)	(362)
Totale costi della produzione	(20.315)	(19.961)
Margine operativo lordo	6.687	5.683
Ammortamenti e svalutazioni delle Immobilizzazioni	(3.098)	(2.927)
Margine operativo netto	3.589	2.757
Proventi ed (oneri) finanziari	(2.036)	(2.185)
Risultato prima delle imposte	1.553	572
Imposte	(734)	(481)
Utile (perdita) dell'esercizio	818	91
Utile (Perdita) attuariale della valutazione del TFR ai sensi dello	(8)	(3)
Utile (Perdita) della valutazione MTM dei contratti di finanza	(2)	(7)
Utile (perdita) complessivo dell'esercizio	809	81

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

	30-giu 2026	31-dic 2025
Attività		
Attività non correnti:		
Avviamento	18.759	18.665
Attività materiali	48.379	47.374
Attività per diritto d'uso	59.595	61.546
Crediti per imposte anticipate	1.199	1.179
Altre attività non correnti	243	245
Totale attività non correnti	128.176	129.010
Attività correnti:		
Crediti commerciali	5.041	4.420
Crediti tributari	332	478
Altre attività correnti	3.942	3.404
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	742	342
Totale attività correnti	10.057	8.643
Totale attività	138.233	137.653
Passività e patrimonio netto		
Patrimonio netto:		
Capitale sociale	5.878	5.878
Riserve	8.562	7.696
Utile (perdita) dell'esercizio	818	875
Totale Patrimonio netto	15.258	14.449
Passività non correnti:		
Fondo per imposte differite	2.340	2.287
Fondo TFR	330	347
Debiti verso banche e altri finanziatori - quota non corrente	14.064	15.460
Debiti verso altri finanziatori per diritti d'uso - quota non	70.031	71.687
Altre passività non correnti	9.065	9.111
Totale passività non corrente	95.829	98.891
Passività correnti:		
Debiti commerciali	5.763	7.036
Debiti tributari	2.278	1.135
Debiti verso banche e altri finanziatori - quota corrente	5.077	5.103
Debiti verso altri finanziatori per diritti d'uso - quota corrente	3.275	3.311
Altre passività correnti	10.754	7.727
Totale passività correnti	27.146	24.312
Totale passività e patrimonio netto	138.233	137.653

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.

Rendiconto Finanziario consolidato

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

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

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

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 30 giugno 2026.

I debiti commerciali di Gruppo scaduti sono pari ad euro 3.568 mila e rappresentano circa il 64% del totale degli stessi al 30 giugno 2026. Eventuali solleciti di pagamento rientrano nell'ordinaria gestione amministrativa. I debiti tributari scaduti alla data del 30 giugno 2026 sono pari ad euro 736 mila. Non risultano debiti previdenziali scaduti alla data del 30 giugno 2026.

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.

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

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 nella Hiberna Regis S.r.l.
- Debiti verso il Trust Iuculano relativi all'affitto degli uffici di sede trattati, a seguito dell'entrata in vigore dell'IFRS 16, come leasing operativo.

Crediti

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

Costi

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.

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

Gruppo Eukedos

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

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

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

Crediti

- Crediti verso La Villa S.p.A., Pianeta Anziani S.r.l. e La Villa S.r.l. per distacchi del personale degli anni precedenti.
- Crediti verso La Villa S.p.A. per finanziamenti.

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.

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

Debiti

- Debiti commerciali per la fornitura in outsourcing del servizio di redazione e tenuta delle buste paga nonché della consulenza in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro da parte di Arkicare S.r.l. e per il distacco di personale da parte delle società del Gruppo La Villa.
- Debiti verso il Trust Iuculano relativi all'affitto degli uffici di sede trattati, a seguito dell'entrata in vigore dell'IFRS 16, come leasing operativo.
- Debiti per finanziamenti da Pianeta Anziani S.r.l., La Villa S.p.A. e Trust Bluegreen.
- Debito verso 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 da interessi passivi verso La Villa S.p.A e Trust Bluegreen.
- Costi verso il Trust Iuculano e Dmg Consulting S.r.l. per i canoni di locazione della sede amministrativa trattati, a seguito dell'entrata in vigore dell'IFRS 16, come leasing operativo e quindi come ammortamenti ed interessi.
- Costi sostenuti da Arkiholding S.r.l. per conto del Gruppo.
- Costi derivanti dall'affitto degli uffici di sede locati dal Trust Iuculano e trattati, a seguito dell'entrata in vigore dell'IFRS 16, come leasing operativo

Ricavi

- Ricavi derivati principalmente da canoni di locazione di due strutture sanitarie verso La Villa SpA e Pianeta Anziani Srl.

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.

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. depurato dagli effetti della contabilizzazione ai sensi dell'IFRS 16 dei canoni di locazione degli immobili, da verificarsi annualmente, per tutta la durata del finanziamento a partire dal 31 dicembre 2021:

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

I parametri risultavano rispettati al 31 dicembre 2025.

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

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.

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

I parametri risultavano rispettati al 31 dicembre 2025.

In data 15 luglio 2024 la controllata La Villa Real Estate S.r.l. ha sottoscritto un mutuo ipotecario di 9,0 milioni di euro per finanziare l'acquisto di un immobile adibito a RSA in Gorla Minore (VA) e già in uso della controllata Edos S.r.l. in virtù di un contratto di locazione. Il contratto di finanziamento prevede il rispetto, da verificarsi annualmente, dei seguenti covenant calcolati in base al bilancio della controllata La Villa Real Estate S.r.l. e del valore dell'immobile oggetto del medesimo per tutta la durata del finanziamento a partire dal 31 dicembre 2025:

Parametro	31.12.2025 fino al 31.12.2028	Dal 31.12.2029 in poi
Loan to value Ratio (LTV)	55%	45%
Debt Service Cover Ratio (DSCR)	≥ 1,15x	≤ 3x
Debt Yeld Ratio (DYR)	11%	12%

I parametri risultavano rispettati al 31 dicembre 2025.

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.

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

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 dopo aver completato la costruzione di un immobile adibito a RSA in Cornaredo (MI) nell'esercizio 2025 sta portando avanti la realizzazione di ulteriori due nuove strutture site in Vernate (MI) e Ghisalba (BG) che saranno, al termine dei lavori, gestite direttamente dalla medesima società.

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

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

Per ulteriori informazioni:

Eukedos S.p.A.

Tel. 055 0682844

info@eukedos.it

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