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 2026 - 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

Posizione Finanziaria Netta Consolidata		
(in migliaia di euro)	**30-set 2026**	**31-dic 2025**
Crediti finanziari correnti	134	134
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	1.404	416
Attività finanziarie a breve termine (A)	**1.538**	**550**
Quota a breve finanziamenti a medio lungo termine	(3.403)	(8.433)
Debiti verso altri finanziatori a breve termine	(6.643)	(6.851)
Debiti verso altri finanziatori per diritti d'uso breve termine	(2.260)	(3.362)
Altre passività finanziarie correnti	(175)	(75)
Indebitamento finanziario a breve termine (B)	**(12.481)**	**(18.721)**
Posizione (Indebitamento) finanziaria netta a breve (A+B)	**(10.943)**	**(18.171)**
Debiti verso banche	(22.639)	(24.542)
Debiti da Leasing	(2.938)	(2.938)
Debito verso altri finanziatori	(36.078)	(27.949)
Debiti verso altri finanziatori per diritti d'uso medio lungo termine	(53.314)	(54.214)
Altre passività finanziarie non correnti	0	(964)
Indebitamento finanziario a medio lungo termine	**(114.969)**	**(110.607)**
Posizione (Indebitamento) finanziaria netta	**(125.911)**	**(128.778)**
SENZA IFRS 16		
Posizione (Indebitamento) finanziaria netta a breve (A+B)	(8.683)	(14.809)
Posizione (Indebitamento) finanziaria netta	(70.337)	(71.202)

EUKEDOS S.P.A.

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

- movimentazione di cassa del periodo derivante dall'ordinaria gestione dell'attività delle 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.

Si segnala, che la variazione della Posizione finanziaria netta a breve termine al 30 settembre 2026 rispetto al 31 dicembre 2025 è principalmente riconducibile al rimborso, così come previsto dal piano di ammortamento, di un finanziamento bancario avente un valore residuo di 3 milioni di euro in capo alla controllata Hiberna Regis S.r.l..

La posizione finanziaria netta considerata senza l'impatto dell'IFRS16 risulterebbe pari a 70,4 milioni di euro al 31 settembre 2026 e pari a 71,2 milioni di euro al 31 dicembre 2025.

EUKEDOS S.P.A.

Posizione Finanziaria Netta di Eukedos S.p.A.

EUKEDOS S.P.A. **Posizione Finanziaria Netta** *(in migliaia di euro)*	**30-giu 2026**	**31-dic 2025**
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	25	18
Attività finanziarie a breve termine (A)	**25**	**18**
Debiti verso altri finanziatori a breve termine	(6.608)	(8.712)
Debiti verso altri finanziatori per diritti d'uso breve termine	(53)	(51)
Indebitamento finanziario a breve termine (B)	**(6.662)**	**(8.763)**
Posizione (Indebitamento) finanziaria netta a breve (A+B)	**(6.636)**	**(8.745)**
Debiti verso altri finanziatori per diritti d'uso medio lungo termine	(194)	(235)
Indebitamento finanziario a medio lungo termine	**(194)**	**(235)**
Posizione (Indebitamento) finanziaria netta	**(6.831)**	**(8.980)**
SENZA IFRS 16		
Posizione (Indebitamento) finanziaria netta a breve (A+B)	(6.583)	(8.694)
Posizione (Indebitamento) finanziaria netta	(6.583)	(8.694)

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 2026 non sono presenti debiti finanziari scaduti.
I debiti commerciali di Gruppo scaduti al 30 settembre 2026, sono pari ad euro 2.897 mila e rappresentano circa il 47% dei debiti verso i fornitori. Eventuali solleciti di pagamento rientrano nell'ordinaria gestione amministrativa.
Al 30 settembre 2026 sono presenti debiti tributari scaduti per euro 353 mila che alla data del presente comunicato sono stati integralmente regolarizzati.

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 30/09/26	Debiti al 30/09/26	Costi 30/09/26	Ricavi 30/09/26
La Villa S.p.A.	0	6.609	0	0
DMG Consulting S.r.l.	0	140	29	0
Trust Iuculano	0	111	24	0
Totale	**0**	**6.860**	**53**	**0**

Debiti

- 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.

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 30/09/26	Debiti al 30/09/26	Costi 30/09/26	Ricavi 30/09/26
Arkiholding S.r.l.	0	1	76	0
La Villa S.p.A.	42	42.621	963	314
Arkicare S.r.l.	0	0	214	0
DMG Consulting S.r.l.	0	140	29	0
Pianeta Anziani S.r.l.	21	69	0	144
Trust Iuculano	0	116	24	0
Trust Bluegreen	0	0	59	0
La Veranella S.r.l.	0	0	0	0
Totale	**63**	**42.947**	**1.366**	**458**

Crediti

- Crediti verso il Gruppo La Villa per distacchi del personale dell'anno precedente.

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.

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 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 per interessi passivi per finanziamenti da La Villa S.p.A. e Trust Bluegreen.

Ricavi

- I ricavi provengono principalmente dalla locazione di due immobili concessi a La Villa S.p.A. e Pianeta Anziani S.r.l.

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:

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

La verifica dei covenants è annuale e al 31 dicembre 2025 i parametri previsti risultano rispettati.

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:

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

La verifica dei covenants è annuale e al 31 dicembre 2025 i parametri previsti risultano rispettati.

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 periodo in rassegna 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 per il tramite della controllata Edos S.r.l. nell'ottica di dare esecuzione al Piano Industriale sta procedendo nella realizzazione delle strutture site in Vernate e Ghisalba. Tramite la società Hiberna Regis S.r.l sta procedendo alle costruzioni di nuove RSA site in Bovisio Masciago, Grosseto e Musile di Piave.

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

EUKEDOS S.P.A.

***

Il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, Stefano Romagnoli, 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 230421
inre@eukedos.it