



Comunicato Stampa

Firenze (FI), 15 Marzo 2024

Eukedos S.p.A.

Approvato il progetto di bilancio d'esercizio 2023 e il bilancio consolidato 2023

- **Valore della produzione consolidato:** pari ad euro 49,4 milioni in aumento rispetto ai 47 milioni di euro registrati al termine dell'esercizio precedente;
- **Margine Operativo Lordo consolidato:** pari ad euro 12,3 milioni al 31 dicembre 2023 in linea rispetto al risultato di euro 10,3 milioni registrato al 31 dicembre 2022;
- **Margine Operativo Netto consolidato:** positivo per 5,2 milioni di Euro nel 2023, rispetto a 3,8 milioni di Euro nel 2022;
- **Utile/perdita dell'esercizio del gruppo:** utile pari a Euro 556 mila nel 2023, rispetto ad un utile di Euro 443 mila nel 2022;
- **Posizione finanziaria netta consolidata:** negativa per 103 milioni di Euro, rispetto ai 107 milioni di Euro in negativo di fine 2022, 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 16,6 milioni di euro al 31 dicembre 2023 e pari a 13,6 milioni di euro al 31 dicembre 2022.**
- **Utile/perdita dell'esercizio Eukedos S.p.A.:** perdita pari ad euro 69 mila euro rispetto ad una perdita dell'esercizio 2022 pari ad euro 412 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 2023 e il bilancio consolidato al 31 dicembre 2023, redatti in conformità ai principi contabili internazionali IAS/IFRS.

RISULTATI CONSOLIDATI

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

AREA CARE

Il Valore della Produzione al 31 dicembre 2023 si è attestato ad euro 49.190 mila registrando un incremento in valore assoluto di euro 2,2 milioni rispetto al risultato del 31 dicembre 2022 pari ad euro 46.995 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 Lordo risulta pari ad euro 13.095 mila al 31 dicembre 2023 ed il Margine Operativo Netto risulta pari ad euro 6.016 mila al 31 dicembre 2023 rispettivamente pari a euro 11.331 mila ed euro 4.897 mila al 31 dicembre 2022.

L'esercizio 2023 è stato positivamente influenzato dall'aumento dell'occupazione, portando un aumento dei ricavi di 2.200 mila euro. Inoltre, una riduzione del prezzo di energia e gas rispetto all'anno precedente ha contribuito ad un miglioramento del MOL

EUKEDOS S.p.A.

Nel corso del 2023 la Capogruppo ha continuato a svolgere la propria attività prevalentemente nei confronti della controllata Edos S.r.l. registrando una Margine Operativo Lordo ed il Margine Operativo Netto rispettivamente negativi per euro 770 mila e euro 804 mila.

PRINCIPALI 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 Icrea 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").

PRINCIPALI FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Nessun fatto di rilievo da segnalare

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.

Conto economico consolidato

<i>(in migliaia di euro)</i>	31-dic	31-dic
Rif.	2023	2022
6. Valore della Produzione:		
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	47.310	44.770
7. Altri ricavi e proventi	2.140	2.272
Totale valore della produzione	49.450	47.042
Costi della produzione:		
8. Costi per materie prime	(2.764)	(2.598)
9. Costi per servizi e godimento beni di terzi	(12.334)	(12.410)
10. Costi del personale	(21.065)	(21.050)
11. Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie e di consumo	0	0
12. Accantonamenti	(182)	0
13. Oneri diversi di gestione	(780)	(668)
Totale costi della produzione	(37.126)	(36.726)
Margine operativo lordo	12.324	10.316
14. Ammortamenti e svalutazioni delle Immobilizzazioni	(7.112)	(6.467)
Margine operativo netto	5.212	3.849
15. Proventi ed (oneri) finanziari	(3.933)	(2.829)
16. Utili (perdite) da partecipate	0	0
Risultato prima delle imposte	1.279	1.020
17. Imposte	(724)	(577)
Utile (perdita) delle CONTINUING OPERATION	556	443
18. Utile (perdita) delle DISCONTINUED OPERATION dopo le imposte	0	0
Utile (perdita) dell'esercizio	556	443
Utile (perdita) dell'esercizio del Gruppo	556	443
19. Utile (perdita) base per azione (in unità di euro)	0,0244	0,0195
19. Utile (perdita) diluito per azione (in unità di euro)	0,0244	0,0195

Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata

Rif.	(in migliaia di euro)	31-dic 2023	31-dic 2022
Attività			
Attività non correnti:			
1.a	Avviamento	18.665	18.522
1.a	Attività immateriali	10	16
1.b	Attività materiali	41.777	37.048
1.b	Attività per diritto d'uso	75.313	83.185
1.c	Partecipazioni	2.432	-
1.d	Crediti per imposte anticipate	956	1.205
1.e	Altre attività non correnti	1.039	1.136
Totale attività non correnti		140.192	141.112
Attività correnti:			
2.a	Rimanenze	-	-
2.b	Crediti commerciali	4.534	3.778
2.c	Crediti tributari	1.341	1.414
2.d	Altre attività correnti	705	3.454
2.e	Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	2.333	3.623
Totale attività correnti		8.912	12.269
Totale attività		149.105	153.382
Passività e patrimonio netto			
3	Patrimonio netto:		
	Capitale sociale	28.704	28.704
	Riserve	655	245
	Utile (perdita) dell'esercizio del Gruppo	556	443
	Patrimonio netto di Gruppo	29.915	29.392
	Patrimonio netto di terzi	-	-
Totale Patrimonio netto		29.915	29.392
Passività non correnti:			
4.a	Fondi rischi ed oneri	-	-
4.b	Fondo per imposte differite		
4.c	Fondo TFR	352	406
4.d	Debiti verso banche e altri finanziatori - quota non corrente	15.416	14.821
4.d	Debiti verso altri finanziatori per diritti d'uso - quota non corrente	82.189	90.226
4.e	Altre passività non correnti	-	-
Totale passività non corrente		97.958	105.452
Passività correnti:			
5.a	Debiti commerciali	6.170	5.500
5.b	Debiti tributari	1.028	597
4.d	Debiti verso banche e altri finanziatori - quota corrente	3.859	2.864
4.d	Debiti verso altri finanziatori per diritti d'uso - quota corrente	4.364	3.541
5.c	Altre passività correnti	5.811	6.036
Totale passività correnti		21.232	18.538
Totale passività e patrimonio netto		149.105	153.382

Conto economico della capogruppo

<i>(in migliaia di euro)</i>		31-dic	31-dic
Rif.		2023	2022
6. Valore della Produzione:			
	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	60	60
	Altri ricavi e proventi	260	46
Totale valore della produzione		320	106
Costi della produzione:			
	7. Costi per materie prime	(7)	(7)
	8. Costi per servizi e godimento beni di terzi	(912)	(940)
	8. Costi del personale	(104)	(124)
	9. Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie e di consumo	-	-
	10. Ammortamenti e svalutazioni delle Immobilizzazioni	(34)	(32)
	11. Accantonamenti	-	-
	12. Oneri diversi di gestione	(17)	(12)
Totale costi della produzione		(1.075)	(1.116)
Margine operativo netto		(754)	(1.010)
	13. Proventi ed (oneri) finanziari	708	463
	14 Utili (perdite) da partecipate	0	0
Risultato prima delle imposte		(47)	(547)
	15. Imposte	(23)	135
Utile (perdita) delle CONTINUING OPERATION		(69)	(412)
	16. Utile (perdita) delle DISCONTINUED OPERATION dopo le imposte	0	0
Utile (perdita) dell'esercizio		(69)	(412)

Situazione patrimoniale e finanziaria della capogruppo

Rif.	(in migliaia di euro)	31-dic 2023	31-dic 2022
Attività			
Attività non correnti:			
1.a	Attività immateriali	10	16
1.b	Attività materiali	19	21
1.b	Attività per diritto d'uso	45	62
1.c	Partecipazioni	17.454	15.027
1.d	Crediti per imposte anticipate	2.520	2.738
1.e	Crediti finanziari verso controllate	8.282	8.734
1.f	Altre attività non correnti	4	5
Totale attività non correnti		28.336	26.603
Attività correnti:			
2.a	Crediti commerciali	0	-
2.b	Crediti tributari	200	257
2.c.	Crediti finanziari verso controllate	1.041	-
2.d.	Altre attività correnti	1.558	4.489
2.e.	Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	46	147
Totale attività correnti		2.845	4.893
6	Attività destinate alla vendita	-	-
Totale attività		31.180	31.496
Passività e patrimonio netto			
3	Patrimonio netto:		
	Capitale sociale	28.704	28.704
	Riserve	2.287	2.711
	Utile (perdita) dell'esercizio del Gruppo	(69)	(412)
Patrimonio netto di Gruppo		30.921	31.002
Patrimonio netto di terzi		-	-
Totale Patrimonio netto		30.921	31.002
Passività non correnti:			
4.a	Fondi rischi ed oneri	-	-
4.b	Fondo TFR	-	17
4.c.	Debiti verso banche e altri finanziatori - quota non corrente	-	-
4.c.	Debiti verso altri finanziatori per diritti d'uso - quota non corrente	21	42
Totale passività non corrente		21	58
Passività correnti:			
5.a	Debiti commerciali	148	156
5.b	Debiti tributari	53	10
4.c.	Debiti verso banche e altri finanziatori - quota corrente	-	-
4.c.	Debiti verso altri finanziatori per diritti d'uso - quota corrente	27	23
5.c	Altre passività correnti	10	246
Totale passività correnti		238	435
6	Passività destinate alla vendita	-	-
Totale passività e patrimonio netto		31.180	31.496

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>	31-dic 2023	31-dic 2022
Altri crediti finanziari	-	-
Crediti finanziari correnti	-	-
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	46	147
Attività finanziarie a breve termine (A)	46	147
Debiti verso altri finanziatori per diritti d'uso breve termine	(27)	(23)
Indebitamento finanziario a breve termine (B)	(27)	(23)
Posizione (Indebitamento) finanziaria netta a breve (A+B)	19	124
Debiti verso altri finanziatori per diritti d'uso medio lungo termine	(21)	(42)
Indebitamento finanziario a medio lungo termine	(21)	(42)
Posizione (Indebitamento) finanziaria netta	(2)	82

Posizione Finanziaria Netta Consolidata

<i>(in migliaia di euro)</i>	31-dic 2023	31-dic 2022
Titoli	57	
Crediti finanziari correnti	233	465
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	2.333	3.623
Attività finanziarie a breve termine (A)	2.623	4.088
Quota a breve finanziamenti a medio lungo termine	(3.824)	(2.829)
Debiti verso altri finanziatori a breve termine	(35)	(35)
Debiti verso altri finanziatori per diritti d'uso breve termine	(4.364)	(3.541)
Indebitamento finanziario a breve termine (B)	(8.223)	(6.405)
Posizione (Indebitamento) finanziaria netta a breve (A+B)	(5.600)	(2.317)
Debiti verso banche	(15.416)	(14.821)
Debiti verso altri finanziatori per diritti d'uso medio lungo termine	(82.189)	(90.226)
Indebitamento finanziario a medio lungo termine	(97.606)	(105.046)
Posizione (Indebitamento) finanziaria netta	(103.206)	(107.363)

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 2023.

I debiti commerciali di Gruppo scaduti sono pari ad euro 1.767 mila e rappresentano circa il 29% del totale degli stessi al 31 dicembre 2023. Eventuali solleciti di pagamento rientrano nell'ordinaria gestione amministrativa.

Non risultano debiti tributari scaduti alla data del 31 dicembre 2023.

Non sono presenti debiti previdenziali scaduti al 31 dicembre 2023.

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
	31/12/23	31/12/23	31/12/23	31/12/23
Arkholding S.r.l.	-	-	3	-
La Villa S.p.A.	-	3	6	-
Arkicare S.r.l.	-	1	1	-
Trust Iuculano	-	50	27	-
Totale	-	53	36	-

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 Arkholding S.r.l. e da Arkicare S.r.l. da agosto 2023.
- Debiti verso il Trust Iuculano relativi all'affitto degli uffici di sede, trattati a seguito dell'entrata in vigore dell'IFRS 16, come leasing; tale debito pertanto non è da intendersi come debito commerciale.
- Debiti verso le società del Gruppo La Villa per il distacco di personale.

Costi

- Costi per il canone di locazione della sede amministrativa di Eukedos S.p.A. (di proprietà del Trust Iuculano), trattati, a seguito dell'entrata in vigore dell'IFRS 16, come leasing e quindi riclassificati ad ammortamenti e interessi.
- Costi derivanti dall'attività svolta da Arkholding S.r.l. e 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 derivanti dal distacco di personale verso le società del Gruppo La Villa

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	Debiti al	Costi	Ricavi
	31/12/23	31/12/23	31/12/23	31/12/23
Arkholding S.r.l.	-	15	199	-
La Villa S.p.A.	143	73	420	108
La Villa S.r.l.	59	5	26	42
Arkicare S.r.l.	-	33	113	-
Trust Iuculano	-	165	91	-
Totale	202	291	849	150

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 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 Arkiholding 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 Arkiholding S.r.l. e 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 per il canone di locazione della sede amministrativa del Gruppo (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.

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. da una parte e ICCREA Banca S.p.A. e ChiantiBanca Credito Cooperativo in *pool* dall'altra hanno 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	2022	2023 e successivi
Covenant			
PFN/EBITDA minore o uguale	8	5	3
PFN/PN minore o uguale	2,5	2	2

I parametri risultano rispettati al 31 dicembre 2023.

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 2023 e la liquidità generata dall'attività operativa hanno consentito di coprire il fabbisogno finanziario corrente nel corso del 2023 e, per far fronte alle nuove realizzazioni, il gruppo attraverso la controllata Edos S.r.l. 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.

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