



Comunicato Stampa

Firenze (FI), 10 Febbraio 2022

**Eukedos S.p.A.**

## **Approvato il progetto di bilancio d'esercizio 2021 e il bilancio consolidato 2021**

- **Valore della produzione consolidato:** pari ad euro 45,2 milioni al 31 dicembre 2021, in diminuzione rispetto ai 47 milioni di euro registrati al termine dell'esercizio precedente;
- **Margine Operativo Lordo consolidato:** pari ad euro 10,7 milioni al 31 dicembre 2021, registra un significativo incremento rispetto al risultato di euro 7,5 milioni registrato al 31 dicembre 2020.;
- **Margine Operativo Netto consolidato:** positivo per 4,5 milioni di Euro nel 2021, rispetto a 1,3 milioni di Euro del 2020.
- **Utile/perdita dell'esercizio del gruppo:** utile pari a Euro 570 mila, che si confronta con una perdita pari a Euro 1.920 mila del 2020.
- **Posizione finanziaria netta consolidata:** negativa per 101 milioni di Euro, rispetto ai 100,2 milioni di Euro in negativo di fine 2020, 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 11,1 milioni di euro al 31 dicembre 2021 e pari a 13,6 milioni di euro al 31 dicembre 2020**
- **Utile/perdita dell'esercizio Eukedos S.p.A.:** perdita pari ad euro 350 mila rispetto ad una perdita dell'esercizio 2020 pari ad euro 845 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 2021 e il bilancio consolidato al 31 dicembre 2021, 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 2021 si è attestato ad euro 45.165 mila registrando un decremento in valore assoluto di euro 1,8 milioni rispetto al risultato del 31 dicembre 2020 pari ad euro 46.938 mila. Tale contrazione dei ricavi riflette ancora gli effetti della pandemia COVID che ha portato la percentuale di occupazione nelle strutture del Gruppo nel corso del 2021 in media al 71 % in riduzione rispetto al dato medio di occupazione del 2020 pari a 80%.

Il Margine Operativo Lordo risulta pari ad euro 11.597 mila al 31 dicembre 2021 ed il Margine Operativo Netto risulta pari ad euro 5.499 mila al 31 dicembre 2021 rispettivamente pari a euro 8.606 mila ed euro 2.479 mila al 31 dicembre 2020.

L'esercizio 2021 è stato positivamente influenzato dal riconoscimento alla Edos srl di contributi concessi ai gestori di residenze per anziani accreditate, in particolare con il SSR della Regione Lombardia, per compensare gli effetti prodotti dal COVID nel corso del precedente esercizio. Nonostante la politica di riduzione dei costi intrapresa dal Gruppo per compensare gli effetti negativi del calo dell'occupazione delle residenze gestite alcune voci di costo hanno subito un incremento percentuale che non ha ancora permesso il recupero della marginalità percentuale evidenziata nei periodi ante COVID.

### **EUKEDOS S.p.A.**

Nel corso del 2021 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 926 mila e euro 958 mila in miglioramento rispetto al precedente esercizio.

## **PRINCIPALI FATTI DI RILIEVO DEL PERIODO**

### Conferimento incarico di revisione legali dei conti per il periodo 2021 - 2029

L'assemblea degli azionisti della Capogruppo nella seduta del 31 maggio 2021 ha conferito l'incarico di revisione legale dei conti alla società di revisione Crowne Bompani S.p.A. per gli esercizi 2021-2029.

### Nomina nuovi organi sociali

L'Assemblea degli azionisti della Capogruppo nella seduta del 31 maggio 2021 ha nominato il nuovo Consiglio di Amministrazione che resterà in carica fino all'approvazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2023 stabilendo in 10 il numero dei membri del medesimo. Nella medesima seduta l'Assemblea degli azionisti della Capogruppo ha provveduto a nominare il nuovo Collegio Sindacale, composto da 3 sindaci effettivi, che rimarrà in carica fino all'approvazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2023.

### Domanda Arbitrale svolta da Fallimento Icos impresa per la cooperazione e la sussidiarietà soc. coop. Soc. in liquidazione nei confronti di Edos Srl

Con proposta formulata da Edos S.r.l. in data 10.03.2021 ed accettata dal Fallimento Icos Impresa Soc. Coop. in data 11.03.2021, le parti hanno definito in via transattiva le reciproche pretese. In particolare, la transazione prevedeva il pagamento da parte di Edos S.r.l. della somma complessiva di euro 1.745.877,71 per i titoli e causali di cui al lodo del 29.09.2020 e precisamente: euro 403.225,31 per crediti commerciali e euro 1.292.652,40 per il finanziamento FRISL e euro 50.000,00 per interessi a forfait determinati, somme versate al fallimento Icos Impresa Soc. Coop. il 23/03/2021.

### Contenzioso Eukedos Spa / First Capital Spa, Banor Sicav – Italy Long Short Equity, e Sig. Fedele De Vita

In data 19 aprile 2019 Eukedos ha ricevuto la notifica da parte da parte degli allora soci First Capital S.p.A., Banor Sicav Société d'Investissement à Capital Variable, in nome e per conto del comparto Banor Sicav – Italy Long Short Equity, e Sig. Fedele De Vita, della comparsa di riassunzione del procedimento presso il Tribunale di Roma già instaurato presso il Tribunale di Firenze avente ad oggetto l'impugnativa della delibera assunta dall'assemblea di Eukedos S.p.A. in data 30 aprile 2018 e, in particolare, al punto 5) della stessa "Autorizzazione ex art. 2390 c.c."

In data 23 settembre 2021 Eukedos S.p.A. ha ricevuto da parte di First Capital S.p.A., Banor Sicav e Sig. Fedele De Vita una proposta transattiva volta a definire la controversia, nonché ogni altra contestazione o pretesa dedotta o deducibile o descritta nell'ambito della medesima e ogni loro rapporto litigioso in essere o potenziale derivante da o comunque connesso, direttamente e/o indirettamente, alla controversia previo versamento da parte degli stessi a Eukedos S.p.A. di complessivi euro 10 mila a titolo di concorso al rimborso delle spese legali sopportate da Eukedos S.p.A. per il giudizio. In pari data Eukedos S.p.A. ha accettato la proposta transattiva e per l'effetto le parti hanno concordato di rinunciare agli atti, alle domande, alle azioni e alle eccezioni svolte nel giudizio, nonché di rinunciare nei loro reciproci confronti a qualsivoglia domanda, rivendicazione, diritto, pretesa, azione, già intrapresa, svolta o da svolgere avanti qualsiasi autorità giudiziaria o arbitrale, relativi, direttamente o indirettamente, alla controversia abbandonando così il procedimento ai sensi dell'art. 309 c.p.c. al fine di provocare l'integrale estinzione del giudizio senza pronuncia sulle spese.

### Ampliamento Il Buon Samaritano

Il progetto di ampliamento da 72 a 100 posti letto della struttura di proprietà denominata "Il Buon Samaritano" per il 2021 non è stato portato in esecuzione per le difficoltà alle quali il gruppo sarebbe andato incontro nella gestione del cantiere a causa della situazione pandemica che, oltre ad impattare direttamente le

maestranze impiegate nello stesso, avrebbe potuto condurre a chiusure e riapertura non programmabili in caso di *lock-down* nazionali con conseguente emersione di costi fissi non prevedibili e non recuperabili.

#### Contratto di cessione del Ramo di Azienda San Domenico di Villalago

Con Delibera della Giunta Regionale Abruzzo n. 68 del 15 febbraio 2021, pubblicata nel BURA in data 10 marzo 2021 è stata autorizzata la voltura dell'accREDITamento della RSA Dan Domenico in favore della Help Donna Soc. Coop., avverando così la condizione sospensiva cui era sottoposto il contratto di trasferimento di Ramo d'Azienda sottoscritto lo scorso 27 agosto 2020 tra Edos srl e la Help Donna Soc. Coop.. In data 31 marzo 2021, Edos S.r.l. in qualità di cedente e Help Donna Soc. Coop. Soc. in qualità di cessionaria hanno sottoscritto atto ricognitivo di trasferimento del Ramo d'Azienda "San Domenico" di Villalago (AQ). Con il suddetto atto ricognitivo, il Ramo d'Azienda "San Domenico" viene ceduto definitivamente da Edos S.r.l. alla Help Donna Soc. Coop. Soc., la quale è subentrata nell'attività sociosanitaria esercitata dalle ore 24:00 del 31 marzo 2021.

#### RSA Domus Pacis

In data 25 ottobre 2021 la controllata Edos S.r.l. ha sottoscritto un contratto di compravendita con la società "Numeria S.G.R. S.p.A. – Società di Gestione del Risparmio", in qualità di società di gestione del fondo comune di investimento immobiliare denominato "Fondo Salute Italia" il cui socio di riferimento è Icade Healthcare Europe, per la cessione dell'immobile sito in Donnas (AO) su cui insiste la gestione della struttura denominata "Domus Pacis", per un importo complessivo di euro 6,5 milioni.

Contestualmente, le parti hanno sottoscritto un contratto di locazione trentennale, con possibilità di rinnovo per ulteriori nove anni, al fine di consentire a Edos S.r.l. la continuità gestionale dell'attività di residenza per anziani.

#### Nuovi Finanziamenti

Il management, per finanziare il capitale circolante e le spese correnti soprattutto relative ai salari e stipendi dei dipendenti, ha deciso di richiedere dei nuovi finanziamenti in forza del cosiddetto "Decreto Liquidità" con garanzia SACE. Nell'ambito di questa decisione, anche in virtù delle modifiche apportate da parte della Legge di Stabilità 2021 ai precedenti decreti leggi emessi dal Governo per sostenere le imprese italiane impattate dalla pandemia da covid-19, si è deciso di chiedere la rinegoziazione del finanziamento in essere con ICRREA al fine ottenere nuova finanza a sostegno dell'operatività aziendale e rinegoziare i precedenti covenants che non potevano più essere attuali a seguito della modificata situazione economica finanziaria del Gruppo.

Si segnala che 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 nuovo contratto di mutuo chirografario a medio termine per complessivi 6,4 milioni di euro garantito da SACE ai sensi del Decreto Liquidità che è andato ad estinguere il precedente finanziamento. Il contratto di finanziamento prevede il rispetto dei seguenti parametri finanziari 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

Si segnala inoltre che in data 1 giugno 2021 la controllata Edos S.r.l. ha sottoscritto un finanziamento di Euro 4.000.000 con Banca del Mezzogiorno – MedioCredito Centrale S.p.A. avente durata complessiva di 72 mesi con preammortamento fino al 31.03.2022 ed assistito da garanzia SACE ai sensi dell'art. 1 del D.L. 8 aprile

2020 n. 23 che ha permesso al Gruppo oltre al sostegno del capitale circolante, in un periodo ancora parzialmente influenzato dalla pandemia da covid-19, il finanziamento delle proprie strategie di sviluppo nel settore delle residenze per anziani.

#### 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 ha proseguito nella propria attività di ricerca di occasioni di investimento nel *core business* rappresentato dalla gestione delle residenze per anziani su tutto il territorio italiano che ha condotto alla conclusione di 3 nuove operazioni di investimento nel corso dell'esercizio in rassegna.

La controllata Edos S.r.l. ha infatti sottoscritto, in data 4 giugno 2021, un atto di compravendita con la società Sereni Orizzonti 1 S.p.A. per l'acquisto di due fabbricati in corso di costruzione insistenti su due lotti di terreni edificabili, siti rispettivamente in Cornaredo (MI) e in Vernate (MI), destinati alla realizzazione di residenze sanitarie per anziani per un totale previsto di n. 200 posti letto e per l'importo complessivo, comprensivo di IVA ed oneri, pari ad euro 3,6 milioni.

Nel corso del mese di luglio 2021 inoltre la controllata Edos S.r.l. ha sottoscritto un atto notarile di compravendita con la società Sereni Orizzonti 1 S.p.A. per l'acquisto di un fabbricato in corso di costruzione insistente su di un lotto di terreno edificabile sito in Ghisalba (BG), destinato alla realizzazione di una residenza sanitaria per anziani per un totale massimo di n. 120 posti letto e per l'importo complessivo, comprensivo di IVA ed oneri, pari ad euro 2,6 milioni.

Le operazioni sono state finanziate in parte con risorse proprie ed in parte con il finanziamento di euro 4 milioni ricevuto in data 1 giugno 2021 da Banca del Mezzogiorno – MedioCredito Centrale S.p.A. avente durata complessiva di 72 mesi con preammortamento fino al 31.03.2022 ed assistito da garanzia SACE ai sensi dell'art. 1 del D.L. 8 aprile 2020 n. 23.

#### RSA San Francesco

Si segnala che alla fine del mese di maggio 2021 la controllata Edos S.r.l. ha chiuso temporaneamente la residenza per anziani RSA San Francesco, corrente in Castellazzo Bormida (AL) per permettere l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria sull'immobile. I lavori sono terminati nel corso del 2021 e quindi la struttura è stata riaperta in data 20 settembre 2021.

#### OPA La Villa S.p.A. su Eukedos S.p.A.

Si segnala che La Villa S.p.A., che già deteneva n. 5.615.000 azioni pari al 24,69% circa del capitale sociale di Eukedos S.p.A ha acquistato al termine del mese di aprile 2021, da Arkiholding, Toscofina e Groupe Maison de Famille complessivamente n. 11.219.885 azioni pari al 49,34% del capitale sociale della medesima Eukedos S.p.A.

Pertanto, per effetto di tali acquisti sopra indicati, si sono verificati i presupposti giuridici per la promozione da parte de La Villa S.p.A. di un'offerta pubblica di acquisto obbligatoria totalitaria ai sensi e per gli effetti degli articoli 102 e 106, comma 1, del TUF sulle azioni ordinarie di Eukedos S.p.A.

Come riportato nei comunicati stampa diffusi per conto de La Villa S.p.A. l'operazione non è finalizzata alla revoca dalla quotazione delle azioni ordinarie di Eukedos S.p.A. e ha come obiettivo il consolidamento e la riorganizzazione dell'assetto proprietario della medesima per perseguire in modo integrato, operando le due società nello stesso settore, i propri obiettivi industriali e strategici. In tale prospettiva, come riportato nei comunicati di stampa diffusi, La Villa S.p.A. ritiene che il consolidamento dell'assetto proprietario consentirà ad Eukedos S.p.A. di cogliere con maggiore efficacia le future opportunità di sviluppo e crescita, rafforzando la propria posizione nel settore della gestione di RSA.

La Villa S.p.A. ha inoltre comunicato di aver presentato a CONSOB, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 102, comma 1, del TUF e dell'articolo 37-ter del Regolamento Emittenti il documento di offerta relativo all'offerta pubblica di acquisto obbligatoria totalitaria promossa ai sensi degli artt. 102 e 106, comma 1, del TUF avente ad oggetto massime n. 5.906.743 azioni ordinarie di Eukedos S.p.A ad un prezzo in contanti e pari a euro 1,17 per ciascuna azione portata in adesione all'offerta. Con successiva delibera n. 21900 del 16 giugno 2021 Consob ha approvato, ai sensi dell'art. 102, comma 4, del TUF il documento di offerta definendo il periodo di adesione anche in accordo con Borsa Italiana, ai sensi dell'articolo 40, comma 2, del Regolamento Consob n. 11971/1999.

Nel corso del mese di luglio 2021 La Villa S.p.A. ha reso noto ai sensi dell'art. 41, comma 6, del Regolamento Emittenti che alla chiusura del periodo di adesione (i.e., 9 luglio 2021) sono state portate in adesione n. 4.240.251 azioni rappresentative del 18,65% circa del capitale sociale di Eukedos e pari al 71,79% circa delle azioni oggetto dell'offerta. Sulla base dei risultati al termine del periodo di adesione La Villa S.p.A è arrivata a detenere complessive n. 21.075.136 Azioni, rappresentative del 92,67% circa del capitale sociale di Eukedos S.p.A.

Poiché La Villa S.p.A. al termine del periodo di adesione ha raggiunto una partecipazione superiore ai due terzi del capitale sociale di Eukedos e ha acquistato più della metà delle azioni oggetto dell'offerta si sono verificate le condizioni di cui all'art. 40- bis, comma 1, lett. b), del Regolamento Emittenti e pertanto il periodo di adesione è stato riaperto per altri 5 giorni di Borsa aperta al termine dei quali sono state apportate ulteriori 218.186 azioni, rappresentative dello 0,96% circa del capitale sociale.

Pertanto a seguito dei risultati definitivi La Villa S.p.A detiene 21.293.322 azioni, rappresentative del 93,63% circa del capitale sociale di Eukedos S.p.A. ovvero una partecipazione complessiva superiore al 90%, ma inferiore al 95%, del capitale sociale della medesima e ha dichiarato la propria intenzione di ripristinare entro 90 giorni un flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle negoziazioni delle azioni.

Successivamente, in data 14 ottobre 2021, La Villa S.p.A. ha concluso, al fine di ripristinare un flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle negoziazioni sulle azioni di Eukedos, un contratto avente ad oggetto la cessione fuori mercato a un soggetto non collegato all'offerente di n. 827.795 azioni ordinarie di Eukedos, pari al 3,64 % del capitale sociale, ad un prezzo pari a Euro 1,17 per azione. Ad esito della predetta cessione, La Villa S.p.A. detiene n. 20.465.527 azioni ordinarie di Eukedos, pari ad una partecipazione dell'89,99% del capitale sociale di Eukedos.

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

Nessun fatto di rilievo da segnalare

## Aspetti Sanitari-Organizzativi

A partire da marzo 2020 il Gruppo ha messo in atto una serie di misure atte a prevenire ed eventualmente gestire lo stato di emergenza legato al covid-19 all'interno di tutte le strutture.

I temi trattati sono:

- Gestione Visitatori;
- Gestione Personale;
- Gestione Fornitori;
- Gestione Nuovi Ingressi;
- Gestione Assunzioni;
- Gestione Caso Sospetto/Positivo;
- Sanificazione ambienti e superfici;
- Sanificazione Impianti di condizionamento e movimentazione dell'aria.

Sono attivi protocolli Covid rispetto ai temi di cui sopra, aggiornati costantemente rispetto a nuovi riferimenti normativi e/o nuove attività implementate.

Tra i temi più importanti si annoverano le visite dei familiari, molto importanti per la stabilità psico-fisica dei nostri ospiti e per le quali sono attive modalità dedicate. Fino ad aprile 2021 i familiari non hanno avuto la possibilità di accedere alle strutture; in molti contesti siamo stati in grado di attivare visite "attraverso il vetro" garantendo il "non contatto" tra ospite e familiare ma permettendo comunque di vedersi e sentirsi e di mantenere attive le videochiamate in tutte le strutture. Nel corso del 2021 a seguito di nuove indicazioni ministeriali sono state riprese per tutte le strutture le visite dei familiari ai nostri ospiti, con modalità in sicurezza quali screening, green pass e appuntamenti per evitare la presenza di più familiari contemporaneamente e relativi assembramenti potenziali.

Il Gruppo ha deciso di affrontare l'acquisto di DPI mantenendo costante una scorta in grado di coprire potenzialmente tre mesi di attività; i dispositivi sono di due tipologie, attivi sulla Prevenzione Covid e attivi sulla Gestione Covid. Ovviamente i primi vengono utilizzati costantemente mentre i secondi solamente in caso di positività sospetta e/o certa. Nello specifico questa gestione è affidata al responsabile del Governo Clinico di concerto con l'Ufficio Acquisti.

È stata effettuata una formazione interna tenuta dal referente covid aziendale verso tutto il personale; nelle strutture sono affisse cartellonistiche informative personalizzate calate nel contesto del gruppo e rivolte a fornitori e dipendenti. In aggiunta a questo, ogni struttura ha uno schermo sul quale è proiettata la corretta procedura di vestizione e svestizione relativamente ai DPI di 3° livello. Ogni Protocollo viene inviato sul portale aziendale dei dipendenti.

Tutte le strutture della controllata Edos S.r.l. hanno attivato una riorganizzazione degli spazi; in ogni struttura è presente una zona preposta ad isolare prontamente qualsiasi ospite sospetto in attesa di accertamenti diagnostici; tale zona è fisicamente isolabile dal resto della struttura e la compartimentazione riguarda anche i percorsi di accesso e uscita dalla zona stessa (percorso pulito/sporco e zona filtro).

Con variazioni territoriali sono attivi percorsi di screening periodici rivolti a ospiti e professionisti. In linea di massima gli ospiti vengono sottoposti a tampone diagnostico molecolare "a tappeto" mentre per i professionisti

vengono utilizzati strumenti di screening sierologico o tamponi rapidi. Nella maggior parte dei casi i suddetti percorsi vengono svolti in collaborazione con le ASL locali.

La possibilità di effettuare nuovi ingressi è stata mediata da regolamentazioni specifiche; fino ad aprile 2021 i nuovi ospiti sono stati sottoposti a tampone pre-ingresso, un periodo di isolamento di 10 giorni in stanza singola e ulteriore tampone. Questa procedura è stata modificata dalla normativa emessa l'08 maggio 2021, a seguito della quale la tipologia di isolamento viene definita in base alla percentuale di ospiti vaccinati presenti in struttura e alla situazione vaccinale della persona neo inserita. In linea di massima una persona in ingresso se vaccinata viene osservata ma non isolata.

Il personale è di difficile gestione, soprattutto il comparto Infermieristico risente di una disponibilità sul mercato del lavoro di pochi professionisti soprattutto in zone specifiche.

La collaborazione con le ASL e ATS è capillare, in alcuni contesti il rapporto è costruttivo e funzionale mentre in altri le informazioni sono discordanti. In tutte le strutture sono stati effettuati accessi da parte delle Autorità competenti le quali si sono soffermate principalmente sulle procedure covid e sulla sicurezza per ospiti e lavoratori.

A partire dai primi giorni di Gennaio 2021 è stata attivata su tutte le strutture del gruppo la campagna di vaccinazione covid-19 su due fronti: Personale e Ospiti. Per entrambe le categorie il gruppo ha rilevato una buona adesione anche grazie alla sensibilizzazione portata avanti dai vertici aziendali e dalle direzioni delle singole strutture. Con gli ultimi aggiornamenti legislativi il personale assistenziale e sanitario dovrà effettuare il vaccino per poter svolgere la propria mansione, per quanto riguarda gli ospiti è fondamentale la sensibilizzazione da parte del personale. L'attuale copertura vaccinale è ottima. Gli ospiti vaccinabili sono stati vaccinati sostanzialmente tutti, sono rari gli ospiti che hanno deciso di non vaccinarsi. Per quanto riguarda i lavoratori anche grazie al DL 44/2021 è stato possibile raggiungere una sostanziale copertura totale.

Con l'arrivo dei vaccini, in tutte le strutture del gruppo, è stato riscontrato un serio miglioramento della gestione covid per i nostri ospiti e lavoratori. A partire da febbraio 2021 i numeri di casi covid è risultato in costante miglioramento. Alcune strutture hanno riscontrato casi di positività in ospiti e lavoratori, durante i percorsi di screening descritti precedentemente, molti dei quali completamente asintomatici. I casi di positività sono stati gestiti trasversalmente da più uffici di sede e dalla direzione di struttura coordinando gli interventi operativi e organizzativi al fine di diminuire tempestivamente il livello di rischio.

In merito alle uscite degli ospiti per rientri in famiglia, viene permesso a tutti gli ospiti di uscire con un proprio familiare e viene sottolineato come questo passaggio è da favorire soprattutto per gli ospiti vaccinati ma non è escluso per i non vaccinati. Non è previsto nessun isolamento per l'ospite in rientro, ma la singola struttura può valutare di implementare un periodo di osservazione per mantenere alto il livello di sicurezza. Tutte queste valutazioni sono a carico della direzione sanitaria e la direzione di struttura, le quali sono tenute a valutare il rischio covid per la struttura e la situazione epidemiologica sul territorio.

È stato avviato nel 2021 il progetto "prevenzione e gestione emergenza covid-19" attraverso il quale la Direzione Generale, gli uffici di sede e le direzioni di area hanno dato vita ad un programma di formazione atto ad affiancare tutte le singole strutture nella redazione di un "piano Covid" personalizzato nel quale si indichino tutti gli interventi necessari per prevenire e gestire un potenziale caso covid in struttura. All'interno dello stesso progetto verrà poi strutturato un vero e proprio programma di supporto da parte di molti uffici di sede nel momento in cui una struttura entrasse in situazione di emergenza. L'obiettivo è rendere "pronte" le strutture ed allo stesso tempo sostenerle in caso di improvvisa emergenza. Tale progetto prevede formazioni dirette a tutte le strutture tenute da Ufficio Sicurezza, Governo Clinico e Uffici della Sede Centrale.

A partire dai primi giorni del 2022 sono stati riscontrati casi di positività tra ospiti e operatori. La presenza dei piani covid sopra citati ha permesso l'intervento tempestivo per quanto riguarda l'isolamento e la gestione dei

casi positivi; l'alta incidenza di ospiti vaccinati ci permette di osservare sintomatologie generalmente contenute con la maggior parte delle persone positive completamente asintomatiche o comunque con sintomi "lievi".

Con l'inizio dell'anno 2022 sono state emesse nuove linee legislative nazionali riguardanti quarantene e isolamenti (impostate in base allo stato vaccinale della persona) e le strutture residenziali/semiresidenziali per le quali sono state diffuse specifiche modalità di ingresso per le famiglie. Il Gruppo ha emesso specifiche comunicazioni volte a garantire il più basso livello possibile di rischio. In qualsiasi contesto dove è presente uno o più casi covid sono state interrotti gli accessi da parte dei familiari.

Per quanto concerne la gestione dei lavoratori la normativa specifica l'obbligo vaccinale per il personale delle nostre strutture; nello specifico tutti i lavoratori del gruppo devono essere in possesso di Green Pass Rafforzato e quindi con vaccino in corso di validità o certificato di guarigione in corso di validità.

Restano validi, seppur in continua revisione, i protocolli specifici covid19 riguardanti: visitatori, ospiti, lavoratori, fornitori, gestione e prevenzione covid19.

### *Aspetti economico-finanziari*

L'attuale andamento economico-patrimoniale del Gruppo deve essere letto all'interno della situazione sanitaria globale che rappresenta un evento non prevedibile ma soprattutto che non ha precedenti in termine di intensità, dispersione geografica e durata.

Il Gruppo continua a risentire dell'impatto COVID-19 a causa del lento riempimento delle strutture, anche se un miglioramento si è potuto constatare a partire dal mese di luglio 2021. I costi generati specificatamente dal COVID-19 come le spese per DPI si stanno via via attestando su livelli di gestione normale. La gestione inoltre degli acquisti di DPI è rientrata in un normale piano di approvvigionamento e non è più gestita in emergenza come accaduto nel periodo di picco del 2020.

Il calo dei ricavi seppur non ha portato ad una tensione finanziaria è oggetto di monitoraggio da parte del Management.

Il Management ha attivato, nel corso del 2021, finanziamenti a garanzia SACE, come descritto nei fatti di rilievo del periodo.

### *Percentuale di occupazione e Fatturato*

Il 2021 ha chiuso con una percentuale di occupazione del 71%. Il calo di occupazione, dovuto alla pandemia COVID-19, ha causato la diminuzione dei ricavi di oltre 3 milioni di euro rispetto al risultato del 31 dicembre 2020.

La ripresa dell'occupazione è risultata ancora lenta a causa principalmente di due fattori:

- Percorsi di ingresso degli ospiti;
- Svuotamento, in particolare nel corso del 2020, delle strutture limitrofe con retta più bassa, che nella fase di riapertura degli ingressi ha penalizzato le nostre strutture in quanto, meno competitive da un punto di vista di pricing anche se con un livello di qualità del servizio maggiore.

Si precisa che, poiché le strutture gestite dal Gruppo sono dislocate sul territorio nazionale, l'effetto sull'occupazione non è omogeneo, poiché connesso alla regolamentazione su base regionale in merito alle misure di contenimento e gestione del virus.

A controbilanciare in parte la perdita del fatturato connessa alla diminuzione dell'occupancy rate ha contribuito l'erogazione da parte di alcune regioni di contributi COVID.

La Regione Lombardia, ai sensi della L.R. 24/20 Lombardia Misure Urgenti per la continuità delle prestazioni erogate all'unità di offerta, ha riconosciuto un contributo straordinario di 1,2 milioni di euro (classificato nella voce di conto economico "Altri ricavi e proventi").

La Regione Piemonte, ai sensi della dgr 13-2888 del 19.02.2021, ha previsto un'integrazione tariffaria a giornata, pari a € 2,65 per le strutture residenziali per anziani e € 1,50 per le strutture residenziali con persone con disabilità. Pertanto, alle Strutture di Edos Srl è stato riconosciuto un importo complessivo pari a € 13 mila per il periodo compreso tra il 01.01.2021 al 30.06.2021.

La Regione Emilia Romagna ai sensi della dgr 856-2021 ha statuito un contributo aggiuntivo straordinario per i gestori di strutture accreditate e/o convenzionate che, in accordo con l'Asl, provvedono in autonomia all'approvvigionamento dei DPI, sulla base delle effettive presenze degli utenti (€ 3,00/die per anziani e disabili). E' stata inoltre confermata la remunerazione per ogni posto non occupato pari alla quota FRNA così come definito nel contratto di servizio. L'importo totale riconosciuto a partire da gennaio 2021 fino a novembre 2021 è pari a € 122 mila.

### Costi COVID

La pandemia COVID-19 ha generato nuovi costi, in particolare per DPI e sanificazioni, per un totale di Euro 87 mila alla data del 31.12.2021. Dalla iniziale difficoltà in fase di picco della pandemia nel reperire i DPI, oggi la controllata Edos S.r.l. può reperire senza problematiche i DPI necessari ed è stato possibile organizzare le forniture di DPI in modo periodico e costante per tutte le strutture e con un sensibile miglioramento in termini di prezzi.

Alla riduzione dei ricavi conseguenti al calo della percentuale di occupazione è seguito un calo generalizzato dei costi in valore assoluto, ma un aumento in termini percentuali. La riduzione in valore assoluto è connessa al minor numero di ospiti che ha comportato minori consumi. Tra i costi incrementati in termini percentuali sui ricavi vi sono i costi connessi al personale fortemente influenzati dalle malattie.

### Aspetti finanziari

Lato finanziario non si sono riscontrati tensioni finanziarie significative nel 2021.

La controllata Edos S.r.l. ha attivato nel corso del 2021 i finanziamenti garantiti SACE per coprire eventuali deficit momentanei di cassa, come descritto nei fatti di rilievo del periodo.

Alla luce dell'attuale evoluzione del quadro sanitario che vede una importante campagna vaccinale, in considerazione del ruolo cruciale delle RSA quali presidio per una adeguata gestione del virus in favore delle persone fragili e stante l'impegno ingente di liquidità messo in atto dal Governo, gli Amministratori ritengono che i flussi di cassa prodotti dalla gestione corrente oltre che rinvenienti e correlati alle misure anticrisi possano essere sufficienti a far fronte all'intero fabbisogno finanziario per i prossimi 12 mesi.

## **EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE**

Il Gruppo continua a risentire dell'impatto COVID-19, come meglio descritto nella sezione relativa all'"Informativa relativa all'emergenza sanitaria COVID-19", anche se ha mantenuto comunque immutati gli obiettivi del piano quinquennale come dimostrato dalle acquisizioni di alcuni terreni dove verranno realizzate le nuove strutture, come evidenziato nei fatti di rilievo del periodo.

Il 2022 si apre con uno scenario economico ancora complesso con l'aumento dell'inflazione e conseguentemente dei prezzi delle materie prime, in particolare il costo dell'energia, che rischia di ridurre ulteriormente i margini, seppur, per il Gruppo, in maniera più contenuta rispetto agli effetti del COVID.

Il Gruppo si attende nei prossimi anni una ripresa dei livelli di occupazione con un riallineamento ai tassi pre-covid.

Grazie anche al nuovo assetto che lo vede incluso nel Gruppo Maison De Famille, il Gruppo si attende di proseguire nello sviluppo nel settore diventando sempre più un punto di riferimento nell'ambito dell'offerta di servizi e di prodotti legati al mondo dell'assistenza sul territorio italiano.

## Conto economico consolidato

<i>(in migliaia di euro)</i>	<b>31-dic</b>	<b>31-dic</b>
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Valore della Produzione:</b>		
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	42.269	45.412
Variazione delle rimanenze di prodotti finiti e lavori in corso su ordinazione	-	-
Incrementi di Immobilizzazioni per lavori interni	-	-
Altri ricavi e proventi	2.910	1.578
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>45.179</b>	<b>46.990</b>
<b>Costi della produzione:</b>		
Costi per materie prime	(2.601)	(3.989)
Costi per servizi e godimento beni di terzi	(9.590)	(9.434)
Costi del personale	(21.518)	(25.311)
Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie e di consumo	-	-
Accantonamenti	0	(175)
Oneri diversi di gestione	(799)	(592)
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>(34.508)</b>	<b>(39.500)</b>
<b>Margine operativo lordo</b>	<b>10.671</b>	<b>7.490</b>
Ammortamenti e svalutazioni delle Immobilizzazioni	(6.131)	(6.156)
<b>Margine operativo netto</b>	<b>4.540</b>	<b>1.334</b>
Proventi ed (oneri) finanziari	(3.158)	(2.964)
Utili (perdite) da partecipate	0	0
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>1.381</b>	<b>(1.630)</b>
Imposte	(811)	(290)
<b>Utile (perdita) delle CONTINUING OPERATION</b>	<b>570</b>	<b>(1.920)</b>
<b>Utile (perdita) delle DISCONTINUED OPERATION dopo le imposte</b>	<b>0</b>	<b>(1)</b>
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>570</b>	<b>(1.921)</b>
<b>Utile (perdita) dell'esercizio di terzi</b>		
<b>Utile (perdita) dell'esercizio del Gruppo</b>	<b>570</b>	<b>(1.921)</b>
<b>Utile (perdita) base per azione (in unità di euro)</b>	<b>0,0251</b>	<b>(0,0845)</b>
<b>Utile (perdita) diluito per azione (in unità di euro)</b>	<b>0,0251</b>	<b>(0,0845)</b>

## Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata

<i>(in migliaia di euro )</i>	<b>31-dic 2021</b>	<b>31-dic 2020</b>
<b>Attività</b>		
<b>Attività non correnti:</b>		
Avviamento	18.522	18.522
Attività immateriali	21	17
Attività materiali	34.834	29.769
Attività per diritto d'uso	80.317	84.676
Partecipazioni	-	-
Crediti per imposte anticipate	1.577	2.062
Altre attività non correnti	1.179	1.229
<b>Totale attività non correnti</b>	<b>136.449</b>	<b>136.275</b>
<b>Attività correnti:</b>		
Rimanenze	-	-
Crediti commerciali	3.940	5.188
Crediti tributari	993	780
Altre attività correnti	1.308	1.379
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	7.386	2.639
<b>Totale attività correnti</b>	<b>13.628</b>	<b>9.986</b>
<b>Totale attività</b>	<b>150.077</b>	<b>146.261</b>
<b>Passività e patrimonio netto</b>		
<b>Patrimonio netto:</b>		
Capitale sociale	28.704	28.704
Riserve	(458)	1.463
Utile (perdita) dell'esercizio del Gruppo	570	(1.921)
<b>Patrimonio netto di Gruppo</b>	<b>28.816</b>	<b>28.246</b>
<b>Patrimonio netto di terzi</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Totale Patrimonio netto</b>	<b>28.816</b>	<b>28.246</b>
<b>Passività non correnti:</b>		
Fondi rischi ed oneri	25	313
Fondo per imposte differite		
Fondo TFR	581	652
Debiti verso banche e altri finanziatori - quota non corrente	17.684	8.689
Debiti verso altri finanziatori per diritti d'uso - quota non corrente	86.472	83.407
Altre passività non correnti	0	850
<b>Totale passività non corrente</b>	<b>104.761</b>	<b>93.910</b>
<b>Passività correnti:</b>		
Debiti commerciali	5.945	5.896
Debiti tributari	790	887
Debiti verso banche e altri finanziatori - quota corrente	1.354	7.566
Debiti verso altri finanziatori per diritti d'uso - quota corrente	3.436	3.228
Altre passività correnti	4.974	6.529
<b>Totale passività correnti</b>	<b>16.500</b>	<b>24.105</b>
<b>Totale passività e patrimonio netto</b>	<b>150.077</b>	<b>146.261</b>

## Conto economico della capogruppo

<i>(in migliaia di euro)</i>	<b>31-dic</b>	<b>31-dic</b>
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Valore della Produzione:</b>		
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	60	70
Altri ricavi e proventi	15	52
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>75</b>	<b>122</b>
<b>Costi della produzione:</b>		
Costi per materie prime	(7)	(7)
Costi per servizi e godimento beni di terzi	(816)	(964)
<i>di cui non ricorrenti</i>		
Costi del personale	(86)	(164)
Ammortamenti e svalutazioni delle attività	(32)	(28)
Accantonamenti	0	0
<i>di cui non ricorrenti</i>		
Oneri diversi di gestione	(36)	(43)
<i>di cui non ricorrenti</i>		
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>(977)</b>	<b>(1.207)</b>
<b>Margine operativo netto</b>	<b>(902)</b>	<b>(1.085)</b>
<b>Margine operativo netto normalizzato</b>	<b>(902)</b>	<b>(1.085)</b>
Proventi ed (oneri) finanziari	441	427
<i>di cui non ricorrenti</i>	-	-
Utile e (perdite) da partecipate	0	0
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>(461)</b>	<b>(658)</b>
Imposte	111	(187)
<b>Utile (perdita) delle CONTINUING OPERATION</b>	<b>(350)</b>	<b>(845)</b>
<b>Utile (perdita) delle DISCONTINUED OPERATION dopo le imposte</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>(350)</b>	<b>(845)</b>

## Situazione patrimoniale e finanziaria della capogruppo

<i>(in migliaia di euro )</i>	<b>31-dic 2021</b>	<b>31-dic 2020</b>
<b>Attività</b>		
<b>Attività non correnti:</b>		
Attività immateriali	21	17
Attività materiali	15	18
Attività per diritto d'uso	85	108
Partecipazioni	15.027	15.027
Crediti per imposte anticipate	2.822	3.076
Crediti finanziari verso controllate	6.732	7.332
Altre attività non correnti	148	424
<b>Totale attività non correnti</b>	<b>24.851</b>	<b>26.002</b>
<b>Attività correnti:</b>		
Crediti commerciali	197	106
Crediti tributari	167	173
Crediti finanziari verso controllate	1.550	900
Altre attività correnti	5.061	5.072
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	186	96
<b>Totale attività correnti</b>	<b>7.161</b>	<b>6.348</b>
<b>Attività destinate alla vendita</b>		
<b>Totale attività</b>	<b>32.012</b>	<b>32.350</b>
<b>Passività e patrimonio netto</b>		
<b>Patrimonio netto:</b>		
Capitale sociale	28.704	28.704
Azioni Proprie		
Riserve	3.056	3.902
Utile (perdita) dell'esercizio	(350)	(845)
<b>Totale Patrimonio netto</b>	<b>31.410</b>	<b>31.760</b>
<b>Passività non correnti:</b>		
Fondi rischi ed oneri	-	-
Fondo TFR	29	21
Debiti verso banche ed altri finanziatori - quota non corrente	-	-
Debiti verso altri finanziatori per diritti d'uso - quota non corrente	65	87
<b>Totale passività non correnti</b>	<b>93</b>	<b>108</b>
<b>Passività correnti:</b>		
Debiti commerciali	201	187
Debiti tributari	10	9
Debiti verso banche ed altri finanziatori - quota corrente	-	-
Debiti verso altri finanziatori per diritti d'uso - quota corrente	22	22
Debiti finanziari verso controllate		
Altre passività correnti	275	263
Debiti per acquisizioni	-	-
<b>Totale passività correnti</b>	<b>508</b>	<b>481</b>
<b>Passività destinate alla vendita</b>		
<b>Totale passività e patrimonio netto</b>	<b>32.012</b>	<b>32.350</b>

## 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 2021</b>	<b>31-dic 2020</b>
Crediti finanziari correnti	1.560	904
Disponibilità liquide	186	96
Altri crediti finanziari	275	720
<b>Attività finanziarie a breve termine (A)</b>	<b>2.021</b>	<b>1.720</b>
Debiti verso banche e altri finanziatori a breve termine	0	0
Debiti verso altri finanziatori per diritti d'uso a breve termine	(22)	(22)
Quota a breve finanziamenti a medio lungo termine	0	0
Altri debiti finanziari correnti	0	0
Altre passività	0	(5)
<b>Indebitamento finanziario a breve termine (B)</b>	<b>(22)</b>	<b>(27)</b>
Debiti verso banche MLT	-	-
Debiti verso altri finanziatori MLT	(65)	(87)
Debiti verso obbligazionisti MLT	-	-
Debiti verso altri per saldo quote MLT	-	-
<b>Indebitamento finanziario a medio lungo termine</b>	<b>(65)</b>	<b>(87)</b>
<b>Indebitamento finanziario netto attività destinate alla vendita</b>		
<b>Posizione (Indebitamento) finanziaria netta</b>	<b>1.934</b>	<b>1.606</b>
<b>Posizione (Indebitamento) finanziaria netta a breve (A+B)</b>	<b>1.999</b>	<b>1.693</b>

## Posizione Finanziaria Netta Consolidata

<i>(in migliaia di euro)</i>	<b>31-dic 2021</b>	<b>31-dic 2020</b>
Crediti finanziari correnti	515	866
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	7.386	2.639
<b>Attività finanziarie a breve termine (A)</b>	<b>7.901</b>	<b>3.505</b>
Debiti verso banche	0	(400)
Quota a breve finanziamenti a medio lungo termine	(1.353)	(5.023)
Debiti verso altri finanziatori a breve termine	(1)	(2.143)
Debiti verso altri finanziatori per diritti d'uso breve termine	(3.436)	(3.228)
Altre passività finanziarie	0	(5)
<b>Indebitamento finanziario a breve termine (B)</b>	<b>(4.790)</b>	<b>(10.798)</b>
<b>Posizione (Indebitamento) finanziaria netta a breve (A+B)</b>	<b>3.110</b>	<b>(7.293)</b>
Debiti verso banche	(17.682)	(8.689)
Debito verso altri finanziatori	0	(850)
Debiti verso altri finanziatori per diritti d'uso medio lungo termine	(86.472)	(83.407)
<b>Indebitamento finanziario a medio lungo termine</b>	<b>(104.154)</b>	<b>(92.946)</b>
<b>Posizione (Indebitamento) finanziaria netta</b>	<b>(101.044)</b>	<b>(100.239)</b>

*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 2021.

I debiti commerciali di Gruppo scaduti sono pari ad euro 1.279 mila e rappresentano circa il 22% del totale degli stessi al 31 dicembre 2021, in netto miglioramento rispetto alla situazione al 31 dicembre 2020 che presentava uno scaduto pari ad euro 2.549 mila; situazione che è stata normalizzata anche attraverso le risorse finanziarie ottenute dall'erogazione del finanziamento, descritto nei fatti di rilievo del periodo, da parte di Iccrea BancaImpresa in pool con Chianti Banca Credito Cooperativo che, parzialmente ha estinto un precedente mutuo ipotecario in essere con la medesima banca, e per la restante parte ha finanziato il capitale circolante. Eventuali solleciti di pagamento rientrano nell'ordinaria gestione amministrativa.

Non risultano debiti tributari scaduti alla data del 31 dicembre 2021.

Non sono presenti debiti previdenziali scaduti al 31 dicembre 2021.

**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:

	<b>Crediti al</b>	<b>Debiti al</b>	<b>Costi</b>	<b>Ricavi</b>
	<b>31/12/21</b>	<b>31/12/21</b>	<b>31/12/21</b>	<b>31/12/21</b>
Arkholding S.r.l.		4	12	
La Villa S.p.A.		2	4	
Trust Iuculano		87	25	
<b>Totale</b>	<b>-</b>	<b>93</b>	<b>41</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 Arkholding 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; 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 operativo e quindi riclassificati ad ammortamenti e interessi.
- Costi derivanti dall'attività svolta da Arkholding 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:

	<b>Crediti al</b>	<b>Debiti al</b>	<b>Costi</b>	<b>Ricavi</b>
	<b>31/12/21</b>	<b>31/12/21</b>	<b>31/12/21</b>	<b>31/12/21</b>
Arkholding S.r.l.	80	4	312	-
La Villa S.p.A.	48	306	428	118
La Villa S.r.l.	59	39	67	84
Trust Iuculano	-	304	88	-
Pianseta Anziani Sr.l	2	-	-	1
<b>Totale</b>	<b>189</b>	<b>653</b>	<b>895</b>	<b>202</b>

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

Crediti

- Crediti per distacchi del personale verso il Gruppo La Villa e crediti verso Arkholding S.r.l. 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).

- Credito verso Pianeta Anziani per riaddebiti DPI

### 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 per il distacco di personale da parte delle società del 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 operativo.
- 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.

### Costi

- Costi derivanti dall'attività svolta da Arkiholding 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 operativo e quindi come ammortamenti ed interessi.

### Ricavi

- Ricavi derivanti principalmente dal distacco di personale verso Il Gruppo La Villa e dal riaddebito di DPI.

***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***

Si ricorda che il management, per finanziare il capitale circolante e le spese correnti soprattutto relative ai salari e stipendi dei dipendenti, ha deciso di richiedere dei nuovi finanziamenti in forza del cosiddetto "Decreto Liquidità" con garanzia SACE. Nell'ambito di questa decisione, anche in virtù delle modifiche apportate da parte della Legge di Stabilità 2021 ai precedenti decreti leggi emessi dal Governo per sostenere le imprese italiane impattate dalla pandemia da covid-19, si è deciso di chiedere la rinegoziazione del finanziamento in essere con ICRREA al fine ottenere nuova finanza a sostegno dell'operatività aziendale. Tale rinegoziazione ha portato, 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 a sottoscrivere un nuovo contratto di mutuo chirografario a medio termine per complessivi 6,4 milioni di euro garantito da SACE ai sensi del Decreto Liquidità che è andato ad estinguere il precedente finanziamento e che prevede il rispetto dei seguenti parametri finanziari per tutta la durata del finanziamento:

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

I parametri risultano rispettati al 31 dicembre 2021.

Si segnala inoltre che in data 1 giugno 2021 la controllata Edos S.r.l. ha sottoscritto un finanziamento di Euro 4.000.000 con Banca del Mezzogiorno – MedioCredito Centrale S.p.A. avente durata complessiva di 72 mesi con preammortamento fino al 31.03.2022 ed assistito da garanzia SACE ai sensi dell'art. 1 del D.L. 8 aprile 2020 n. 23 che permetterà al Gruppo oltre al sostegno del capitale circolante, in un periodo ancora parzialmente influenzato dalla pandemia da covid-19, il finanziamento delle proprie strategie di sviluppo nel settore delle residenze per anziani.

***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***

Nel corso del 2021, il *management* ha attivato con i canali bancari nuove linee di finanziamento nella forma di finanziamenti garantiti SACE ai sensi del Decreto Liquidità. Si veda quanto segnalato nei fatti di rilievo del periodo.

***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, ha proseguito nella propria attività di ricerca di occasioni di investimento nel *core business* rappresentato dalla gestione delle residenze per anziani su tutto il territorio italiano che ha condotto alla conclusione di 3 nuove operazioni di investimento nel corso dell'esercizio in rassegna come di seguito meglio descritte:

- in data 4 giugno 2021, la controllata Edos S.r.l. ha sottoscritto un atto di compravendita con la società Sereni Orizzonti 1 S.p.A. per l'acquisto di due fabbricati in corso di costruzione insistenti su due lotti di terreni edificabili, siti rispettivamente in Cornaredo (MI) e in Vernate (MI), destinati alla realizzazione di residenze sanitarie per anziani per un totale previsto di n. 200 posti letto e per l'importo complessivo pari ad euro 3,6 milioni. L'operazione è stata finanziata in parte con risorse proprie ed in parte con il sopraccitato finanziamento di euro 4 milioni ricevuto da Banca del Mezzogiorno – MedioCredito Centrale S.p.A.
- in data 6 luglio 2021 la controllata Edos S.r.l. ha acquisito al prezzo complessivo di euro 2,6 milioni comprensivo di IVA e oneri di urbanizzazione, un ulteriore fabbricato in corso di costruzione insistente su di un lotto di terreno edificabile sito in Ghisalba (BG) per la realizzazione di una residenza per anziani di 120 posti letto.

Si segnala infine che in data 25 ottobre 2021 la controllata Edos S.r.l. ha ceduto alla Società Numeria SGR S.p.a., al prezzo di euro 6,5 milioni, la proprietà dell'immobile sito in Donnas (AO), ove è attiva la RSA "Domus Pacis". Edos S.r.l. proseguirà all'interno dell'immobile senza alcuna interruzione la propria attività di gestione socio sanitaria in forza di un contratto di locazione sottoscritto con Numeria SGR S.p.a. in data 25 ottobre 2021, dell'importo annuale di euro 384 mila. Le risorse finanziarie generate da tale operazione immobiliare permetteranno alla controllata Edos S.r.l. di attivare la realizzazione delle nuove residenze per anziani acquisite nel periodo.

In considerazione dell'attuale stato sanitario del Paese il Gruppo monitorerà costantemente l'effetto della stessa sull'andamento del business e sulla marginalità prodotta 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)