EUKEDOS S.P.A.

Documento Informativo

redatto ai sensi dell'art. 5 e in base al format dell'allegato n. 4 del Regolamento in materia di Operazioni con Parti Correlate n. 17221 del 12.03.2010 e s.m.i. emanato da CONSOB, relativo all'operazione di Finanziamento alla controllata indiretta Hiberna Regis S.r.l. da parte di La Villa S.p.A.

Documento Informativo reso disponibile l'11 novembre 2026

EUKEDOS S.P.A.

Documento Informativo messo a disposizione del pubblico presso la sede legale di Eukedos S.p.A. (Firenze, Via Benedetto da Foiano n. 14), sul sito internet di Eukedos S.p.A. www.eukedos.it, oltre che sul meccanismo di stoccaggio autorizzato "1Info" (www.1info.it).

SOMMARIO

Documento Informativo P.1

Sommario P.2

Principali Definizioni P.4

Premessa P.5

1. Avvertenze P.6

1.1. Rischi connessi ai potenziali conflitti di interesse derivanti dall'Operazione con parte correlata descritta nel documento informativo P.5

2. Informazioni relative all'operazione P.6

2.1. Descrizione delle caratteristiche, modalità, termini e condizioni dell'Operazione P.7

2.2. Indicazione delle parti correlate con cui l'Operazione è stata posta in essere, della natura della correlazione e, ove di ciò sia data notizia all'organo di amministrazione, della natura e della portata degli interessi di tali parti nell'Operazione P.7

2.3. Indicazione delle motivazioni economiche e della convenienza per la Società dell'Operazione P.7

2.4. Modalità di determinazione del corrispettivo dell'Operazione e valutazioni circa la sua congruità rispetto ai valori di mercato di operazioni similari P.8

2.5. Illustrazione degli effetti economici, patrimoniali e finanziari dell'Operazione e indici di rilevanza applicabili P.9

2.6. Impatto dell'operazione sui compensi dei componenti dell'organo di amministrazione dell'Emittente P.9

2.7. Interessi dei componenti degli organi di amministrazione e di controllo, dei direttori generali e dei dirigenti dell'emittente P.10

2.8. Indicazione degli organi o degli amministratori che hanno condotto o partecipato alle trattative e/o istruito e/o approvato l'Operazione, specificando i rispettivi ruoli con particolare riguardo agli amministratori indipendenti P.10

2.9. Se la rilevanza dell'Operazione deriva dal cumulo di più operazioni compiute nel corso dell'esercizio con una stessa parte correlata, o con soggetti correlati sia a quest'ultima sia alla Società, le informazioni indicate nei precedenti punti devono essere fornite con riferimento a tutte le predette operazioni P.11

PRINCIPALI DEFINIZIONI

Borsa Italiana	Borsa Italiana S.p.A., con sede in Milano, Piazza degli Affari n. 6
Comitato OPC	Indica il Comitato per le Operazioni con Parti Correlate, organo composto da due amministratori indipendenti e un amministratore non esecutivo di EUKEDOS SPA deputato - ai sensi dell'Articolo 6, punto 6.1, della Procedura - a rilasciare un parere motivato non vincolante sull'interesse della Società al compimento di operazioni con parti correlate, nonché sulla convenienza e correttezza sostanziale delle relative condizioni
Documento Informativo	Indica il presente Documento Informativo redatto ai sensi dell'art.5 e dell'allegato 4 del Regolamento Consob per le Parti Correlate e dell'allegato 3B del Regolamento Emittenti
EUKEDOS	Indica EUKEDOS S.p.A., con sede legale in Firenze (FI), Via Benedetto da Foiano n.14, iscritta nella sezione ordinaria del registro delle imprese di Firenze al numero 01701100354
LA VILLA	Indica LA VILLA S.p.A., con sede legale in Firenze (FI), Via Benedetto da Foiano n.14, iscritta nella sezione ordinaria del registro delle imprese di Firenze al numero 05548060481
HIBERNA	Indica HIBERNA REGIS S.r.l., con sede legale in Firenze (FI), Via Benedetto da Foiano n.14, iscritta nella sezione ordinaria del registro delle imprese di Firenze al numero 06851200482
CDP	Indica l'istituto finanziario Cassa Depositi e Prestiti S.p.A. con sede legale in Roma, Via Goito, 4, partita IVA 07756511007
MCC	Indica l'istituto finanziario Mediocredito Centrale – Banca del Mezzogiorno con sede legale in Roma, Viale America 351, partita IVA di Gruppo 16868201001
Operazione	Indica il finanziamento da parte di LA VILLA ad HIBERNA da aggiungersi a quello già in essere fra le medesime parti.
Procedura OPC EUKEDOS	Indica la procedura per le operazioni con parti correlate approvata in data 6 maggio 2022 dal Consiglio di Amministrazione
Regolamento OPC CONSOB	Indica il Regolamento recante disposizioni in materia di operazioni con parti correlate, adottato da Consob con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010 e s.m.i.

EUKEDOS S.P.A.

PREMESSA

Il presente Documento Informativo è stato predisposto dalla Società, ai sensi dell'art. 5 e in conformità all'allegato 4 del Regolamento OPC CONSOB, nonché ai sensi degli Artt. 5 e 7 della Procedura OPC EUKEDOS.
Il presente Documento Informativo è stato predisposto con riferimento all'Operazione avente ad oggetto l'erogazione di un finanziamento diretto da parte di La Villa S.p.A. (socio di Eukedos S.p.A.), alla controllata indiretta Hiberna Regis S.r.l.
La decisione sull'Operazione è stata oggetto di approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione di EUKEDOS in data 4 novembre 2026, in base alle informazioni rese disponibili a dalla controllante indiretta e parte correlata LA VILLA, previo rilascio, in data 22 Giugno 2026 (All.2), da parte del Comitato Parti Correlate, e da ultimo in data 22 ottobre 2026, ai sensi dell'Articolo 8, comma 1, art. 7 del Regolamento OPC CONSOB e dell'Articolo 3, comma 2, della Procedura OPC EUKEDOS, di un parere motivato non vincolante sull'interesse della Società al compimento della medesima, nonché sulla convenienza e correttezza sostanziale delle relative condizioni (come infra meglio precisato). Successivamente, la controllante e parte correlata LA VILLA ha informato EUKEDOS circa i termini e condizioni dell'Operazione, nella parte riferita al contratto di finanziamento infragruppo, da sottoscriversi tra la medesima ed HIBERNA.
Preso atto delle condizioni da applicare al finanziamento infragruppo EUKEDOS ha nuovamente attivato il Comitato Parti Correlate al fine di aggiornare il parere già emesso per l'Operazione nel suo complesso per includere le informazioni successivamente ricevute.
Come meglio specificato nei successivi paragrafi del presente Documento Informativo, l'Operazione costituisce un'operazione con parti correlate in quanto l'Ing. Carlo Iuculano ricopre, allo stesso tempo, le cariche di Presidente del Consiglio di Amministrazione, Amministratore Delegato e Legale Rappresentante di EUKEDOS, di LA VILLA, società controllante, che possiede n. 20.465.527 azioni ordinarie EUKEDOS, senza valore nominale, pari all'89,991% del totale delle azioni di EUKEDOS, e riveste la carica di Amministratore Unico di HIBERNA.
L'Operazione si configura, inoltre, quale operazione di "*maggiore rilevanza*" tra parti correlate ai sensi di quanto prescritto dall'Articolo 8, comma 1, del Regolamento Consob OPC e dall'Articolo 2 della Procedura OPC EUKEDOS. Ai sensi di tale ultima disposizione, infatti, sono da intendersi "Operazioni di maggior rilevanza con Parti Correlate", le operazioni definite nell'allegato A della Procedura OPC EUKEDOS eccedenti le soglie di rilevanza degli indici in essa contenuti (controvalore, attivo, passivo) pari o superiori al 5%.

Pertanto, EUKEDOS ha provveduto a predisporre e a mettere a disposizione il presente Documento Informativo, in conformità alle disposizioni del Regolamento CONSOB e della Procedura OPC EUKEDOS.
Si precisa, peraltro che EUKEDOS rientra nella definizione di "società di minori dimensioni" di cui all'Articolo 3, comma 1, lett. f), del Regolamento OPC CONSOB e, pertanto, fermi gli obblighi informativi previsti dall'Articolo 5 del Regolamento OPC CONSOB, la stessa ha deciso di avvalersi delle disposizioni di cui all'Articolo 10, comma 1, del citato Regolamento OPC CONSOB, adottando anche con riferimento alle operazioni di "*maggiore rilevanza*" la procedura prevista per le operazioni di "minore rilevanza".
Il presente Documento Informativo è stato messo a disposizione del pubblico in data 11 novembre 2026 presso la sede legale della Società, sul sito internet della Società (www.eukedos.it), nonché presso il meccanismo di stoccaggio autorizzato delle informazioni regolamentate 1info, all'indirizzo www.1info.it.

1. AVVERTENZE

1.1. Rischi connessi ai potenziali conflitti di interesse derivanti dall'Operazione.

L'Operazione costituisce un'operazione con parti correlate in quanto:
a. LA VILLA è socia di maggioranza di EUKEDOS, titolare di n. 20.465.527 azioni ordinarie EUKEDOS, senza valore nominale, pari all'89,991% del totale delle azioni di EUKEDOS;
b. Il Dott. Carlo Iuculano ricopre la carica di Presidente del Consiglio di Amministrazione, Amministratore Delegato e Legale Rappresentante di LA VILLA, di EUKEDOS e Amministratore Unico di HIBERNA.
c. Simona Palazzoli ricopre la carica di Amministratrice Delegata e Legale Rappresentante di LA VILLA e di EUKEDOS.
Si fa presente che in data 29 luglio 2026 è stata nominata la dott.ssa Viola Sismondi in sostituzione del Dott. Gilles Cervoni all'interno del Comitato Parti Correlate.
L'Operazione si configura, quindi, quale operazione di "maggiore rilevanza" tra parti correlate ai sensi di quanto prescritto dall'Articolo 8, comma 1, del Regolamento OPC CONSOB e dall'Articolo 2 della Procedura OPC EUKEDOS, come precisato successivamente. Conseguentemente, EUKEDOS ha attivato i presidi e le misure previsti dal Regolamento CONSOB e dalla Procedura relativamente alle operazioni di maggiore rilevanza.

Con riferimento ai rischi di potenziali conflitti di interesse derivanti dall'Operazione, stante le cariche ricoperte ed elencate in precedenza dall'Ing. Carlo Iuculano e della Dr.ssa Palazzoli, si rileva che i soggetti sopra riportati sono portatori di un interesse potenzialmente in conflitto con EUKEDOS.
Eccezion fatta per quanto appena precisato, in considerazione delle caratteristiche dell'Operazione e degli effetti ad essa collegati e da essa derivanti, EUKEDOS ritiene di non essere esposta a particolari rischi connessi a potenziali conflitti di interesse diversi da quelli tipicamente inerenti ad operazioni tra parti correlate, né rischi diversi da quelli tipicamente inerenti a operazioni di analoga natura.
Si fa peraltro presente che:
In data 22 giugno 2026, il Comitato Parti Correlate ha espresso a maggioranza dei suoi membri, in quanto il Sig. Gilles Cervoni si è astenuto poiché Consigliere di Amministrazione di La Villa, Spa il proprio parere favorevole all'Operazione, ritenendo che l'Operazione integri i requisiti prescritti dalla vigente disciplina in materia di operazioni con parti correlate, sia sotto il profilo dell'interesse sociale di EUKEDOS al suo compimento, sia sotto il profilo della convenienza e correttezza sostanziale delle relative condizioni, allegato al presente Documento Informativo.
In data 23 giugno 2026, il Consiglio di Amministrazione di EUKEDOS, preso atto del Parere del Comitato OPC, ha deliberato di approvare l'Operazione ritenendo sussistente l'interesse sociale di EUKEDOS, per il tramite della controllata diretta HIBERNA, al suo compimento e avendo valutato la convenienza e correttezza sostanziale delle relative condizioni, con l'astensione del Presidente del Consiglio di Amministrazione Carlo Iuculano, dell'amministratore Simona Palazzoli e dell'amministratore Gilles Cervoni, in conformità a quanto previsto dalle applicabili disposizioni di legge.
Inoltre, il Comitato Parti Correlate, a valle della comunicazione, da parte della controllante indiretta e Parte Correlata LA VILLA, del tasso di interesse da utilizzare per l'Operazione di finanziamento infragruppo ha ritenuto necessario riunirsi per aggiornare l'anzidetto parere del 23 giugno 2026; pertanto, in data 22 ottobre 2026, il Comitato Parti Correlate ha espresso all'unanimità il proprio parere favorevole al compimento dell'Operazione di finanziamento da parte di LA VILLA ad HIBERNA al tasso variabile calcolato come somma dell'Euribor a tre mesi oltre uno spread del 3,55%, ritenendo che l'Operazione integri i requisiti prescritti dalla vigente disciplina in materia di operazioni con parti correlate, sia sotto il profilo dell'interesse sociale di EUKEDOS al suo compimento, sia sotto il profilo della convenienza e correttezza sostanziale delle relative condizioni, allegato al presente Documento Informativo.
Infine, in data 4 novembre 2026, il Consiglio di Amministrazione di EUKEDOS, preso atto del Parere del Comitato OPC così come aggiornato per tenere in considerazione il tasso variabile da applicarsi

al contratto di finanziamento infragruppo, ha deliberato di approvare l'Operazione ritenendo sussistente l'interesse sociale di EUKEDOS, per il tramite della controllata diretta HIBERNA, al suo compimento e avendo valutato la convenienza e correttezza sostanziale delle relative condizioni con l'astensione del Presidente del Consiglio di Amministrazione Carlo Iuculano e dell'amministratore Simona Palazzoli in conformità a quanto previsto dalle applicabili disposizioni di legge e dall'Articolo 3, comma 6, della Procedura.

2. INFORMAZIONI RELATIVE ALL'OPERAZIONE

2.1. Descrizione sintetica delle modalità, dei termini e condizioni dell'Operazione.

L'Operazione ha ad oggetto il finanziamento da parte di LA VILLA alla controllata indiretta HIBERNA e l'erogazione di un ulteriore finanziamento sino a complessivi 38 milioni di euro con la contestuale e conseguente concessione da parte di quest'ultima di una fideiussione autonoma nell'interesse di LA VILLA in favore di CDP e MCC.

2.2. Indicazione delle parti correlate con cui l'Operazione è stata posta in essere, della natura della correlazione e, ove di ciò sia data notizia all'organo di amministrazione, della natura e della portata degli interessi di tali parti nell'Operazione.

L'Operazione costituisce un'operazione con parti correlate alla luce delle relazioni tra i soggetti a vario titolo coinvolti così come descritti nel paragrafo 1.1.

2.3. Indicazione delle motivazioni economiche e della convenienza per la Società dell'Operazione.

Si ricorda che la controllata diretta HIBERNA svolge attività di costruzione di residenze per anziani da locare alle società del Gruppo, in ambito socioassistenziale e ha avuto e ha necessità di finanziare, non avendo risorse proprie sufficienti, con fonti esterne (banche e/o soci) le nuove realizzazioni, per le quali ha già acquisito terreni e/o manufatti da completare/ristrutturare ("*greenfield*").
Inoltre, allo stato attuale, HIBERNA ha un volume di affari non idoneo, autonomamente, a sostenere nuovo indebitamento bancario poiché la maggior parte dei progetti sono tuttora in corso di realizzazione e quindi non produttivi di reddito e ha chiuso il bilancio dell'esercizio 2025 con una perdita di circa 1,5 milioni di euro.

Pertanto, l'assenza di un significativo flusso di ricavi da locazione e una situazione patrimoniale che deriva dalla fase di costruzione del futuro portafoglio immobiliare, rendono la società HIBERNA non direttamente finanziabile attraverso i canali bancari.
Ciò premesso, HIBERNA, per il tramite del proprio Amministratore Unico, ha espresso la necessità di reperire le risorse necessarie alla continuazione del proprio piano di sviluppo ad EUKEDOS, oltre che a LA VILLA essendo, quest'ultima, il soggetto che si troverà a locare alcuni degli immobili attualmente in costruzione e ha, pertanto, un interesse specifico a che gli stessi siano completati al fine di dare avvio alla gestione delle RSA che vi verranno collocate.
Sono stati, quindi, proposti i progetti di realizzazione delle nuove RSA, attualmente nel portafoglio di HIBERNA, ad alcuni istituti di credito, al fine di reperire le risorse finanziarie necessarie; tra i soggetti interpellati CDP e a MCC hanno manifestato l'interesse a finanziare le 3 nuove costruzioni che saranno locate a LA VILLA in qualità di futuro gestore.
Considerata la natura puramente strumentale degli immobili in costruzione, è emersa la necessità di incardinare i nuovi finanziamenti sul futuro gestore, i.e. LA VILLA, in modo da collegare direttamente il rimborso del debito con i flussi di reddito rinvenienti dalla gestione delle residenze per anziani che avranno sede negli stessi.
Nell'ambito dell'operazione così come proposta e strutturata, LA VILLA andrà ad erogare le risorse che riceverà da CDP e MCC, da destinarsi alle costruzioni, sotto forma di ulteriore finanziamento infragruppo a HIBERNA.
Inoltre, poiché nella sostanza il prenditore ultimo delle fonti di finanziamento sarà HIBERNA, quale società proprietaria degli immobili in costruzione, CDP e MCC hanno chiesto che sia la stessa HIBERNA a concedere una garanzia fideiussoria autonoma a prima richiesta per l'adempimento di tutte le obbligazioni derivanti in capo a LA VILLA, in forza del sottoscrivendo contratto di finanziamento.
Poiché, il business plan del Gruppo Eukedos prevede, oltre alla gestione diretta delle RSA, attraverso la controllata Edos S.r.l., anche la costruzione di un pacchetto di asset immobiliari, sempre nell'ambito socioassistenziale, di proprietà di HIBERNA esiste un interesse specifico di EUKEDOS all'Operazione che è stata, pertanto, approvata dal Comitato, e dal Consiglio di Amministrazione.

2.4. Modalità di determinazione del corrispettivo dell'Operazione e valutazioni circa la sua congruità rispetto ai valori di mercato di operazioni similari.

Il management di EUKEDOS per valutare la congruità del tasso di interesse proposto da LA VILLA ha preso, come riferimento, oltre allo spread applicato da CDP e MCC all'operazione di finanziamento, del quale EUKEDOS ha avuto evidenza nell'ambito della predisposizione della documentazione

contrattuale con gli istituti di credito, che ha interessato tutti i soggetti coinvolti, anche le condizioni applicate per un'operazione analoga (realizzazione di tre RSA in Lombardia), quindi con una simile rischiosità per il settore bancario, da altri istituti di credito, alla controllata Edos S.r.l. nel luglio 2023. Da queste analisi si è convenuto che il tasso variabile, calcolato come Euribor 3 mesi, oltre ad uno spread del 3,55% che andrà a regolare da ora in poi il finanziamento infragruppo, possa considerarsi a valori di mercato per questa tipologia di operazione.
Inoltre, usando come termine di confronto il costo delle fideiussioni sostenuto da EUKEDOS per il tramite delle proprie controllate a garanzia dei contratti di locazione in essere, è stata valutata congrua una remunerazione dell'1,8% sulla garanzia prestata in favore di HIBERNA per la garanzia autonoma prestata da quest'ultima in favore di LA VILLA a CDP e MCC.

2.5. Illustrazione degli effetti economici, patrimoniali e finanziari dell'Operazione e indici di rilevanza.

Il management di EUKEDOS, ai sensi del Regolamento OPC CONSOB e dalla Procedura OPC EUKEDOS, ha calcolato e individuato l'indice di rilevanza del controvalore applicabile alla suddetta Operazione e ha verificato che il parametro supera la soglia di rilievo del 5% attestandosi al 15%, e pertanto, l'Operazione è qualificabile come OPC di maggior rilevanza. Tuttavia, EUKEDOS, essendo una società quotata di minori dimensioni, si avvale della facoltà di applicare, a tale Operazione di maggior rilevanza, la disciplina dell'art. 10 del Regolamento OPC CONSOB, qualificando la suddetta Operazione come di minor rilevanza, ai sensi dell'art. 7 del Regolamento OPC CONSOB.

2.6. Impatto dell'operazione sui compensi dei componenti dell'organo di amministrazione dell'Emittente.

Non sono previste variazioni nei compensi dei componenti dell'organo di amministrazione di EUKEDOS e/o delle società da questa controllate in conseguenza dell'Operazione.

2.7. Interessi dei componenti degli organi di amministrazione e di controllo, dei direttori generali e dei dirigenti dell'emittente nell'Operazione.

Salvo quanto già segnalato nel paragrafo 1.1 e nel paragrafo 2.2 del presente Documento Informativo, non sono coinvolti quali parti correlate, altri componenti del Consiglio di

Amministrazione, del Collegio Sindacale, direttori generali e dirigenti di EUKEDOS e delle proprie controllate. Si precisa che nell'Operazione non sono direttamente coinvolti strumenti finanziari di EUKEDOS detenuti dai componenti degli organi di amministrazione e controllo, direttori generali e dirigenti della stessa.

2.8. Indicazione degli organi o degli amministratori che hanno condotto o partecipato alle trattative e/o istruito e/o approvato l'Operazione, specificando i rispettivi ruoli con particolare riguardo agli amministratori indipendenti.

Come illustrato nei precedenti paragrafi del presente Documento Informativo, l'Operazione si configura per EUKEDOS quale Operazione con parti correlate di "maggiore rilevanza", tuttavia, EUKEDOS, essendo una società quotata di minori dimensioni, si avvale della facoltà di applicare, a tale Operazione di maggior rilevanza, la disciplina dell'art. 10 del Regolamento OPC CONSOB, qualificando la suddetta operazione come di minor rilevanza, ai sensi dell'art. 7 del Regolamento OPC CONSOB, ed è stata sottoposta all'iter di approvazione del Comitato OPC dell'Emittente.

In particolare, l'Articolo 6 della Procedura OPC EUKEDOS, prevede che l'Operazione sia soggetta al parere motivato non vincolante del Comitato OPC sull'interesse della Società al compimento dell'Operazione, nonché sulla convenienza e sulla correttezza sostanziale delle relative condizioni.

Il Comitato OPC ha ricevuto adeguato supporto informativo dalle competenti strutture di Eukedos che hanno compiutamente descritto le caratteristiche del finanziamento infragruppo da LA VILLA a HIBERNA, oltre alla connessa garanzia autonoma concessa, da quest'ultima, in favore degli istituti di credito.

L'attuale Comitato OPC, composto da due Amministratori Indipendenti, Dott. Pierluigi Rosa e Dott. Philippe Tapié e da una amministratrice non esecutiva, Dott.ssa Viola Sismondi, nella riunione del 22 ottobre 2026, ha pertanto espresso, all'unanimità, parere favorevole non vincolante sulla sussistenza dell'interesse di EUKEDOS, per il tramite della controllata diretta HIBERNA, alla sottoscrizione del finanziamento infragruppo con LA VILLA e al costo della garanzia autonoma, prestata da parte della medesima HIBERNA, nell'interesse di LA VILLA e a favore di CDP e MCC, nonché sulla convenienza e sulla correttezza sostanziale delle relative condizioni.

Come richiesto dall'Articolo 5 del Regolamento OPC CONSOB, il Parere del Comitato OPC del 22 ottobre 2026 è accluso quale Allegato 1 al presente Documento Informativo.

Nell'adunanza del 4 novembre 2026 il Consiglio di Amministrazione di EUKEDOS ha preso atto del Parere positivo del Comitato OPC. A tale riunione erano presenti tutti i consiglieri e la maggioranza dei membri del Collegio Sindacale.

2.9. Se la rilevanza dell'Operazione deriva dal cumulo di più operazioni compiute nel corso dell'esercizio con una stessa parte correlata, o con soggetti correlati sia a quest'ultima sia alla Società, le informazioni indicate nei precedenti punti devono essere fornite con riferimento a tutte le predette operazioni.

La rilevanza dell'Operazione in oggetto non deriva dal cumulo di più operazioni compiute nel corso dell'esercizio con parte correlata.

ALLEGATI:
1. Parere del Comitato OPC del 22 ottobre 2026
2. Parere del Comitato OPC del 22 giugno 2026

EUKEDOS S.P.A.

COMITATO PER LE OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE DI EUKEDOS SPA
Parere del 22/10/2026

1- PREMESSA E OGGETTO DEL PARERE AGGIORNATO

Il Comitato per le Operazioni con Parti Correlate di EUKEDOS S.p.A. (il "Comitato OPC"), già incaricato di esprimere parere non vincolante sull'operazione di finanziamento tra LA VILLA S.p.A. e Hiberna Regis S.r.l., controllata diretta al 100% da EUKEDOS S.p.A., è stato nuovamente convocato per valutare la modifica del tasso di interesse applicato al finanziamento infragruppo.
Oggetto del presente parere è la verifica della congruità del nuovo tasso di interesse e la conferma dell'interesse di EUKEDOS S.p.A. tramite la propria controllata Hiberna Regis S.r.l., fermo restando che la valutazione è svolta in via prioritaria nell'ottica di Hiberna Regis S.r.l. e del Gruppo EUKEDOS, sulla base del precedente parere del 22 giugno 2026.

2- DESCRIZIONE DELL'OPERAZIONE

Hiberna Regis S.r.l., società che svolge attività di costruzione di residenze per anziani da locare a primari operatori del settore socioassistenziale, necessita di finanziare nuove realizzazioni su terreni già nella propria disponibilità, non disponendo di risorse proprie sufficienti.
Per le ragioni già evidenziate nel precedente parere (assenza di flussi di ricavi sufficienti, perdita 2025 e patrimonio netto ricostituito tramite intervento di EUKEDOS S.p.A.):

- Hiberna Regis S.r.l. non è direttamente bancabile. Le banche CDP e MCC hanno quindi strutturato i finanziamenti in capo a LA VILLA S.p.A., futuro conduttore di parte degli immobili, in modo da legare il rimborso dei medesimi, così come definiti nei piani di ammortamento, ai flussi generati dalla gestione delle RSA;
- LA VILLA S.p.A., in base allo stato avanzamento lavori di 3 cantieri di proprietà di Hiberna Regis indicati nei contratti, riverserà poi alla medesima le risorse mediante un finanziamento infragruppo per un importo massimo pari a Euro 18.000.000,00 (diciottomilioni/00) nella forma già condivisa tra le parti;
- Hiberna Regis S.r.l. ha rilasciato, a favore delle banche, una garanzia fideiussoria autonoma a prima richiesta sulle obbligazioni di LA VILLA S.p.A derivanti dai menzionati contratti.

Pertanto, dal punto di vista sostanziale, l'operazione è funzionale in primo luogo all'interesse di Hiberna Regis S.r.l. (e quindi di EUKEDOS S.p.A.), consentendo il completamento dei cantieri e l'attuazione del piano industriale del Gruppo EUKEDOS nel segmento immobiliare socioassistenziale.

3- NUOVE CONDIZIONI CONOMICHE DEL FINANZIAMENTO INFRAGRUPPO

Rispetto al parere del 22 giugno 2026, in cui era stato esaminato un tasso fisso del 6% annuo per il finanziamento infragruppo, LA VILLA S.p.A. ha conseguentemente risposto proponendo che:
- il tasso del finanziamento infragruppo a favore di Hiberna Regis S.r.l. dovrebbe essere variabile;
- il nuovo tasso dovrà essere pari all' Euribor 3 mesi aumentato di uno spread pari a 3,55% annuo;

La motivazione a monte della scelta di un tasso variabile al posto di un tasso fisso ipotizzato nella prima fase dell'operazione è quella di rendere, pressoché, neutro il costo del finanziamento per La Villa SpA poiché il prenditore effettivo è, nella sostanza, Hiberna Regis S.r.l.; il tasso è quindi strutturato in modo da essere superiore di 0,50% annuo rispetto al costo che LA VILLA S.p.A. sostiene verso le banche (Euribor 3 mesi + 3,05% annuo) per coprire alcuni costi di *arrangiament* sostenuti dalla stessa per addivenire alla sottoscrizione del contratto.

4- VALUTAZIONE DI CONGRUITÀ

Nel parere originario il Comitato aveva assunto come parametri di riferimento:

- il costo della raccolta di LA VILLA S.p.A. verso CDP e MCC (Euribor 3 mesi + 3,05%);
- un finanziamento comparabile sottoscritto da Edos S.r.l. nel luglio 2023, con spread del 3,1% oltre Euribor a 6 mesi per la costruzione di tre RSA in Lombardia;
- il costo del debito nel settore "Hospitals/Healthcare Facilities" indicato da Damodaran, pari al 5,52%, tenendo conto che Hiberna Regis S.r.l. finanzia progetti di costruzione e non strutture già operative.

Alla luce di tali benchmark, il Comitato aveva ritenuto congruo un tasso fisso del 6% annuo.

Il nuovo tasso Euribor 3 mesi + 3,55% annuo:
- rimane in linea con il livello di rischio connesso alla fase di sviluppo delle strutture;
- è coerente con gli spread applicati dal sistema bancario in operazioni analoghe;
- mantiene un allineamento diretto con il costo di raccolta di LA VILLA S.p.A., che costituisce il canale necessario per consentire a Hiberna Regis S.r.l. di accedere al credito.

Pertanto, anche nella nuova formulazione a tasso variabile, il costo del finanziamento infragruppo risulta complessivamente congruo rispetto ai valori di mercato e coerente con le valutazioni già espresse.

Il differenziale di 0,50% annuo tra il tasso bancario applicato a LA VILLA S.p.A. e il tasso infragruppo a carico di Hiberna Regis S.r.l. deve essere valutato principalmente nell'ottica di EUKEDOS S.p.A. quale socio unico di Hiberna Regis S.r.l.

Il Comitato osserva che:

- il margine è limitato e non tale da determinare un trasferimento di onere ingiustificato a carico di Hiberna Regis S.r.l.;
- il margine remunera i costi e l'attività di LA VILLA S.p.A. connessi alla negoziazione, stipula e gestione del finanziamento con CDP e MCC (oneri amministrativi, gestione dei covenant, adempimenti informativi e di reporting), attività che Hiberna Regis S.r.l. non è in grado di svolgere direttamente con pari forza contrattuale;
- Hiberna Regis S.r.l. ottiene, con questa operazione, l'accesso indiretto a un finanziamento strutturato a condizioni di mercato che, realisticamente, non sarebbero ottenibili in via diretta, data l'attuale situazione patrimoniale e reddituale.

In quest'ottica, lo 0,50% annuo è considerato ragionevole e non penalizzante per Hiberna Regis S.r.l., in quanto corrispettivo proporzionato per la funzione svolta da LA VILLA S.p.A. nell'ambito dell'operazione.

Con il passaggio da un tasso fisso a un tasso variabile, il costo del finanziamento a carico di Hiberna Regis S.r.l. segue l'andamento dell'Euribor a 3 mesi, esattamente come accade per il finanziamento che LA VILLA S.p.A. ha in essere con le banche.
In concreto, questo significa che, se l'Euribor aumenta, crescerà sia il costo che LA VILLA S.p.A. sostiene verso gli istituti di credito, sia il tasso che Hiberna Regis S.r.l. paga a LA VILLA S.p.A.; viceversa, se l'Euribor diminuisce, entrambe le componenti si ridurranno. Il meccanismo è quindi simmetrico e non lascia scoperta LA VILLA S.p.A. rispetto al proprio debito bancario.
Dal punto di vista del Gruppo, il rischio di tasso viene così collegato al soggetto che beneficia direttamente degli investimenti, cioè Hiberna Regis S.r.l., che utilizza i fondi per completare i cantieri e valorizzare i propri asset immobiliari. LA VILLA S.p.A., invece, svolge il ruolo di intermediario necessario per accedere al credito bancario, senza assumere un rischio ulteriore rispetto a quello già assunto nei confronti delle banche.
Il Comitato ritiene che questa impostazione sia coerente con la logica economica complessiva dell'operazione: il rischio di tasso è associato a progetti che, una volta realizzati, genereranno flussi di ricavi in capo a Hiberna Regis S.r.l., mentre il livello complessivo del tasso (Euribor 3 mesi + 3,55%) rimane in linea con i parametri di mercato già esaminati nel precedente parere. Non emergono, pertanto, elementi che facciano ritenere che la nuova struttura del tasso risulti squilibrata o penalizzante per Hiberna Regis S.r.l. e, indirettamente, per EUKEDOS S.p.A.

Infine, sotto il profilo dell'interesse di EUKEDOS S.p.A., il finanziamento infragruppo – anche nella nuova configurazione a tasso variabile – continua a rappresentare uno strumento essenziale per consentire a Hiberna Regis S.r.l. di portare a termine gli interventi già avviati e di dare attuazione al proprio piano di sviluppo.
Grazie a queste risorse, Hiberna Regis S.r.l. può completare i cantieri, evitare il rischio di blocco degli investimenti e mettere a reddito gli immobili attraverso la locazione a operatori specializzati, in coerenza con la strategia del Gruppo EUKEDOS nel settore immobiliare socioassistenziale. In assenza di tale finanziamento, o in presenza di condizioni di mercato sensibilmente più onerose, il Gruppo si esporrebbe al

rischio di non valorizzare investimenti già sostenuti e di compromettere il raggiungimento degli obiettivi del business plan.
Considerando che il nuovo tasso rimane allineato ai benchmark di settore e che il margine aggiuntivo di 0,50% annuo risulta contenuto e giustificato dalla funzione svolta da LA VILLA S.p.A., il Comitato valuta che non vi siano elementi di pregiudizio per Hiberna Regis S.r.l. né per EUKEDOS S.p.A. Nel complesso, l'operazione continua a presentare un equilibrio economico ragionevole e a risultare coerente con l'interesse del Gruppo EUKEDOS alla realizzazione e valorizzazione degli investimenti di Hiberna Regis S.r.l.
Preso atto della proposta di contratto di finanziamento così come modificata nel tasso di interesse applicato ed inviata da La Villa S.p.A., il Comitato non ravvisa criticità nella sua sottoscrizione, ritenendo lo strumento idoneo a soddisfare le note esigenze finanziarie della Società.

5- CORRETTEZZA PROCEDURALE

L'operazione continua a essere qualificata come operazione con parte correlata, ai sensi dell'art. 2391-bis c.c., del Regolamento OPC Consob e della Procedura OPC EUKEDOS.
Inoltre, il Comitato OPC ha verificato, sulla base del bilancio consolidato di Eukedos Spa più recentemente approvato, che il patrimonio netto consolidato della Società risulta inferiore a euro 52.000.000, soglia al di sotto della quale il controvalore dell'operazione (euro 18 milioni) supera il 5% del patrimonio netto consolidato. L'operazione deve pertanto essere classificata come operazione con parte correlata di maggiore rilevanza. Tuttavia, Eukedos Spa, essendo una società quotata di minori dimensioni, si avvale della facoltà di applicare, a tale operazione di maggior rilevanza, la disciplina dell'art. 10 del Regolamento OPC Consob, qualificando la suddetta operazione come di minor rilevanza, ai sensi dell'art. 7 del Regolamento OPC Consob.
Il processo decisionale seguito, anche con riferimento alla modifica del tasso, rispetta i requisiti di correttezza procedurale e sostanziale già richiamati nel parere del 22 giugno 2026.
Il Comitato ha esaminato criticamente le informazioni fornite, con specifico riferimento all'impatto della nuova struttura del tasso sul costo del finanziamento per Hiberna Regis S.r.l. e, indirettamente, per EUKEDOS S.p.A.

6- CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto, il Comitato OPC:

- prende atto che il tasso del finanziamento infragruppo tra LA VILLA S.p.A. e Hiberna Regis S.r.l. è stato rideterminato in Euribor 3 mesi + 3,55% annuo, pari a 0,50% annuo in più rispetto al costo di raccolta di LA VILLA S.p.A.;

- ritiene che il nuovo tasso sia congruo e non pregiudizievole per Hiberna Regis S.r.l., tenuto conto:
  - dei benchmark di mercato per operazioni analoghe nel settore di riferimento;

- del profilo di rischio connesso alla fase di costruzione degli immobili;
- del fatto che il margine di 0,50% annuo risulta contenuto e giustificato dai costi e dalle attività svolte da LA VILLA S.p.A. per rendere possibile il finanziamento;

- conferma la sussistenza dell'interesse di EUKEDOS S.p.A., tramite la propria controllata al 100% Hiberna Regis S.r.l., al compimento dell'operazione, essendo la stessa funzionale al completamento dei progetti in corso e alla realizzazione del piano industriale del Gruppo;

- esprime **parere favorevole**, non vincolante, alla modifica del tasso di interesse del finanziamento infragruppo, alle condizioni sopra descritte, confermando per il resto le valutazioni e le conclusioni già rese nel parere del 22 giugno 2026.

Il parere è espresso a unanimità dei membri del Comitato OPC.

IL COMITATO PER LE OPERAZIONI CON
PARTI CORRELATE DI EUKEDOS SPA

EUKEDOS S.P.A.

COMITATO PER LE OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE DI EUKEDOS SPA
Parere del 22 giugno 2026

1- PREMESSA

Il Comitato delle Operazioni con Parti Correlate di Eukedos Spa è stato istituito ai sensi del Regolamento adottato dalla Consob Spa recante disposizioni in materia di operazioni con Parti Correlate n. 17221del 12 marzo 2010 e s.m.i. (Regolamento OPC Consob) e più precisamente in accordo con l'articolo n. 6.1 della Procedura relativa alle operazioni con Parti Correlate approvata dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente, nella sua ultima revisione, in data 06.05.2022 (Procedura OPC Eukedos), è stato incaricato di esprimere il proprio parere non vincolante sull'operazione (l'"Operazione") meglio descritta nel successivo paragrafo 2.
L'intervento del Comitato è stato attivato dal Consiglio di Amministrazione di Eukedos Spa nella adunanza del 30 marzo 2026. Il Comitato si è riunito in data 22 giugno 2026.

2- DESCRIZIONE DELL'OPERAZIONE

In estrema sintesi questo Comitato è stato chiamato ad esprimere al Consiglio di Amministrazione dell'Emittente un parere motivato non vincolante sull'interesse della Società al compimento dell'Operazione, come di seguito meglio precisato, con una parte correlata nonché sulla convenienza e sulla correttezza sostanziale e procedurale delle relative condizioni.
La controllata diretta Hiberna Regis S.r.l. che, come noto, svolge attività di costruzione di residenze per anziani da locare a primari operatori in ambito socioassistenziale ha necessità di finanziare con risorse esterne (banche e/o soci) le nuove realizzazioni già presenti nella propria disponibilità sottoforma di terreni ("*greenfield*") non avendo risorse proprie sufficienti a tale scopo.
Al momento Hiberna Regis S.r.l. ha un volume di affari non idoneo, autonomamente, a sostenere nuovo indebitamento bancario poiché la maggior parte dei progetti sono tutt'ora in corso di realizzazione e quindi non produttivi di reddito.
Inoltre, Hiberna Regis S.r.l. ha chiuso il bilancio 2025 con una perdita di 1,5 milioni di euro che ha condotto alla emersione di un patrimonio netto negativo che è stato ricostituito attraverso la rinuncia da parte del socio Eukedos S.p.A. di un proprio credito con contestuale creazione di una Riserva Copertura Perdite.

L'assenza, al momento, di un significativo flusso di ricavi da locazione e la situazione patrimoniale che deriva dalla fase di costruzione del portafoglio immobiliare mettono Hiberna Regis S.r.l. in estrema difficolta nei confronti del ceto bancario che non trova idonee e dirette garanzie per concedere un finanziamento diretto.
La controllata Hiberna Regis S.r.l. ha pertanto richiesto un supporto alla Società per reperire le risorse necessarie all'esecuzione del proprio piano di sviluppo che ha portato ad interpellare alcuni istituti di credito e a trovare in Cassa Depositi e Prestiti ("CDP") e MediocreditoCentrale ("MCC") i soggetti interessati a finanziare i progetti.
Nell'ambito della negoziazione con CDP e MCC, poiché 3 delle nuove costruzioni saranno locate alla capogruppo La Villa S.p.A. e considerata la natura puramente strumentale degli immobili in costruzione, è emersa la necessità di incardinare i nuovi finanziamenti sul futuro gestore, i.e. La Villa S.p.A., in modo da collegare direttamente i futuri rimborsi con i flussi di reddito rinvenienti dalla gestione delle residenze per anziani che avranno sede negli stessi.
A sua volta La Villa S.p.A. andrà ad erogare i finanziamenti ricevuti dalle banche sotto forma di finanziamento infragruppo essendo quest'ultima una controllata indiretta, attraverso Eukedos S.p.A., del prenditore diretto e formale La Villa S.p.A.
Nell'ambito della medesima operazione di finanziamento, CDP e MCC hanno chiesto che Hiberna Regis S.r.l. che, nella sostanza, è l'effettivo prenditore del nuovo finanziamento conceda una garanzia fideiussoria autonoma a prima richiesta per l'adempimento di tutte le obbligazioni derivanti in capo a La Villa S.p.A. in forza del sottoscrivendo contratto di finanziamento.

3- PRESUPPOSTI E RAGIONE DELL'INTERVENTO DEL COMITATO

Il Comitato ha esaminato il quadro normativo applicabile e ritiene che l'operazione si qualifichi inequivocabilmente come operazione con parte correlata, ai sensi dell'art. 2391-bis del Codice civile, del Regolamento OPC Consob e della procedura OPC Eukedos, adottata da Eukedos Spa. L'esistenza del comune controllo di La Villa S.p.A. su entrambe le società ne è presupposto incontestabile, ai sensi della definizione di "parte correlata" rinviata dallo stesso Regolamento OPC Consob allo IAS 24.
Quanto alla classificazione, il Comitato OPC ha verificato, sulla base del bilancio consolidato di Eukedos Spa più recentemente approvato, che il patrimonio netto consolidato della Società risulta inferiore a euro 52.000.000, soglia al di sotto della quale il controvalore dell'operazione (fino a circa euro 18 milioni) supera il 5% del patrimonio netto consolidato. L'operazione deve pertanto essere classificata come **operazione con parte correlata di maggiore rilevanza**. Tuttavia, Eukedos Spa, essendo una società quotata di minori dimensioni, si avvale della facoltà di applicare, a tale operazione di maggior rilevanza, la disciplina dell'art. 10 del Regolamento OPC Consob,

qualificando la suddetta operazione come di minor rilevanza, ai sensi dell'art. 7 del Regolamento OPC Consob.

4- FASE ISTRUTTORIA

Il Comitato ha analizzato con attenzione le ragioni di interesse di Eukedos Spa attraverso la propria controllata diretta Hiberna Regis S.r.l. al compimento dell'operazione, valutando criticamente le informazioni disponibili.

Hiberna Regis S.r.l.:

1) ha chiuso il bilancio 2025 con una perdita di 1,5 milioni di euro che ha condotto alla emersione di un patrimonio netto negativo che è stato ricostituito attraverso la rinuncia da parte del socio Eukedos S.p.A. di un proprio credito con contestuale creazione di una Riserva Copertura Perdite. Situazione questa che non rende direttamente bancabile la controllata;
2) ha 2 immobili costruiti e già destinati a residenza per anziani locati, uno, alla capogruppo e parte correlata La Villa S.p.A. e, l'altro, alla collegata e parte correlata Pianeta Anziani S.r.l. che non generano risorse sufficienti a coprire il fabbisogno finanziario del proprio piano investimenti;
3) ha attualmente 1 immobile in fase di costruzione che è stato finanziato attraverso un leasing costruendo con Alba Leasing che garantisce una integrale copertura dei costi di realizzazione;
4) ha 2 immobili già "cantierizzati" e 1 che deve necessariamente essere avviato nell'arco dei prossimi mesi per i quali non è stato possibile attivare in capo ad Hiberna, per le ragioni di cui al punto che precede, una linea di credito con le banche e che pertanto rischiano di interrompersi dopo una prima fase che è stata finanziata con risorse proprie e/o rinvenienti dalla capogruppo.

Tutto ciò premesso è interesse di Hiberna Regis reperire le risorse necessarie al completamento nel più breve tempo possibile dei cantieri operativi in modo da ottenerne un flusso di ricavi e pertanto un ritorno sugli investimenti che già ad oggi sono stati realizzati e che rimangono in attesa di essere finalizzati.

Il Comitato OPC valuta positivamente la sussistenza dell'interesse di Eukedos Spa all'operazione che permette al Gruppo Eukedos di realizzare il proprio business plan che, da una parte, prevede la gestione diretta delle RSA attraverso la controllata Edos S.r.l. e, dall'altra, la costruzione di un pacchetto di asset immobiliari, sempre nell'ambito socioassistenziale, che possono essere locati a primari gestori di RSA quale è La Villa S.p.A.

EUKEDOS S.P.A.

5- ANALISI E CONGRUITA' DEL CORRISPETTIVO

Il Comitato OPC ha dedicato particolare attenzione alla verifica della congruità rispetto ai valori di mercato dell'Operazione che di seguito si riporta.
Poiché La Villa S.p.A. andrà a reperire le risorse per finanziarie i 3 progetti di Hiberna Regis all'esterno si ritiene che il costo della raccolta pagato dalla stessa a MCC e CDP, ovvero un tasso determinato come somma di euribor 3 mesi e spread al 3,05%, possa essere un ragionevole benchmark per determinare il costo del finanziamento Intercompany che verrà concesso.
Poiché le rilevazioni ad oggi dell'Euribor a 3 mesi è 2,33% il tasso finito per La Villa S.p.A. sarà circa il 5,38% oltre alle spese dalla stessa sostenute per la sottoscrizione del finanziamento per commissioni e advisor.
Inoltre, la controllata diretta Edos S.r.l. ha sottoscritto nel luglio 2023 un finanziamento con un pool di banche capofilata da Iccrea per 16,9 milioni di euro per la costruzione di 3 RSA in Lombardia che prevedeva uno spread del 3,1% oltre Euribor a 6 mesi; pertanto, questa operazione che è analoga a quella che verrà realizzata da Hiberna Regis S.r.l. anche in termini di rischi/opportunità dell'asset class rappresentata dagli immobili adibiti a RSA, lo spread applicato dalle banche è di circa 3%.
Un ulteriore termine di confronto potrebbe essere quello derivante dal costo del debito utilizzato da Aswath Damodaran, esperto riconosciuto a livello internazionale per la definizione dei tassi da applicare nelle valutazioni aziendali, che stima come costo del debito all'interno della costruzione del WACC del settore "Hospitals/Healthcare Facilities", nel quale possiamo considerare i gestori di RSA, un 5,52%. Ciò detto, Hiberna Regis S.r.l. deve finanziare un progetto di costruzione e non una struttura già operativa con un conseguente aumento della rischiosità e pertanto del tasso da applicare.

Date updated:	*05-gen-26*						YouTube Video explaining estimation choices and process.	**Notes**			
Created by:	Aswath Damodaran, adamodar@stern.nyu.edu							Pricing ratios (or multiples) can be used to price companies, with the end game of determining whether they are under or over priced.			
What is this data?	Cost of equity and capital (updateable)			Europe							
Home Page:	http://www.damodaran.com										
Data website:	https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/data.html										
Companies in each industry:	https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/pc/datasets/indname.xls										
Variable definitions:	https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/variable.htm										
Industry Name	*Number of Firms*	*Beta*	*Cost of Equity*	*E/(D+E)*	*Std Dev in Stock*	*Cost of Debt*	*Tax Rate*	*After-tax Cost of Debt*	*D/(D+E)*	*Cost of Capital*	*Cost of Capital (Euro*
Hospitals/Healthcare Facilities	29	0,71	7,67%	34,06%	34,21%	5,52%	22,43%	4,11%	65,94%	5,32%	4,29%

Tutto ciò premesso, una proposta di un tasso finito e fisso pari al 6% appare corretta e giustificata in base alle ultime operazioni effettuate all'interno del Gruppo e della rischiosità percepita dal settore

bancario nel settore. Inoltre, un tasso fisso permette di rendere maggiormente stimabile il conto economico e pertanto i flussi di reddito di Hiberna Regis S.r.l. eliminando un'alea sui futuri risultati della società.

Poiché la Eukedos, per il tramite della controllata Edos S.r.l., ha in essere alcune fidejussioni concesse in favore dei proprietari degli immobili adibiti a RSA che la stessa conduce in locazione da primari istituti di credito si ritiene che il tasso applicato dalle banche per queste garanzie possa essere un ragionevole benchmark per definire il prezzo della garanzia autonoma che Hiberna Regis andrà a concedere a La Villa S.p.A.
Attualmente le condizioni economiche applicate sono le seguenti:

Garantito	Importo originario	Importo attuale	%
AMUNDI REAL ESTATE SGR S.P.A.	384.000	429.864	1,2%
GENERALI REAL ESTATE SGR SPA	1.634.800	1.634.800	1,9%
GENERALI REAL ESTATE SGR SPA	1.122.400	1.122.400	1,9%
		Tasso Ponderato	**1,8%**

Il Comitato OPC, all'esito di questa analisi, ritiene che

a) il tasso del finanziamento Intercompany proposto fisso al 6% sia congruo e in linea con il mercato;
b) il tasso attivo sulla fideiussione concessa in favore di La Villa S.p.A., considerando che l'Operazione nel suo complesso è nella sostanza in favore di Hiberna Regis S.r.l., in linea con quanto attualmente spende Edos S.r.l. ovvero pari a 1,8% può essere a condizioni di mercato.

La decisione è stata presa a maggioranza dei suoi membri, stante il fatto che il Sig. Gilles Cervoni si è astenuto, in conflitto di interessi, poiché è anche consigliere di amministrazione di La Villa Spa.

6- CONCLUSIONI

Sulla base dell'istruttoria compiuta, delle verifiche svolte e delle valutazioni analiticamente esposte nei paragrafi precedenti, il Comitato OPC esprime **parere favorevole** a maggioranza dei suoi membri in merito all'Operazione che prevede la sottoscrizione di un finanziamento da La Villa S.p.A. a Hiberna Regis per un importo che complessivamente potrà essere pari ad euro 18 milioni e il contestuale rilascio in favore delle banche finanziatrici di una garanzia fidejussoria autonoma a prima richiesta per l'adempimento di tutte le obbligazioni di La Villa S.p.A. nascenti dal relativo

contratto, nonché sulla convenienza e correttezza sostanziale e procedurale dell'operazione con parte correlata nel suo complesso.
Il Comitato ha altresì preso visione del contratto di Contratto Quadro Infragruppo che andrà a normare i rapporti tra la controllata di Eukedos, Hiberna Regis e la parte correlata La Villa S.p.A.

Il **parere favorevole** si fonda sulle seguenti considerazioni sintetiche:

1. l'operazione è stata correttamente qualificata come operazione con parte correlata di maggiore rilevanza e la procedura seguita è conforme alle previsioni normative e regolamentari applicabili;
2. sussiste un interesse apprezzabile di Eukedos Spa all'ottenimento, attraverso la controllante La Villa S.p.A., di un finanziamento in favore della propria controllata diretta Hiberna Regis S.r.l. poiché le permette di proseguire nell'attività di costruzione di nuove RSA che rappresenta il core business della controllata;
3. il costo del finanziamento e la fee che viene riconosciuta alla controllata Hiberna Regis S.r.l. sono congrui rispetto alle operazioni in essere che possono essere utilizzate come benchmark;
4. il processo decisionale seguito risponde pienamente ai requisiti di correttezza procedurale e sostanziale imposti dalla disciplina per le Operazioni con Parti Correlate.

Il COMITATO PER LE OPERAZIONI
CON PARTI CORRELATE DI EUKEDOS SPA