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