



Repertorio N° 46.405

fascicolo n° 16.044

**VERBALE DI ASSEMBLEA ORDINARIA****REPUBBLICA ITALIANA****Reg. all'Ag. Entrate  
Uff. Firenze**

L'anno duemiladiciotto (2018) il giorno ventinove (29) del mese di marzo, in Firenze, Via Benedetto da Foiano 14, piano terreno, alle ore dieci (10) e minuti quarantacinque (45).

il  
06/04/2018

N°1T/10705

Davanti a me dottor Stefano Bigozzi, Notaio in Firenze, iscritto al Collegio dei

esatti euro  
245,00

stretti Notarili Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato, è comparso il Signor:

di cui euro  
200,00

**Carlo Iculano**, nato a Firenze (FI), il 26 aprile 1962, domiciliato per la carica in Firenze (FI), in Via Benedetto da Foiano n. 14, codice fiscale: CLN CRL 62D26 D612S imprenditore non in proprio, ma quale Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante di **"EUKEDOS S.P.A."**, sedente in Firenze (FI), Via B.da Foiano n. 14, con capitale sociale pari a euro 28.703.679,20 (ventiquattro-milionisettcentotremilaseicentosettantanove e venti centesimi), Partita IVA, Codice Fiscale e n° di iscrizione nel reg. imprese di Firenze 01701100354 iscritta nel R.E.A. della C.C.I.A.A. di Firenze al n° 207263.

Detto Comparente, cittadino italiano della cui identità personale io Notaio sono certo, mi richiede del mio ufficio affinché constino per questo pubblico verbale le deliberazioni che sarà per assumere l'assemblea della predetta società, convocata per questo luogo, giorno ed ora per discutere e deliberare in unica convocazione mediante avviso pubblicato in data 27 febbraio 2018, seguito da una integrazione dell'Ordine del Giorno richiesta dal socio First Capital il 9 marzo 2018 pubblicata il 14 marzo 2018, entrambe pubblicate sul quotidiano "Italia Oggi", sul sito *internet* della società e con le altre modalità previste dalle disposizioni applicabili, sul seguente Ordine del Giorno:

per imposta di registro

1. Autorizzazione al Consiglio di Amministrazione a dare esecuzione agli obblighi assunti da Eukedos S.p.A. nell'accordo transattivo sottoscritto in data 19 febbraio 2013 con Arkigest S.R.L. ("Transazione") e, conseguentemente, a completare l'acquisizione dell'intera partecipazione al capitale sociale di Pianeta Anziani S.R.L. ai termini ed alle condizioni di cui alla Transazione così come successivamente integrata e modificata.

2. Proposta al Consiglio di Amministrazione di perseguire ogni possibilità di contestare la validità, vincolatività ed efficacia del cosiddetto accordo transattivo sottoscritto in data 19 febbraio 2013 con Arkigest S.R.L. e/o di rinegoziarne il contenuto al fine di riportarne le condizioni a equità (Punto aggiunto a richiesta del socio First Capital del 9 marzo 2018).

Assume la presidenza a norma di legge e di statuto sociale e con il consenso unanime degli intervenuti il Comparente, il quale, commesso a me Notaio l'ufficio di Segretario dell'assemblea, ricorda che i lavori assembleari si svolgeranno secondo il disposto del "Regolamento Assembleare" approvato dall'assemblea ordinaria della società in data 29 giugno 2007 e successivamente modificato in data 30 aprile 2011 e 25 giugno 2013. constata e fa constatare:

che sono presenti oltre al Comparente, Presidente dell'Assemblea - Presidente del C.d'A. ed Amministratore delegato i Signori:

- Simona Palazzoli,

- Stefano Romagnoli,

- Antonino Iculano

- Sonia Turconi,

- Marco di Lorenzo

- Giovanni Del Vecchio;

ha giustificato l'assenza il Consigliere - Romina Simona Nenci,

che del Collegio Sindacale sono presenti i Signori Sindaci:

Riccardo Giannino, Presidente,

Maddalena Sgambati, Sindaco,

Mirco Zucca, Sindaco.

Il Presidente dà quindi lettura dei dati degli aenti diritto in questo momento presenti, riservandosi di rendere noti, durante lo svolgimento dell'assemblea, e comunque prima della votazione, i dati definitivi circa gli azionisti presenti ed il numero delle azioni rappresentate con i relativi voti qualora i dati siano difforni da quelli attuali.

Sono presenti nove (9) aenti diritto, partecipanti in proprio o per delega, per complessive n° 17.062.831 (diciassettemilionisessantaduemilaottocentotrentuno) azioni ordinarie, regolarmente depositate ed aenti diritto ad altrettanti voti, che rappresentano il 75,029% (settantacinque virgola zero ventinove per cento) di 22.741.628 (ventiduemilionisettcentoquarantunomilaseicentoventotto) azioni ordinarie; le persone fisicamente presenti in sala sono otto e precisamente:

Toscofina di Carlo Iculano e C S.A.S. rappresentata da Ferrara Mirco per delega 1.279.296 (unmilioneduecentosettantanovemiladuecentonovantasei) pari al 5,625%,  
Arkigest S.r.l., rappresentata da Ferrara Mirco per delega 9.041.054 (novemilioni-quarantunomilacinquantaquattro) azioni pari al 39,756%,

ISHARES VII PLC, rappresentata da Tomaino Roberto, per delega, 2.973 (duemilanovecentosettantatré) azioni pari allo 0,013%,

De Vita Fedele rappresentato da Malberti Corrado, per delega, 1.123.045 (unmilionecentoventitremilaquarantacinque) azioni pari al 4,938%,

First Capital S.p.A. rappresentata da La Pietra Paolo Giuseppe quale rappresentante

legale, 4.515.000 (quattromilionicinquecentoquindicimila) azioni pari al 19,853%,

Di Lorenzo Marco rappresentato da Ventoruzzo Marco, per delega, 1.400 (millequattrocento) azioni pari al 0,006%,

Banor Sicav - Italy Long Short Equity, rappresentata dal Signor Di Meo Stefano, per delega, 1.100.000 (unmilionecentomila) azioni pari al 4,837%,

Venturini Alessandra, rappresentata da Foffano Francesco per delega 1 (una) azione pari al 0,000%,

Capiluppi Andrea in proprio 62 (sessantadue) azioni pari al 0,000%.

Per un:

a) totale di azioni in proprio 4.515.062,

b) totale azioni per delega 12.547.769,

e così per totali 17.062.831 (diciassettemilionisessantaduemilaottocentotrentuno) azioni ordinarie, che rappresentano il 75,029%.

Così come risulta dalla comunicazione che si allega al presente atto sotto la lettera

"A" omessane la lettura per espressa dispensa del Comparente nulla opponendo gli intervenuti all'assemblea.

\*\*\*\*\*

Quanto sopra constato e fatto constatare il Presidente dichiara che l'assemblea ordinaria è sin da ora validamente costituita ed idonea a deliberare in merito agli argomenti posti all'ordine del giorno, essendo stato raggiunto il *quorum* previsto dalla legge e dell'art. 9 dello statuto sociale.

Prima di procedere alla trattazione degli argomenti posti all'ordine del giorno, il Presidente invita i partecipanti a far presente l'eventuale carenza di legittimazione al voto ai sensi degli artt. 120, comma 5, 121, comma 6, e 122, comma 4, del TUF, nonché dell'art. 2359-*bis* del codice civile.

Dato atto che nessuno effettua dichiarazioni a riguardo, il Presidente ricorda ai presenti quanto segue:

- come da raccomandazione Consob e da consuetudine dell'assemblea di Eukedos, che sono presenti in sala, per necessità operative, alcuni collaboratori della Società e che è stato permesso, ove presenti, ad esperti, analisti finanziari e giornalisti qualificati di assistere alla riunione.

- le comunicazioni degli intermediari ai fini dell'intervento alla presente assemblea dei soggetti legittimati, sono state effettuate ai sensi delle vigenti disposizioni in materia;

- è stata accertata la legittimazione all'intervento dei soggetti ammessi al voto ed in particolare è stata effettuata la verifica della rispondenza alle vigenti disposizioni di legge e di statuto delle deleghe portate dagli intervenuti e le deleghe sono state acquisite agli atti sociali;

- sono stati espletati gli adempimenti relativi all'informativa verso il pubblico e Consob ai sensi di legge ed in conformità al Regolamento Emittenti, come successivamente modificato ed integrato;

- la documentazione relativa agli argomenti all'ordine del giorno è stata tempestivamente depositata, ai sensi delle disposizioni vigenti, presso la sede sociale, nonché messa a disposizione del pubblico sul sito *internet* della Società e con le altre modalità previste dalle disposizioni applicabili;

- come menzionato in precedenza, in data 9 marzo 2018 è pervenuta alla società una richiesta di integrazione dell'ordine del giorno, presentata ai sensi dell'art. 126-bis del TUF, da parte del socio First Capital S.p.A. corredata da una relazione illustrativa, la documentazione è stata messa a disposizione del mercato nei termini e con le modalità previste dalle norme vigenti.

- come indicato nell'avviso di convocazione, pubblicato in data 27 febbraio 2018, e consentito dall'art. 10 dello Statuto sociale, la Società non intende avvalersi della facoltà di designare un rappresentante *ex art. 135 undecies* del TUF;

- in relazione all'odierna assemblea **non** è stata promossa sollecitazione di deleghe *ex art. 136 e ss.* del TUF;

- **non sono** pervenute alla società domande scritte prima dell'assemblea ai sensi dell'art. 127-*ter* del TUF

Il Presidente comunica inoltre che, anche a norma dell'art. 85 del Regolamento Emissori:

a. l'attuale capitale sociale sottoscritto e versato della Società è pari a Euro 28.703.679,20, suddiviso in n.22.741.628 azioni ordinarie prive di indicazione del valore nominale, ammesse alle negoziazioni presso il Mercato MTA organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A.;

b. la società non detiene azioni proprie in portafoglio;

c. dalle risultanze del libro soci, dalle comunicazioni ricevute ai sensi dell'art. 120 del TUF, nonché dalle altre informazioni a disposizione e dai dati rilevati dalle comunicazioni assembleari, risulta che gli azionisti possessori di azioni con diritto di voto in misura superiore al 5%) del capitale sociale sottoscritto e versato, sono i seguenti:

1 - Arkigest S.r.l. per n. 9.041.054 azioni, pari al 39,756% del capitale sociale;

2 - First Capital SpA per n. 4.515.000 azioni, pari a circa il 19,853% del capitale sociale;

3 - Carlo Iculano per n. azioni 1.279.296, pari al 5,625% del capitale sociale per il tramite di Toscofina sas;

d. che la società è a conoscenza dell'esistenza di due patti parasociali:

i) un patto di sindacato relativo ad Eukedos ai sensi dell'art. 2341-bis c.c., qualificabile quale sindacato di voto ai sensi dell'art. 122, comma 1, del TUF, contenente altri impregni riconducibili alla categoria di cui all'art. 122, comma 5, lettere a) e b), del TUF, sottoscritto, in data 21 agosto 2017, dai soci Arkigest S.r.l. e Toscofina sas ("Patto Arkigest"). I soci aderenti hanno conferito al Patto Arkigest n.

10.340.350 azioni corrispondenti al 45,381% del capitale sociale della Società;

ii) un patto di sindacato relativo ad Eukedos ai sensi dell'art. 2341-bis c.c. qualificabile quale sindacato di voto ai sensi dell'art. 122, comma 1, del TUF, contenente altri impregni riconducibili alla categoria di cui all'art. 122, comma 5, lettere a) e b), del TUF, stipulato in data 20 dicembre 2017 ed integrato in data 1 marzo 2018,

dai soci First Capital S.p.A., il dott. Fedele De Vita e BANOR SICAV ("Patto First Capital"). I soci aderenti hanno conferito al Patto First Capital n. 6.738.045 azioni corrispondenti al 29,629% del capitale sociale della Società;

e. la società non è soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte di altre società;

Il presidente ricorda che dal verbale della presente adunanza risulterà:

- l'elenco definitivo nominativo dei partecipanti all'assemblea, in proprio o per delega, con l'indicazione del numero delle azioni per le quali è stata effettuata la comunicazione da parte dell'intermediario all'emittente ai sensi dell'articolo 83-sexies del TUF, nonché il nominativo del delegante e, ove si verifichi, il caso di soggetto votante in qualità di creditore pignoratizio, riportatore o usufruttuario, sarà allegato al verbale della presente assemblea;

- l'elenco nominativo dei soggetti che hanno espresso voto favorevole, voto contrario, si sono astenuti o si sono allontanati prima di una votazione e il relativo numero di azioni possedute, risulterà dal verbale della presente assemblea;

Ai sensi del D. Lgs. 196/2003 in materia di protezione dei dati personali, il Presi-

dente informa che:

- i dati dei partecipanti all'assemblea vengono raccolti e trattati dalla società esclusivamente ai fini dell'esecuzione degli adempimenti assembleari e societari obbligatori, analogamente per quanto concerne la verbalizzazione da parte di me Notaio

- sarà altresì inserita nel verbale dell'assemblea la sintesi degli interventi con l'indicazione nominativa degli intervenuti, le risposte fornite e le eventuali dichiarazioni a commento, salvo la facoltà degli intervenuti di presentare testo scritto degli interventi stessi.

- non sussistono cause di sospensione dall'esercizio del diritto di voto di cui all'art.

22, comma 3, del D.Lgs. 21 novembre 2007, n. 231 (*NORMATIVA ANTIRICLACAGGIO*).

\*\*\*\*\*

Prima di passare alla trattazione degli argomenti all'ordine del giorno, il Presidente comunica che le votazioni avverranno per alzata di mano, con rilevazione nominativa degli azionisti contrari o astenuti, che dovranno verbalmente comunicare il loro nominativo ed il nominativo dell'eventuale delegante, nonché il numero delle azioni rappresentate in proprio o per delega.

Il Presidente quindi effettua queste ultime precisazioni ed informazioni:

a) invita gli azionisti, nel limite del possibile, di non abbandonare la sala nel corso dell'assemblea; gli azionisti intervenuti o altri legittimi che, per qualsiasi ragione, dovessero allontanarsi dai locali in cui si tiene l'assemblea prima del termine della stessa, sono tenuti a darne comunicazione agli addetti della Società, i quali rilasceranno un apposito contrassegno; ricordando che, per essere riammessi, gli azionisti intervenuti e gli altri legittimi, dovranno restituire il contrassegno ricevuto e ciò

per permettere la regolarità dello svolgimento dell'assemblea e delle operazioni di voto.

b) informa che la richiesta di intervento sui singoli argomenti all'ordine del giorno deve essere presentata al personale incaricato dalla Società presente all'ingresso dei locali, indicando l'argomento al quale l'intervento si riferisce.

c) ricordo di avere facoltà discrezionale, come presidente, di autorizzare la richiesta di intervento per alzata di mano.

d) al fine di facilitare i lavori assembleari, gli azionisti sono invitati a fare interventi chiari, concisi e strettamente pertinenti alle materie poste all'ordine del giorno e vi ricordo che nel rispetto dell'articolo 6 del Regolamento Assembleare il periodo di tempo a disposizione di ciascun oratore per svolgere il suo intervento di norma non è inferiore a 5 minuti e non superiore ai 10 minuti, con possibilità di eventuale replica della durata massima di 5 minuti. Al fine di garantire il miglior svolgimento dei lavori assembleari nell'interesse di tutti i presenti, il Presidente precisa che gli interventi e le repliche saranno da considerarsi terminati una volta esaurito il tempo massimo e la parola passerà all'azionista successivo. Invita coloro che prendono la parola a fornire ove lo ritengano opportuno un testo scritto dell'intervento per la verbalizzazione. Tutte le domande verranno raccolte ed, al termine di tutti gli interventi, la Società provvederà a fornire tutte le risposte.

\*\*\*\*\*

Tutto quanto sopra esposto e precisato il Presidente inizia la trattazione del **primo punto all'ordine del giorno dell'assemblea ordinaria:**

*“Autorizzazione al Consiglio di Amministrazione a dare esecuzione agli obblighi assunti da Eukedos S.p.A. nell'accordo transattivo sottoscritto in data 19 febbraio 2013 con Arkigest S.r.l. (“Transazione”) e, conseguentemente, a completare l’ac-*

*quisizione dell'intera partecipazione al capitale sociale di Pianeta Anziani S.r.l. ai termini e alle condizioni di cui alla Transazione, così come successivamente integrata e modificata”.*

Il Presidente informa che la documentazione è stata messa a disposizione dei soci e di chi ne volesse prendere visione nei termini e nelle modalità di legge.

Il Presidente propone di omettere la lettura dei documenti allegati, ad eccezione della Relazione Illustrativa predisposta dal Consiglio di Amministrazione; tutti i presenti approvano per acclamazione.

Il Presidente da lettura della Relazione Illustrativa dopo di che consegna a me Notaio il testo di detta relazione che si allega al presente atto sotto la lettera "B" firmata a norma di legge ed omessane la lettura per espressa dispensa del Comparente, nulla opponendo gli intervenuti all'Assemblea.

Prima di aprire la discussione, il Presidente dichiara di ritenere opportuno effettuare alcune precisazioni ed evidenziare alcuni aspetti che possono essere importanti per la decisione sul primo punto all'ordine del giorno da parte dell'Assemblea.

i. L'acquisizione del 100% (“**Partecipazione**”) del capitale sociale di Pianeta Anziani S.r.l. (“**Operazione**”) è stata oggetto di numerose valutazioni da parte sia del Consiglio di Amministrazione sia del Comitato Parti Correlate - nella sua composizione attuale - che di professionisti a diverso titolo chiamati a valutarne la fattibilità e la legittimità; in nessun caso è stata posta in dubbio la correttezza formale delle procedure seguite per la discussione e l'approvazione dell'Operazione che è stata altresì oggetto di due ulteriori perizie, prima di quella redatta dal prof. Liberatori;

ii. l'Operazione, infatti, approvata nel 2013 dagli organi societari competenti, è disciplinata in un accordo transattivo già sottoscritto dalla Società (“**Transazione**”)

che prevede specifici diritti ed obblighi in capo alla Società; non è quindi modificabile per iniziativa unilaterale di una delle parti. Come precisato nel documento informativo del 25 febbraio 2013, infatti, la Transazione è stata sottoscritta al fine di definire transattivamente il contenzioso a suo tempo pendente dinanzi al tribunale di Firenze tra Arkigest ed Eukedos ed avente ad oggetto il contratto per la compravendita della Partecipazione perfezionatosi in data 10 aprile 2010, nonché per evitare ulteriori rischi in capo ad Eukedos;

iii. il corrispettivo per l'acquisto della Partecipazione concordato nella Transazione è, quindi, stato determinato anche avendo in considerazione le reciproche rinunce che le parti della Transazione hanno effettuato;

iv. alla luce di quanto sopra, oggetto della valutazione e dell'autorizzazione assembleare oggi richiesta, non è la sottoscrizione di un accordo vincolante per l'acquisto della Partecipazione, bensì la mera esecuzione dell'Operazione secondo i termini di cui alla Transazione, in relazione alla quale, pur non essendo strettamente necessario, il Consiglio di Amministrazione, per garantire il massimo della trasparenza, ha ritenuto comunque opportuno ripetere le medesime procedure previste per le più importanti operazioni con Parti Correlate. Di conseguenza, a mio avviso, l'Operazione non può essere valutata - e la relativa autorizzazione assembleare oggi richiesta non può essere deliberata - senza tener conto che esiste un accordo vincolante (la Transazione) che già contempla l'obbligo della Società a procedere con l'Operazione a condizioni chiaramente concordate;

v. gli amministratori di Eukedos si sono più volte attivati al fine di rinegoziare alcune condizioni della Transazione e, infatti, hanno ottenuto (a) più proroghe del termine per dare esecuzione alla Transazione; nonché (b) una modifica delle condizioni per il rimborso di un finanziamento concesso a Pianeta Anziani. Arkigest è stata

però fino ad ora indisponibile a concedere ulteriori modifiche alle condizioni della

Transazione;

vi. come evidenziato nella Relazione Illustrativa al punto 1 all'Ordine del Giorno della presente Assemblea e come già deliberato dal Consiglio di Amministrazione nella seduta del 26 febbraio 2018, la mancata autorizzazione a compiere l'Operazione da parte dell'Assemblea comporterà l'esercizio della way out e la perdita integrale della caparra già versata ad Arkigest con conseguente necessità per il Consiglio di Amministrazione di svalutare integralmente, nel progetto di bilancio di imminente approvazione, il residuo credito per Euro 2.850.000,00.

Il Presidente quindi dichiara aperta la discussione sul primo punto all'ordine del giorno e chiedo agli aventi diritto che intendono intervenire di voler cortesemente dire il loro nome e Cognome.

Prende la parola il dott. La Pietra, rappresentante legale di First Capital S.p.A. presentando un documento scritto, l'intervenuto dichiara che il documento è stato redatto in ordine all'intero complesso degli argomenti all'Ordine del Giorno.

Su richiesta del Presidente il socio First Capital S.p.A. precisa che l'intervento è articolato in quattro punti dei quali i primi due sono specificamente riferiti al primo punto all'OdG, mentre gli ultimi due sono specificamente riferiti al secondo punto all'OdG.

Il Presidente chiede al socio che la sua esposizione sia ripartita tra i due punti, il socio concorda.

Viene data quindi lettura dei primi due punti dell'intervento che qui di seguito si scrivono.

Intervento di First Capital S.p.A. sul primo punto all'OdG.

*Innanzitutto, dato che il corrispettivo della Transazione è variabile in funzione*

del tempo e dei risultati economico-finanziari correnti di Pianeta Anziani S.r.l. (di seguito, "Pianeta Anziani"), richiediamo un aggiornamento circa l'andamento della società, con particolare riferimento al tasso di occupazione, all'EBITDA e alla PFN, poiché tutte le considerazioni riportate nella relazione illustrativa del Consiglio di Amministrazione di Eukedos S.p.A. (di seguito, anche "Eukedos" o la "Società") fanno riferimento a valori contabili di Pianeta Anziani risalenti al primo semestre 2017. Un aggiornamento sui risultati servirebbe, inoltre, a verificare l'effettivo raggiungimento dei risultati di piano dichiarati.

Corre, inoltre, l'obbligo di fare presente come la relazione illustrativa del Consiglio di Amministrazione di Eukedos datata 26 febbraio 2018 contenesse dati che a noi apparivano incompleti o comunque non chiari se non fuorvianti e, solo successivamente alla richiesta di integrazione dell'ordine del giorno inviata da First Capital in data 9 marzo 2018, sono stati parzialmente integrati con comunicato stampa del 16 marzo 2018.

Vorremmo quindi evidenziare in modo più esplicito i differenziali tra il prezzo di compravendita della Transazione e il valore di perizia.

Secondo quanto riportato nella Relazione Illustrativa del Consiglio di Amministrazione di Eukedos del 26 febbraio 2018, fatto salvo il ricalcolo da effettuarsi alla data del closing sulla base delle effettive risultanze contabili, il prezzo di compravendita della Transazione sarebbe ad oggi il seguente:

- A) Enterprise value uguale ad Euro 9.900.000;
- B) Posizione Finanziaria Netta di Pianeta Anziani al 30 giugno 2017 (salvo calcolo della PFN effettiva alla data del closing) uguale a debito per Euro 2.620.000;
- C) Equity value per il 100% di Pianeta Anziani uguale ad Euro 7.280.000.

La perizia di stima del professor Giovanni Liberatore, datata 18 ottobre 2017, per-

viene invece ad un valore della partecipazione totalitaria in Pianeta Anziani (equity value) di Euro 4.220.000 valore che incrementato della Posizione Finanziaria Netta come sopra indicata, conduce ad un enterprise value di Euro 6.840.000.

Pertanto, il prezzo della Transazione, risulta superiore di ben Euro 3.060.000 rispetto al valore di perizia. Inoltre, l'equity value di perizia di Euro 4.220.000 è addirittura inferiore di Euro 1.500.000 rispetto alla caparra di Euro 5.700.000 già versata da Eukedos in favore di Arkigest S.r.l.. Né si può dimenticare che tale caparra è stata versata nell'anno 2008, con la conseguenza che tali non trascurabili fondi sono rimasti nella disponibilità della controllante Arkigest S.r.l. per un periodo di circa 10 anni, risultando quindi ovviamente infruttuosi e non utilizzabili dalla nostra Società.

Alla luce di quanto precede, appare evidente che l'esecuzione della Transazione alle condizioni dell'accordo transattivo del 19 febbraio 2013, così come successivamente integrate e modificate, non sia conveniente per la Società e non possa ritenersi svolta a condizioni di mercato.

Per contro, l'esercizio del Diritto di Way Out comporterebbe la perdita da parte di Eukedos di una caparra o penale di magnitudine completamente anomala rispetto a qualsiasi riferimento di mercato e/o di equità, circostanza quest'ultima che solleva anche dubbi non trascurabili sulla validità, efficacia e vincolatività della clausola stessa. Il valore della caparra di Euro 5.700.000 è infatti pari a circa l'80% dell'equity value di Euro 7.280.000 stabilito nell'accordo transattivo e addirittura a oltre il 135% dell'equity value di Euro 4.220.000 stimato nella perizia del professor Liberatore.

Riteniamo utile svolgere alcune ulteriori osservazioni sulle condizioni dell'operazione, che rafforzano le perplessità circa questa operazione tra soggetti correlati:

- nella documentazione resa disponibile, non vi sono indicazioni sulle fonti finan-

ziarie necessarie per procedere all'acquisto di Pianeta Anziani (saldo prezzo e rimborso della Posizione Finanziaria Netta per un cash-out complessivo di Euro 4.200.000 più interessi passivi su finanziamento Arkigest S.r.l.) e per sostenere il conseguente incremento della PFN di gruppo - probabilmente aggravata da ulteriori posizioni debitorie a breve di natura finanziaria nel bilancio di Pianeta Anziani.

- il Consiglio di Amministrazione di Eukedos non pare aver fornito indicazioni e riflessioni circa l'inquadramento dell'acquisizione Pianeta Anziani nella più ampia strategia del gruppo Eukedos. Con un tasso di occupazione previsto del 19% a fine 2017, Pianeta Anziani è ubicata in una regione finora non presidiata dal gruppo, che invece concentra la sua attività in Lombardia e che ha solo di recente reintegrato nel perimetro di gruppo la business unit in Abruzzo, dopo aver cercato, senza successo, di venderla;

- da una analisi della documentazione fornita agli Azionisti, sembrerebbe che gli accordi tra le parti Eukedos ed Arkigest S.r.l. non hanno mai previsto e/o regolato anche la cessione del finanziamento soci in Pianeta Anziani. Tale operazione dovrebbe verosimilmente considerarsi una operazione di maggiore rilevanza e quindi da trattarsi nel Consiglio di Amministrazione di Eukedos o nel Comitato per le Operazioni con Parti Correlate, almeno per la definizione dei suoi termini essenziali come importo di acquisto, termini di pagamento ed interessi riconosciuti;

- questi elementi negativi di natura strategica, finanziaria, patrimoniale ed economica, destano particolare preoccupazione in quanto discenderebbero da un'operazione che vede come controparte formale e sostanziale lo stesso socio di controllo della Società.

Il Presidente ringrazia il socio per il suo contributo e, dato il contenuto dell'intervento, chiede di sospendere, come previsto dal regolamento, i lavori assembleari

per elaborare una risposta.

Nessuno richiedendo la parola, il Presidente sospende i lavori alle ore 12 (dodici) e minuti zero (0).

Alle ore 14 (quattordici) e minuti zero (0) si riprendono i lavori.

Preliminamente il Presidente constata e fa constatare che sono presenti oltre al Comparente, Presidente dell'Assemblea - Presidente del C.d'A. ed Amministratore delegato i Signori:

- Simona Palazzoli,

- Stefano Romagnoli,

- Antonino Iculano

- Sonia Turconi,

- Marco di Lorenzo

- Giovanni Del Vecchio;

ha giustificato l'assenza il Consigliere - Romina Simona Nenci,

che del Collegio Sindacale sono presenti i Signori Sindaci:

Riccardo Giannino, Presidente,

Maddalena Sgambati, Sindaco,

Mirco Zucca, Sindaco.

Sono inoltre presenti nove (9) aenti diritto, partecipanti in proprio o per delega,

per complessive n° 17.062.831 (diciassettemilionisessantaduemilaottocentotrentu-

no) azioni ordinarie, regolarmente depositate ed aenti diritto ad altrettanti voti,

che rappresentano il 75,029% (settantacinque virgola zero ventinove per cento) di

22.741.628 (ventidue milioni settecentoquarantunomila seicentoventotto) azioni ordi-

narie; le persone fisicamente presenti in sala sono otto (8) e precisamente:

Toscofina di Carlo Iculano e C S.A.S. rappresentata da Ferrara Mirco per delega

1.279.296 (unmilioneduecentosettantanovemiladuecentonovantasei) pari al 5,625%,

Arkigest S.r.l., rappresentata da Ferrara Mirco per delega 9.041.054 (novemilioni-quarantunomilacinquantaquattro) azioni pari al 39,756%,

ISHARES VII PLC, rappresentata da Tomaino Roberto, per delega, 2.973 (duemilaovecentosettantatré) azioni pari allo 0,013%,

De Vita Fedele rappresentato da Malberti Corrado, per delega, 1.123.045 (unmilio-necentoventitremilaquarantacinque) azioni pari al 4,938%,

First Capital S.p.A. rappresentata da La Pietra Paolo Giuseppe quale rappresentante legale, 4.515.000 (quattromilionicinquecentoquindicimila) azioni pari al 19,853%,

Di Lorenzo Marco rappresentato da Ventoruzzo Marco, per delega, 1.400 (millequattrocento) azioni pari al 0,006%,

Banor Sicav - Italy Long Short Equity, rappresentata dal Signor Di Meo Stefano, per delega, 1.100.000 (unmilionecentomila) azioni pari al 4,837%,

Venturini Alessandra, rappresentata da Foffano Francesco per delega 1 (una) azione pari al 0,000%,

Capiluppi Andrea in proprio 62 (sessantadue) azioni pari al 0,000%.

Per un:

a) totale di azioni in proprio 4.515.062,

b) totale azioni per delega 12.547.769,

e così per totali 17.062.831 (diciassettemilionisessantaduemilaottocentotrentuno) azioni ordinarie, che rappresentano il 75,029%.

Il Presidente da quindi lettura della risposta all'intervento svolto dal socio First Capital S.p.A.

Risposta del Presidente del C.d'A. all'intervento del socio First Capital S.p.A.:

*Arkigest ha comunicato, ovviamente sempre salvo verifica da parte di Eukedos alla*

*data del closing, i dati rilevanti per la transazione:*

*Tasso di occupazione della struttura:*

*al 31 dicembre 2017: media annua 23,9%*

*alla data odierna media YTD: 32,5%*

*alla data odierna puntuale: 38,8%*

*Prezzo rivalutato al 28 febbraio 2018: euro 9.805.000,00 (euro 9.100.000,00 rivalutati all'1,5% per 5 anni e due mesi)*

*Aggiustamento prezzo*

*Ebitda esercizio 2017 euro -92.000,00*

*Fatturato 2017 euro 638.000,00\*15% euro -96.000,00 (pari al valore del godimento dell'immobile)*

*Ebitda proforma (al netto del godimento dell'immobile) euro -188.000,00\*6= euro -1.128.000,00*

***Prezzo risultante 9.100.000,00 (valore minimo previsto) (N.B. il dato del Prof Liberatore 9.900.000,00)***

*La transazione prevede che nella Posizione Finanziaria Netta (PFN) siano considerati:*

- + debiti finanziari a breve termine
- + debiti finanziari a medio lungo termine
- + debiti finanziari verso imprese controllate collegate e controllanti
- - crediti finanziari verso imprese controllate collegate e controllanti
- - depositi bancari e postali
- - assegni
- - denaro e valori in cassa

*PFN contrattuale*

*PFN al 28 febbraio 2018: euro 3.200.000,00 circa,*

*PFN al 31 dicembre 2017: euro 3.200.000,00 circa.*

*Come richiesto dal Socio First Capital nel proprio intervento si indica l'ammontare dello scaduto comunicato da Arkigest:*

*Scaduto al 28 febbraio 2018: euro 100.000,00 circa,*

*Scaduto al 31.12.2017: euro 100.000,00 circa.*

Alle ore quattordici (14) e minuti quindici (15) il socio First Capital S.p.A. richiede una brevissima sospensione per puntualizzare la sua replica alla risposta del Presidente.

La richiesta viene accolta e l'assemblea viene sospesa.

Alle ore quattordici (14) e minuti venticinque (25) il Socio First Capital S.p.A. espone la sua replica.

*Il socio ringrazia per la replica concessagli ed osserva:*

*1. Prende atto dei dati forniti sul tasso di occupazione della struttura e reputa che difficilmente la società potrà raggiungere già nel 2018 il punto di pareggio,*

*2. Il socio fa un'osservazione in merito alla PFN: si dovrebbe dedurre che non esistono altri debiti di natura commerciale con la controllante; precisa che ciò costituisce una domanda al C.d'A..*

*3. Il socio osserva che i debiti scaduti hanno natura finanziaria e che, quindi, dovrebbero fare parte della PFN.*

*4. Il socio, sulla "copertura e sostenibilità della dilazione sotto la responsabilità del C.d.A.", osserva che trattasi di mera dichiarazione di principio priva di dimostrazione e sforzata di elementi di supporto.*

*5. Il socio, in ordine all'ubicazione dell'intervento - trattandosi di regione diversa dal luogo in cui la società svolge la sua attività, concentrata prevalentemente nel*

*nord Italia - riprende le stesse osservazioni di cui al punto 4.*

*Per tali motivi il socio ritiene non superati i rilievi svolti nel suo intervento, dà atto inoltre che non appaiono esplicitate le "reciproche concessioni" cui si fa riferimento parlando della Transazione, conclude affermando che, in ogni caso, deve farsi riferimento a prassi e valori di mercato per valutare la correttezza dei dati in gioco e la convenienza dell'operazione.*

Prende la parola il socio Venturini

*Il socio osserva:*

*1. nella remota ipotesi in cui non si faccia l'operazione di acquisizione dell'intero capitale di Pianeta Anziani S.r.l., gli effetti di tale mancata operazione potranno desumersi dalla relazione finanziaria annuale?*

*2. sulle affermazioni di First Capital S.p.A. richiede se il socio abbia fatto o meno una stima autonoma in ordine al tasso di occupazione necessario per il raggiungimento del punto di pareggio.*

Nessuno chiedendo la parola, il Presidente dà una breve risposta alle repliche:

Risposta alla replica di First Capital

- *Si prende atto dell'opinione del socio First Capital non avendo evidenza delle informazioni sulla base delle quali il socio abbia fondato le proprie affermazioni.*

- *La perizia del Prof Liberatore ipotizza per il 2018 un tasso di occupazione pari al 39% di fatto coincidente con il dato puntuale al 29.3.2018 del 38,8%. In base a tale perizia si otterrebbe il break-even operativo. Il piano redatto dallo stesso prevede un utile di esercizio solo a patire dal 2019*

- *I debiti commerciali correnti di qualunque natura non sono rilevanti ai fini della determinazione del prezzo. I debiti commerciali esistenti sono a normali con-*

dizioni di mercato. Non esiste scaduto nei confronti della controllante.

- *Dati i risultati attesi dal piano industriale i flussi generati dalla gestione corrente risultano sufficienti alla copertura finanziaria dell'intera operazione nei tempi concordati.*
- *Il piano industriale, frutto dell'esperienza e della competenza del management e dei risultati dallo stesso conseguiti e a cui afferiscono tali scelte, prevede acquisizioni di strutture accreditate almeno al 50% su tutto il territorio nazionale.*
- *Le motivazioni di una transazione non possono prescindere anche dallo stato della causa che ovviamente non ha nessun riflesso con il mercato.*

Risposta all'intervento del socio Venturini

- *Gli effetti dell'operazione, in ogni caso, saranno evidenziati nella relazione finanziaria fra le componenti non ricorrenti.*

Nessun altro domandando la parola, il Presidente richiede a me Notaio di dare lettura della proposta di delibera e all'assemblea di procedere a votazione palese per alzata di mano.

Io Notaio, aderendo alla richiesta del Comparente do lettura della proposta di delibrazione che qui di seguito si trascrive

**“L'Assemblea Ordinaria degli Azionisti:**

- **preso atto della relazione illustrativa;**
- **ritenuto di interesse della Società l'esecuzione dell'operazione ivi descritta;**
- **preso atto che il Collegio Sindacale ha confermato che sono state osservate le disposizioni di legge e di regolamento nonché le procedure interne in materia di operazioni con parti correlate;**
- **preso atto che la mancata autorizzazione comporta l'esercizio della way**

**out come previsto al punto 4 della Transazione**

*delibera*

i) **di autorizzare il Consiglio di Amministrazione a dare esecuzione agli obblighi assunti da Eukedos S.p.A. nell'accordo transattivo sottoscritto in data 19 febbraio 2013 con Arkigest S.r.l. - e successive modifiche ed integrazioni - ("Transazione") e, conseguentemente, a completare l'acquisizione dell'intera partecipazione al capitale sociale di Pianeta Anziani S.r.l. ai seguenti termini e condizioni:**

- **acquisizione da parte di Eukedos del 100% del capitale sociale di Pianeta Anziani entro il termine del 30 marzo 2018, o nel diverso luogo e ora che siano stati stabiliti per iscritto fra le parti, assistita dalle rappresentazioni e garanzie di cui alla Transazione;**
- **prezzo di compravendita pari all'importo risultante dalla seguente formula:**

(a) **euro 9.100.000,00 + (più) rivalutazione, da calcolarsi su tale importo di euro 9.100.000,00 in ragione dell'1,50% annuo a partire dal 1° gennaio 2013 e sino alla data di esecuzione + (più) {[Ebitda - (meno) 15% del fatturato] x (per) 6} - (meno) la PFN, restando inteso che il prezzo di compravendita non potrà essere, prima della variazione della PFN, inferiore ad euro 9.100.000,00 né eccedere euro 10.500.000,00;**

- **pagamento del saldo prezzo pari al risultato della formula sopra riportata, al quale dovrà essere sottratto l'importo della caparra confirmatoria già versata, pari a Euro 5.700.000,00;**
- **restituzione, da parte di Pianeta Anziani, del finanziamento erogato da Arkigest a Pianeta Anziani, attualmente in essere, nel termine massimo di 7 an-**

**ni, ad un tasso di interesse pari al 5% calcolato su base annua"**

Il Presidente, con l'ausilio di me Notaio, accerta che non vi siano variazioni nelle presenze constatando e facendo constatare che sono presenti nove (9) aventi diritto, partecipanti in proprio o per delega, per complessive n° 17.062.831 (diciassettemilioniessantaduemilaottocentotrentuno) azioni ordinarie, regolarmente depositate ed aventi diritto ad altrettanti voti, che rappresentano il 75,029% (settantacinque virgola zero ventinove per cento) di 22.741.628 (ventiduemilionisettcentoquarantunomilaseicentoventotto) azioni ordinarie; le persone fisicamente presenti in sala sono otto e precisamente:

Toscofina di Carlo Iculano e C S.A.S. rappresentata da Ferrara Mirco per delega 1.279.296 (unmilioneduecentosettantanovemiladuecentonovantasei) pari al 5,625%, Arkigest S.r.l., rappresentata da Ferrara Mirco per delega 9.041.054 (novemilioni-quarantunomilacinquantaquattro) azioni pari al 39,756%, ISHARES VII PLC, rappresentata da Tomaino Roberto, per delega, 2.973 (duemilanovecentosettantatré) azioni pari allo 0,013%,

De Vita Fedele rappresentato da Malberti Corrado, per delega, 1.123.045 (unmilionecentoventitremilaquarantacinque) azioni pari al 4,938%,

First Capital S.p.A. rappresentata da La Pietra Paolo Giuseppe quale rappresentante legale, 4.515.000 (quattromilionicinquecentoquindicimila) azioni pari al 19,853%,

Di Lorenzo Marco rappresentato da Ventoruzzo Marco, per delega, 1.400 (millequattrocento) azioni pari al 0,006%,

Banor Sicav - Italy Long Short Equity, rappresentata dal Signor Di Meo Stefano, per delega, 1.100.000 (unmilionecentomila) azioni pari al 4,837%,

Venturini Alessandra, rappresentata da Foffano Francesco per delega 1 (una) azione pari al 0,000%,

Capiluppi Andrea in proprio 62 (sessantadue) azioni pari al 0,000%.

Per un:

a) totale di azioni in proprio 4.515.062,

b) totale azioni per delega 12.547.769,

e così per totali 17.062.831 (diciassettemilioniessantaduemilaottocentotrentuno) azioni ordinarie, che rappresentano il 75,029%.

Prende la parola il Signor Mirco Ferrara in rappresentanza di Arkigest S.r.l. e di Toscana di Carlo Iculano S.A.S. dichiarando che, stante la posizione di conflitto di interesse dei soci, non parteciperà alla votazione.

Dopo di che il Presidente mette ai voti la proposta di deliberazione, chiedendo che l'assemblea proceda a votazione palese per alzata di mano. I signori azionisti che intendono approvare alzano la mano.

Favorevoli: Nessun socio

Contrari:

ISHARES VII PLC, rappresentata da Tomaino Roberto, per delega, 2.973 (duemilanovecentosettantatré) azioni pari allo 0,013%,

De Vita Fedele rappresentato da Malberti Corrado, per delega, 1.123.045 (unmilionecentoventitremilaquarantacinque) azioni pari al 4,938%,

First Capital S.p.A. rappresentata da La Pietra Paolo Giuseppe quale rappresentante legale, 4.515.000 (quattromilioni cinquecentoquindicimila) azioni pari al 19,853%,

Banor Sicav - Italy Long Short Equity, rappresentata dal Signor Di Meo Stefano, per delega, 1.100.000 (unmilionecentomila) azioni pari al 4,837%,

Astenuti

Di Lorenzo Marco rappresentato da Ventoruzzo Marco, per delega, 1.400 (millequattrocento) azioni pari al 0,006%,

Venturini Alessandra, rappresentata da Foffano Francesco per delega 1 (una) azione pari al 0,000%,

Capiluppi Andrea in proprio 62 (sessantadue) azioni pari al 0,000%.

Io Notaio, fatti gli opportuni conteggi, dato atto che del voto del socio in conflitto di interessi non si tiene conto nella determinazione del quorum deliberato

### **DICHIARO**

Che la proposta NON è approvata a maggioranza per

1. *azionisti contrari n. 4 (quattro) per complessive n. 6.741.018 (seimilioni settecentoquarantunomila diciotto) azioni su 6.742.481 (seimilioni settecentoquarantaduemilaquattrocentottantuno).*

2. *azionisti astenuti n. 3 (tre) per complessive n. 1.463 (millequattrocentosessantatre) azioni su 6.742.481 (seimilioni settecentoquarantaduemilaquattrocentottantuno). ”*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

Il Presidente passa quindi alla trattazione del **secondo punto all'ordine del giorno**

che prevede “*Proposta al Consiglio di Amministrazione di perseguire ogni possibilità di contestare la validità, vincolatività ed efficacia del cosiddetto accordo transattivo sottoscritto in data 19 febbraio 2013 con Arkigest S.r.l. e/o di rinegoziarne il contenuto al fine di riportarne le condizioni a equità”.*

Il Presidente fa presente agli intervenuti che tale punto all'ordine del giorno è stato inserito su richiesta del socio First Capital S.p.A. pervenuta alla società nei termini.

Informa che la documentazione è stata messa a disposizione dei soci e di chi ne volesse prendere visione nei termini e nelle modalità di legge.

Preliminariamente alla discussione del secondo punto all'ordine del giorno, il Presidente ritiene opportuno sottolineare:

- a. che la formulazione del punto all'ordine del giorno è fuorviante sia sotto l'aspetto letterale che sotto quello sostanziale;
- b. dal punto di vista letterale: il riferimento al "cosiddetto" accordo transattivo sembra, infatti, voler mettere in dubbio l'esistenza e la natura della Transazione, circostanze sulle quali non esiste alcun dubbio, come peraltro evidenziato nel parere legale richiesto ed ottenuto dal Consiglio di Amministrazione e messo a disposizione dell'Assemblea.
- c. dal punto di vista sostanziale: si ritiene che la questione sulla quale si richiede all'assemblea di deliberare non sia di competenza assembleare. Infatti:
  - la decisione di avviare - o meno - un contenzioso con una terza parte - o, comunque, di contestare la validità di un accordo contrattuale - è questione puramente gestoria e, quindi, di competenza esclusiva del Consiglio di Amministrazione, secondo quanto previsto dall'articolo 2380 *bis* c.c.;
  - l'articolo 2364, comma 1, n.5, c.c. è chiaro nel prevedere che l'assemblea delibera solo ed esclusivamente sulle autorizzazioni eventualmente richieste dallo statuto per il compimento di determinati atti degli amministratori; con la riforma del diritto societario è stata eliminata la possibilità che l'Assemblea delibera "sugli altri oggetti attinenti alla gestione della società riservati alla sua competenza dall'atto costitutivo, o sottoposti al suo esame dagli amministratori ...", così chiarendo l'impossibilità per l'assemblea di assumere un ruolo gestoria della Società;
  - l'articolo 12 dello statuto della Società prevede che l'assemblea "autorizza il compimento di operazioni con parti correlate eventualmente sottoposte al suo esame dal Consiglio di Amministrazione ai sensi delle procedure interne della So-

*cietà...”.*

Il punto all’ordine del giorno inserito su richiesta di First Capital non rispetta alcuno dei suddetti requisiti; ogni eventuale delibera, quindi, non sarà in alcun modo vincolante per il Consiglio di Amministrazione;

d. ciò premesso, al fine di garantire la più ampia trasparenza ed agevolare il dibattito a beneficio di tutti gli azionisti, il Consiglio di Amministrazione non si è opposto a che l’ordine del giorno fosse integrato come da richiesta del socio First Capital S.p.A.;

e. ai fini della discussione, il Presidente ritiene opportuno evidenziare che la Transazione è chiara nello stabilire i termini e le condizioni dell’Operazione ed Arkigest è stata fino ad ora indisponibile a concedere modifiche alle condizioni di cui alla Transazione ulteriori rispetto a quelle già accordate;

f. a tal riguardo, è necessario che gli amministratori tengano in conto e decidano in base alla situazione reale e concreta esistente. Infatti, come menzionato anche nella Relazione Illustrativa, il Consiglio di Amministrazione ha chiesto ed ottenuto dal Prof. Emanuele Rimini, ordinario di diritto commerciale nell’Università degli Studi di Milano, un parere *pro-veritate* in merito alla Transazione ed alla possibilità di ottenere, giudizialmente, una riduzione della caparra. Il Prof. Rimini ha sostanzialmente escluso la ragionevole possibilità di ottenere giudizialmente una riduzione della caparra a suo tempo versata da parte della Società, qualora questa decide di non dare esecuzione all’Operazione, ritenendo, al contempo, poco probabile un suo recupero in caso di contenzioso;

g. le considerazioni svolte dal Prof. Rimini di fatto riducono, se non eliminano, i possibili argomenti negoziali con Arkigest, non potendo la Società fondamentalmente adombrare, in una eventuale ulteriore trattativa, la minaccia di avviare un

contenzioso giudiziale che possa avere possibilità di successo;

h. il Presidente segnala, infine, che la proposta di delibera presentata dal socio First Capital - oltre a contenere giudizi che non dovrebbero essere oggetto di una delibera assembleare (il riferimento a termini oggettivamente iniqui, nonché ad eque condizioni formali e sostanziali) - sarebbe, se adottata, in contrasto, con le previsioni della Transazione ed anche con la delibera assunta dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 26 febbraio 2018 riportata nella Relazione Illustrativa sul primo punto all'ordine del giorno della presente assemblea. La delibera proposta da First Capital sarebbe, quindi, sostanzialmente inattuabile, anche perché in aperto contrasto, in particolare ove menziona l'ipotesi di acquisizione, con la mancata autorizzazione al Consiglio di Amministrazione a dare esecuzione all'Operazione, appena decisa dalla presente assemblea al primo punto all'ordine del giorno. Il Presidente apre quindi la discussione sul secondo punto all'ordine del giorno e chiede agli aventi diritto che intendono intervenire di voler cortesemente dire il loro nome e cognome.

Tutte le domande verranno raccolte ed al termine di tutti gli interventi si provvederà a fornire tutte le risposte.

Prende la parola il Socio First Capital S.p.A.

Intervento del Socio First Capital S.p.A. sul Punto 2 dell'OdG.

*Il socio preliminarmente ribadisce di essere perfettamente consci che l'assemblea non può assumere delibere vincolanti.*

*Si tratta, da parte del socio, di un mero suggerimento, precisa che non si suggerisce un contenzioso ma si suggerisce al C.d'A. di "impiegare la propria diligenza" per un tentativo di rinegoziare una transazione di acquisto di Pianeta Anziani S.r.l. allineata ai valori di perizia, ribadisce che la formula di transazione che a parere del socio appar-*

rebbe più equa, già evidenziata nella documentazione trasmessa, è stata elaborata a puro titolo di esempio, con l'introduzione di un concetto di *earn out*. Conclude dando lettura dei punti seguenti.

*La richiesta di integrazione dell'ordine del giorno inoltrata dall'azionista First Capital e inserita al punto n. 2 fa quindi riferimento alla possibilità, da parte del Consiglio di Amministrazione di Eukedos, di impiegare la propria diligenza per cercare di negoziare una transazione di compravendita di Pianeta Anziani allineata ai valori di perizia, ovvero, se questo non si concretizzasse, di adoperarsi al fine di contestare e rinegoziare con l'azionista di controllo i termini oggettivamente iniqui e disallineati rispetto alla prassi della c.d. caparra confirmatoria, riportando l'ammontare della medesima a condizioni di maggiore equità.*

*Naturalmente, la specifica linea di azione resta nella discrezionalità e responsabilità dei consiglieri di Eukedos. Si invita, semplicemente, ad un maggiore sforzo per rendere la transazione ad equità, cercando di evitare pregiudizi per Eukedos. Non dovrebbe essere difficile trovare in Arkigest S.r.l. un interlocutore attento e disponibile a una soluzione di maggior ragionevolezza, proprio e soprattutto perché essa, come socio di controllo della nostra società quotata, ha un interesse, ma anche un preciso dovere, a che Eukedos e i suoi investitori non vengano pregiudicati.*

*Ci permettiamo, tuttavia, di offrire alcune nostre riflessioni auspicando che siano utili per il dibattito assembleare e per il consiglio.*

*Le condizioni di una transazione più equa dovrebbero allineare il corrispettivo della compravendita al valore di perizia e dovrebbero prevedere tempistiche di pagamento del prezzo residuo (oltre gli Euro 5.700.000 già esborsati) allineate alla capacità di Pianeta Anziani di generare cassa, in modo da non peggiorare la situazione finanziaria del gruppo Eukedos. Eventuali componenti di prezzo che eccedano il valore*

di perizia possono essere riconosciuti al venditore nel lungo termine e solo nel caso in cui Pianeta Anziani sia in grado di superare le performance previste dal suo piano industriale. Pensare a un'equa formula di earn-out, in questa prospettiva, ci parrebbe auspicabile e fair.

- A puro titolo di esempio, ci si permette di suggerire una formulazione della transazione di compravendita che apparirebbe più equa: Acquisizione da parte di Eukedos del 100% di Pianeta Anziani - subordinatamente alla conversione del finanziamento soci (capitale e interessi) in capitale sociale di Pianeta Anziani - ad un corrispettivo di Euro 6.840.000 così composto:

- i) Euro 5.700.000 già versati a titolo della c.d. caparra confirmatoria;
- ii) Euro 1.140.000 da pagarsi in 5 anni dal closing a rate annue costanti, aumentati degli interessi legali;

- Strutturazione di un earn-out in favore del venditore fino a massimi ulteriori Euro 3.000.000 da pagarsi dopo l'approvazione del bilancio 2022 di Pianeta Anziani sulla base delle risultanze dell'EBITDA medio nel biennio 2021-2022, con l'applicazione dei seguenti criteri:

- i) se l'EBITDA medio Pianeta Anziani 2021-2022 è inferiore a Euro 700.000, nessun earn-out verrà riconosciuto;
- ii) se l'EBITDA medio Pianeta Anziani 2021-2022 è superiore a Euro 700.000 ed inferiore a Euro 1.000.000, l'earn-out riconosciuto sarà pari a (EBITDA medio 2021-2022 - (meno) Euro 700.000) x 10;
- iii) se EBITDA Pianeta Anziani 2021-2022 è superiore a Euro 1.000.000, tutto l'earn-out verrà riconosciuto.

- In caso di vendita da parte di Eukedos di Pianeta Anziani, l'earn-out verrà corrisposto dall'acquirente solo se l'equity value riconosciuto sarà superiore a Euro

6.800.000.

*Se la negoziazione di un deal con termini e condizioni diversi dovesse risultare impossibile, si chiederebbe quindi al Consiglio di Amministrazione di Eukedos di adoperarsi al fine di utilizzare ogni possibile canale e strumento lecito per contestare e discutere o rinegoziare con l'azionista di controllo i termini oggettivamente iniqui e disallineati rispetto alla prassi della c.d. caparra confirmatoria, riportando l'ammontare della medesima ad eque condizioni formali e sostanziali.*

*Alla luce di quanto sopra esposto, ribadendo le proprie richieste sul piano informativo e la propria ricostruzione degli eventi, First Capital propone agli Azionisti di adottare una delibera con cui si inviti l'organo amministrativo ad attivarsi affinché la Società possa evitare le conseguenze negative che deriverebbero dall'esecuzione nei termini attuali dell'accordo transattivo sottoscritto in data 19 febbraio 2013 con Arkigest S.r.l., adoperandosi al fine di utilizzare ogni possibile canale e strumento lecito per contestare e discutere o rinegoziare con l'azionista di controllo i termini oggettivamente iniqui della predetta transazione, riportando il contenuto della medesima - sia in caso di acquisizione, sia di esercizio dei diritti di recesso - ad eque condizioni formali e sostanziali.*

*Si ritiene che una corretta gestione dell'operazione Pianeta Anziani sia alla base della conferma della fiducia dei soci di minoranza e della scrivente società nei confronti dell'azionista di controllo di Eukedos; fiducia che, dopo tante discussioni, ci auguriamo di poter esprimere, riservandoci naturalmente, ove costretti, a tutelare i nostri diritti e il valore del nostro investimento.*

Udito l'intervento del socio il Presidente richiede una sospensione per formulare una risposta, i lavori si sospendono, a norma di regolamento, alle ore quattordici (14) e minuti quarantacinque (45).

Alle ore quindici (15) e minuti venti (20) il Presidente rientra e constata e fa constatare:

sono presenti nove (9) aventi diritto, partecipanti in proprio o per delega, per complessive n° 17.062.831 (diciassettemilionisessantaduemilaottocentotrentuno) azioni ordinarie, regolarmente depositate ed aventi diritto ad altrettanti voti, che rappresentano il 75,029% (settantacinque virgola zero ventinove per cento) di 22.741.628 (ventidue milioni settecentoquarantunomila seicentoventotto) azioni ordinarie; le persone fisicamente presenti in sala sono otto (8) e precisamente:

Toscofina di Carlo Iculano e C S.A.S. rappresentata da Ferrara Mirco per delega

1.279.296 (un milione duecentosettantanove mila duecentonovantasei) pari al 5,625%,

Arkigest S.r.l., rappresentata da Ferrara Mirco per delega 9.041.054 (novemilioni-quarantunomila cinquantaquattro) azioni pari al 39,756%,

ISHARES VII PLC, rappresentata da Tomaino Roberto, per delega, 2.973 (duemila novecentosettantatré) azioni pari allo 0,013%,

De Vita Fedele rappresentato da Malberti Corrado, per delega, 1.123.045 (un milione centoventitremila quarantacinque) azioni pari al 4,938%,

First Capital S.p.A. rappresentata da La Pietra Paolo Giuseppe quale rappresentante legale, 4.515.000 (quattromilioni cinquecentoquindicimila) azioni pari al 19,853%,

Di Lorenzo Marco rappresentato da Ventoruzzo Marco, per delega, 1.400 (millequattrocento) azioni pari al 0,006%,

Banor Sicav - Italy Long Short Equity, rappresentata dal Signor Di Meo Stefano, per delega, 1.100.000 (un milione centomila) azioni pari al 4,837%.

Venturini Alessandra, rappresentata da Foffano Francesco per delega 1 (una) azione pari al 0,000%,

Capiluppi Andrea in proprio 62 (sessantadue) azioni pari al 0,000%.

Per un:

a) totale di azioni in proprio 4.515.062,

b) totale azioni per delega 12.547.769,

e così per totali 17.062.831 (diciassettemilionisessantaduemilaottocentotrentuno) azioni ordinarie, che rappresentano il 75,029%.

A questo punto alle ore quindici (15) e minuti trentacinque (35) hanno abbandonato l'assemblea i soci Venturini e Capiluppi.

Il Presidente procede quindi - una volta usciti i predetti dalla sala dell'assemblea - alla constatazione dei presenti:

sono presenti sette (7) aventi diritto, partecipanti in proprio o per delega, per complessive n° 17.062.768 (diciassettemilionisessantaduemilasettecentosessantotto) azioni ordinarie, regolarmente depositate ed aventi diritto ad altrettanti voti, che rappresentano il 75,029% (settantacinque virgola zero ventinove per cento) di 22.741.628 (ventiduemilionisettecentoquarantunomilaseicentoventotto) azioni ordinarie; le persone fisicamente presenti in sala sono sei (6) e precisamente:

Toscofina di Carlo Iculano e C S.A.S. rappresentata da Ferrara Mirco per delega 1.279.296 (unmilioneduecentosettantanovemiladuecentonovantasei) pari al 5,625%,

Arkigest S.r.l., rappresentata da Ferrara Mirco per delega 9.041.054 (novemilioni-quarantunomilacinquantaquattro) azioni pari al 39,756%,

ISHARES VII PLC, rappresentata da Tomaino Roberto, per delega, 2.973 (duemilaneovecentosettantatré) azioni pari allo 0,013%,

De Vita Fedele rappresentato da Malberti Corrado, per delega, 1.123.045 (unmilionecentoventitremilaquarantacinque) azioni pari al 4,938%,

First Capital S.p.A. rappresentata da La Pietra Paolo Giuseppe quale rappresentante legale, 4.515.000 (quattromilionicinquecentoquindicimila) azioni pari al 19,853%,

Di Lorenzo Marco rappresentato da Ventoruzzo Marco, per delega, 1.400 (mille-

quattrocento) azioni pari al 0,006%,

Banor Sicav - Italy Long Short Equity, rappresentata dal Signor Di Meo Stefano, per delega, 1.100.000 (un milione e centomila) azioni pari al 4,837%.

Quanto sopra constatato e fatto constatare il Presidente dà lettura della documentazione presentata da First Capital S.p.A. che in copia firmata a norma di legge, si allega al presente atto sotto la lettera "C" omessane la lettura per espressa dispensa del Comparente nulla opponendo gli intervenuti all'assemblea.

Dopo di che il Presidente espone la sua risposta che qui di seguito si trascrive.

Risposta del Presidente del C.d'A.

*Il Presidente tiene a precisare anche a nome degli altri consiglieri che il Consiglio si è già adoperato sin qui con la dovuta diligenza delegando anche a tal fine i Consiglieri indipendenti al fine di negoziare con Arkigest e migliorare ove possibile le condizioni dell'accordo sottoscritto. Tali interventi hanno già ottenuto, come noto, l'estensione del termine per la data di esecuzione, consentendo ad Eukedos di analizzare in maniera più approfondita l'operazione, ottenendo i pareri opportuni e avendo maggiore visibilità sul processo di avviamento della struttura e il miglioramento delle condizioni finanziarie dell'operazione in caso di effettuazione, in modo tale da renderla sostenibile.*

Più nessuno domandando la parola e constatato che finora sono presenti n. sette (7) aventi diritto, partecipanti in proprio o per delega, per complessive n° 17.062.768 (diciassettemilioni sessantaduemila settecentosessantotto) azioni ordinarie, regolarmente depositate ed aventi diritto ad altrettanti voti, che rappresentano il 75,029% (settantacinque virgola zero ventinove per cento) di 22.741.628 (ventidue milioni settecentoquarantunomila seicentoventotto) azioni ordinarie (persone fisicamente presenti in sala sei (6)), il Presidente chiede a me Notaio di dare lettura della proposta

di delibera formulata dal socio First Capital S.p.A. ed all'assemblea di procedere a votazione palese per alzata di mano:

Io notaio do lettura della proposta di deliberazione che qui di seguito si trascrive

***“L’Assemblea Ordinaria degli Azionisti:***

***- esaminata la proposta presentata dal socio First Capital Spa di cui alla relazione illustrativa sull'integrazione dell'ordine del giorno;***

***delibera***

***di invitare l'organo amministrativo ad attivarsi affinché la Società possa evitare le conseguenze negative che deriverebbero dall'esecuzione nei termini attuali della Transazione adoperandosi al fine di utilizzare ogni possibile canale e strumento lecito per contestare e discutere o rinegoziare con l'azionista di controllo i termini oggettivamente iniqui della predetta Transazione, riportando il contenuto della medesima - sia in caso di acquisizione sia di esercizio dei diritti di recesso - ad eque condizioni formali e sostanziali.”***

Prende la parola il Signor Mirco Ferrara in rappresentanza di Arkigest S.r.l. e di Toscofina di Carlo Iculano S.A.S. dichiarando che, stante la posizione di conflitto di interesse dei soci, non parteciperà alla votazione.

Dopo di che il Presidente mette ai voti la proposta di deliberazione testé letta da me Notaio, chiedendo che l'assemblea proceda a votazione palese per alzata di mano.

Il Presidente invita quindi gli azionisti che intendono approvare la proposta di deliberazione ad alzare la mano.

Si registrano i seguenti voti:

Favorevoli

ISHARES VII PLC, rappresentata da Tomaino Roberto, per delega, 2.973 (duemilanovecentosettantatré) azioni pari allo 0,013%,

De Vita Fedele rappresentato da Malberti Corrado, per delega, 1.123.045 (unmilio-  
necentoventitremilaquarantacinque) azioni pari al 4,938%,

First Capital S.p.A. rappresentata da La Pietra Paolo Giuseppe quale rappresentante  
legale, 4.515.000 (quattromilionicinquecentoquindicimila) azioni pari al 19,853%,

Banor Sicav - Italy Long Short Equity, rappresentata dal Signor Di Meo Stefano,  
per delega, 1.100.000 (unmilionecentomila) azioni pari al 4,837%,

Contrari: nessuno

Astenuti

Di Lorenzo Marco rappresentato da Ventoruzzo Marco, per delega, 1.400 (mille-  
quattrocento) azioni pari al 0,006%,

Io Notaio, fatti gli opportuni conteggi, dato atto che del voto del socio in conflitto  
di interessi non si tiene conto nella determinazione del quorum deliberativo

### **DICHIARO**

Che la proposta è approvata a maggioranza per

*1. azionisti favorevoli n. 4 (quattro) per complessive n. 6.741.018 (seimilionisette-  
centoquarantunomiladiciotto) azioni su 6.742.418 (seimilionisettcentoquaranta-  
duemilaquattrocentodiciotto).*

*2. azionisti astenuti n. 1(uno) per complessive n. 1.400 (millequattrocento) azioni  
su 6.742.418 (seimilionisettcentoquarantaduemilaquattrocentodiciotto). ”*

\*\*\*\*\*

Essendo così esaurita la trattazione dei punti all'ordine del giorno dell'assemblea  
degli azionisti, ringrazio gli intervenuti e dichiaro chiusa l'odierna Assemblea degli  
Azionisti di Eukedos alle sedici (16) e minuti cinquanta (50).

=

=

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che scritto da me parte a mano e parte con mezzo elettronico su dieci (10) fogli per trentasei (36) pagine e quanto fin qui della presente, viene da me Notaio letto al Comparente che, interpellato, lo approva ed in conferma meco lo sottoscrive.

CARLO IUCULANO

DOTT. STEFANO BIGOZZI NOTAIO (L.S.)

Comunicazione n. 1  
ore: 10:30

EUKEDOS S.p.A..

Assemblea ordinaria dei soci del 29 marzo 2018

*Allegato A  
al par n° 16.000*

COMUNICAZIONE DEL PRESIDENTE ALL'ASSEMBLEA

Sono presenti n. 9 aventi diritto partecipanti all'Assemblea, in proprio o per delega, per complessive n. 17.062.831 azioni ordinarie, regolarmente depositate ed aventi diritto ad altrettanti voti, che rappresentano il 75.029 % di n. 22.741.628 azioni ordinarie.

Personne fisicamente presenti in sala: 8

**ELENCO INTERVENUTI**

Nº	Aventi diritto	Rappresentante	Delegato	Azioni in proprio	Azioni per delega	% sulle azioni ord.	E	U	E	U	E	U	E
1	TOSCOFINA DI CARLO IUCULANO E C. - SOC. ACC. SEMPL		FERRARA MIRCO		1.279.296	5.625	10:30						
2	ARKIGEST S.R.L.		FERRARA MIRCO		9.041.054	39.756	10:30						
3	ISHARES VII PLC		TOMASSO ROBERTO		2.973	0.013	10:30						
4	DE VITA FIDELE		MALBERTI CORRADO		1.123.045	4.938	10:30						
5	FIRST CAPITAL SPA		LA PIETRA PAOLO		4.515.000	19.853	10:30						
6	DI LORENZO MARCO		VENTORIZZO MARCO		1.400	0.006	10:30						
7	BANOR SICAV - ITALY LONG SHORT EQUITY		DI MEO STEFANO		1.100.000	4.837	10:30						
8	VENTURINI ALESSANDRA		FORFANO FRANCESCO		1	0.000	10:30						
9	CAPILUPPI ANDREA			62	0.000	10:30							

Totali azioni in proprio	4.515.052
Totali azioni per delega	12.547.769
Totali generale azioni	17.052.631
% sulle azioni ord.	75,02%

persone fisicamente presenti in sala:

8

F. T. O CARLO IUCULANO  
F. T. O DOTT. STEFANO BIGLIOTTI



allegato "B" al fasc. n° 16.044

**Relazione del**

**Consiglio di Amministrazione**

**di**

**Eukedos S.p.A.**

**redatta ai sensi dell'art. 125-ter  
del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n.58**

**Punto 1 all'Ordine del giorno  
dell'Assemblea Ordinaria degli Azionisti 29 marzo 2018**

**Relazione sul punto 1 all'ordine del giorno dell'Assemblea Ordinaria e relativa proposta di delibera: Autorizzazione al Consiglio di Amministrazione a dare esecuzione agli obblighi assunti da Eukedos S.p.A. nell'accordo transattivo sottoscritto in data 19 febbraio 2013 con Arkigest S.r.l. ("Transazione") e, conseguentemente, a completare l'acquisizione dell'intera partecipazione al capitale sociale di Pianeta Anziani S.r.l. ai termini ed alle condizioni di cui alla Transazione, così come successivamente integrata e modificata**

Signori Azionisti,

siete stati convocati in Assemblea per il giorno 29 marzo 2018, alle ore 10:30, presso la sede sociale in Firenze, Via Benedetto da Foiano n. 14, per discutere e deliberare in merito al seguente argomento all'ordine del giorno

**Autorizzazione al Consiglio di Amministrazione a dare esecuzione agli obblighi assunti da Eukedos S.p.A. nell'accordo transattivo sottoscritto in data 19 febbraio 2013 con Arkigest S.r.l. ("Transazione") e, conseguentemente, a completare l'acquisizione dell'intera partecipazione al capitale sociale di Pianeta Anziani S.r.l. ai termini ed alle condizioni di cui alla Transazione, così come successivamente integrata e modificata**

La presente relazione illustrativa è redatta ai sensi dell'art. 125-ter del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58, con lo scopo di illustrare l'oggetto della deliberazione posta all'ordine del giorno. L'operazione sulla quale l'Assemblea dei Soci è chiamata a pronunciarsi è l'esecuzione degli obblighi assunti da Eukedos S.p.A. (la "Società" o "Eukedos") nell'accordo transattivo sottoscritto in data 19 febbraio 2013 con Arkigest S.r.l. ("Arkigest") - così come successivamente modificati ed integrati - (la "Transazione") e, conseguentemente, a completare l'acquisizione dell'intera partecipazione al capitale sociale di Pianeta Anziani S.r.l. ("Pianeta Anziani").

La Transazione era stata stipulata al fine di comporre una controversia insorta tra le parti in merito all'esecuzione del contratto preliminare di compravendita stipulato tra le medesime parti nel 2008. Per una esaustiva descrizione della controversia e delle motivazioni che avevano condotto alla stipula della Transazione nonché del relativo processo decisionale, si rinvia al documento informativo pubblicato dalla Società il 25 febbraio 2013 (di seguito il "Documento Informativo") allegato sub 1 alla presente relazione illustrativa.

Si riportano di seguito i principali termini e condizioni della Transazione:

- rinuncia, con spese di lite compensate, alle reciproche domande avanzate nell'ambito della controversia pendente avanti al tribunale di Firenze mediante abbandono e cancellazione di tale giudizio;
- cessione dell'intero capitale sociale di Pianeta Anziani a condizioni economiche e finanziarie analoghe a quelle contenute nell'originario accordo concluso tra le parti nel 2008, precisate in linea di massima come segue:

- trasferimento del capitale sociale di Pianeta Anziani entro il termine del 31/12/2017, ovvero entro il termine anteriore eventualmente deciso da Eukedos, assistito da rappresentazioni e garanzie tipiche delle operazioni di compravendita di quote di tal genere;
- prezzo di compravendita pari all'importo risultante dalla seguente formula:

euro 9.100.000,00 + (più) rivalutazione, da calcolarsi su tale importo di euro 9.100.000,00 in ragione dell'1,50% annuo a partire dal 1° gennaio 2013 e sino alla data di esecuzione + (più) {[Ebitda - (meno) 15% del fatturato] x (per) 6} - (meno) la PFN,

restando inteso che il prezzo di compravendita non potrà essere, prima della variazione della PFN, inferiore ad euro 9.100.000,00 né eccedere euro 10.500.000,00;

- riconoscimento da parte di Arkigest a favore della Società della caparra versata dalla Società nel corso del 2008 quale caparra confirmatoria per la compravendita della partecipazione;
- impegno di Arkigest a far sì che Pianeta Anziani avvisasse l'attività di residenza per anziani e/o disabili all'interno dell'immobile di sua proprietà nel periodo 2013-2017;
- facoltà concessa a Eukedos di non dare corso all'acquisto di Pianeta Anziani, con conseguente recesso di Arkigest ed il diritto di quest'ultima a trattenere la caparra confirmatoria di euro 5.700.000,00 già corrisposta da Eukedos nel 2008, senza alcuna ulteriore spesa e o penalità a carico di Eukedos e con espressa rinuncia di Arkigest a pretendere l'esecuzione o la risoluzione del contratto e ad avanzare ulteriori pretese per qualsivoglia titolo, ragione o causa nei confronti di Eukedos (il **"Diritto di Way-Out"**).

La Transazione è stata successivamente modificata e integrata al fine di:

- a) prorogare il termine previsto per l'esecuzione della Transazione - o per l'esercizio del Diritto di Way-Out - con ultima data al 30 marzo 2018;
- b) prevedere che, subordinatamente all'effettiva esecuzione dell'operazione di acquisizione del 100% del capitale di Pianeta Anziani, la restituzione del finanziamento erogato da Arkigest a Pianeta Anziani, attualmente in essere, avvenga nel termine massimo di 7 anni, ad un tasso di interesse pari al 5% calcolato su base annua.

Gli amministratori della Società ritengono che la decisione in merito all'esecuzione della Transazione, benché non costituisca un'autonoma operazione rispetto alla sua stipula avvenuta nel 2013, debba essere adottata nel rispetto della procedura societaria in materia di operazioni con parti correlate approvata dal Consiglio di Amministrazione di Eukedos nella seduta del 29 novembre 2010 e aggiornata nella seduta del 25 giugno 2013 (la **"Procedura"**). Ciò, in quanto, essendo espressamente previsto, a favore di Eukedos, il Diritto di Way-Out, occorre valutare, con tutte le cautele volte a neutralizzare i profili potenzialmente conflittuali, se l'interesse della Società all'acquisto della partecipazione in Pianeta Anziani, alle condizioni previste dall'Accordo Transattivo, sia ancora attuale alla luce degli obiettivi strategici della Società e al valore effettivo della partecipazione o se, al contrario, risulti più coerente con tali obiettivi strategici e/o più conveniente esercitare il Diritto di Way-Out abbandonando definitivamente la caparra di euro 5.700.000,00 a suo tempo versata<sup>1</sup>.

Per tale motivo è stato richiesto al Comitato per le operazioni con parti correlate (il **"Comitato OPC"**), istituito in seno al Consiglio di Amministrazione della Società ai sensi dell'articolo 7 del regolamento recante disposizioni in materia di operazioni con parti correlate adottato da Consob con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010, come successivamente modificato e integrato (il **"Regolamento Parti Correlate"**), di esprimere il proprio parere sull'esecuzione della Transazione.

Il Comitato OPC, in persona dei suoi due membri indipendenti non correlati (essendo il terzo membro del Comitato un consigliere non esecutivo correlato) ha condotto un'approfondita istruttoria sull'operazione, acquisendo, tra l'altro, anche una terza perizia di stima del valore economico della partecipazione totalitaria detenuta da Arkigest in Pianeta Anziani, predisposta dal prof. Giovanni Liberatore in qualità di esperto indipendente selezionato dal Comitato in conformità alle Procedure, perizia che si allega alla presente relazione illustrativa sub 2 (la **"Perizia"**).

Ad esito di tale attività istruttoria, il Comitato OPC, in persona dei suoi due componenti indipendenti non correlati, non ha raggiunto il *quorum* deliberativo, cioè l'unanimità dei consensi, e pertanto non ha rilasciato parere favorevole alla esecuzione della Transazione né all'esercizio del Diritto di Way-Out, invitando il Consiglio di Amministrazione della Società a valutare l'ipotesi di richiedere l'autorizzazione dell'Assemblea dei Soci a dare

<sup>1</sup> Si fa presente che gli amministratori della Società avevano ritenuto, sin dalla redazione del bilancio al 31 dicembre 2011 (come peraltro già effettuato in occasione della semestrale al 30 giugno 2011), di svalutare prudenzialmente il credito in oggetto per il 50% dell'importo della caparra confirmatoria per l'esigenza di una particolare prudenza nella rappresentazione dell'attivo stante la situazione di crisi della società, che imponeva di dare rilievo anche agli aspetti finanziari derivanti dal probabile prolungarsi della vertenza.

esecuzione alla Transazione. Il tutto come meglio illustrato nel parere rilasciato in data 14 febbraio 2018 (il “**Parere**”) che si allega alla presente relazione illustrativa sub 3.

Da ultimo, il Consiglio di Amministrazione, accogliendo l’invito come sopra formulato dal Comitato OPC nel Parere, ha deliberato di

- sottoporre all’approvazione dell’Assemblea dei Soci la proposta di deliberazione, di seguito trascritta, in merito all’esecuzione della Transazione;
- esercitare il Diritto di Way-Out nell’eventualità che la suddetta proposta di deliberazione non venisse approvata dall’Assemblea dei Soci con le maggioranze previste dall’articolo 12 dello statuto sociale <sup>2</sup> in combinato disposto con l’articolo 10.2.1 della Procedura <sup>3</sup>

Inoltre il Consiglio di Amministrazione ha preso atto del parere legale *pro veritate* rilasciato in data 26 febbraio 2018 dal Prof. Avv. Emanuele Rimini, a ciò incaricato con il consenso degli amministratori indipendenti previa verifica della sua indipendenza, in merito alla fondatezza di un’eventuale azione di Eukedos volta ad ottenere la riduzione giudiziale della caparra confirmatoria di cui all’art. 4 della Transazione, in ipotesi di mancata esecuzione della Transazione, considerando anche eventuali profili di nullità connessi a tale clausola.

Il consulente incaricato ritiene che possa ragionevolmente escludersi la possibilità di una riduzione della caparra confirmatoria prevista dall’art. 4 della Transazione per effetto di una applicazione diretta o analogica dell’art. 1384 c.c. e, in relazione all’esito di un contenzioso in merito al suddetto Art. 4, ritiene poco probabile la restituzione, anche parziale, della caparra.

\* \* \*

Al fine di consentire ai Soci di esprimere in modo consapevole il proprio voto sull’operazione, si forniscono di seguito alcune informazioni sugli effetti economici, patrimoniali e finanziari della stessa.

Sulla base dei dati al 30.6.2017 raccolti dal Prof. Liberatore e dal piano dallo stesso valutato e riportati tutti in perizia, l’esborso stimato per il perfezionamento dell’acquisto del 100% del capitale sociale di Pianeta Anziani sarebbe pari a circa Euro 1.580.000,00, si sottolinea fatto salvo il ricalcolo da effettuarsi al momento del closing sulla base delle effettive risultanze a tale data. Tale importo è il risultato della somma algebrica dei seguenti elementi

	Euro
prezzo concordato (Euro 9.100.000,00), rivalutato in ragione dell’1,5% annuo a partire dal 1° gennaio 2013 e sino alla data di esecuzione (Euro 9.803.000,00) e maggiorato dell’Ebitda -15% del fatturato per sei (+ Euro 97.000,00) <sup>5</sup>	9.900.000
posizione finanziaria netta al 30.6.2017 (salvo calcolo del saldo effettivo al closing con	-2.620.000

<sup>2</sup> Si riporta il testo dell’articolo 12 dello statuto sociale: “Alle Assemblee ordinarie e straordinarie si applicano le norme di legge, sia per quanto riguarda la regolare costituzione delle stesse, sia per quanto riguarda la validità delle deliberazioni da assumere. Oltre a deliberare sugli argomenti previsti dalla legge, essa autorizza il compimento di operazioni con parti correlate eventualmente sottoposte al suo esame dal Consiglio di Amministrazione ai sensi delle procedure interne della Società adottate in conformità alla normativa vigente”.

<sup>3</sup> Si riporta il testo dell’articolo 10.2.1 della Procedura: “In occasione di una OPC di Maggiore Rilevanza di competenza assembleare, se la proposta di deliberazione che il Consiglio di Amministrazione deve assumere e che dovrà essere sottoposta all’Assemblea è approvata in presenza di un parere contrario del Comitato OPC, ferme le previsioni di cui agli artt. 2368, 2369 e 2373 del cod. civ. e fermi i quorum previsti dalla legge e dallo statuto, l’OPC non può essere compiuta qualora in sede di deliberazione assembleare la maggioranza dei Soci non Correlati votanti esprima voto contrario all’OPC. Il compimento dell’operazione è impedito solo qualora i Soci non Correlati presenti in Assemblea rappresentino almeno un decimo del capitale sociale con diritto di voto. In tal caso, la proposta di deliberazione da sottoporre all’Assemblea dovrà espressamente prevedere le due condizioni indicate. Qualora viceversa lo statuto della società dovesse recepire in apposita clausola le speciali modalità di approvazione del presente punto e i relativi quorum, la deliberazione verrà assunta in conformità a quanto previsto da detta clausola statutaria”.<sup>5</sup> Dati da piano Prof. Liberatore.

inserimento di tutte le voci finanziarie)

caparra confirmatoria già versata	-5.700.000
saldo prezzo	1.580.000

Tenuto conto della dilazione accordata da Arkigest al rimborso, da parte di Pianeta Anziani, del finanziamento ad essa concesso da Arkigest e tuttora esistente, la Società dispone delle risorse finanziarie necessarie per l'operazione.

#### **Effetti contabili**

In caso di acquisto della partecipazione in Pianeta Anziani, il prezzo di acquisto della partecipazione al netto delle svalutazioni già effettuate nell'esercizio 2011 risulterebbe pari ad Euro 1.580.000,00 (saldo prezzo in base ai dati esposti dal Prof. Liberatore e da ricalcolare al momento del closing) + (più) Euro 2.850.000,00 <sup>4</sup> (valore della caparra attualmente contabilizzato) = Euro 4.430.000.

In base alla perizia del Prof. Liberatore il valore della società acquisita al 30.6.2017 risulta pari ad Euro 4.220.000 circa, inferiore di Euro 210.000,00 circa rispetto al prezzo pagato.

Ai fini contabili, e salvo diverse risultanze a seguito del successivo Impairment test, il valore di perizia dovrebbe essere adeguato sia in base alle risultanze effettive alla data del closing e successivamente in base ai principi contabili internazionali eliminando la quota di avviamento con una svalutazione dell'asset pari a ulteriori Euro 900.000,00 per avviamento non iscrivibile. Le imposte differite dovrebbero essere ricalcolate di conseguenza.

L'esercizio del Diritto di Way-Out oltre a comportare la perdita del diritto di ottenere la restituzione dell'intero importo della caparra, produrrebbe una perdita contabile di Euro 2.850.000,00 pari al valore residuo della caparra, attualmente iscritto in bilancio, a seguito della svalutazione effettuata nell'esercizio 2011.

Gli effetti della eventuale operazione sulla PFN comporterebbero un peggioramento della stessa pari al prezzo pagato e pari ad Euro 1.580.000, cui andrebbe aggiunto l'importo della PFN della società acquisita e pari al 30.6.2017 a Euro 2.620.000 e quindi per complessivi Euro 4.200.000, si ripete fatto salvo il ricalcolo del prezzo e della PFN alla data del closing. L'esercizio della way out non avrebbe effetti sulla PFN.

I covenants attualmente applicati alla Società risulterebbero rispettati in ambedue i casi.

L'esecuzione dell'operazione risulterebbe non confligente con le scelte di cui al piano industriale attualmente in essere e approvato dalla Società.

\* \* \*

Tutto ciò premesso, si sottopone all'assemblea dei soci la seguente proposta di deliberazione:

L'Assemblea degli azionisti di Eukedos S.p.A.

- preso atto della relazione illustrativa;
- ritenuto di interesse della Società l'esecuzione dell'operazione ivi descritta;
- preso atto che il Collegio Sindacale ha confermato che sono state osservate le disposizioni di legge e di regolamento nonché le procedure interne in materia di operazioni con parti correlate;
- preso atto che la mancata autorizzazione comporta l'esercizio della way out come previsto al punto 4 della Transazione;

#### **delibera**

di autorizzare il Consiglio di Amministrazione a dare esecuzione agli obblighi assunti da Eukedos S.p.A. nell'accordo transattivo sottoscritto in data 19 febbraio 2013 con Arkigest S.r.l. - e successive modifiche ed integrazioni - ("Transazione") e, conseguentemente, a completare l'acquisizione dell'intera partecipazione al

<sup>4</sup> Valore così svalutato sin dal 2011 (v. nota 1).



capitale sociale di Pianeta Anziani S.r.l. ai seguenti termini e condizioni:

- acquisizione da parte di Eukedos del 100% del capitale sociale di Pianeta Anziani entro il termine del 30 marzo 2018, o nel diverso luogo e ora che siano stati stabiliti per iscritto fra le parti, assistita dalle rappresentazioni e garanzie di cui alla Transazione;
- prezzo di compravendita pari all'importo risultante dalla seguente formula:  
euro 9.100.000,00 + (più) rivalutazione, da calcolarsi su tale importo di euro 9.100.000,00 in ragione dell'1,50% annuo a partire dal 1° gennaio 2013 e sino alla data di esecuzione + (più) {[Ebitda - (meno) 15% del fatturato] x (per) 6} - (meno) la PFN,  
restando inteso che il prezzo di compravendita non potrà essere, prima della variazione della PFN, inferiore ad euro 9.100.000,00 né eccedere euro 10.500.000,00;
- pagamento del saldo prezzo pari al risultato della formula sopra riportata, al quale dovrà essere sottratto l'importo della caparra confirmatoria già versata, pari a Euro 5.700.000,00;
- restituzione, da parte di Pianeta Anziani, del finanziamento erogato da Arkigest a Pianeta Anziani, attualmente in essere, nel termine massimo di 7 anni, ad un tasso di interesse pari al 5% calcolato su base annua.

Firenze (FI), 26 febbraio 2018

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente ed Amministratore Delegato

(Dott. Ing. Carlo Iuculano)

F.TO CARLO IUCULANO

F.TO DOTT. STEFANO BIGOZZI NOTAIO (L.S.)

*Allegato C.*

*21 feb  
n° 16.04/11*

All. 1 - Relazione Illustrativa

Relazione illustrativa predisposta dall'azionista First Capital S.p.A. ai sensi dell'articolo 126-bis, comma 4, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, come successivamente modificato ed integrato in relazione alla richiesta di integrazione dell'elenco delle materie all'ordine del giorno dell'Assemblea Ordinaria di Eukedos S.p.A. convocata in unica convocazione per il giorno 29 marzo 2018.

Signori Azionisti,

con avviso pubblicato in data 27 febbraio 2018, è stata convocata l'Assemblea Ordinaria di Eukedos S.p.A. (la "Società" o "Eukedos"), in unica convocazione, per il giorno 29 marzo 2018, alle ore 10.30, presso la sede legale della Società situata in Firenze, Via Benedetto da Foiano n. 14.

In data 9 marzo 2018, First Capital ("First Capital"), in qualità di socio della Società, detentrice di una partecipazione pari al 19,853% del capitale sociale della Società ha richiesto – ai sensi dell'articolo 126-bis del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, come successivamente modificato ed integrato – l'integrazione dell'elenco delle materie da trattare da parte della sopramenzionata Assemblea Ordinaria indicando i seguenti ulteriori argomenti sui quali, pertanto, gli azionisti della Società saranno chiamati a deliberare:

- *"Proposta al Consiglio di Amministrazione di perseguire ogni possibilità di contestare la validità, vincolatività ed efficacia del cosiddetto accordo transattivo sottoscritto in data 19 febbraio 2013 con Arkigest S.r.l. e/o di rinegoziarne il contenuto al fine di riportarne le condizioni ad equità."*

\* \* \*

**Proposta al Consiglio di Amministrazione di perseguire ogni possibilità di contestare la validità, vincolatività ed efficacia del cosiddetto accordo transattivo sottoscritto in data 19 febbraio 2013 con Arkigest S.r.l. e/o di rinegoziarne il contenuto al fine di riportarne le condizioni ad equità.**

In data 27 febbraio 2018 il Consiglio di Amministrazione della Società ha pubblicato la Relazione ai sensi dell'art. 125-ter del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n.58 allo scopo di illustrare l'oggetto della deliberazione posta all'unico punto dell'ordine del giorno dell'Assemblea Ordinaria di Eukedos prevista per il giorno 29 marzo 2018.

In particolare, l'Assemblea Ordinaria è chiamata a pronunciarsi in relazione all'esecuzione di un accordo transattivo sottoscritto da Eukedos in data 19 febbraio 2013 con Arkigest S.r.l. ("Arkigest"), così come successivamente modificato ed integrato (la "Transazione") avente ad oggetto l'acquisizione dell'intera partecipazione al capitale sociale di Pianeta Anziani S.r.l. ("Pianeta Anziani").

Come previsto dalla Transazione e come riportato nella suddetta Relazione del Consiglio di Amministrazione, i principali termini e condizioni della Transazione sono:

- l'acquisto da parte di Eukedos dell'intero capitale sociale di Pianeta Anziani a condizioni economiche e finanziarie analoghe a quelle contenute nell'originario accordo concluso tra le parti nel 2008;
- in particolare, un prezzo di compravendita per il 100% di Pianeta Anziani pari all'importo risultante dalla seguente formula (facendo riferimento agli indicatori economico-finanziari di Pianeta Anziani quando necessario): Euro 9.100.000 + (più) rivalutazione da calcolarsi su tale importo di Euro 9.100.000 in ragione del 1,50% annuo a partire dal 1 gennaio 2013 e sino alla data di esecuzione + (più) {[EBITDA - (meno)15% del Fatturato] x (per) 6,0} - (meno) la posizione finanziaria netta (PFN) di Pianeta Anziani, restando inteso che il prezzo di compravendita non potrà essere, prima della variazione della PFN, inferiore a Euro 9.100.000 né eccedere Euro 10.500.000;





- il riconoscimento da parte di Arkigest a favore di Eukedos della caparra di Euro 5.700.000 versata dalla Società nel corso del 2008 quale caparra confirmatoria per la compravendita della partecipazione;

- l'impegno di Arkigest a far sì che Pianeta Anziani avvisasse l'attività di residenza per anziani e/o disabili all'interno dell'immobile di sua proprietà nel corso del periodo 2013-2017;

- la facoltà concessa a Eukedos di non dare corso all'acquisto di Pianeta Anziani, con conseguente diritto di Arkigest a trattenere la cosiddetta caparra confirmatoria di Euro 5.700.000, senza alcuna ulteriore spesa e o penalità a carico di Eukedos e con espressa rinuncia di Arkigest a pretendere l'esecuzione o la risoluzione del contratto o ad avanzare ulteriori pretese per qualsivoglia titolo, ragione o causa nei confronti di Eukedos (“Diritto di Way-Out”);

Successivamente, la Transazione è stata modificata e integrata rispetto a quanto previsto dall'accordo transattivo del 19 febbraio 2013 al fine di:

- prorogare il termine previsto per l'esecuzione della Transazione o per l'esercizio del Diritto di Way-Out con ultima data al 30 marzo 2018;

- prevedere, subordinatamente all'effettiva esecuzione dell'operazione di acquisizione del 100% del capitale di Pianeta Anziani, la restituzione del finanziamento erogato da Arkigest a Pianeta Anziani, attualmente in essere, avvenga nel termine massimo di 7 anni, ad un tasso di interesse pari al 5% calcolato su base annua.

Il Consiglio di Amministrazione di Eukedos, accogliendo l'invito del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate della Società formulato dallo stesso Comitato nel suo parere rilasciato in data 14 febbraio 2018, ha deliberato di sottoporre all'approvazione dell'Assemblea dei Soci la proposta di deliberazione in merito all'esecuzione della Transazione mediante acquisto di Pianeta Anziani ovvero con esercizio del Diritto di Way-Out nell'eventualità che la proposta di deliberazione non venisse approvata dall'Assemblea dei Soci con le maggioranze previste dall'articolo 12 dello statuto sociale in combinato disposto con l'articolo 10.2.1 della procedura societaria in materia di operazioni con parti correlate.

Secondo quanto riportato nella Relazione Illustrativa del 26 febbraio 2018 del Consiglio di Amministrazione di Eukedos, facendo riferimento ai dati contabili al 30 giugno 2017 e al piano industriale di Pianeta Anziani e fatto salvo il ricalcolo da effettuarsi alla data del *closing* sulla base delle effettive risultanze contabili a tale data, il prezzo di compravendita per il 100% di Pianeta Anziani sarebbe ad oggi così quantificabile:

- A) prezzo concordato di Euro 9.100.000, rivalutato in ragione dell'1,5% annuo a partire dal 1 gennaio 2013 e sino alla data di esecuzione (pari cioè ad Euro 9.803.000) e maggiorato dell'EBITDA meno il 15% del fatturato per 6 volte (differenziale pari a +Euro 97.000), il tutto uguale ad Euro 9.900.000 (*enterprise value*);
- B) Posizione Finanziaria Netta di Pianeta Anziani al 30 giugno 2017 (salvo calcolo della PFN effettiva alla data del *closing*) uguale a Euro 2.620.000 (debito);
- C) = A) – B) prezzo di compravendita per il 100% delle quote di Pianeta Anziani uguale ad Euro 7.280.000 (*equity value*).

La perizia di stima del valore economico della partecipazione totalitaria detenuta da Arkigest in Pianeta Anziani, redatta dal professor Giovanni Liberatore e datata 18 ottobre 2017, perviene a un valore della partecipazione totalitaria in Pianeta Anziani di Euro 4.220.000 (*equity value*).

Di conseguenza, sommando al sopra indicato valore quello della Posizione Finanziaria Netta come sopra indicata, si perviene ad un *enterprise value* di Euro 6.840.000.

Alla luce di quanto precede e della più ampia documentazione messa a disposizione da Eukedos in data 27 febbraio sul sito della Società, il socio First Capital ha rilevato:



- l'assenza di elementi che suggeriscano un positivo inquadramento dell'acquisizione Pianeta Anziani nella strategia del gruppo Eukedos, con particolare riferimento al tasso di occupazione attuale (19% a fine 2017 secondo il piano industriale) e all'ubicazione geografica della struttura sanitaria;
- l'assenza di indicazioni sul reperimento delle fonti finanziarie necessarie per l'ulteriore esborso relativo all'acquisto di Pianeta Anziani (quantificato nella Relazione del Consiglio di Amministrazione di Eukedos in Euro 4.200.000), in presenza di un piano industriale di Pianeta Anziani che non prevede una generazione di cassa commisurata all'esborso;
- che il prezzo di compravendita del 100% di Pianeta Anziani a conclusione della Transazione, pari a Euro 7.280.000, sarebbe di Euro 3.060.000 superiore all'*equity value* di Euro 4.220.000 stimato dal professor Giovanni Liberatore nella sua perizia datata 18 ottobre 2017;
- che l'esercizio del Diritto di Way Out - diritto che suggerisce peraltro di mettere in dubbio la natura di caparra confirmatoria – comporterebbe di contro la perdita da parte della Società di una caparra o penale di magnitudine completamente anomala rispetto a qualsiasi riferimento di mercato e/o di equità; circostanza, quest'ultima, che potrebbe altresì determinare l'invalidità della clausola stessa;
- che, e ciò in via prioritaria, i sopra detti elementi negativi di natura strategica, finanziaria, patrimoniale ed economica discenderebbero da un'operazione che vede come controparte formale e sostanziale lo stesso socio di controllo della Società.

\*\*\*

Alla luce di quanto sopra esposto, First Capital propone agli Azionisti di adottare una delibera con cui si inviti l'organo amministrativo ad attivarsi affinché la Società possa evitare le conseguenze negative che deriverebbero dall'esecuzione nei termini attuali dell'accordo transattivo sottoscritto in data 19 febbraio 2013, adoperandosi al fine di utilizzare ogni possibile canale e strumento lecito per contestare e discutere o rinegoziare con l'azionista di controllo i termini oggettivamente iniqui della predetta transazione, riportando il contenuto della medesima - sia in caso di acquisizione, sia di esercizio dei diritti di recesso - ad eque condizioni formali e sostanziali.

Milano, 9 marzo 2018

FIRST CAPITAL S.P.A.

Paolo La Pietra  
(Presidente)

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Paolo La Pietra", is placed over a horizontal line.

F. T.º CARLO IUCULANO  
F. T.º DOTT. STEFANO BIGAZZI NOTAIO



Copia su supporto informatico conforme all'originale documento cartaceo conservato tra i miei originali, ai sensi dell'articolo 22 comma 2 D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82, firmata digitalmente da me Notaio.

Firenze, 13 aprile 2018