



EPH INVEST S.P.A.

**RELAZIONE FINANZIARIA
SEMESTRALE AL 30 GIUGNO 2026**

Organi Sociali

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Carica	Nominativo
Presidente	Roberto Culicchi
Amministratore Delegato	Fabio Ramondelli
Amministratore con deleghe	Rodolfo Galbiati
Amministratore indipendente	Federica Capponi
Amministratore indipendente	Biancamaria Zara

COLLEGIO SINDACALE

Carica	Nominativo
Presidente	Lorenzo Costa
Sindaco effettivo	Elena Dozio
Sindaco effettivo	Andrea Cinti
Sindaco supplente	Andrea Petrollo
Sindaco supplente	Francesco Pareti

ODV Felice Cuzzilla

DIRIGENTE PREPOSTO ALLA REDAZIONE DEI DOCUMENTI CONTABILI SOCIETARI

Bruno Polistina

SOCIETÀ DI REVISIONE

Nexia Audirevi S.p.A.

RSM Società di Revisione e Organizzazione Contabile S.p.A. – dimissionaria in data 16 aprile 2026. Ai sensi della disciplina applicabile, RSM ha proseguito le proprie funzioni in regime di prorogatio fino all'efficacia del nuovo incarico.

Successivamente alla chiusura del periodo, l'Assemblea degli Azionisti del 21 agosto 2026 ha conferito ad Nexia Audirevi S.p.A. l'incarico di revisione legale per il novennio 2026–2034.

INDICE

Sommario

Organi Sociali.....	2
INDICE.....	3
SCENARIO DI RIFERIMENTO	6
ACCORDI TRANSATTIVI CON I CREDITORI FINANZIARI	6
AUMENTO DI CAPITALE E RICAPITALIZZAZIONE	6
EVOLUZIONE DEL PATRIMONIO NETTO E DELLA POSIZIONE FINANZIARIA.....	7
PIANO INDUSTRIALE 2026-2031.....	7
ANALISI DEI PRINCIPALI DATI PATRIMONIALI E FINANZIARI DI EPH INVEST S.P.A.	8
Andamento economico, patrimoniale e finanziario di EPH Invest S.p.A.	8
RISORSE UMANE	10
FATTI DI RILIEVO DEL PERIODO	10
RICERCA, SVILUPPO E INNOVAZIONE	14
GESTIONE DEI RISCHI D'IMPRESA.....	14
FACOLTÀ DI DEROGARE ALL'OBBLIGO DI PUBBLICARE UN DOCUMENTO INFORMATIVO IN IPOTESI DI OPERAZIONI SIGNIFICATIVE.....	16
RAPPORTI CON PARTI CORRELATE	16
OPERAZIONI ATIPICHE E/O INUSUALI	17
ASSETTO DI CORPORATE GOVERNANCE E VARIAZIONI INTERVENUTE NEL PERIODO	18
FATTI DI RILIEVO SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DEL PERIODO.....	18
a) Perfezionamento dell'accordo Negma/GGHL	18
b) Operazione SIRE/ARES e ingresso nello student housing	18
c) Assemblea del 21 agosto 2026 e nuovo revisore.....	19
d) Aumento di capitale mediante conversione di crediti	19
e) Integrazione Fin.Mar./Todini	20
f) Raggruppamento azionario.....	21
EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE E CONTINUITA' AZIENDALE.....	21
INFORMAZIONI RICHIESTE DALLA CONSOB AI SENSI DELL'ART. 114, COMMA 5, DEL D.LGS. N. 58/1998.....	24
PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE-FINANZIARIA.....	27
PROSPETTO DELL'UTILE/(PERDITA) DEL PERIODO	28
RENDICONTO FINANZIARIO.....	29
PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL PATRIMONIO NETTO	30
Informazioni societarie e attività svolta.....	31
Principi contabili e criteri di redazione adottati nella preparazione del bilancio semestrale abbreviato al 30 giugno 2026.....	31
Continuità aziendale – incertezze sulla continuità aziendale.....	32
Stagionalità.....	33
Principi Contabili.....	33
CAMBIAMENTI DI PRINCIPI CONTABILI, NUOVI PRINCIPI CONTABILI, CAMBIAMENTI DI STIME E RICLASSIFICHE	33
PRINCIPI, EMENDAMENTI E INTERPRETAZIONI EMANATI MA NON ANCORA IN VIGORE	34

INFORMATIVA PER SETTORI OPERATIVI.....	35
COMMENTO ALLE PRINCIPALI VOCI DEL PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA.....	35
1. Impianti e macchinari.....	35
2. Attività immateriali	35
3. Partecipazioni.....	35
4. Attività finanziarie non correnti	36
5. Attività per imposte differite.....	36
6. Crediti commerciali e altri crediti	37
7. Altre attività correnti	37
8. Disponibilità liquide e mezzi equivalenti.....	37
9. Patrimonio netto.....	37
10. Debiti verso banche e altri finanziatori	38
11. Debiti Commerciali e altri debiti.....	39
12. Altre passività correnti	39
COMMENTO ALLE PRINCIPALI VOCI DEL PROSPETTO DEL CONTO ECONOMICO DEL PERIODO.....	41
13. Ricavi.....	41
14. Altri proventi	41
15. Costi per servizi	41
16. Altri oneri.....	42
17. Proventi finanziari.....	42
18. Oneri finanziari.....	43
19. Risultato per azione	43
Informativa di settore	43
Operazioni con parti correlate	43
Impegni e garanzie prestate dalla Società.....	45
Politica di gestione dei rischi.....	45
Rischi connessi con i contenziosi legali e fiscali.....	46
Informativa relativa al valore contabile degli strumenti finanziari	47
Passività potenziali.....	49
Transazioni derivanti da operazioni atipiche e/o inusuali	50
Attestazione sul bilancio semestrale abbreviato ai sensi dell'art. 81-ter del Regolamento Consob n° 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche e integrazioni.	51

RELAZIONE INTERMEDIA DEGLI AMMINISTRATORI SULLA GESTIONE

SCENARIO DI RIFERIMENTO

EPH Invest S.p.A. ("EPH Invest", "EPH" o l'"Emittente"), già E.P.H. S.p.A., è una società quotata su Euronext Milan che, a seguito della cessazione dell'operatività nel precedente settore di attività e del fallimento di ePrice Operations S.r.l., dichiarato dal Tribunale di Milano in data 30 giugno 2022, ha intrapreso un articolato percorso di ristrutturazione dell'indebitamento, ricapitalizzazione e ridefinizione del proprio modello di business.

Nel corso degli esercizi 2022 e 2023 la Società ha avviato il processo di ristrutturazione delle proprie esposizioni debitorie attraverso gli strumenti previsti dal Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza, ottenendo successivamente l'omologazione degli accordi di ristrutturazione dei debiti ai sensi dell'art. 57 CCII. Tale percorso ha rappresentato il presupposto per le successive iniziative volte alla progressiva stabilizzazione della situazione finanziaria e patrimoniale della Società e alla ricerca di nuove risorse finanziarie e di investitori interessati a supportarne il rilancio.

Nonostante gli interventi realizzati negli esercizi precedenti, al 31 dicembre 2025 EPH Invest presentava ancora un patrimonio netto negativo pari a Euro 9,876 milioni e ricadeva nella fattispecie prevista dall'art. 2447 c.c. Alla data di approvazione del bilancio 2025, tuttavia, gli Amministratori avevano già considerato gli effetti degli interventi di ristrutturazione finanziaria e ricapitalizzazione deliberati o in corso di esecuzione nei primi mesi del 2026, destinati a modificare significativamente la struttura patrimoniale e finanziaria della Società.

Il primo semestre 2026 ha pertanto rappresentato una fase di particolare rilevanza nel percorso di risanamento, caratterizzata, da un lato, dalla riduzione di una parte sostanziale dell'indebitamento finanziario storico e, dall'altro, dall'esecuzione di un rilevante intervento di ricapitalizzazione sostenuto da RONA Limited Company S.r.l. ("RONA"), divenuta così azionista di riferimento della Società.

ACCORDI TRANSATTIVI CON I CREDITORI FINANZIARI

Nell'ambito delle iniziative finalizzate al riequilibrio della situazione finanziaria e al rafforzamento delle condizioni poste a supporto della continuità aziendale, nel mese di marzo 2026 sono stati perfezionati accordi con alcuni dei principali creditori finanziari della Società. In particolare, in data 22 marzo 2026, RONA ha sottoscritto con Kerdos SPV S.r.l., Altea SPV S.r.l. e Intesa Sanpaolo S.p.A. distinti accordi di espromissione e definizione transattiva dell'indebitamento finanziario di EPH. L'esposizione nominale complessiva oggetto di tali accordi era pari a circa Euro 6,279 milioni. Gli accordi hanno previsto l'assunzione da parte di RONA, ai sensi dell'art. 1272 c.c. e secondo le condizioni stabilite nei rispettivi accordi di espromissione, delle obbligazioni di pagamento definite con i creditori, mediante pagamenti complessivamente pari a circa Euro 704 mila, con conseguente sostanziale liberazione di EPH dalle relative esposizioni.

Sotto il profilo contabile, la definizione delle pregresse esposizioni finanziarie ha determinato nel semestre la rilevazione di sopravvenienze attive da esdebitazione per Euro 5.574.686,24. Il credito maturato da RONA, pari a circa Euro 704 mila, è stato successivamente conferito alla società, unitamente agli ulteriori apporti previsti, nell'ambito dell'aumento di capitale deliberato dall'Assemblea Straordinaria del 28 aprile 2026.

Separatamente, in data 8 aprile 2026, EPH ha sottoscritto con Global Growth Holding Limited ("GGHL") e Negma Group Investment Ltd. ("Negma") un accordo transattivo vincolante volto alla definizione complessiva dei rapporti derivanti dal precedente programma di prestito obbligazionario convertibile. Alla data dell'accordo, l'esposizione complessiva interessata era pari a Euro 1.415.734, di cui Euro 1.210.000 relativi a obbligazioni convertibili non ancora convertite ed Euro 205.734 relativi ad ulteriori crediti. L'accordo prevedeva la conversione in capitale di Euro 600.000, la rinuncia a ulteriori crediti per Euro 815.734 e la cancellazione integrale dei warrant.

Poiché al 30 giugno 2026 il perfezionamento delle formalità relative alla conversione Negma/GGHL non era ancora intervenuto, la relativa posizione è rimasta rappresentata nei saldi della Semestrale. Il perfezionamento dell'accordo, avvenuto successivamente alla chiusura del semestre mediante l'emissione, in data 10 agosto 2026, di n. 8.275.863 azioni a favore di GGHL per complessivi Euro 600.000 e la rinuncia agli ulteriori Euro 815.734, è pertanto descritto tra i fatti di rilievo successivi alla chiusura del periodo.

AUMENTO DI CAPITALE E RICAPITALIZZAZIONE

Parallelamente alla ristrutturazione dell'indebitamento, l'Assemblea Straordinaria del 28 aprile 2026 ha approvato un articolato intervento sul patrimonio della Società, comprendente un aumento di capitale riservato a RONA per complessivi Euro 7,5 milioni, nonché la riduzione del capitale sociale e l'utilizzo delle riserve disponibili ai fini della copertura di perdite pregresse e dell'eliminazione delle riserve negative.

L'aumento di capitale è stato strutturato mediante apporti in denaro per complessivi Euro 1,3 milioni, compensazione del credito di circa Euro 704 mila maturato da RONA in conseguenza dei pagamenti effettuati ai creditori finanziari nell'ambito degli accordi di espromissione e conferimento in natura, da parte di RONA, di obbligazioni Terragarda per circa Euro 5,496 milioni. In data 29 maggio 2026, RONA ha integralmente sottoscritto e liberato la componente residua in denaro dell'aumento di capitale, portando, così, a compimento l'operazione deliberata il 28 aprile.

Pertanto, il 3 giugno 2026 sono state emesse e ammesse alle negoziazioni le azioni rivenienti dall'aumento di capitale e sono divenute efficaci le conseguenti modifiche statutarie, inclusa l'assunzione della nuova denominazione sociale "EPH Invest S.p.A.". A tale data il capitale sociale risultava pari a Euro 2,1 milioni, rappresentato da n. 104.092.242 azioni ordinarie. L'operazione sopra descritta ha, quindi, avuto una duplice funzione: da un lato, apportare nuove risorse e attività alla Società; dall'altro, consentire il riassetto delle componenti del patrimonio netto e la copertura di una parte rilevante delle perdite pregresse, creando le condizioni per il superamento della problematica situazione patrimoniale esistente al 31 dicembre 2025.

EVOLUZIONE DEL PATRIMONIO NETTO E DELLA POSIZIONE FINANZIARIA

Gli effetti combinati della ristrutturazione finanziaria, dell'aumento di capitale e del risultato economico positivo del semestre hanno determinato un significativo miglioramento della situazione patrimoniale di EPH Invest.

Il Patrimonio Netto, negativo per Euro 9,876 milioni al 31 dicembre 2025, risulta positivo per circa Euro 2,316 milioni al 30 giugno 2026. La variazione complessiva, superiore a Euro 12 milioni, riflette sia gli interventi sul capitale e sulle riserve sia il risultato positivo conseguito nel semestre.

Il primo semestre 2026 si chiude infatti con un utile di periodo pari a circa Euro 4,717 milioni, principalmente riconducibile agli effetti economici derivanti dalla definizione delle pregresse esposizioni finanziarie, al netto dei costi sostenuti dalla Società nel periodo. La posizione finanziaria netta evidenzia una riduzione dell'indebitamento pari ad Euro 6,279 milioni rispetto al 31 dicembre 2025, per effetto degli accordi di espromissione dei debiti e degli interventi di ricapitalizzazione perfezionati nel semestre.

La situazione predisposta ai fini civilistici, anche senza considerare il trattamento delle perdite pregresse soggette alla disciplina speciale applicabile (art. 6 del D.L. 23/2020 e successive modificazioni), conferma e rafforza inoltre il superamento, alla data del 30 giugno 2026, delle condizioni che si erano verificate al 31 dicembre 2025, non configurando, quindi, le fattispecie previste dagli artt. 2446 e 2447 c.c..

Tale miglioramento rappresenta un elemento centrale nel percorso di riequilibrio della Società; nell'ambito della gestione dei rischi d'impresa, l'Organo Amministrativo ritiene che la complessa operazione di rafforzamento patrimoniale, articolata nelle sue principali fasi come sopra descritto, rappresenti l'intervento più idoneo al fine di ristabilire condizioni di stabilità della Società; esso non elimina, tuttavia, la necessità di mantenere un'attenta gestione della liquidità e di verificare, nel continuo, la capacità di sostenere i costi di struttura e gli investimenti previsti dal nuovo Piano Industriale.

PIANO INDUSTRIALE 2026-2031

Parallelamente al processo di risanamento patrimoniale e finanziario, il Consiglio di Amministrazione ha approvato, in data 29 aprile 2026, il Piano Industriale 2026–2031 (il "Piano"), che segna il passaggio dalla precedente fase prevalentemente orientata alla ristrutturazione alla progressiva costruzione di un nuovo modello di business.

Il Piano configura EPH Invest quale holding di partecipazioni, orientata alla costruzione progressiva di un portafoglio diversificato di investimenti strategici e individua tre principali direttrici di sviluppo: (i) Green Philosophy, comprendente iniziative riconducibili alla transizione energetica e alla sostenibilità; (ii) Future Technologies, dedicata a tecnologie emergenti e iniziative ad elevato contenuto innovativo; e (iii) Special Opportunities, comprendente opportunità di investimento e situazioni speciali, incluse iniziative nel settore immobiliare e real estate.

Il modello operativo delineato dal Piano prevede che EPH svolga prevalentemente funzioni di indirizzo strategico, allocazione del capitale, amministrazione e controllo, compliance, gestione degli obblighi derivanti dalla quotazione e coordinamento delle società partecipate, facendo ricorso, ove opportuno, a consulenti e professionisti esterni per le attività specialistiche.

Nel corso del primo semestre sono state avviate diverse iniziative coerenti con tali direttrici strategiche.

Nell'ambito della *Green Philosophy*, EPH ha sviluppato il progetto fotovoltaico in Tunisia. Gli accordi attuativi sottoscritti il 29 giugno 2026 prevedono la costituzione di una società veicolo tunisina partecipata al 37,5% da EPH, al 37,5% da RONA e al 25% dal partner tunisino, con l'obiettivo di sviluppare progressivamente una capacità installata fino ad almeno 50 MW, partendo da una prima fase di 10 MW.

Nell'ambito delle Future Technologies, in data 13 maggio 2026 è stato sottoscritto un term sheet vincolante relativo a un potenziale investimento in Edron S.r.l., società attiva nello sviluppo di robotica sottomarina, droni autonomi terrestri e aerei, sensoristica avanzata e piattaforme di data analytics. L'operazione contempla un percorso di acquisizione progressiva fino al 40% del capitale di Edron.

Nell'ambito delle Special Opportunities, la Società ha avviato due iniziative nel settore dello student housing a Padova, denominate SIRE e ARES. Alla data del 30 giugno 2026 tali iniziative erano ancora in fase di sviluppo e le relative condizioni sono state successivamente ridefinite nel "Framework Agreement" sottoscritto il 29 luglio 2026 tra EPH Invest, RONA, SIRE ed ARES.

Alla data di riferimento della presente Relazione, tali iniziative si trovavano pertanto in differenti fasi di sviluppo e non avevano ancora determinato l'acquisizione da parte di EPH del controllo di nuove entità operative. Conseguentemente, al 30 giugno 2026 EPH non è tenuta alla predisposizione di un bilancio consolidato e la presente Relazione finanziaria semestrale è redatta sulla base del bilancio separato semestrale abbreviato della Società.

Il primo semestre 2026 rappresenta, in conclusione, un periodo di transizione tra la precedente fase di risanamento e la nuova fase di sviluppo prevista dal Piano Industriale. Gli interventi realizzati hanno determinato una significativa riduzione dell'esposizione finanziaria storica e il ripristino di un patrimonio netto positivo; la sostenibilità prospettica del nuovo modello di business resta tuttavia legata all'effettiva esecuzione delle iniziative programmate, alla capacità di generare adeguati flussi finanziari, al mantenimento di risorse di liquidità coerenti con i fabbisogni della struttura e alla disponibilità, ove necessario, di ulteriori fonti di finanziamento.

COMMENTO AI RISULTATI DEL PERIODO

EPH Invest S.p.A. non è soggetta, al 30 giugno 2026, all'obbligo di redigere un bilancio consolidato, non esercitando a tale data il controllo su altre entità operative. La presente Relazione finanziaria intermedia semestrale è pertanto redatta sulla base del bilancio separato semestrale abbreviato della Società.

ANALISI DEI PRINCIPALI DATI PATRIMONIALI E FINANZIARI DI EPH INVEST S.P.A.

Andamento economico, patrimoniale e finanziario di EPH Invest S.p.A.

La tabella seguente illustra il Conto Economico sintetico di EPH Invest S.p.A.:

(migliaia di Euro)	30 giugno 2026	30 giugno 2025
Ricavi	0	0
Altri proventi	5.593	1.392
Costi per servizi	(981)	(546)
Altri oneri	(11)	(78)
Risultato operativo	4.600	767
Proventi finanziari	122	0
Oneri finanziari	(5)	(5)
Risultato del periodo complessivo	4.717	762

La Società nel primo semestre 2026 non ha ancora conseguito ricavi caratteristici derivanti da partecipazioni operative, in quanto le iniziative previste dal Piano Industriale erano ancora in fase di sviluppo o di perfezionamento.

Il Risultato Operativo è positivo per Euro 4,600 milioni, rispetto a un risultato positivo per Euro 767 migliaia nel primo semestre 2025. Il miglioramento è principalmente determinato dalle sopravvenienze attive rilevate a seguito degli accordi di definizione delle pregresse esposizioni finanziarie. Il saldo degli "Altri Proventi", che

ammontano a circa Euro 5,593 milioni, riflette gli effetti contabili netti dell'esdebitazione finanziaria realizzata nel semestre e risulta coerente con il venir meno delle passività verso i creditori finanziari al netto del credito di Euro 704 migliaia maturato da RONA a seguito del perfezionamento degli accordi di espromissione.

I costi per servizi ammontano a Euro 981 migliaia, rispetto a Euro 546 migliaia del corrispondente periodo dell'anno precedente. L'incremento è riconducibile alla maggiore attività connessa alla ristrutturazione finanziaria, all'aumento di capitale, alla gestione della società quotata, all'elaborazione del Piano Industriale e all'avvio delle operazioni di investimento.

I proventi finanziari ammontano a Euro 122 migliaia e sono principalmente riferibili agli interessi maturati sulle obbligazioni Terragarda detenute dalla Società.

Il risultato complessivo del periodo è pertanto positivo per Euro 4,717 milioni, rispetto a un risultato positivo per Euro 762 migliaia nel primo semestre 2025.

La tabella seguente presenta lo schema riclassificato per fonti e impieghi della Situazione patrimoniale-finanziaria di EPH Invest S.p.A.:

(migliaia di Euro)	30 giugno 2026	31 dicembre 2025
IMPIEGHI		
Capitale Circolante Netto	(4.631)	(4.489)
Attività a lungo termine	7.520	2.004
Capitale Investito Netto	2.889	(2.485)
FONTI		
Liquidità/Indebitamento Finanziario Netto	(574)	(7.392)
Patrimonio Netto	2.316	(9.876)
TOTALE FONTI DI FINANZIAMENTO	2.889	(2.485)

Il Capitale Circolante Netto permane negativo, riflettendo principalmente l'ammontare dei debiti commerciali e delle altre passività correnti, mentre le attività a lungo termine ammontano a Euro 7,520 milioni rispetto a Euro 2,004 milioni al 31 dicembre 2025. L'incremento deriva dal conferimento in natura, nell'ambito dell'aumento di capitale del 28 aprile 2026, di ulteriori n. 5.812 obbligazioni Terragarda per un valore di Euro 5,496 milioni.

Il patrimonio netto al 30 giugno 2026 è positivo per Euro 2,316 milioni, rispetto a un valore negativo per Euro 9,876 milioni al 31 dicembre 2025. La variazione riflette (i) l'aumento di capitale, (ii) la riduzione del capitale per l'utilizzo di riserve diretto alla copertura delle perdite pregresse e (iii) il risultato positivo del semestre.

Si riporta di seguito la composizione della Posizione Finanziaria Netta:

(migliaia di Euro)	30 giugno 2026	31 dicembre 2025
A. Disponibilità liquide	686	97
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	0	0
C. Altre attività finanziarie correnti	0	0
D. Liquidità (A+B+C)	686	97
E. Debito finanziario corrente	1.260	7.489
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente	0	0
G. Indebitamento finanziario corrente (E+F)	1.260	7.489
H. Indebitamento finanziario corrente netto (G-D)	574	7.392
I. Debito finanziario non corrente	0	0
J. Strumenti di debito	0	0
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	0	0

(migliaia di Euro)	30 giugno 2026	31 dicembre 2025
L. Indebitamento finanziario non corrente	0	0
M. Totale indebitamento finanziario	574	7.392

Al 30 giugno 2026 la Società presenta pertanto un indebitamento finanziario netto pari a Euro 574 migliaia. Il miglioramento rispetto al 31 dicembre 2025 è principalmente riconducibile agli accordi di espromissione e definizione transattiva del debito finanziario perfezionati nel mese di marzo.

Il debito finanziario corrente al 30 giugno 2026 include Euro 1,210 milioni riferiti al prestito obbligazionario convertibile Negma/GGHL e circa Euro 50 migliaia relativi a finanziamenti/anticipazioni di soci o amministratori. La posizione Negma/GGHL è stata successivamente definita, dopo la chiusura del periodo, secondo quanto descritto tra i fatti di rilievo successivi alla chiusura del periodo.

RISORSE UMANE

Al 30 giugno 2026 la Società non dispone di personale dipendente, in continuità con la situazione esistente al 31 dicembre 2025 e al 31 dicembre 2024.

L'attuale modello organizzativo di EPH Invest, coerente con la configurazione della Società quale holding di partecipazioni, prevede che le funzioni di indirizzo strategico, amministrazione, controllo, compliance, gestione degli adempimenti connessi alla quotazione e coordinamento delle future partecipate siano presidiate dagli organi sociali e dalla struttura centrale della Società, con il ricorso a consulenti, professionisti e fornitori esterni specializzati per le attività che richiedono competenze specifiche.

L'evoluzione della struttura organizzativa e l'eventuale necessità di inserimento di risorse interne saranno valutate progressivamente in funzione dell'effettiva implementazione del Piano Industriale 2026–2031 e dell'evoluzione dimensionale delle operazioni di investimento programmate.

FATTI DI RILIEVO DEL PERIODO

7 gennaio 2026 – Nomina dell'Amministratore Delegato, attribuzione di deleghe gestionali e costituzione dei comitati endoconsiliari.

In data 7 gennaio 2026 il Consiglio di Amministrazione ha completato l'assetto della governance della Società successivo al rinnovo dell'organo amministrativo deliberato dall'Assemblea del 30 dicembre 2025, nominando il consigliere Fabio Ramondelli quale Amministratore Delegato. Nella medesima riunione, il Consiglio ha attribuito al consigliere Rodolfo Galbiati specifiche deleghe gestionali relative alle attività e funzioni di indirizzo, coordinamento e supervisione nell'ambito della gestione delle future società partecipate, coerentemente con l'evoluzione del modello di EPH verso quello di holding di investimento e con la prospettata costituzione di un portafoglio di partecipazioni.

Il Consiglio ha inoltre proceduto alla costituzione dei comitati endoconsiliari previsti dal sistema di corporate governance della Società, definendo in particolare i presidi relativi al controllo e ai rischi, alle operazioni con parti correlate e alle materie di nomina e remunerazione.

27–29 gennaio 2026 – Accordo strategico per lo sviluppo di un progetto fotovoltaico in Tunisia.

In data 27 gennaio 2026 EPH ha sottoscritto, con RONA Limited Company S.r.l. ("RONA") e Société Internationale pour les Systèmes Intelligents et l'Énergie – Tunisia, un accordo strategico di investimento finalizzato allo sviluppo, finanziamento e realizzazione di una centrale fotovoltaica nella regione di Sfax, in Tunisia. L'iniziativa si inserisce nella direttrice di sviluppo della Società dedicata agli investimenti nel settore delle energie rinnovabili e prevedeva una realizzazione progressiva dell'impianto, con una prima fase di capacità pari a 10 MW e il successivo ampliamento sino al raggiungimento di una potenza installata complessiva non inferiore a 50 MW.

L'accordo di gennaio aveva natura strategica e costituiva il quadro iniziale per la successiva definizione degli aspetti societari, tecnici, finanziari e di governance del progetto. Tali aspetti sono stati successivamente sviluppati attraverso gli accordi attuativi sottoscritti nel mese di giugno 2026, descritti nel prosieguo.

27 febbraio 2026 – Operazione di internal dealing

In data 27 febbraio 2026 la Società ha comunicato al mercato, in conformità alla disciplina applicabile in materia di internal dealing, un'operazione avente ad oggetto l'acquisto di azioni EPH da parte di Tenet Securities Ltd. Tenet Securities Ltd è stata qualificata, ai fini della relativa informativa, quale persona giuridica strettamente

associata all'Amministratore Delegato Fabio Ramondelli e al consigliere con deleghe Rodolfo Galbiati, i quali detengono indirettamente il 100% del capitale della stessa Tenet Securities Ltd.

3 marzo 2026 – Ridefinizione della composizione dei comitati endoconsiliari

A seguito dell'attribuzione a Rodolfo Galbiati delle deleghe gestionali deliberate il 7 gennaio 2026, il Consiglio di Amministrazione, riunitosi il 3 marzo sotto la presidenza dell'Avv. Roberto Culicchi, ha riesaminato la composizione dei comitati endoconsiliari.

Considerato che Galbiati era originariamente componente dei tre comitati e che l'assunzione di funzioni operative rendeva opportuno rafforzarne la composizione mediante amministratori privi di deleghe gestionali, il Consiglio ha individuato nel consigliere Roberto Culicchi il componente chiamato a sostituire Galbiati nei comitati interessati. A seguito di tale intervento, la composizione dei comitati è risultata la seguente:

- Comitato Controllo e Rischi: Biancamaria Zara (Presidente), Federica Capponi e Roberto Culicchi;
- Comitato Operazioni con Parti Correlate: Biancamaria Zara (Presidente), Federica Capponi e Roberto Culicchi;
- Comitato Nomine e Remunerazioni: Federica Capponi (Presidente), Biancamaria Zara e Roberto Culicchi.

22 marzo 2026 – Accordi di espromissione e definizione dell'indebitamento finanziario

Nell'ambito della più ampia operazione di rafforzamento patrimoniale della Società, RONA ha sottoscritto con Kerdos SPV S.r.l., Altea SPV S.r.l. e Intesa Sanpaolo S.p.A. distinti accordi di espromissione e definizione transattiva delle esposizioni finanziarie di EPH. In forza di tali accordi, RONA ha assunto l'onere di estinguere le esposizioni interessate mediante il pagamento complessivo di Euro 704.238, acquisendo nei confronti di EPH il corrispondente credito destinato ad essere successivamente utilizzato nell'ambito dell'aumento di capitale riservato a RONA. I creditori finanziari, a seguito dei pagamenti convenuti, hanno rinunciato alle ulteriori pretese nei confronti della Società relativamente alle esposizioni oggetto degli accordi. Le esposizioni erano state quantificate dagli Istituti finanziari, al momento della definizione degli accordi con RONA, in Euro 6.332.418,60, mentre nella Contabilità della EPH Invest tali esposizioni erano ancora registrate al valore originario, pari ad Euro 6.278.924,24, non essendo intervenute, a tal proposito, ulteriori comunicazioni da parte delle banche dirette ad EPH.

In conseguenza della mancata comunicazione da parte delle banche non si è, quindi, modificato l'importo del debito originariamente iscritto in bilancio; tale modifica, peraltro, avrebbe lasciato inalterata la conseguente componente positiva patrimoniale. La sottoscrizione degli accordi ha comportato la registrazione di sopravvenienze attive, al netto del debito contestualmente sorto nei confronti di RONA, per complessivi Euro 5.574.686,24.

L'operazione ha costituito una componente essenziale del processo di riequilibrio della struttura finanziaria di EPH, riducendo in misura sostanziale l'indebitamento finanziario pregresso e creando, per effetto del pagamento effettuato da RONA, un credito di quest'ultima verso la Società successivamente destinato alla capitalizzazione.

8 aprile 2026 – Accordo transattivo con Global Growth Holding Limited e Negma Group Investment Ltd

In data 8 aprile 2026 EPH ha sottoscritto con Global Growth Holding Limited ("GGHL") e Negma Group Investment Ltd ("Negma") un accordo transattivo vincolante e definitivo finalizzato alla complessiva definizione dei rapporti giuridici ed economici derivanti dai precedenti accordi di investimento.

Alla data dell'accordo, l'esposizione complessiva della Società nei confronti delle due controparti ammontava a Euro 1.415.734, composta da Euro 1.210.000 relativi a prestiti obbligazionari convertibili non ancora convertiti e da Euro 205.734 relativi ad ulteriori crediti.

L'accordo prevedeva la conversione in un'unica soluzione di Euro 600.000 in azioni EPH, originariamente prevista entro il 30 giugno 2026; la rinuncia irrevocabile a crediti per complessivi Euro 815.734; e la cancellazione integrale, senza corrispettivo, dei warrant ancora esistenti.

Il prezzo della prevista conversione avrebbe dovuto essere determinato ai sensi di legge e alle medesime condizioni economiche applicate alle altre posizioni creditorie destinate alla conversione in azioni nell'ambito della delega conferita dall'Assemblea al Consiglio ai sensi dell'art. 2443 c.c. L'accordo stabiliva inoltre che il precedente prestito obbligazionario convertibile non standard fosse destinato alla definitiva risoluzione, con cessazione dei relativi effetti al momento dell'esecuzione della conversione; successivamente al perfezionamento di quest'ultima, le parti avrebbero dovuto rilasciarsi reciproca e definitiva liberatoria.

La rinuncia ai crediti ha determinato un effetto positivo sul patrimonio della Società per Euro 815.734, registrato tra le Sopravvenienze Attive in agosto.

16 aprile 2026 – Dimissioni della società di revisione RSM

In data 16 aprile 2026 RSM Società di Revisione e Organizzazione Contabile S.p.A. ha rassegnato le dimissioni dall'incarico di revisione legale conferito ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. 39/2010.

RSM ha ricondotto le dimissioni alla posizione creditoria maturata nei confronti della Società per servizi professionali resi, circostanza ritenuta tale da determinare una compromissione della propria indipendenza. La Società ha successivamente provveduto all'integrale pagamento della posizione debitoria.

L'evento è stato valutato dagli amministratori anche sotto il profilo della continuità del processo di revisione legale, dei tempi dell'attività di audit, della governance e dell'affidabilità del processo di informativa finanziaria, con coinvolgimento degli organi di controllo.

28 aprile 2026 – Aumento di capitale riservato a RONA, copertura delle perdite, delega ex art. 2443 c.c. e cambio della denominazione sociale

L'Assemblea Straordinaria degli Azionisti del 28 aprile 2026 ha approvato una serie coordinata di deliberazioni costituenti una fase determinante dell'operazione di rafforzamento patrimoniale della Società.

In particolare, è stato deliberato un aumento di capitale riservato a RONA per complessivi Euro 7,5 milioni, inclusivo di sovrapprezzo, da eseguirsi attraverso una combinazione di apporti in denaro, utilizzo del credito maturato da RONA in conseguenza dell'operazione di espromissione dell'indebitamento finanziario e conferimento in natura di obbligazioni corporate Terragarda (ISIN IE000RYAUT27).

L'operazione si componeva come segue: Euro 1,3 milioni in denaro, Euro 5.495.762 in obbligazioni Terragarda e compensazione del credito di RONA derivante dall'espromissione dei debiti finanziari.

Inoltre, la medesima Assemblea ha deliberato una riduzione del capitale sociale per Euro 9.949.168,75 e l'utilizzo di riserve disponibili per Euro 668.344,41, finalizzati alla copertura delle perdite pregresse e all'eliminazione delle riserve negative, nell'ambito della complessiva ricostituzione dell'equilibrio patrimoniale della Società.

L'Assemblea ha inoltre attribuito al Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'art. 2443 c.c., la facoltà di aumentare il capitale sociale, anche in più tranches, sino a complessivi Euro 10 milioni entro il 31 dicembre 2030, creando uno strumento destinato a consentire maggiore flessibilità nell'esecuzione delle future operazioni di investimento e rafforzamento patrimoniale.

È stata, infine, approvata la modifica della denominazione sociale da E.P.H. S.p.A. a EPH Invest S.p.A., coerentemente con il riposizionamento della Società quale holding di investimento.

29 aprile 2026 – Approvazione del progetto di bilancio 2025 e del Piano Industriale 2026–2031

Il Consiglio di Amministrazione ha approvato il progetto di bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2025, unitamente alla Relazione sul Governo Societario e gli Assetti Proprietari.

Nella stessa riunione è stato approvato il Piano Industriale 2026–2031, che ha definito le direttrici strategiche del nuovo modello di business della Società, orientato alla costruzione e gestione di un portafoglio diversificato di partecipazioni. La strategia di investimento si articola nei comparti Green Philosophy, dedicato prevalentemente alle energie rinnovabili; Future Technologies, dedicato a società e progetti ad elevato contenuto tecnologico; e Special Opportunities, dedicato ad operazioni selettive con prevalente natura finanziaria e specifici profili di valorizzazione. Tale articolazione è coerente con il posizionamento pubblico attuale della Società.

2 maggio 2026 – Sottoscrizione delle LOI relative alle iniziative ARES e SIRE

In attuazione della pipeline di investimenti della direttrice Special Opportunities prevista dal Piano Industriale 2026–2031, la Società ha sottoscritto due lettere di intenti vincolanti relative allo sviluppo di iniziative di student housing nel centro di Padova, denominate ARES – Alternative Real Estate Solutions e SIRE – Strategic Investment & Real Estate.

Per ARES, la LOI prevedeva l'acquisizione da parte di EPH di una partecipazione iniziale pari al 60%, mediante un aumento di capitale di Euro 220.000, nonché l'acquisizione della partecipazione residua per ulteriori Euro 155.000 al completamento del progetto. Il corrispettivo complessivamente indicato nella LOI era pertanto pari a Euro 375.000, da regolare mediante conferimento/share swap di azioni EPH. Il progetto aveva ad oggetto una residenza universitaria di 32 posti letto nella zona Stazione di Padova, a fronte di un investimento complessivo stimato in circa Euro 800.000.

Per SIRE, la LOI contemplava la costituzione di una NewCo e l'ingresso di EPH con una partecipazione del 60%. L'investimento indicativo di EPH era pari a circa Euro 500.000, di cui Euro 420.000 mediante azioni EPH ed Euro 80.000 per cassa. L'iniziativa riguardava una residenza universitaria di 45 posti letto in Piazza dell'Insurrezione, con investimento complessivo stimato in circa Euro 1,5 milioni. Tra gli elementi dell'operazione figuravano inoltre le domande di contributo PNRR e la successiva sottoscrizione della documentazione contrattuale definitiva.

Le LOI rappresentavano la configurazione preliminare delle due operazioni. Struttura, valori, modalità di esecuzione e ruolo delle parti sono stati successivamente sviluppati e ridefiniti nel Framework Agreement del 29 luglio 2026; ai fini della presente Relazione, tale evoluzione deve pertanto essere letta congiuntamente all'informativa contenuta nella sezione relativa ai fatti di rilievo successivi al 30 giugno 2026.

13 maggio 2026 – Term sheet vincolante relativo a Edron S.r.l.

EPH ha sottoscritto un term sheet vincolante relativo all'acquisizione progressiva di una partecipazione sino al 40% del capitale di Edron S.r.l., società italiana attiva nello sviluppo di soluzioni tecnologiche avanzate, tra cui robotica sottomarina, droni autonomi terrestri e aerei, sensoristica avanzata e piattaforme di data analytics. La struttura originariamente prevista si articolava in due fasi. La prima fase contemplava l'acquisizione del 30% di Edron a fronte di un corrispettivo di Euro 600.000, mediante attribuzione di azioni EPH, con previsione di un lock-up di sei mesi sulle azioni ricevute.

La seconda fase, prevista entro il 31 dicembre 2026, contempla un ulteriore impegno finanziario complessivo di Euro 600.000, composto da un aumento di capitale in denaro di Edron per Euro 200.000 e da un finanziamento soci per Euro 400.000, con l'obiettivo di portare la partecipazione complessiva di EPH al 40%. La valorizzazione pre-money di Edron assunta nell'operazione era pari a Euro 2 milioni.

L'investimento si inserisce nella direttrice Future Technologies del Piano Industriale, con particolare riferimento a robotica, automazione, sensoristica e sistemi destinati al monitoraggio di infrastrutture. Il termine inizialmente previsto per il perfezionamento della prima fase, fissato al 30 giugno 2026, è stato successivamente prorogato dalle parti.

29 maggio 2026 – Integrale sottoscrizione e liberazione dell'aumento di capitale da parte di RONA

In data 29 maggio 2026 RONA ha integralmente sottoscritto e liberato l'aumento di capitale di Euro 7,5 milioni deliberato dall'Assemblea Straordinaria del 28 aprile, perfezionando la complessiva operazione di rafforzamento patrimoniale.

Per effetto dell'integrale sottoscrizione è divenuta efficace anche la riduzione del capitale e delle riserve deliberata per la copertura delle perdite pregresse.

La deliberazione era stata adottata senza il voto contrario della maggioranza degli azionisti presenti diversi da RONA, circostanza rilevante ai fini dell'applicazione dell'esenzione dall'obbligo di OPA prevista dall'art. 49, comma 1, lett. b), n. 3, punto (i), del Regolamento Emittenti Consob.

3 giugno 2026 – Emissione e ammissione alle negoziazioni delle nuove azioni e piena efficacia delle modifiche statutarie

A seguito del perfezionamento dell'aumento di capitale, in data 3 giugno 2026 la Società ha proceduto all'emissione delle nuove azioni e agli adempimenti necessari per la loro ammissione alle negoziazioni su Euronext Milan, nonché ai correlati depositi presso il competente Registro delle Imprese. Il programma di tali adempimenti era stato già comunicato al mercato il 29 maggio.

Sono conseguentemente divenute efficaci le modifiche statutarie deliberate dall'Assemblea, inclusa la nuova denominazione sociale "EPH Invest S.p.A.". A seguito delle operazioni sul capitale, il capitale sociale risultava pari a Euro 2,1 milioni, rappresentato da n. 104.092.242 azioni ordinarie.

L'evento ha completato sul piano societario e formale il processo di ricapitalizzazione e riorganizzazione patrimoniale avviato con l'operazione RONA.

8 giugno 2026 – Approvazione del bilancio d'esercizio 2025

L'Assemblea Ordinaria degli Azionisti, riunitasi l'8 giugno 2026, ha approvato il bilancio d'esercizio di EPH al 31 dicembre 2025, completando il relativo processo annuale di approvazione.

Considerata la rilevanza delle operazioni di rafforzamento patrimoniale perfezionate nei primi mesi del 2026, il bilancio 2025 e la relativa informativa sui fatti successivi alla chiusura possono essere considerati come il punto di raccordo tra la situazione patrimoniale dell'esercizio precedente e il nuovo assetto finanziario e strategico della Società.

29 giugno 2026 – Sottoscrizione degli accordi attuativi del progetto fotovoltaico in Tunisia

A completamento dell'accordo strategico del 27 gennaio, in data 29 giugno 2026 EPH, RONA e Société Internationale pour les Systèmes Intelligents et l'Énergie – Tunisia hanno sottoscritto gli accordi attuativi relativi allo sviluppo, finanziamento e realizzazione del progetto fotovoltaico tunisino.

Il progetto prevede la realizzazione dell'impianto su terreni messi a disposizione dal partner locale per una superficie complessiva superiore a 50 ettari. La prima fase prevede una capacità di 10 MW, da realizzarsi progressivamente a partire da un primo lotto di 2 MW, con successiva espansione sino a una potenza installata complessiva non inferiore a 50 MW.

La struttura societaria prevista attribuisce a EPH il 37,5%, a RONA il 37,5% e al partner tunisino il 25% della società veicolo. Gli accordi disciplinano altresì ruoli, responsabilità operative, governance della SPV e principi essenziali dei relativi patti parasociali.

Gli accordi mantengono natura strategica e programmatica per le successive fasi di sviluppo: eventuali ulteriori investimenti, finanziamenti, garanzie o impegni finanziari a carico di EPH rimangono soggetti alle competenti deliberazioni societarie e alle condizioni previste dalla documentazione contrattuale.

Poiché RONA è azionista di controllo di EPH, la sua partecipazione all'operazione ha comportato l'applicazione della disciplina in materia di operazioni con parti correlate. Nell'ambito dei relativi presidi di governance sono stati predisposti il Documento Informativo e il parere del Comitato OPC, successivamente messi a disposizione del pubblico il 6 luglio 2026.

RICERCA, SVILUPPO E INNOVAZIONE

Nel corso del periodo non sono state svolte direttamente da EPH Invest attività di ricerca, sviluppo e innovazione. Tuttavia, in seguito all'approvazione, in data 29 aprile 2026, del Piano Industriale 2026–2031, si prevede che una parte delle future iniziative di investimento possa riguardare società e progetti caratterizzati da un significativo contenuto tecnologico e innovativo, in particolare nell'ambito della direttrice di sviluppo del Piano Industriale denominata “Future Technologies”. In tale ambito si colloca, in particolare, l'iniziativa relativa a Edron S.r.l., società operante nello sviluppo di soluzioni tecnologiche nei settori della robotica sottomarina, dei droni autonomi terrestri e aerei, della sensoristica avanzata e delle piattaforme di data analytics, con la quale EPH ha sottoscritto in data 13 maggio 2026 un “*term sheet*” vincolante relativo a un potenziale percorso di investimento progressivo.

Alla data del 30 giugno 2026 tale iniziativa si trovava ancora in fase di sviluppo e non aveva determinato l'acquisizione del controllo di Edron né l'iscrizione nel bilancio di EPH di costi di ricerca e sviluppo capitalizzati.

GESTIONE DEI RISCHI D'IMPRESA

Il profilo di rischio di EPH Invest al 30 giugno 2026 risulta significativamente modificato rispetto al 31 dicembre 2025. Alla chiusura dell'esercizio precedente, la Società presentava un patrimonio netto negativo, un rilevante indebitamento finanziario scaduto e una struttura finanziaria caratterizzata da significative tensioni. In particolare, al 31 dicembre 2025 risultavano iscritti debiti finanziari scaduti verso banche e istituti finanziari per circa Euro 6,3 milioni e debiti commerciali scaduti per circa Euro 2,9 milioni.

Come sopra riportato, nel corso del primo semestre 2026 il profilo di rischio finanziario e patrimoniale è stato significativamente mitigato attraverso gli accordi di espromissione e definizione transattiva dell'indebitamento finanziario, l'aumento di capitale di Euro 7,5 milioni deliberato dall'Assemblea Straordinaria del 28 aprile 2026 e il conseguente riassetto del patrimonio netto. Al 30 giugno 2026 il Patrimonio Netto risulta positivo per Euro 2,316 milioni, rispetto al valore negativo di Euro 9,876 milioni al 31 dicembre 2025; conseguentemente, alla data di riferimento, la Società non ricade nelle fattispecie previste dagli artt. 2446 e 2447 c.c.

Anche la posizione finanziaria ha registrato un significativo miglioramento: al 30 giugno 2026 l'indebitamento finanziario netto risulta pari a Euro 574 migliaia, rispetto a Euro 7,392 milioni al 31 dicembre 2025, a fronte di disponibilità liquide pari a Euro 686 migliaia. Permane tuttavia un Capitale Circolante Netto negativo per Euro 4,631 milioni, principalmente riconducibile all'ammontare dei debiti commerciali e delle altre passività correnti.

Il superamento della precedente situazione di deficit patrimoniale e la significativa riduzione dell'indebitamento finanziario storico non eliminano pertanto i rischi connessi alla nuova fase di sviluppo. In particolare, assumono crescente rilevanza i rischi relativi all'esecuzione del Piano Industriale 2026–2031, al perfezionamento delle operazioni di investimento programmate, alla disponibilità delle risorse finanziarie necessarie, alla capacità delle future partecipate di conseguire gli obiettivi economici e industriali previsti e alla capacità di EPH di presidiare efficacemente un portafoglio di investimenti progressivamente più articolato.

L'Organo Amministrativo segnala di seguito i principali fattori di rischio riferibili alla situazione della Società al 30 giugno 2026, tenendo altresì conto, ove rilevante, degli eventi intervenuti successivamente alla chiusura del periodo e fino alla data di approvazione della presente Relazione finanziaria semestrale:

- a) **Rischi connessi all'esecuzione del Piano Industriale.** Il Piano Industriale 2026–2031 si basa sulla progressiva realizzazione di operazioni di investimento nei settori individuati dalle direttrici strategiche “Green Philosophy”, “Future Technologies” e “Special Opportunities”. Alla data del 30 giugno 2026 le principali iniziative – tra cui il progetto fotovoltaico in Tunisia, le iniziative di student housing a Padova e il

potenziale investimento in Edron S.r.l. – si trovavano in differenti fasi di sviluppo e non avevano ancora determinato l'acquisizione da parte di EPH di partecipazioni di controllo.

Sussiste, pertanto, il rischio che singole operazioni possano essere perfezionate con tempistiche o condizioni differenti rispetto a quelle originariamente previste ovvero non essere perfezionate.

- b) **Rischio di liquidità.** Nonostante il significativo rafforzamento patrimoniale e finanziario intervenuto nel semestre, EPH permane esposta al rischio che le risorse finanziarie disponibili possano risultare non sufficienti a sostenere contemporaneamente i costi della struttura centrale, gli obblighi derivanti dallo status di società quotata e gli investimenti previsti dal Piano Industriale. Tale rischio deve essere valutato anche tenendo conto del Capitale Circolante Netto negativo, pari a Euro 4,631 milioni al 30 giugno 2026, che riflette principalmente l'ammontare dei debiti commerciali e delle altre passività correnti.

La natura di holding del nuovo modello di business comporta inoltre che, almeno nella fase iniziale, la generazione di flussi di cassa dipenderà in misura significativa dalla disponibilità di risorse proprie, dalla capacità di accedere a fonti di finanziamento esterne, dalla valorizzazione degli investimenti effettuati e, successivamente, dalla capacità delle società partecipate di generare dividendi, interessi, proventi o altre distribuzioni a favore di EPH. Il management monitora pertanto con continuità la posizione di liquidità e i fabbisogni finanziari prospettici, anche mediante l'aggiornamento delle previsioni di tesoreria e la valutazione delle fonti di finanziamento disponibili.

A mitigazione del rischio di liquidità, successivamente alla chiusura del semestre, in data 24 settembre 2026, FIN.MAR. HOLDING S.p.A. ("FIN.MAR") ha rilasciato a favore di EPH una lettera di patronage e di impegno al sostegno finanziario, nell'ambito della quale ha assunto nei confronti di EPH un'obbligazione giuridicamente vincolante, irrevocabile ed esigibile di sostegno finanziario fino all'importo massimo complessivo di Euro 2,0 milioni. Le risorse sono previste essere messe a disposizione progressivamente, sulla base degli effettivi fabbisogni finanziari risultanti dalla pianificazione mensile di tesoreria predisposta dalla Società; a fronte di richiesta scritta di EPH, FIN.MAR si è impegnata a rendere disponibili le somme richieste, entro il limite massimo complessivo di Euro 2,0 milioni, entro cinque giorni lavorativi dal ricevimento della richiesta. Il predetto importo è stato determinato sulla base del piano di cassa prospettico della Società relativo al periodo considerato fino al mese di settembre 2027.

L'impegno è efficace dalla data di sottoscrizione della lettera e rimane valido e irrevocabile almeno sino al 30 settembre 2027, assicurando pertanto una copertura finanziaria per un periodo non inferiore a dodici mesi dalla data prevista per l'approvazione della presente Relazione finanziaria semestrale.

FIN.MAR ha inoltre dichiarato di disporre, alla data della lettera, di risorse e capacità finanziaria adeguate all'assunzione e al puntuale adempimento degli impegni assunti e si è impegnata a mantenere, per l'intero periodo di efficacia della lettera, condizioni finanziarie compatibili con il relativo adempimento.

L'Organo Amministrativo tiene pertanto conto del predetto impegno di sostegno finanziario, unitamente alle disponibilità liquide della Società, alla pianificazione prospettica dei flussi di cassa e alle ulteriori fonti di finanziamento disponibili o ragionevolmente prevedibili, quale elemento di mitigazione del rischio di liquidità e nell'ambito delle proprie valutazioni sulla continuità aziendale.

- c) **Rischi connessi alle attività finanziarie.** Al 30 giugno 2026 una componente significativa delle attività finanziarie della Società è rappresentata dalle obbligazioni Terragarda GmbH 4,25% NTS 30/04/2029 EUR – ISIN IE000RYAUT27, ricevute nell'ambito degli aumenti di capitale sottoscritti da RONA. Al 31 dicembre 2025 la Società deteneva n. 2.105 obbligazioni Terragarda, iscritte per circa Euro 2,004 milioni. Nel primo semestre 2026 tale esposizione è aumentata a seguito del conferimento da parte di RONA di ulteriori n. 5.812 obbligazioni, per un valore di Euro 5.495.762, nell'ambito dell'aumento di capitale deliberato il 28 aprile 2026. Al 30 giugno 2026 la Società detiene pertanto complessivamente n. 7.917 obbligazioni Terragarda, iscritte tra le attività finanziarie non correnti, complessivamente pari a circa Euro 7,520 milioni.

La significativa concentrazione delle attività finanziarie su tali strumenti espone conseguentemente la Società al rischio di credito dell'emittente, nonché ai rischi relativi alla recuperabilità dei flussi contrattuali, alla valutazione dello strumento finanziario e all'effettiva efficacia delle garanzie che assistono le obbligazioni. La recuperabilità e la valutazione degli strumenti sono oggetto di monitoraggio da parte dell'Organo Amministrativo sulla base delle informazioni disponibili sull'emittente, sulle garanzie sottostanti e sulle eventuali quotazioni o valutazioni disponibili.

- d) **Rischi connessi ai contenziosi legali e fiscali.** EPH rimane esposta al rischio di passività potenziali derivanti da contestazioni e contenziosi di natura contrattuale, societaria e fiscale. Il management procede periodicamente, con il supporto dei propri consulenti legali e fiscali, alla valutazione delle posizioni esistenti e procede all'iscrizione di fondi per rischi e oneri o di altre passività qualora ricorrano le condizioni previste dai principi contabili applicabili.

Il processo di ristrutturazione dell'indebitamento realizzato nel semestre ha ridotto significativamente i rischi connessi alle pregresse esposizioni finanziarie. Permangono tuttavia oggetto di monitoraggio le posizioni commerciali debitorie non ancora definite, nonché le posizioni di natura legale e fiscale per le quali il management procede, con il supporto dei propri consulenti, alla valutazione dell'eventuale sussistenza di passività potenziali e dei presupposti per la relativa rilevazione contabile o informativa secondo i principi contabili applicabili.

- e) Rischi connessi alla revisione legale.** In data 16 aprile 2026 RSM Società di Revisione e Organizzazione Contabile S.p.A. ha rassegnato le proprie dimissioni dall'incarico di revisione legale dei conti conferito ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. 39/2010. Alla data del 30 giugno 2026, tale circostanza rappresentava un elemento di attenzione con riferimento alla continuità del processo di revisione legale e alla necessità di assicurare il tempestivo conferimento del nuovo incarico di revisione nel rispetto della disciplina applicabile agli enti di interesse pubblico. Nelle more dell'efficacia del nuovo incarico, RSM ha proseguito le proprie funzioni nei limiti previsti dalla normativa applicabile.

Successivamente alla chiusura del semestre, in data 21 agosto 2026, l'Assemblea Ordinaria degli Azionisti, preso atto della proposta motivata formulata dal Collegio Sindacale, contenente la raccomandazione prevista dall'art. 16 del Regolamento (UE) n. 537/2014 e la preferenza espressa per l'offerta presentata da Nexia Audirevi S.p.A., ha deliberato all'unanimità degli intervenuti di conferire a Nexia Audirevi S.p.A. l'incarico di revisione legale dei conti per il novennio 2026–2034.

Pertanto, alla data di approvazione della presente Relazione finanziaria semestrale, il processo di individuazione e nomina della nuova società di revisione risulta completato.

L'Organo Amministrativo evidenzia che l'identificazione, l'analisi e la valutazione dei principali rischi quali sopra riportati sono accompagnate dalla definizione e dall'implementazione, ove ritenuto opportuno, di azioni di mitigazione, nonché dal coinvolgimento dei consulenti esterni e degli organi di controllo della Società in funzione delle rispettive competenze.

FACOLTÀ DI DEROGARE ALL'OBBLIGO DI PUBBLICARE UN DOCUMENTO INFORMATIVO IN IPOTESI DI OPERAZIONI SIGNIFICATIVE

Si segnala che l'Emittente ha optato per l'adozione del regime di deroga previsto dall'articolo 70, comma 8, e dall'articolo 71, comma 1-bis, del Regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche e integrazioni (il "Regolamento Emittenti"), avvalendosi pertanto della facoltà di derogare agli obblighi di pubblicazione dei documenti informativi previsti dall'articolo 70, comma 6, e dall'articolo 71, comma 1, del medesimo Regolamento.

In particolare, l'opzione esercitata consente alla Società, nei casi e secondo le modalità previste dalla disciplina applicabile, di non procedere alla predisposizione e alla pubblicazione dei documenti informativi richiesti dal Regolamento Emittenti in occasione di operazioni significative di fusione, scissione, aumento di capitale mediante conferimento di beni in natura, acquisizione e cessione.

La predetta opzione deve inoltre essere tenuta distinta dalla disciplina applicabile alle operazioni con parti correlate. Pertanto, qualora un'operazione posta in essere dalla Società integri i presupposti previsti dal Regolamento Consob n. 17221 del 12 marzo 2010 e successive modifiche e integrazioni e dalla Procedura per le Operazioni con Parti Correlate adottata da EPH Invest S.p.A., restano applicabili gli specifici obblighi procedurali e informativi previsti da tale disciplina, inclusa, ove ne ricorrano i presupposti, la predisposizione e la pubblicazione del relativo documento informativo.

Nel corso del 2026 tale distinzione assume particolare rilievo anche alla luce delle operazioni effettuate o avviate con RONA Limited Company S.r.l. In particolare, l'aumento di capitale deliberato dall'Assemblea del 28 aprile 2026 e sottoscritto da RONA è stato assoggettato agli adempimenti previsti dalla disciplina sulle operazioni con parti correlate, con il coinvolgimento del competente Comitato OPC e la predisposizione della relativa documentazione informativa. Analogamente, con riferimento al progetto fotovoltaico in Tunisia, il Comitato OPC ha espresso il proprio parere favorevole e il relativo Documento Informativo è stato pubblicato in data 6 luglio 2026.

RAPPORTI CON PARTI CORRELATE

La Società presidia l'identificazione e il monitoraggio delle parti correlate mediante un apposito Registro delle Parti Correlate, nel quale sono identificati, tra gli altri, i soggetti qualificabili come *Key Management Personnel* o "KMP" ai sensi del principio IAS 24, aggiornato sulla base delle variazioni intervenute nell'assetto proprietario

e di governance, delle informazioni disponibili alla Società e delle dichiarazioni rese dai soggetti rilevanti. Le operazioni potenzialmente rilevanti sono sottoposte, secondo la rispettiva natura e rilevanza, alle procedure informative, istruttorie e deliberative previste dalla Procedura per le Operazioni con Parti Correlate adottata dalla Società e dal Regolamento Consob n. 17221/2010.

RONA Limited Company S.r.l. ("RONA") è qualificabile quale parte correlata di EPH Invest in ragione della partecipazione detenuta e del ruolo di azionista di controllo. Nel corso del primo semestre 2026, i principali rapporti con RONA si sono inseriti nel processo di rafforzamento patrimoniale e finanziario della Società e hanno riguardato, tra l'altro, (i) gli accordi di espromissione delle pregresse esposizioni finanziarie, (ii) il successivo utilizzo del credito maturato da RONA nell'ambito dell'aumento di capitale, (iii) il conferimento delle obbligazioni Terragarda e (iv) la partecipazione al progetto fotovoltaico in Tunisia.

In particolare, l'aumento di capitale per complessivi Euro 7,5 milioni, deliberato dall'Assemblea del 28 aprile 2026 e sottoscritto da RONA, è stato assoggettato dalla Società agli adempimenti previsti per le operazioni con parti correlate di maggiore rilevanza ai sensi del Regolamento Consob n. 17221/2010 e della Procedura OPC adottata dalla Società. A tale proposito, il competente Comitato per le Operazioni con Parti Correlate si è espresso sulla base, tra l'altro, del parere di congruità rilasciato in data 24 marzo 2026 dal professionista indipendente incaricato.

Anche gli accordi relativi al progetto fotovoltaico in Tunisia coinvolgono RONA e sono stati assoggettati alla disciplina in materia di operazioni con parti correlate. Su tali accordi il Comitato OPC si è espresso favorevolmente e il relativo Documento Informativo è stato pubblicato successivamente alla chiusura del periodo in esame, in data 6 luglio 2026.

Tenet Securities Ltd ("Tenet") è ricompresa tra le parti correlate della Società in quanto persona giuridica strettamente associata agli amministratori Fabio Ramondelli e Rodolfo Galbiati. Nel corso del primo semestre 2026 Tenet Securities Ltd ha versato Euro 35.000 in conto futuro aumento di capitale. Successivamente, in luglio 2026, la Galbiati Holding srl, riconducibile all'amministratore Rodolfo Galbiati, ha ceduto il credito già esistente a fine 2025 nei confronti di EPH, pari a Euro 14.968,90, a Tenet Securities Ltd. Tenet ha effettuato versamenti in conto futuro aumento di capitale per complessivi Euro 49.968,90. Successivamente alla chiusura del semestre, in data 21 agosto 2026, il Consiglio di Amministrazione ne ha deliberato la conversione nell'ambito di un aumento di capitale riservato mediante conversione di crediti.

Ai sensi dello IAS 24, che disciplina i rapporti con parti correlate, la Società identifica quali *"Key Management Personnel"* i componenti del Consiglio di Amministrazione nonché il Direttore Generale e il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, in considerazione dell'autorità, delle responsabilità e delle funzioni loro attribuite nella pianificazione, direzione e controllo delle attività della Società; quanto precede, indipendentemente dall'eventuale possesso di partecipazioni nel capitale della Società.

A seguito del parere preventivo non vincolante reso dal Comitato OPC in data 2 aprile 2026 e delle verifiche svolte, Negma Group Investment Ltd. ("Negma") e Global Growth Holding Limited ("GGHL") non risultano qualificabili, al 30 giugno 2026, come parti correlate della Società, in quanto privi di partecipazioni nel capitale sociale e non titolari di diritti, rapporti o posizioni idonei a configurare, anche di fatto, situazioni di controllo, controllo congiunto o influenza significativa, né coinvolti nei processi decisionali o nella governance societaria. A seguito dell'aumento di capitale del 31 luglio e della conseguente conversione in azioni del debito nei confronti di Negma/GGHL, quest'ultima è da considerarsi come parte correlata.

L'informativa di dettaglio relativa alla natura dei rapporti, ai saldi patrimoniali e ai componenti economici riferibili alle parti correlate è fornita, di seguito, nelle pertinenti note illustrative al bilancio semestrale abbreviato.

OPERAZIONI ATIPICHE E/O INUSUALI

Nel corso del primo semestre 2026 non risultano poste in essere operazioni qualificabili come atipiche e/o inusuali secondo la definizione contenuta nella Comunicazione Consob del 28 luglio 2006.

Le operazioni straordinarie realizzate nel semestre, pur essendo rilevanti per dimensione ed effetti sulla situazione patrimoniale e finanziaria, sono state effettuate nell'ambito del processo di ristrutturazione e ricapitalizzazione della Società e sono illustrate nelle pertinenti sezioni della presente Relazione finanziaria semestrale.

ASSETTO DI CORPORATE GOVERNANCE E VARIAZIONI INTERVENUTE NEL PERIODO

Nel corso del primo semestre 2026 sono intervenute alcune modifiche nell'assetto di Corporate Governance della Società, principalmente con riferimento all'attribuzione delle deleghe gestionali e alla conseguente composizione dei Comitati endoconsiliari.

In data 7 gennaio 2026, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di nominare il Consigliere dott. Fabio Ramondelli quale Amministratore Delegato della Società e di conferire al Consigliere ing. Rodolfo Galbiati specifiche deleghe gestionali con riferimento alle attività e alle funzioni di indirizzo, coordinamento e supervisione nell'ambito della gestione delle future società partecipate da EPH Invest.

A seguito dell'attribuzione di tali deleghe gestionali al Consigliere Galbiati il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto opportuno procedere alla ridefinizione della relativa composizione, al fine di rafforzare la presenza, nell'ambito dei Comitati, di amministratori privi di deleghe gestionali e di mantenere la composizione degli stessi coerente con il sistema di Corporate Governance adottato dalla Società e con la disciplina applicabile.

In data 3 marzo 2026 il Consiglio di Amministrazione ha, pertanto, deliberato la nuova composizione dei Comitati endoconsiliari, individuando nel Presidente Roberto Culicchi, amministratore non esecutivo e privo di deleghe operative, il componente destinato a sostituire Rodolfo Galbiati. A seguito di tale deliberazione, i Comitati risultano così composti:

Comitato Controllo e Rischi: Biancamaria Zara (Presidente), Federica Capponi e Roberto Culicchi;

Comitato per le Operazioni con Parti Correlate: Biancamaria Zara (Presidente), Federica Capponi e Roberto Culicchi;

Comitato per le Nomine e le Remunerazioni: Federica Capponi (Presidente), Biancamaria Zara e Roberto Culicchi.

Nel corso del semestre la Società ha continuato a operare nell'ambito del proprio sistema di Corporate Governance, assicurando il funzionamento del Consiglio di Amministrazione e dei relativi Comitati endoconsiliari, nonché il presidio delle rispettive funzioni e competenze, in coerenza con la disciplina applicabile e con le procedure interne adottate dalla Società.

FATTI DI RILIEVO SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DEL PERIODO

a) Perfezionamento dell'accordo Negma/GGHL

Nel corso del mese di luglio 2026 il Consiglio di Amministrazione ha dato corso agli adempimenti societari necessari per l'esecuzione dell'accordo transattivo ("*Settlement Agreement*") sottoscritto in data 8 aprile 2026 con Global Growth Holding Limited ("GGHL") e Negma Group Investment Ltd ("Negma"), avente ad oggetto la definizione dei rapporti derivanti dal precedente prestito obbligazionario convertibile.

In esecuzione dell'accordo, in data 31 luglio 2026 il Consiglio di Amministrazione, riunito in sede notarile, ha deliberato l'aumento di capitale a servizio della conversione di parte dell'esposizione debitoria e, in data 10 agosto 2026, sono state emesse in favore di GGHL n. 8.275.863 nuove azioni ordinarie EPH, al prezzo di emissione di Euro 0,0725 per azione, per un controvalore complessivo pari a Euro 600.000.

Per effetto del perfezionamento dell'accordo, GGHL e Negma hanno inoltre rinunciato irrevocabilmente a ulteriori crediti e pretese per complessivi Euro 815.734 e i warrant emessi sono stati integralmente cancellati senza corrispettivo. L'esecuzione del *Settlement Agreement* ha pertanto consentito alla Società di definire i rapporti derivanti dal precedente programma di prestito obbligazionario convertibile con GGHL/Negma, mediante la conversione di Euro 600.000 in capitale, la rinuncia alla residua esposizione per Euro 815.734 e la cancellazione dei relativi warrant. Per effetto dell'avvenuta esecuzione del *Settlement Agreement*, non risultano più obbligazioni convertibili emesse, da emettersi o da convertirsi, né warrant in circolazione.

b) Operazione SIRE/ARES e ingresso nello student housing

In data 29 luglio 2026, la Società ha comunicato la sottoscrizione di un Framework Agreement con RONA Limited Company S.r.l. ("RONA"), S.I.R.E. S.r.l. ("SIRE") e Alternative Real Estate Solutions S.r.l. ("ARES"), disciplinante un'operazione strategica unitaria finalizzata all'ingresso di EPH nel mercato italiano dello student

housing, mediante l'acquisizione del controllo di SIRE e ARES, società titolari di due iniziative immobiliari di *student housing* a Padova che prevedono, complessivamente, 68 posti letto e investimenti per circa Euro 2,4 milioni. Nell'ambito della prima fase dell'operazione, RONA ha sottoscritto aumenti di capitale di SIRE e ARES, acquisendo una partecipazione pari al 60% del capitale sociale di ciascuna società, mediante un investimento complessivo di Euro 780.000, di cui Euro 700.000 attraverso il conferimento di n. 9.655.172 azioni EPH già di propria titolarità, valorizzate convenzionalmente a Euro 0,0725 per azione, ed Euro 80.000 mediante apporto in denaro.

Si precisa, a questo proposito, che le azioni EPH utilizzate nella prima fase erano azioni già detenute da RONA e non azioni emesse o messe a disposizione da EPH Invest ai fini dell'esecuzione di tale fase dell'operazione. La seconda fase dell'operazione prevede il conferimento in natura a EPH, da parte di RONA, delle partecipazioni rappresentative del 60% del capitale di SIRE e ARES così acquisite, a servizio di un aumento di capitale, con conseguente acquisizione diretta da parte della Società del 60% del capitale sociale e del controllo di entrambe le società. Alla data del presente documento non è stata ancora comunicata la data entro la quale il completamento di tale seconda fase dovrà perfezionarsi.

In ragione del coinvolgimento di RONA, azionista di controllo della Società, l'operazione è stata qualificata come operazione con parte correlata di maggiore rilevanza ai sensi del Regolamento Consob n. 17221/2010 ed è stata approvata previo parere favorevole del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate; il relativo Documento Informativo ai sensi dell'art. 5 del Regolamento Consob OPC è stato messo a disposizione del pubblico in data 7 agosto 2026.

Successivamente, in data 21 agosto 2026, il Consiglio di Amministrazione, nell'ambito dell'esecuzione del Framework Agreement e subordinatamente all'effettuazione del raggruppamento azionario deliberato dall'Assemblea, ha deliberato l'aumento di capitale a servizio del conferimento delle partecipazioni in SIRE e ARES, prevedendo l'emissione in favore di RONA di massime n. 482.758 nuove azioni ordinarie EPH, al prezzo unitario di Euro 1,450, tenendo conto del raggruppamento azionario nel frattempo intervenuto (v. infra).

Fino al perfezionamento del conferimento delle partecipazioni a EPH, SIRE e ARES non producono effetti di consolidamento nei saldi del bilancio semestrale abbreviato al 30 giugno 2026.

c) Assemblea del 21 agosto 2026 e nuovo revisore

In data 21 agosto 2026 l'Assemblea Ordinaria e Straordinaria degli Azionisti di EPH Invest S.p.A., esaminata la relazione illustrativa del Consiglio di Amministrazione del 23 luglio 2026 e preso atto della proposta motivata formulata dal Collegio Sindacale, contenente la raccomandazione prevista dall'art. 16 del Regolamento (UE) n. 537/2014 e la preferenza espressa per l'offerta presentata dalla società di revisione, ha deliberato all'unanimità degli intervenuti di conferire a Nexia Audirevi S.p.A. l'incarico di revisione legale dei conti della Società per il novennio 2026–2034. La nomina ha consentito alla Società di ripristinare la continuità dell'incarico di revisione legale a seguito delle dimissioni, intervenute nell'aprile 2026, del precedente revisore, che ha continuato a svolgere le proprie funzioni in prorogatio sino alla nomina del successore.

L'Assemblea Straordinaria ha attribuito al Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'art. 2443 c.c., la facoltà, esercitabile entro il 20 agosto 2031, di aumentare il capitale sociale, in una o più volte e anche in via scindibile, per un ammontare massimo nominale di Euro 2.500.000, oltre eventuale sovrapprezzo, mediante emissione di azioni ordinarie con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, commi 5, 6 e/o 8, c.c., a servizio di uno o più piani di incentivazione. L'Assemblea Ordinaria ha inoltre approvato, ai sensi dell'art. 114-bis del D.Lgs. n.58/1998, un piano di incentivazione di medio-lungo termine basato sull'attribuzione di azioni ordinarie EPH Invest S.p.A., destinato a dipendenti e/o collaboratori e/o consulenti e/o componenti del Consiglio di Amministrazione della Società. Il Piano prevede, tenuto conto del raggruppamento azionario, l'attribuzione gratuita di massime n. 1.600.000 opzioni, che attribuiscono il diritto di sottoscrivere un corrispondente numero di azioni, subordinatamente alla maturazione secondo le condizioni e gli eventuali obiettivi di performance previsti dal Piano. Le opzioni maturano in tre tranches, rispettivamente pari al 40% dopo 12 mesi, al 30% dopo 24 mesi e al restante 30% dopo 36 mesi dalla data di assegnazione, e potranno essere esercitate entro il 20 agosto 2031.

L'Assemblea Straordinaria ha contestualmente approvato il raggruppamento delle azioni ordinarie nel rapporto di n. 1 nuova azione ogni n. 20 azioni esistenti, senza modifica dell'ammontare del capitale sociale, nonché le conseguenti modifiche statutarie.

d) Aumento di capitale mediante conversione di crediti

Sempre in data 21 agosto 2026, il Consiglio di Amministrazione, riunito in forma notarile, ha deliberato di esercitare parzialmente la delega conferita dall'Assemblea Straordinaria del 28 aprile 2026, approvando, tra l'altro, un aumento di capitale a pagamento, in via scindibile e con esclusione del diritto di opzione, riservato a taluni creditori della Società, per un importo massimo di Euro 285.229,50, mediante emissione di massime n.

196.710 nuove azioni ordinarie EPH Invest S.p.A. al prezzo unitario di Euro 1,45. La deliberazione prevede che l'aumento sia liberato mediante compensazione con crediti certi, liquidi ed esigibili vantati nei confronti della Società, previa verifica dei relativi presupposti, secondo gli importi risultanti dalla documentazione sottoscritta con i singoli creditori.

Nell'ambito delle posizioni interessate rientrano crediti per Euro 227.190,48 relativi a competenze maturate e non saldate fino a tutto il 2025 da taluni amministratori, Euro 8.073,58 relativi a prestazioni professionali rese fino al 2025 da un collaboratore esterno.

Separatamente, al 30 giugno 2026 risultavano contabilizzati versamenti per Euro 49.968,90 riconducibili a Tenet Securities Ltd nel corso del 2026. Considerata la diversa natura di tale posta rispetto ai crediti per competenze e prestazioni sopra descritti, il suo eventuale utilizzo nell'ambito dell'operazione deliberata il 21 agosto 2026 sarà rilevato a seguito del relativo perfezionamento degli adempimenti societari ritenuti necessari, entro il termine di sottoscrizione del 31 dicembre 2026. A servizio della conversione è prevista, tenuto conto degli effetti del raggruppamento azionario, l'emissione di n. 196.710 nuove azioni ordinarie EPH, al prezzo unitario pari a Euro 0,0725 per azione ante raggruppamento e, conseguentemente, di Euro 1,45 per azione post raggruppamento.

e) Integrazione Fin.Mar./Todini

In data 21 agosto 2026, EPH Invest S.p.A. ("EPH" o la "Società") ha concluso accordi vincolanti con Fin.Mar. Holding S.p.A. ("FMH") aventi ad oggetto l'integrazione nella piattaforma quotata di EPH del gruppo facente capo a Todini Costruzioni Generali S.p.A. (l'"Integrazione"). L'Integrazione è prevista mediante il conferimento in natura da parte di FMH in favore di EPH delle partecipazioni societarie oggetto dell'operazione, a servizio di un aumento di capitale riservato a FMH, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 4, primo periodo, c.c. Il perimetro oggetto del previsto conferimento comprende, sulla base delle successive precisazioni fornite al mercato, le partecipazioni totalitarie detenute da FMH in Fin.Mar. Holding Due S.p.A., società che a sua volta detiene una partecipazione non totalitaria ma di controllo in Todini Costruzioni Generali S.p.A., nonché le partecipazioni totalitarie in Mattei Energia S.r.l., Martini Tech S.r.l. e Fin.Net S.r.l..

Una volta adempiuti gli obblighi previsti dalla disciplina applicabile, inclusi quelli relativi alla disciplina borsistica del c.d. *reverse merger* e alla disciplina legislativa e regolamentare relativa all'esenzione dall'obbligo di promuovere un'offerta pubblica di acquisto, della quale EPH intende avvalersi, la Società procederà alla convocazione dell'Assemblea Straordinaria degli Azionisti, alla quale sarà sottoposta la proposta di aumento di capitale riservato a FMH. Il prezzo di sottoscrizione dell'aumento di capitale sarà determinato dal Consiglio di Amministrazione di EPH in modo tale che, al perfezionamento dell'operazione, FMH venga a detenere una partecipazione pari all'83% del capitale sociale di EPH post aumento.

Con comunicazione del 25 agosto 2026, resa anche su richiesta di Borsa Italiana, EPH ha precisato che gli accordi accettati non prevedono alcuna modifica automatica della governance della Società quale conseguenza dell'operazione. Successivamente, in data 15 settembre 2026, FMH ha trasmesso alla Società una relazione di stima predisposta ai sensi dell'art. 2343-ter, comma 2, lett. b), c.c., relativa al perimetro oggetto del previsto conferimento in natura. La relazione, commissionata da FMH a un professionista indipendente, ha determinato prudenzialmente il fair value complessivo del perimetro in Euro 200 milioni.

Nella medesima comunicazione, sulla base delle informazioni fornite da FMH, è stato rappresentato che il perimetro oggetto dell'operazione aveva registrato nell'esercizio 2025 un valore della produzione pari a Euro 88,0 milioni, ricavi pari a Euro 294,4 milioni, un Margine Operativo Lordo pari a Euro 9,2 milioni e una Posizione Finanziaria Netta aggregata al 31 dicembre 2025 pari a Euro 29,1 milioni a debito. FMH ha, inoltre, comunicato un portafoglio di commesse già contrattualizzate pari a circa Euro 2,2 miliardi, di cui circa Euro 261 milioni relativi a commesse in Italia ed Euro 1,96 miliardi relativi a commesse all'estero, il cui completamento è previsto entro il 2029.

In data 24 settembre 2026, Fin.Mar. Holding S.p.A. ha rilasciato a favore di EPH una lettera di patronage e di impegno al sostegno finanziario della Società. FIN.MAR, dopo aver preso conoscenza della situazione economica, patrimoniale e finanziaria di EPH, delle relative esigenze finanziarie e delle previsioni economico-finanziarie e dei fabbisogni di cassa prospettici, ha assunto nei confronti della Società un'obbligazione giuridicamente vincolante, irrevocabile ed esigibile di sostegno finanziario fino all'importo massimo complessivo di Euro 2.000.000. Il fabbisogno è stato determinato sulla base del piano di cassa prospettico della Società per il periodo considerato fino al mese di settembre 2027.

L'impegno assunto da FIN.MAR è autonomo e non subordinato al perfezionamento, all'efficacia o al mantenimento dell'Integrazione. Le risorse saranno messe a disposizione progressivamente, sulla base degli

effettivi fabbisogni risultanti dalla pianificazione mensile di tesoreria della Società. A fronte di richiesta scritta di EPH, FIN.MAR si è impegnata a rendere disponibili le somme richieste, entro il limite massimo complessivo di Euro 2 milioni, entro cinque giorni lavorativi dal ricevimento della richiesta e, in ogni caso, in tempo utile rispetto alle scadenze indicate. L'impegno rimane valido e irrevocabile almeno sino al 30 settembre 2027. FIN.MAR ha inoltre dichiarato di disporre delle risorse e della capacità finanziaria adeguate all'assunzione e al puntuale adempimento degli impegni previsti dalla lettera e si è impegnata a fornire a EPH idonea documentazione attestante tale capacità finanziaria.

La Società tiene conto di tale impegno nell'ambito della propria pianificazione finanziaria e delle valutazioni relative alla continuità aziendale.

Alla data della presente Relazione, il management di EPH, di concerto con il management di FMH, sta inoltre predisponendo il nuovo piano industriale della *combined entity*, che sarà oggetto sia delle attività di competenza del revisore legale sia degli adempimenti previsti dalla disciplina borsistica applicabile all'operazione. L'Integrazione, non risultando ancora perfezionata alla data della presente Relazione, non produce effetti sui saldi patrimoniali, economici e finanziari al 30 giugno 2026.

f) Raggruppamento azionario

In data 7 settembre 2026, in esecuzione della deliberazione dell'Assemblea Straordinaria del 21 agosto 2026, è stato effettuato il raggruppamento delle n. 112.368.105 azioni ordinarie EPH esistenti nel rapporto di n. 1 nuova azione ogni n. 20 azioni esistenti, con conseguente determinazione in n. 5.618.405 delle nuove azioni ordinarie in circolazione e annullamento di n. 5 azioni messe a disposizione da RONA ai fini della quadratura dell'operazione. Il raggruppamento non ha comportato modifiche dell'ammontare del capitale sociale, rimasto pari a Euro 2,7 milioni. Le azioni risultanti dal raggruppamento, prive dell'indicazione del valore nominale e con godimento regolare, sono identificate dal nuovo codice ISIN IT0005730095.

Gli eventi successivi sopra descritti sono stati valutati dalla Società ai sensi dello IAS 10 – Fatti intervenuti dopo la data di chiusura dell'esercizio di riferimento, ai fini della determinazione della loro eventuale natura modificativa o non modificativa rispetto ai saldi al 30 giugno 2026 e della relativa informativa da fornire nelle Note illustrative. Ove non rappresentativi di condizioni già esistenti alla data di riferimento, gli stessi non hanno comportato rettifiche dei saldi del bilancio semestrale abbreviato al 30 giugno 2026.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE E CONTINUITA' AZIENDALE

Con riferimento alla valutazione della ricorrenza del presupposto della continuità aziendale, coerente con la capacità della Società di continuare ad operare come entità in funzionamento, gli Amministratori hanno considerato tutte le informazioni disponibili alla data di approvazione della presente Relazione finanziaria semestrale, tenendo conto della situazione patrimoniale, economica e finanziaria della Società al 30 giugno 2026, degli interventi di rafforzamento patrimoniale e finanziario realizzati nel corso del semestre, delle previsioni contenute nel Piano Industriale 2026–2031, della pianificazione dei flussi di cassa prospettici, nonché degli eventi intervenuti successivamente alla chiusura del periodo. La valutazione è stata effettuata sulla base delle informazioni prospettiche disponibili rilevanti ai fini della capacità della Società di continuare ad operare come entità in funzionamento, considerando un orizzonte temporale di almeno dodici mesi dalla data di approvazione della presente Relazione.

Dal punto di vista patrimoniale, al 30 giugno 2026 la Società evidenzia un patrimonio netto positivo pari a Euro 2,316 milioni, rispetto a un patrimonio netto negativo pari a Euro 9,876 milioni al 31 dicembre 2025. Il significativo miglioramento patrimoniale intervenuto nel semestre è riconducibile principalmente all'aumento di capitale di Euro 7,5 milioni perfezionato nel periodo, agli interventi effettuati sulle perdite pregresse e al risultato economico positivo conseguito nel semestre.

La situazione patrimoniale predisposta ai fini delle valutazioni di cui agli artt. 2446 e 2447 c.c. evidenzia inoltre, tenendo conto della neutralizzazione delle perdite assoggettate alla disciplina prevista dall'art. 6 del D.L. n. 23/2020 e successive modificazioni, un patrimonio netto rettificato positivo pari a circa Euro 9,767 milioni. Si evidenzia, peraltro, che anche prescindendo dagli effetti della predetta disciplina di sospensione degli obblighi di riduzione del capitale per perdite ("sterilizzazione delle perdite"), il patrimonio netto della Società al 30 giugno 2026 risulta positivo, per Euro 2,316 milioni e, pertanto, non risultano integrate le fattispecie previste dagli artt. 2446 e 2447 c.c..

Dal punto di vista finanziario, la posizione della Società ha registrato nel semestre un significativo miglioramento rispetto al 31 dicembre 2025. La Posizione Finanziaria Netta al 30 giugno 2026 evidenzia

un indebitamento netto pari a Euro 574 migliaia, rispetto a Euro 7,392 milioni al 31 dicembre 2025, mentre le disponibilità liquide risultano pari a Euro 686 migliaia. Tale miglioramento riflette, tra l'altro, gli effetti degli accordi transattivi relativi alle pregresse esposizioni finanziarie e delle operazioni di rafforzamento patrimoniale perfezionate nel semestre.

Il Consiglio di Amministrazione ha, inoltre, approvato in data 29 aprile 2026 il Piano Industriale 2026-2031, che definisce le linee strategiche, le direttrici di investimento e il nuovo modello di business della Società. Nel corso del semestre sono state avviate iniziative coerenti con le direttrici del Piano e, successivamente al 30 giugno 2026, sono state sviluppate e annunciate ulteriori operazioni finalizzate all'ampliamento e alla diversificazione del portafoglio degli investimenti.

Successivamente alla chiusura del semestre sono stati inoltre realizzati ulteriori interventi sulla struttura patrimoniale e finanziaria della Società. In particolare, è stato perfezionato il Settlement Agreement con GGH e Negma, che ha comportato la conversione di Euro 600.000 di esposizione debitoria in capitale, la rinuncia irrevocabile da parte delle controparti a ulteriori crediti e pretese per complessivi Euro 815.734 e la cancellazione senza corrispettivo dei warrant ancora in essere. In data 21 agosto 2026 il Consiglio di Amministrazione ha inoltre deliberato un ulteriore aumento di capitale riservato mediante conversione di crediti vantati nei confronti della Società per complessivi Euro 285.233,96. Tali interventi hanno ulteriormente contribuito alla riduzione delle passività della Società e al rafforzamento della relativa struttura patrimoniale e finanziaria.

Permangono, tuttavia, incertezze connesse principalmente alla fase di implementazione del nuovo modello di business e all'esecuzione del Piano Industriale. In particolare, l'equilibrio economico, patrimoniale e finanziario prospettico della Società dipenderà, tra l'altro, dalla capacità di perfezionare e gestire efficacemente gli investimenti programmati, conseguire i risultati economici e i flussi finanziari previsti, sostenere i costi della struttura, mantenere un adeguato livello di liquidità e, ove necessario, disporre di ulteriori risorse finanziarie in misura e secondo tempistiche coerenti con i fabbisogni della Società. In tale contesto, le iniziative di sviluppo relative, tra l'altro, al progetto Tunisia, a Edron, a SIRE/ARES e alla prospettata integrazione con il gruppo facente capo a FIN.MAR Holding/Todini Costruzioni Generali si trovano in differenti fasi di sviluppo e sono soggette a specifiche condizioni, autorizzazioni, adempimenti societari, regolamentari e/o contrattuali. Conseguentemente, i relativi effetti economici, patrimoniali e finanziari prospettici devono essere valutati alla luce dei rispettivi profili di rischio e delle relative tempistiche di esecuzione.

Gli Amministratori hanno pertanto valutato con particolare attenzione la capacità della Società di far fronte alle proprie obbligazioni nell'orizzonte temporale considerato, tenendo conto delle disponibilità finanziarie esistenti, dell'ammontare e delle scadenze delle passività, degli interventi patrimoniali già perfezionati, delle operazioni realizzate successivamente al 30 giugno 2026 e delle previsioni economiche, finanziarie e di tesoreria disponibili. Nell'ambito di tale valutazione, gli Amministratori hanno altresì tenuto conto della lettera di patronage e di impegno al sostegno finanziario rilasciata in data 24 settembre 2026 da FIN.MAR. HOLDING S.p.A. ("FIN.MAR") la quale, dopo aver preso conoscenza della situazione economica, patrimoniale e finanziaria di EPH, delle previsioni economico-finanziarie e dei fabbisogni di cassa prospettici della Società, ha assunto nei confronti di EPH un'obbligazione giuridicamente vincolante, irrevocabile ed esigibile di sostegno finanziario fino all'importo massimo complessivo di Euro 2,0 milioni. Tale importo è stato determinato sulla base del fabbisogno finanziario risultante dal piano di cassa prospettico della Società relativo al periodo considerato fino al mese di settembre 2027.

Secondo l'impegno assunto, non subordinato al perfezionamento della prospettata operazione di integrazione tra EPH e il gruppo facente capo a FIN.MAR, le risorse saranno messe a disposizione progressivamente, in funzione degli effettivi fabbisogni finanziari risultanti dalla pianificazione mensile di tesoreria della Società. L'Organo Amministrativo rileva come tale impegno costituisca un elemento rilevante ai fini della valutazione della capacità della Società di far fronte ai propri fabbisogni finanziari nell'orizzonte temporale considerato.

Gli Amministratori hanno inoltre considerato la lettera di patronage e di impegno irrevocabile all'acquisto rilasciata da RONA in data 28 settembre 2026, avente ad oggetto le obbligazioni Terragarda detenute dalla Società. Con tale lettera RONA ha assunto nei confronti di EPH un impegno diretto, irrevocabile e vincolante ad acquistare, mediante una o più operazioni successive, obbligazioni Terragarda fino a un controvalore massimo complessivo pari a Euro 5,0 milioni. EPH potrà attivare l'impegno mediante successive richieste di acquisto, formulate in funzione delle proprie esigenze finanziarie e di tesoreria, ciascuna per un controvalore massimo di Euro 500 mila, con un intervallo minimo di sessanta giorni tra il perfezionamento di una tranche e la successiva richiesta e con un preavviso minimo di dieci giorni lavorativi rispetto alla data prevista per l'acquisto.

Il prezzo delle obbligazioni oggetto delle singole operazioni sarà determinato, alla data di ciascun acquisto, sulla base del relativo fair value, individuato mediante criteri oggettivi, verificabili e documentabili; in assenza di una quotazione di mercato sufficientemente rappresentativa, il valore sarà determinato sulla base di una valutazione indipendente o di altro criterio oggettivo idoneo a rappresentare il valore corrente delle obbligazioni. RONA si è inoltre impegnata, a decorrere dal perfezionamento dell'Aumento di Capitale Fin.Mar. e per tutta la durata della lettera, a mantenere la capacità finanziaria e le risorse necessarie a dare integrale e puntuale esecuzione alle richieste di acquisto formulate da EPH. L'impegno resta valido ed efficace sino al 31 dicembre 2027 ed è irrevocabile per tutta la sua durata

Sulla base delle analisi effettuate e delle informazioni disponibili alla data di approvazione della presente Relazione, tenuto conto del significativo rafforzamento patrimoniale e finanziario intervenuto nel corso del 2026, degli ulteriori interventi realizzati successivamente alla chiusura del semestre, della pianificazione finanziaria prospettica e dell'impegno di sostegno finanziario assunto da FIN.MAR, gli Amministratori ritengono appropriato adottare il presupposto della continuità aziendale nella predisposizione del bilancio semestrale abbreviato al 30 giugno 2026.

Permangono, tuttavia, incertezze connesse alla fase di implementazione del nuovo modello di business, all'esecuzione del Piano Industriale, al perfezionamento delle operazioni di investimento e alla realizzazione dei flussi di cassa prospettici, la cui evoluzione sarà oggetto di costante monitoraggio da parte degli Amministratori. Particolare attenzione continuerà pertanto ad essere dedicata all'evoluzione della liquidità, all'aggiornamento della pianificazione di tesoreria, al contenimento dei costi della struttura, all'esecuzione del Piano Industriale, al perfezionamento delle operazioni programmate e alla capacità delle future partecipate di contribuire alla generazione dei flussi finanziari attesi.

INFORMAZIONI RICHIESTE DALLA CONSOB AI SENSI DELL'ART. 114, COMMA 5, DEL D.LGS. N. 58/1998

In ottemperanza alla richiesta formulata dalla Consob ai sensi dell'art. 114, comma 5, del D.Lgs. n. 58/1998, si riportano di seguito le informazioni aggiornate alla data del 30 giugno 2026. Le informazioni sono predisposte sulla base della situazione contabile della Società alla data di riferimento e devono essere lette congiuntamente alle ulteriori informazioni contenute nella presente Relazione finanziaria semestrale e nelle relative Note illustrative.

a. Posizione Finanziaria Netta al 30.06.2026

(migliaia di Euro)	30 giugno 2026	31 dicembre 2025
A. Disponibilità liquide	686	97
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	-	-
C. Altre attività finanziarie correnti	-	-
D. Liquidità (A+B+C)	686	97
E. Debito finanziario corrente	1.260	7.489
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente	-	-
G. Indebitamento finanziario corrente (E+F)	1.260	7.489
H. Indebitamento finanziario corrente netto (G-D)	574	7.392
I. Debito finanziario non corrente	-	-
J. Strumenti di debito	-	-
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	-	-
L. Indebitamento finanziario non corrente	-	-
M. Totale indebitamento finanziario	574	7.392

Al 30 giugno 2026 la Società presenta un indebitamento finanziario netto pari a Euro 574 migliaia, rispetto a Euro 7.392 migliaia al 31 dicembre 2025. Le disponibilità liquide ammontano a Euro 686 migliaia, mentre il debito finanziario corrente è pari a Euro 1.260 migliaia. Tale ultimo importo comprende Euro 1.210 migliaia riferiti al prestito obbligazionario convertibile Negma/GGHL e circa Euro 50 migliaia relativi a versamenti effettuati da soggetti o entità riconducibili a Tenet Securities Ltd, iscritti contabilmente al 30 giugno 2026 tra le passività e successivamente destinati alla conversione nell'ambito dell'aumento di capitale deliberato in data 21 agosto 2026.

La riduzione dell'indebitamento finanziario netto, pari a circa Euro 6,868 milioni, riflette principalmente gli effetti degli accordi di espromissione e definizione transattiva delle esposizioni verso Altea SPV S.r.l., Intesa Sanpaolo S.p.A. e Kerdos SPV S.r.l., nonché l'aumento delle disponibilità liquide intervenuto nel semestre.

b. Posizioni debitorie scadute

Nel corso del primo semestre 2026 i rapporti con parti correlate sono stati caratterizzati principalmente dalle operazioni realizzate con RONA Limited Company S.r.l. ("RONA"), azionista di riferimento della Società, nell'ambito del processo di rafforzamento patrimoniale e finanziario di EPH Invest.

Nel mese di marzo 2026 RONA ha assunto, ai sensi dell'art. 1272 c.c., parte delle pregresse esposizioni finanziarie di EPH nei confronti di Altea SPV S.r.l., Intesa Sanpaolo S.p.A. e Kerdos SPV S.r.l., provvedendo al pagamento complessivo di Euro 704.238 secondo quanto previsto dai relativi accordi transattivi. Il credito conseguentemente maturato da RONA nei confronti di EPH è stato successivamente utilizzato mediante compensazione nell'ambito dell'aumento di capitale deliberato il 28 aprile 2026.

In data 28 aprile 2026, RONA ha inoltre integralmente sottoscritto l'aumento di capitale riservato per complessivi Euro 7.500.000, incluso sovrapprezzo, successivamente integralmente liberato. L'operazione comprendeva Euro 2.004.238 relativi alla componente monetaria e creditizia ed Euro 5.495.762 mediante conferimento in natura di n. 5.812 obbligazioni Terragarda GmbH. La componente residua in denaro di Euro 1.050.000 è stata integralmente liberata il 29 maggio 2026.

In considerazione della qualifica di RONA quale parte correlata di EPH, l'aumento di capitale è stato qualificato dalla Società come Operazione con Parti Correlate di Maggiore Rilevanza ai sensi del Regolamento Consob

n. 17221/2010 e della Procedura OPC adottata dalla Società; sono state pertanto applicate le relative procedure e pubblicato il Documento Informativo previsto dalla normativa applicabile

c. Principali variazioni nei rapporti con parti correlate

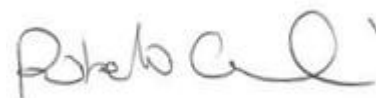
Nel semestre RONA ha consolidato il proprio ruolo di azionista di riferimento, ha sottoscritto l'aumento di capitale riservato e ha partecipato alle iniziative strategiche descritte nella presente Relazione. A seguito delle verifiche del Comitato OPC, Negma/GGHL non sono qualificabili come parti correlate al 30 giugno 2026. Come sopra specificato, A partire dal mese di luglio anche Negma/GGHL costituisce parte correlata.

d. Covenant, negative pledge e altre clausole dell'indebitamento

Non risultano contratti di finanziamento in essere al 30 giugno 2026 e, pertanto, la società non deve considerare gli effetti di covenant, negative pledge o clausole analoghe il cui mancato rispetto possa comportare limiti significativi all'utilizzo delle risorse finanziarie.

Il Presidente

Roberto Culicchi



EPH INVEST S.P.A.
Bilancio Separato
Semestrale Abbreviato
al 30 giugno 2026



PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE-FINANZIARIA

(In Euro)	Note	30-giu-26	Di cui Parti Correlate	31-dic-25
ATTIVITÀ NON CORRENTI				
Impianti e Macchinari	1	0		0
Attività immateriali	2	0		0
Partecipazioni	3	0		0
Attività finanziarie non correnti	4	7.519.891		2.004.297
Attività per imposte differite	5	0		0
TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI		7.519.891		2.004.297
ATTIVITÀ CORRENTI				
Crediti commerciali e altri crediti	6	0		0
Altre attività correnti	7	66.228		60.944
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	8	686.281		97.481
TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI		752.509		158.425
TOTALE ATTIVITÀ		8.272.400		2.162.722
PATRIMONIO NETTO E PASSIVITÀ				
PATRIMONIO NETTO				
Capitale sociale		2.100.000		11.949.169
Riserve e utili/(perdite) a nuovo		(4.501.670)		(21.808.285)
Risultato del periodo/esercizio		4.717.267		(16.994)
TOTALE PATRIMONIO NETTO	9	2.315.597		(9.876.110)
PASSIVITÀ NON CORRENTI				
Debiti verso banche e altri finanziatori	10	0		0
TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI		0		0
PASSIVITÀ CORRENTI				
Debiti commerciali e altri debiti	11	2.950.851		2.907.991
Debiti verso banche e altri finanziatori	10	1.259.969	49.969	7.488.924
Altre passività correnti	12	1.745.982	907.639	1.641.917
TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI		5.956.803		12.038.832
TOTALE PASSIVITÀ		5.956.803		12.038.832
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITÀ		8.272.400		2.162.722



PROSPETTO DELL'UTILE/(PERDITA) DEL PERIODO

(In Euro)	Note	30-giu-26	Di cui Parti Correlate	30-giu-25
Ricavi	13	0		0
Altri proventi	14	5.593.234		1.617
Costi per servizi	15	(981.465)	(282.738)	(523.663)
Altri oneri	16	(11.339)		(42.297)
Risultato operativo		4.600.430		(564.343)
Proventi finanziari	17	122.014		1.389.957
Oneri finanziari	18	(5.177)		(5.007)
Risultato ante imposte		4.717.267		820.607
Imposte sul reddito		0		0
Utile/(perdita) dell'attività in funzionamento		4.717.267		820.607
Altre componenti di conto economico complessivo		0		0
Risultato del periodo complessivo		4.717.267		820.607
Risultato per azione (Euro)	19	0,12		0,22
Risultato diluito per azione (Euro)	19	n.s.		n.s.



RENDICONTO FINANZIARIO

(In migliaia di Euro)	30-giu-26	30-giu-25
Risultato delle attività in funzionamento	4.717	821
Rettifiche per componenti non monetarie e non operative		
Sopravvenienze attive da esdebitazione	(5.593)	(1.390)
Proventi finanziari maturati	(122)	0
Oneri finanziari	5	5
Variazioni nel capitale circolante		
Variazione delle altre attività correnti	(18)	38
Variazione dei debiti commerciali	58	250
Variazione degli altri debiti	152	124
Altre variazioni / riconciliazione con movimenti bancari	40	0
Interessi incassati	42	0
FLUSSO DI CASSA NETTO GENERATO/(ASSORBITO) DALLE ATTIVITÀ OPERATIVE	(719)	(152)
FLUSSO DI CASSA NETTO DALLE ATTIVITÀ DI INVESTIMENTO	0	0
Aumenti di capitale in denaro	1.258	0
Finanziamenti/anticipazioni soci-amministratori	50	0
FLUSSO DI CASSA NETTO GENERATO DALLE ATTIVITÀ DI FINANZIAMENTO	1.308	0
Incremento/(decremento) delle disponibilità liquide	589	(152)
DISPONIBILITÀ LIQUIDE ALL'INIZIO DEL PERIODO	97	152
DISPONIBILITÀ LIQUIDE ALLA FINE DEL PERIODO	686	0

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL PATRIMONIO NETTO

(migliaia di Euro)	Capitale sociale	Sovrapprezz o azioni	Riserva legale	Azioni proprie	Utili/(perdite) a nuovo	Riserva FTA	Totale
Saldo al 31 dicembre 2025	11.949	435	164	0	(21.975)	(449)	(9.876)
Risultato del periodo					4.717		4.717
Altre componenti di conto economico complessivo							0
Aumento di capitale, riduzione capitale e copertura perdite	(9.849)	6.940	(164)	0	10.099	449	7.475
Saldo al 30 giugno 2026	2.100	7.375	0	0	(11.876)	0	2.316

La riserva sovrapprezzo è esposta al netto degli oneri accessori direttamente imputati a patrimonio netto.

Per completezza comparativa, si riportano, di seguito, i dati al 30 giugno 2025: il patrimonio netto risultava negativo per Euro 11,503 milioni. Nel primo semestre 2025 si è registrato un miglioramento della Situazione patrimoniale rispetto al 31 dicembre 2024, grazie al risultato positivo di Euro 821 migliaia, dovuto alla rinuncia al credito dei Soci finanziatori, ed alla conversione di obbligazioni da parte di NEGMA /GGHL per complessivi Euro 140 migliaia.

(migliaia di Euro)	Capitale sociale	Sovrapprezz o azioni	Riserva legale	Azioni proprie	Utili/(perdite) a nuovo	Riserva FTA	Totale
Saldo al 31 dicembre 2024	9.412	367	164	0	(21.958)	(449)	(12.464)
Risultato del period					821		821
Altre componenti di conto economico complessivo							0
che non saranno successivamente riclassificate nel risultato del periodo							
che saranno successivamente riclassificate nel risultato del periodo							
Risultato complessivo					821		821
Aumento di capitale	37	103					140
Saldo al 30 giugno 2025	9.449	470	164	0	(21.137)	(449)	(11.503)

NOTE ILLUSTRATIVE

Informazioni societarie e attività svolta

Denominazione	EPH Invest S.p.A.
Ragione sociale	EPH Invest S.p.A.
Sede Legale	20123 Milano, Via degli Olivetani 10/12, Italia
Principale luogo di attività	Italia

EPH Invest S.p.A. ("EPH Invest" o "EPH", già E.P.H. S.p.A.) è una investment company quotata su Euronext Milan. Nel corso del primo semestre 2026 la Società ha completato una significativa fase di rafforzamento patrimoniale e finanziario e ha avviato l'attuazione del Piano Industriale 2026–2031.

A seguito del fallimento di ePrice Operations dichiarato dal Tribunale di Milano il 30 giugno 2022, la relativa partecipazione e i crediti finanziari verso la stessa risultano integralmente svalutati. Al 30 giugno 2026 EPH non detiene partecipazioni di controllo in entità operative; pertanto, in applicazione dell'IFRS 10, la presente Relazione finanziaria semestrale è redatta su base separata.

Principi contabili e criteri di redazione adottati nella preparazione del bilancio semestrale abbreviato al 30 giugno 2026

Il bilancio separato semestrale abbreviato di EPH Invest S.p.A. al 30 giugno 2026 è predisposto in conformità allo IAS 34 – *Informativa finanziaria infrannuale*, adottato dall'Unione Europea.

I saldi economici e patrimoniali al 30 giugno 2026 e i dati comparativi al 30 giugno 2025 sono stati aggiornati sulla base della situazione contabile comparata predisposta dalla Società in data 17 settembre 2026; i dati al 31 dicembre 2025 restano quelli del bilancio approvato.

In conformità allo IAS 34, il presente bilancio semestrale abbreviato comprende un prospetto sintetico della situazione patrimoniale-finanziaria, un prospetto sintetico dell'utile/(perdita) del periodo e delle altre componenti di conto economico complessivo, un prospetto sintetico delle variazioni del patrimonio netto, un rendiconto finanziario sintetico e le relative note illustrative. Esso non comprende tutte le informazioni richieste per un bilancio annuale completo e deve pertanto essere letto congiuntamente al bilancio separato della Società per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025.

I principi contabili e i criteri di valutazione adottati nella predisposizione del presente bilancio semestrale abbreviato sono coerenti con quelli utilizzati nella predisposizione del bilancio separato al 31 dicembre 2025, salvo quanto eventualmente specificamente indicato nelle presenti Note illustrative in relazione a nuovi principi, modifiche o interpretazioni applicabili a decorrere dal 1° gennaio 2026.

Le società ePrice Operations e Installo, a seguito del fallimento di ePrice Operations e della perdita del controllo intervenuta negli esercizi precedenti, non rientrano nel perimetro di consolidamento. Al 30 giugno 2026 la Società non ha acquisito il controllo di nuove entità e non è pertanto tenuta alla redazione di un bilancio consolidato.

Il bilancio è presentato in Euro; salvo ove diversamente indicato, il rendiconto finanziario, il prospetto delle variazioni del patrimonio netto e le tabelle delle note illustrative sono espressi in migliaia di Euro. Gli arrotondamenti possono determinare differenze non significative nelle somme.

Continuità aziendale – incertezze sulla continuità aziendale

Con riferimento alla valutazione della ricorrenza del presupposto della continuità aziendale, prodromica all'utilizzo dei principi contabili di un'impresa in funzionamento, gli Amministratori hanno considerato la capacità della Società di operare in equilibrio patrimoniale e finanziario per un orizzonte temporale minimo di dodici mesi dalla data di approvazione del presente bilancio semestrale abbreviato. La valutazione ha tenuto conto della situazione patrimoniale e finanziaria al 30 giugno 2026, delle operazioni di rafforzamento patrimoniale e finanziario perfezionate nel semestre, delle previsioni economiche e finanziarie disponibili e degli eventi intervenuti successivamente alla data di riferimento e fino alla data di approvazione.

Al 30 giugno 2026 la Società presenta un patrimonio netto positivo pari a Euro 2,316 milioni, rispetto a un patrimonio netto negativo di Euro 9,876 milioni al 31 dicembre 2025. La variazione migliorativa è attribuibile agli interventi straordinari deliberati ed eseguiti nel semestre e al risultato positivo del periodo.

L'Assemblea Straordinaria del 28 aprile 2026 ha deliberato la riduzione del capitale sociale per Euro 9.949.168,75 e l'utilizzo di riserve disponibili per Euro 668.344,41 a copertura delle perdite pregresse e delle riserve negative, nonché un aumento di capitale riservato a RONA per complessivi Euro 7,5 milioni, inclusivo di sovrapprezzo.

L'aumento di capitale è stato eseguito mediante apporti in denaro per complessivi Euro 1,3 milioni, compensazione del credito RONA pari a Euro 704 migliaia e conferimento in natura di obbligazioni Terragarda per Euro 5,496 milioni.

Sul piano finanziario, la Posizione Finanziaria Netta al 30 giugno 2026 evidenzia un indebitamento netto di Euro 574 migliaia, rispetto a Euro 7,392 milioni al 31 dicembre 2025. Le disponibilità liquide ammontano a Euro 686 migliaia. Al 30 giugno 2026, pertanto, anche senza considerare gli effetti della disciplina di sospensione e sterilizzazione delle perdite pregresse applicata dalla Società, il patrimonio netto contabile di EPH Invest risulta positivo per Euro 2,316 milioni e non risultano integrate le fattispecie previste dagli artt. 2446 e 2447 c.c.. Ai fini della verifica delle predette disposizioni, tenendo altresì conto del trattamento delle perdite pregresse secondo la disciplina di sterilizzazione applicata dalla Società, si evidenzia un patrimonio netto rettificato positivo pari a circa Euro 9,767 milioni.

Sul piano finanziario, la posizione della Società ha registrato un significativo miglioramento rispetto al 31 dicembre 2025. Al 30 giugno 2026 le disponibilità liquide ammontano a Euro 686 migliaia e il debito finanziario corrente a Euro 1,260 milioni; ne consegue un indebitamento finanziario netto pari a Euro 574 migliaia, rispetto a Euro 7,392 milioni al 31 dicembre 2025. Il Capitale Circolante Netto permane tuttavia negativo per Euro 4,631 milioni, principalmente per effetto dei debiti commerciali e delle altre passività correnti.

Il 29 aprile 2026 il Consiglio ha approvato il Piano Industriale 2026–2031. Il Piano presuppone la progressiva costruzione di un portafoglio di partecipazioni e la realizzazione di operazioni di investimento nelle tre direttrici strategiche individuate. Nel semestre e nei mesi successivi sono state avviate iniziative che rappresentano le prime fasi di attuazione del Piano.

Gli Amministratori hanno altresì considerato gli eventi intervenuti successivamente al 30 giugno 2026 e fino alla data di approvazione del presente bilancio semestrale abbreviato. Tali eventi comprendono, tra l'altro, il perfezionamento del Settlement Agreement con GGHL e Negma, l'avanzamento dell'operazione SIRE/ARES, il conferimento del nuovo incarico di revisione legale e gli accordi vincolanti relativi alla prospettata integrazione con il gruppo facente capo a FIN.MAR. Holding S.p.A./Todini Costruzioni Generali S.p.A. Tali eventi sono stati valutati ai sensi dello IAS 10 distinguendo gli eventi che forniscono evidenza di condizioni già esistenti al 30 giugno 2026 dagli eventi rappresentativi di condizioni sorte successivamente, per i quali, ove materiali, è fornita adeguata informativa senza modifica dei saldi al 30 giugno 2026.

Nell'ambito delle valutazioni sulla capacità della Società di far fronte alle proprie obbligazioni nell'orizzonte temporale considerato, gli Amministratori hanno inoltre tenuto conto della lettera di patronage e di impegno al sostegno finanziario rilasciata in data 24 settembre 2026 da FIN.MAR. HOLDING S.p.A. FIN.MAR, dopo aver preso conoscenza della situazione economica, patrimoniale e finanziaria di EPH e delle relative previsioni e necessità di cassa, ha assunto nei confronti della Società un'obbligazione dichiarata giuridicamente vincolante, irrevocabile ed esigibile fino all'importo massimo complessivo di Euro 2,0 milioni, corrispondente al fabbisogno finanziario pianificato dalla Società sulla base del piano di cassa prospettico per il periodo considerato fino al mese di settembre 2027.

Permangono elementi di incertezza connessi alla fase di implementazione del nuovo modello di business e all'esecuzione del Piano Industriale, alle tempistiche di perfezionamento delle operazioni di investimento, alla capacità delle future partecipate di conseguire i risultati economici e generare i flussi finanziari attesi, nonché alla necessità di mantenere nel tempo un livello di liquidità adeguato a sostenere i costi della struttura e le obbligazioni della Società. Nell'effettuare la propria valutazione gli Amministratori hanno considerato tali elementi unitamente alle disponibilità liquide esistenti, alla struttura e alle scadenze delle passività, agli interventi patrimoniali già perfezionati, alla pianificazione prospettica dei flussi di cassa e all'impegno di sostegno finanziario assunto da FIN.MAR..

Sulla base delle analisi effettuate e delle informazioni disponibili alla data di approvazione del presente bilancio semestrale abbreviato, gli Amministratori ritengono appropriata l'adozione del presupposto della continuità aziendale nella predisposizione del bilancio al 30 giugno 2026.

Stagionalità

La Società opera come holding di investimenti in fase di progressiva costruzione del portafoglio e, al 30 giugno 2026, la propria attività non evidenzia fenomeni di stagionalità tali da incidere sull'interpretazione dei risultati del semestre.

Principi Contabili

Il bilancio separato semestrale abbreviato relativo al periodo chiuso al 30 giugno 2026 è stato predisposto in conformità allo IAS 34, concernente l'informativa finanziaria infrannuale. Lo IAS 34 consente la redazione del bilancio in forma "sintetica" e il presente documento deve pertanto essere letto congiuntamente con il Bilancio Separato della Società per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025.

Per IFRS si intendono tutti gli International Financial Reporting Standards, tutti gli International Accounting Standards (IAS) e tutte le interpretazioni IFRIC/SIC che, alla data di approvazione del bilancio, siano state oggetto di omologazione da parte dell'Unione Europea secondo la procedura prevista dal Regolamento (CE) n. 1606/2002.

Nessuna deroga all'applicazione degli IFRS è stata applicata nella redazione del presente bilancio separato semestrale abbreviato.

I criteri di valutazione utilizzati sono coerenti con quelli adottati nel bilancio al 31 dicembre 2025, ad eccezione degli effetti derivanti dai nuovi principi e dagli emendamenti obbligatori dal 1° gennaio 2026, ove applicabili.

CAMBIAMENTI DI PRINCIPI CONTABILI, NUOVI PRINCIPI CONTABILI, CAMBIAMENTI DI STIME E RICLASSIFICHE

La Società non ha adottato anticipatamente nuovi principi, interpretazioni o modifiche non ancora in vigore. Nel semestre non sono stati rilevati cambiamenti volontari dei principi contabili o cambiamenti di stime aventi effetti materiali sulla comparabilità dei dati.

In conformità allo IAS 34, nella predisposizione del bilancio semestrale abbreviato al 30 giugno 2026 sono stati applicati i medesimi principi contabili e criteri di valutazione adottati nella predisposizione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2025, salvo quanto eventualmente specificamente indicato nelle presenti Note illustrative. Con particolare riferimento alle attività finanziarie rappresentate dalle obbligazioni Terragarda GmbH 4,25% NTS 30/04/2029 EUR - ISIN IE000RYAUT27, la Società ha applicato i criteri di classificazione e valutazione previsti dall'IFRS 9 - *Financial Instruments*. La classificazione "al costo ammortizzato" tiene conto che gli strumenti sono detenuti nell'ambito di un modello di business il cui obiettivo è il possesso delle attività finanziarie finalizzato all'incasso dei relativi flussi finanziari periodici (*hold to collect*) e che le condizioni contrattuali degli strumenti generino, alle date contrattualmente stabilite, flussi finanziari rappresentati esclusivamente da pagamenti di capitale e interessi sul capitale residuo (*Solely Payments of Principal and Interest – SPPI*).

La valutazione successiva è effettuata applicando il metodo del tasso di interesse effettivo (*Effective Interest Rate* o "EIR"), mediante il quale il costo ammortizzato viene determinato e i relativi proventi finanziari vengono allocati lungo la durata dello strumento. Conseguentemente, il valore contabile degli strumenti evolve nel tempo tenendo conto degli interessi determinati mediante applicazione del tasso di interesse effettivo al pertinente valore contabile, dei flussi finanziari contrattuali incassati e delle eventuali rettifiche di valore derivanti dall'applicazione del modello di impairment previsto dall'IFRS 9.

Nel corso del primo semestre 2026, a seguito dell'aumento di capitale deliberato il 28 aprile 2026, la Società ha acquisito ulteriori n. 5.812 obbligazioni Terragarda, conferite da RONA Limited Company S.r.l., che si sono aggiunte alle n. 2.105 obbligazioni già detenute al 31 dicembre 2025, portando il numero complessivo degli strumenti detenuti a n. 7.917 obbligazioni. Le obbligazioni ricevute nel semestre sono state rilevate inizialmente secondo i criteri previsti dall'IFRS 9 e successivamente valutate al costo ammortizzato mediante applicazione del relativo tasso di interesse effettivo.

Al 30 giugno 2026, il valore contabile complessivo delle obbligazioni Terragarda, determinato secondo il criterio del costo ammortizzato, è pari a circa Euro 7,520 milioni. La relativa componente di provento finanziario è rilevata applicando il metodo del tasso di interesse effettivo, anziché sulla base del solo tasso cedolare nominale. In conformità all'IFRS 9, le attività finanziarie valutate al costo ammortizzato sono inoltre assoggettate al modello delle perdite attese su crediti (*Expected Credit Losses* – “ECL”).

Valutazione delle perdite attese su crediti (*Expected Credit Loss*)

Con riferimento alla valutazione delle perdite attese su crediti (*Expected Credit Loss* o “ECL”) relative alle obbligazioni Terragarda GmbH detenute dalla Società, gli Amministratori hanno considerato le caratteristiche dello strumento finanziario, il regolare adempimento delle obbligazioni contrattuali da parte dell'emittente, la presenza delle garanzie a supporto del prestito obbligazionario e le informazioni disponibili in merito al valore degli asset immobiliari sottostanti e all'evoluzione del mercato immobiliare tedesco.

In particolare, le obbligazioni Terragarda sono assistite da garanzie immobiliari relative a due complessi ubicati in Germania. La relazione peritale acquisita dalla Società evidenzia che, sulla base delle perizie immobiliari richiamate nella stessa, il valore complessivo attribuito ai due complessi immobiliari posti a garanzia ammontava a circa Euro 111,75 milioni. La medesima relazione evidenzia inoltre che l'emittente ha puntualmente corrisposto le cedole maturate alle relative scadenze, documentando il regolare pagamento delle sette cedole comprese tra il 31 ottobre 2022 e il 31 ottobre 2025.

Nell'ambito della valutazione sono state altresì considerate le condizioni del mercato immobiliare tedesco. La relazione peritale rileva che, dopo la fase di contrazione registrata a partire dal 2022 e protrattasi nel 2023, riconducibile principalmente all'incremento dei tassi di interesse, all'aumento dei costi di costruzione e al deterioramento della fiducia dei consumatori, a partire dal 2024 sono emersi primi indicatori di consolidamento e ripresa, seppure in un contesto ancora caratterizzato da costi di costruzione elevati e da condizioni finanziarie selettive. La perizia richiama, in particolare, il ritorno alla crescita dei prezzi delle abitazioni e segnali di progressiva stabilizzazione del mercato.

Sotto il profilo prospettico, la perizia richiama inoltre previsioni secondo le quali nel periodo 2025–2029 i prezzi delle abitazioni in Germania dovrebbero registrare nuovi massimi storici, sostenuti dalla scarsità dell'offerta rispetto alla domanda. Tali indicazioni, pur rappresentando necessariamente stime prospettiche soggette a incertezza, risultano coerenti con uno scenario di progressivo miglioramento del mercato immobiliare residenziale tedesco nel periodo rilevante ai fini della residua durata delle obbligazioni.

La perizia, nell'ambito della determinazione del fair value dello strumento, tiene inoltre espressamente conto del rischio di credito attraverso l'applicazione di uno spread specifico. Il tasso di attualizzazione utilizzato è pari al 6,00%, determinato considerando un tasso *risk free* pari a circa il 2,10% e uno spread complessivo per rischio di credito pari a circa 390 basis points, comprensivo delle componenti considerate dal perito ai fini della valutazione dello specifico strumento. Il fair value risultante è pari a Euro 945,67 per obbligazione, rispetto a un valore nominale di Euro 1.000.

Alla luce dell'insieme degli elementi sopra descritti (in particolare del regolare servizio del debito rilevato dalla documentazione esaminata, delle garanzie immobiliari sottostanti, del valore attribuito agli immobili posti a garanzia e delle prospettive di ulteriore miglioramento del comparto residenziale richiamate nella relazione peritale) gli Amministratori ritengono che l'ammontare dell'eventuale rettifica per perdite attese sulle obbligazioni Terragarda non risulti materiale ai fini del bilancio semestrale abbreviato al 30 giugno 2026.

Le riclassifiche effettuate ai fini della presentazione dei prospetti IFRS rispetto alla situazione contabile gestionale sono finalizzate a garantire coerenza con gli schemi utilizzati nel bilancio al 31 dicembre 2025 e nella Relazione Semestrale 2025 e non rappresentano, di per sé, cambiamenti dei principi contabili adottati dalla Società.

PRINCIPI, EMENDAMENTI E INTERPRETAZIONI EMANATI MA NON ANCORA IN VIGORE

Alla data di predisposizione della presente bozza, la Società non ha adottato anticipatamente principi ed emendamenti non ancora obbligatori. In continuità con l'informativa contenuta nel bilancio 2025, sono oggetto

di monitoraggio, tra l'altro, IFRS 18 "Presentation and Disclosure in Financial Statements" e IFRS 19 "Subsidiaries without Public Accountability: Disclosures".

La Società valuta gli effetti derivanti dai nuovi principi, emendamenti e interpretazioni emanati ma non ancora applicabili, al fine di determinarne gli eventuali impatti sulla rappresentazione della situazione patrimoniale, economica e finanziaria e sull'informativa di bilancio.

INFORMATIVA PER SETTORI OPERATIVI

L'IFRS 8 definisce un settore operativo come una componente che svolge attività generatrici di ricavi e costi, i cui risultati sono periodicamente riesaminati dal più alto livello decisionale e per la quale sono disponibili informazioni finanziarie separate.

L'IFRS 8 non è applicabile al bilancio separato di EPH Invest S.p.A. Al 30 giugno 2026 la Società non detiene il controllo di entità operative e non presenta settori operativi separatamente identificabili ai fini del presente bilancio separato.

COMMENTO ALLE PRINCIPALI VOCI DEL PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA

1. Impianti e macchinari

La voce "Impianti e macchinari" presenta valore contabile nullo al 30 giugno 2026, invariato rispetto al 31 dicembre 2025. La voce è riferibile a beni materiali, arredi e altre dotazioni strumentali storicamente detenuti dalla Società nell'ambito del precedente perimetro operativo, che risultano completamente ammortizzati ovvero svalutati in esercizi precedenti.

Nel corso del primo semestre 2026 non sono stati effettuati investimenti in immobilizzazioni materiali di ammontare significativo e il nuovo modello operativo della Società, progressivamente orientato all'attività di holding di partecipazioni e investimenti, non ha determinato, alla data del 30 giugno 2026, l'iscrizione di nuovi impianti, macchinari o altre attività materiali significative. Conseguentemente, al 30 giugno 2026 non risultano attività materiali aventi valore contabile netto iscritte nel prospetto della situazione patrimoniale e finanziaria.

2. Attività immateriali

Le attività immateriali presentano valore contabile nullo al 30 giugno 2026, invariato rispetto al 31 dicembre 2025. La voce è riferibile principalmente a licenze, software e applicativi informatici storicamente utilizzati nell'ambito del precedente perimetro operativo della Società, che risultano integralmente ammortizzati ovvero non più utilizzati.

Nel corso del primo semestre 2026 non sono stati sostenuti costi aventi i requisiti per l'iscrizione tra le attività immateriali di importo significativo e non sono pertanto intervenute variazioni rispetto alla situazione esistente alla chiusura dell'esercizio precedente.

Il nuovo modello di business della Società e le iniziative di investimento avviate nel periodo non hanno determinato, al 30 giugno 2026, l'iscrizione di avviamenti, attività immateriali derivanti da aggregazioni aziendali o altre attività immateriali, non essendo state perfezionate alla data di riferimento acquisizioni di partecipazioni di controllo.

3. Partecipazioni

La voce "Partecipazioni" presenta saldo contabile nullo al 30 giugno 2026, invariato rispetto al 31 dicembre 2025. La voce include la partecipazione totalitaria detenuta in ePrice Operations S.r.l. in fallimento, storicamente iscritta per Euro 91,231 milioni e integralmente svalutata in esercizi precedenti. Il valore contabile netto della partecipazione risulta pertanto pari a zero alla data di riferimento.

Nel corso del primo semestre 2026, coerentemente con il nuovo modello di business e con le direttrici definite dal Piano Industriale 2026–2031, la Società ha avviato attività finalizzate alla valutazione e al perfezionamento di nuove operazioni di investimento, tra cui quelle relative a Edron e al settore dello *student housing*.

Alla data del 30 giugno 2026 tali operazioni si trovavano tuttavia ancora in fase di sviluppo e non risultavano perfezionate; conseguentemente, non ricorrono, a tale data, i presupposti per l'iscrizione di nuove partecipazioni nel prospetto della situazione patrimoniale e finanziaria.

4. Attività finanziarie non correnti

Le attività finanziarie non correnti ammontano complessivamente a Euro 7,520 milioni al 30 giugno 2026, rispetto a Euro 2,004 milioni al 31 dicembre 2025, con un incremento di circa Euro 5,516 milioni nel corso del semestre.

La voce è interamente rappresentata dalle obbligazioni emesse da Terragarda GmbH, denominate "Terragarda GmbH 4.25% NTS 30/04/2029 EUR", codice ISIN IE000RYAUT27, ammesse alle negoziazioni sul Vienna MTF.

Al 31 dicembre 2025 la Società deteneva n. 2.105 obbligazioni Terragarda, per un valore contabile complessivo pari a Euro 2,004 milioni.

Nel corso del primo semestre 2026 l'esposizione verso l'emittente è significativamente aumentata per effetto dell'aumento di capitale deliberato dall'Assemblea in data 28 aprile 2026 e sottoscritto da RONA Limited Company S.r.l. Nell'ambito di tale operazione, RONA ha conferito alla Società ulteriori n. 5.812 obbligazioni Terragarda, per un valore attribuito al conferimento pari a Euro 5.495.762.

Al 30 giugno 2026 EPH Invest detiene pertanto complessivamente n. 7.917 obbligazioni Terragarda, che rappresentano una componente significativa dell'attivo della Società e determinano una conseguente concentrazione dell'esposizione finanziaria nei confronti del medesimo emittente.

In continuità con il trattamento adottato nel bilancio al 31 dicembre 2025, le obbligazioni sono contabilizzate secondo il criterio del costo ammortizzato. Il valore contabile viene pertanto determinato tenendo conto del valore iniziale di iscrizione, dei flussi finanziari contrattuali e della progressiva rilevazione degli interessi secondo il metodo del tasso di interesse effettivo. Con riferimento alle n. 2.105 obbligazioni già detenute al 31 dicembre 2025, la valutazione al costo ammortizzato prosegue a partire dal valore contabile di apertura. Con riferimento alle ulteriori n. 5.812 obbligazioni conferite da RONA nel corso del semestre, il relativo valore è stato incorporato nella determinazione del costo ammortizzato a partire dalla data di acquisizione da parte della Società.

Gli interessi maturati nel periodo comprendono sia la componente cedolare contrattuale sia la componente derivante dall'applicazione del tasso di interesse effettivo prevista dal criterio del costo ammortizzato. La quota di interessi maturata e non ancora incassata alla data del 30 giugno 2026 trova rappresentazione, per la componente di competenza, anche tra i ratei e risconti attivi. La Relazione evidenzia infatti che i ratei attivi iscritti al 30 giugno 2026 sono principalmente riferibili agli interessi maturati sulle obbligazioni Terragarda e non ancora incassati.

Tenuto conto dell'incremento dell'investimento intervenuto nel semestre, della sua rilevanza rispetto al totale dell'attivo e della concentrazione nei confronti di Terragarda GmbH, la recuperabilità, il rischio di credito e le informazioni relative al fair value degli strumenti sono oggetto di specifica valutazione da parte degli Amministratori sulla base delle informazioni aggiornate disponibili alla data di approvazione della presente Relazione finanziaria semestrale.

5. Attività per imposte differite

La voce ha saldo pari a zero, come al 31 dicembre 2025. La Società dispone di perdite fiscali riportabili e di altre differenze temporanee potenzialmente idonee a generare benefici fiscali in esercizi futuri. Al 30 giugno 2026, tuttavia, non sono state rilevate attività per imposte anticipate in relazione a tali componenti, non essendo stati ritenuti soddisfatti, sulla base delle informazioni disponibili alla data di riferimento, i presupposti richiesti dai principi contabili applicabili per il relativo riconoscimento.

6. Crediti commerciali e altri crediti

I crediti commerciali hanno valore nullo. Le residue posizioni storiche riferibili al precedente perimetro operativo risultano integralmente svalutate.

7. Altre attività correnti

(migliaia di Euro)	30 giugno 2026	31 dicembre 2025
Crediti tributari	5	61
Altri crediti	4	0
Ratei e risconti attivi	57	0
Totale altre attività correnti	66	61

I crediti tributari, pari a Euro 5 migliaia, sono costituiti principalmente da crediti relativi a imposte e ritenute. La classificazione tra le attività correnti è effettuata in conformità allo IAS 1 in considerazione della prevista realizzazione entro il normale ciclo operativo o entro dodici mesi dalla data di riferimento. La voce "Ratei e risconti attivi", pari a Euro 57 migliaia, comprende principalmente interessi maturati e non ancora incassati sulle obbligazioni Terragarda. Per la componente riferibile agli interessi maturati sulle attività finanziarie, la rilevazione è effettuata coerentemente con i criteri previsti dall'IFRS 9 e con l'applicazione del metodo dell'interesse effettivo adottato per la valutazione al costo ammortizzato delle obbligazioni.

8. Disponibilità liquide e mezzi equivalenti

Le disponibilità liquide e mezzi equivalenti ammontano a Euro 686 migliaia rispetto a Euro 97 migliaia al 31 dicembre 2025 e comprendono principalmente i saldi attivi dei conti correnti detenuti presso Mediobanca, BPER e Banca Generali. La voce è classificata e rappresentata in conformità allo IAS 7 – *Statement of Cash Flows*, che ricomprende tra le disponibilità liquide la cassa e i depositi a vista e, tra i mezzi equivalenti, gli investimenti a breve termine altamente liquidi, prontamente convertibili in ammontari noti di disponibilità liquide e soggetti a un irrilevante rischio di variazione del valore.

L'incremento registrato nel semestre riflette principalmente gli apporti finanziari connessi all'aumento di capitale e i finanziamenti e le anticipazioni ricevuti, al netto dei pagamenti effettuati per costi correnti, consulenze e regolamento di posizioni debitorie pregresse.

9. Patrimonio netto

Il Patrimonio Netto è passato da un valore negativo di Euro 9,876 milioni al 31 dicembre 2025 a un valore positivo di Euro 2,316 milioni al 30 giugno 2026.

L'Assemblea del 28 aprile 2026 ha deliberato un aumento di capitale complessivo, inclusivo di sovrapprezzo, pari a Euro 7,5 milioni riservato a RONA. L'aumento è stato liberato mediante apporti in denaro per complessivi Euro 1,3 milioni, compensazione di un credito di Euro 704 migliaia e conferimento di obbligazioni Terragarda per Euro 5,496 milioni.

La medesima Assemblea ha deliberato la riduzione del capitale sociale per Euro 9.949.168,75 e l'utilizzo di riserve disponibili per Euro 668.344,41 al fine di coprire perdite pregresse ed eliminare riserve negative.

Per effetto dell'integrale liberazione dell'aumento e delle relative iscrizioni, al 30 giugno 2026 il capitale sociale è pari a Euro 2,1 milioni ed è rappresentato da n. 104.092.242 azioni ordinarie prive dell'indicazione del valore nominale.

Il risultato del semestre, positivo per Euro 4,717 milioni, contribuisce ulteriormente al ripristino di un patrimonio netto positivo.

Le variazioni del patrimonio netto sono rilevate e rappresentate in conformità ai principi IAS/IFRS applicabili alle singole operazioni e sono illustrate nel prospetto delle variazioni del patrimonio netto, che evidenzia separatamente le operazioni con i soci nella loro qualità di soci e il risultato complessivo del periodo, in coerenza con i criteri di presentazione previsti dallo IAS 1.

La situazione patrimoniale predisposta ai fini delle valutazioni di cui agli artt. 2446 e 2447 c.c. evidenzia che, tenendo conto del trattamento delle perdite pregresse assoggettate alla disciplina di cui all'art. 6 del D.L. n. 23/2020 e successive modificazioni, il patrimonio netto rettificato ammonta a circa Euro 9,767 milioni.

Si evidenzia, peraltro, che anche prescindendo dagli effetti della predetta disciplina di sospensione degli obblighi di riduzione del capitale per perdite, il Patrimonio Netto contabile di EPH Invest S.p.A. al 30 giugno 2026 risulta comunque positivo per Euro 2,316 milioni e, sulla base della situazione patrimoniale alla medesima data, non risultano integrate le fattispecie previste dagli artt. 2446 e 2447 c.c..

10. Debiti verso banche e altri finanziatori

(migliaia di Euro)	30 giugno 2026	31 dicembre 2025
Istituti di credito	0	6.279
Prestito Obbligazionario Convertibile Negma/GGHL	1.210	1.210
Versamenti/anticipazioni Tenet Securities Ltd	50	0
Totale	1.260	7.489

La riduzione rispetto al 31 dicembre 2025 riflette gli effetti degli accordi sottoscritti da RONA con Kerdos SPV, Altea SPV e Intesa Sanpaolo e della conseguente estinzione delle pregresse esposizioni bancarie, a fronte di pagamenti per Euro 704 migliaia effettuati da RONA.

Il credito di Euro 704 migliaia così maturato da RONA verso EPH è stato successivamente utilizzato in compensazione nell'aumento di capitale del 28 aprile 2026. Al 30 giugno 2026 permanevano iscritti Euro 1,210 milioni relativi al prestito obbligazionario convertibile Negma/GGHL. La relativa posizione è stata definita successivamente alla chiusura del periodo mediante conversione parziale in capitale e rinuncia alle residue pretese.

Si riporta, di seguito, la Posizione Finanziaria Netta determinata secondo lo schema adottato dalla Società:

(migliaia di Euro)	30 giugno 2026	31 dicembre 2025
A. Disponibilità liquid	686	97
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	0	0
C. Altre attività finanziarie correnti	0	0
D. Liquidità (A+B+C)	686	97
E. Debito finanziario corrente	1.260	7.489
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente	0	0
G. Indebitamento finanziario corrente (E+F)	1.260	7.489
H. Indebitamento finanziario corrente netto (G-D)	574	7.392
I. Debito finanziario non corrente	0	0
J. Strumenti di debito	0	0
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	0	0
L. Indebitamento finanziario non corrente	0	0
M. Totale indebitamento finanziario	574	7.392

La posizione sopra rappresentata include, tra i debiti finanziari correnti al 30 giugno 2026, Euro 49.968,90 relativi a versamenti effettuati da Tenet Securities Ltd (Euro 35.000) e da Galbiati Holding srl (Euro 14.968,90), riconducibile all'amministratore Rodolfo Galbiati, in conto futuro aumento di capitale. Successivamente, in luglio 2026, la Galbiati Holding srl ha ceduto il credito già esistente a fine 2025 nei confronti di EPH a Tenet Securities Ltd. Tenet Securities Ltd nel corso del 2026 e contabilmente classificati tra le passività alla data di riferimento. La loro inclusione nella posizione finanziaria netta è coerente con il criterio adottato dalla Società nell'informativa periodica resa al mercato. La classificazione contabile della relativa passività è stata effettuata sulla base dei diritti e delle obbligazioni esistenti alla data del 30 giugno 2026, indipendentemente dalla

successiva deliberazione, intervenuta il 21 agosto 2026, di conversione nell'ambito di un aumento di capitale riservato.

11. Debiti Commerciali e altri debiti

I debiti commerciali e altri debiti ammontano a Euro 2,951 milioni rispetto a Euro 2,908 milioni al 31 dicembre 2025 e sono relativi prevalentemente ad acquisti di servizi professionali, amministrativi, legali, tecnici e societari. La classificazione tra le passività correnti è effettuata in conformità allo IAS 1, tenuto conto, quindi, della prevista estinzione delle relative obbligazioni nel normale ciclo operativo della Società, ovvero entro dodici mesi dalla data di riferimento.

La Società ha proseguito e tuttora prosegue, successivamente alla chiusura del semestre, l'attività di riconciliazione delle singole posizioni creditorie, la definizione con le controparti delle modalità e delle tempistiche di pagamento e l'esecuzione dei pagamenti secondo le scadenze concordate con i creditori, tenendo conto delle esigenze di gestione e preservazione della liquidità della Società.

L'analisi delle risultanze contabili successive alla data di chiusura evidenzia che il saldo del conto debiti verso fornitori, pari a circa Euro 1,723 milioni al 30 giugno 2026, risulta pari a circa Euro 1,765 milioni al 31 agosto 2026. La variazione intervenuta nel periodo riflette congiuntamente i pagamenti effettuati, la registrazione delle fatture ricevute nel periodo luglio-agosto 2026, nonché la riclassificazione tra i debiti verso fornitori di importi precedentemente rilevati tra le fatture da ricevere o in altre specifiche voci di debito.

Nel periodo successivo al 30 giugno 2026 è proseguita l'attività di regolarizzazione documentale delle posizioni pregresse. Il saldo delle fatture da ricevere relative a competenze ante 2026, pari a Euro 716.415,30 al 30 giugno 2026, si è ridotto a Euro 546.303,15 al 31 agosto 2026, principalmente per effetto della ricezione e registrazione delle relative fatture e delle conseguenti riclassificazioni nei conti dei singoli fornitori.

La Società continua a monitorare con particolare attenzione le posizioni commerciali scadute e le relative scadenze, mantenendo le interlocuzioni con i creditori interessati e verificando periodicamente l'esecuzione dei pagamenti in conformità alle tempistiche concordate. Tale attività di monitoraggio è svolta nell'ambito della più generale gestione della tesoreria e della liquidità della Società e tiene conto dei flussi finanziari disponibili e prospettici, nonché degli accordi e delle intese raggiunte con i singoli creditori.

Le informazioni relative alle scadenze delle passività finanziarie e alla conseguente esposizione al rischio di liquidità sono fornite nelle pertinenti sezioni della presente Relazione, coerentemente con i criteri di informativa previsti dall'IFRS 7.

12. Altre passività correnti

(migliaia di Euro)	30 giugno 2026	31 dicembre 2025
Debiti tributari	135	77
Debiti verso istituti previdenziali	35	0
Debiti verso amministratori e comitati	908	864
Debiti verso Negma/GGHL	206	206
Altri debiti	462	496
Totale altre passività correnti	1.746	1.643

I debiti verso amministratori e comitati, pari a circa Euro 908 migliaia al 30 giugno 2026, sono rappresentati da emolumenti e competenze maturati e non ancora corrisposti. Tale importo comprende Euro 861.492,73 relativi a competenze e posizioni maturate anteriormente al 2026 ed Euro 46.146,00 relativi al saldo del conto debiti verso amministratori e comitati al 30 giugno 2026.

Successivamente alla chiusura del semestre è proseguita l'attività di regolarizzazione delle posizioni pregresse verso amministratori e componenti dei comitati. In particolare, il saldo del conto relativo alle posizioni ante 2026, pari a Euro 861.492,73 al 30 giugno 2026, si è ridotto contabilmente a Euro 820.546,43 al 31 agosto 2026, per effetto di movimentazioni per complessivi Euro 40.946,30 relative alla ricezione e registrazione di documenti di spesa e alla conseguente riclassificazione delle relative posizioni nei conti individuali dei creditori. Inoltre, successivamente alla data di riferimento, in data 21 agosto 2026, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato, tra l'altro, un aumento di capitale riservato mediante conversione di crediti

vantati nei confronti della Società, comprendente Euro 227.190,48 relativi a competenze maturate e non saldate fino a tutto il 2025 da taluni amministratori ed Euro 8.073,58 relativi a prestazioni professionali rese fino al 2025 da un collaboratore esterno. L'operazione costituisce un evento successivo alla data di riferimento e non modifica, pertanto, i saldi rappresentati al 30 giugno 2026.

I debiti tributari includono ritenute e altre imposte correnti. Gli altri debiti comprendono, tra l'altro, posizioni pregresse verso controparti contrattuali e organismi di mercato.

Le passività sono classificate come correnti in conformità ai criteri previsti dallo IAS 1, in quanto la Società prevede di estinguerle nel proprio normale ciclo operativo, entro dodici mesi dalla data di riferimento del presente documento.

Per quanto riguarda i debiti tributari, le attività e passività per imposte correnti sono rilevate e valutate secondo lo IAS 12 sulla base degli importi che si prevede di recuperare dalle o versare alle autorità fiscali applicando le aliquote e la normativa fiscale vigenti o sostanzialmente emanate alla data di riferimento.

Al 30 giugno 2026 risultano debiti verso istituti previdenziali per Euro 34.9 migliaia, mentre non risultano debiti scaduti verso dipendenti; i debiti scaduti verso l'Erario ammontano a circa Euro 99 migliaia.

La Società prosegue anche successivamente alla chiusura del semestre il monitoraggio delle posizioni debitorie scadute, la riconciliazione dei relativi saldi e l'esecuzione dei pagamenti secondo le scadenze e le modalità concordate con i creditori. L'evoluzione delle posizioni viene periodicamente verificata nell'ambito del monitoraggio della liquidità e della pianificazione dei flussi di cassa della Società.

I versamenti effettuati nel 2026 dalla Rodolfo Galbiati Srl e da Tenet Securities Ltd, pari complessivamente a Euro 49.968,90, sono rappresentati separatamente tra i debiti finanziari correnti ai fini della determinazione dell'indebitamento finanziario netto e non sono pertanto ricompresi nel totale di Euro 1,746 milioni della presente voce.

COMMENTO ALLE PRINCIPALI VOCI DEL PROSPETTO DEL CONTO ECONOMICO DEL PERIODO

13. Ricavi

La rilevazione dei ricavi viene effettuata, ove applicabile, nel rispetto dei criteri previsti dall'IFRS 15 "*Revenue from Contracts with Customers*". Nel periodo in esame non risultano operazioni rientranti nell'ambito di applicazione dell'IFRS 15 che abbiano determinato la rilevazione di ricavi, come nel corrispondente periodo del 2025, in quanto le iniziative previste dal nuovo Piano Industriale non avevano ancora generato ricavi operativi alla data di riferimento.

14. Altri proventi

Gli altri proventi ammontano a Euro 5,593 milioni, rispetto a Euro 1,392 milioni nel primo semestre 2025.

La voce è quasi interamente rappresentata da sopravvenienze attive derivanti dalla definizione delle pregresse esposizioni finanziarie della Società. In particolare, nell'ambito degli accordi di espromissione e definizione transattiva sottoscritti con Altea SPV S.r.l., Intesa Sanpaolo S.p.A. e Kerdos SPV S.r.l., le esposizioni finanziarie oggetto degli accordi risultavano iscritte nella contabilità di EPH Invest S.p.A. per un valore complessivo pari a Euro 6,279 milioni. A fronte dell'estinzione di tali esposizioni, RONA Limited Company S.r.l. ha effettuato pagamenti in favore dei creditori finanziari per complessivi Euro 704 migliaia, maturando nei confronti di EPH un credito di pari importo, successivamente utilizzato nell'ambito dell'aumento di capitale deliberato il 28 aprile 2026.

La differenza tra il valore contabile delle passività finanziarie eliminate e il debito contestualmente sorto nei confronti di RONA ha pertanto determinato la rilevazione di una sopravvenienza attiva pari a Euro 5,575 milioni, come di seguito dettagliato:

	Euro
Valore contabile delle passività finanziarie oggetto degli accordi	6.278.924,24
Debito sorto nei confronti di RONA a fronte dei pagamenti effettuati	(704.238,00)
Sopravvenienza attiva da saldo e stralcio delle esposizioni finanziarie	5.574.686,24

La voce "Altri proventi" comprende, inoltre, Euro 18.300,00 relativi a un'ulteriore sopravvenienza ordinaria attiva derivante dal saldo e stralcio della posizione KPMG. Di seguito la riconciliazione tra la sopravvenienza derivante dalla definizione delle esposizioni finanziarie e il saldo degli altri proventi al 30 giugno 2026:

	Euro
Sopravvenienza attiva da saldo e stralcio delle esposizioni finanziarie	5.574.686,24
Sopravvenienza ordinaria attiva – saldo e stralcio KPMG	18.300,00
Altri proventi minori – abbuoni/arrotondamenti e plusvalenze	247,47
Totale altri proventi al 30 giugno 2026	5.593.233,71

La sopravvenienza attiva derivante dagli accordi con i creditori finanziari è pertanto pari a Euro 5.574.686,24. A tale importo si aggiungono la sopravvenienza attiva di Euro 18.300,00 relativa alla posizione KPMG e ulteriori proventi minori per Euro 247,47, determinando complessivi Euro 5.593.233,71 (Euro 5,593 milioni).

15. Costi per servizi

I costi per servizi ammontano a Euro 981 migliaia, rispetto a Euro 546 migliaia del primo semestre 2025. L'incremento riflette la significativa attività societaria e straordinaria svolta nel periodo, con particolare

riferimento alle attività di ristrutturazione finanziaria e organizzativa, alle operazioni sul capitale, alle attività professionali e consulenziali, nonché agli adempimenti connessi allo status di società quotata.

Ai sensi dello IAS 1 “*Presentation of Financial Statements*”, i costi rilevati nel conto economico sono oggetto di analisi secondo una classificazione per natura o per destinazione. La rappresentazione di seguito riportata evidenzia, per natura, i principali aggregati che compongono la voce “Costi per servizi”:

Principali aggregati – migliaia di Euro	30 giugno 2026
Consulenze CRO / ristrutturazione	288
Compensi amministratori, management, DP e comitati	311
Revisione, sindaci e servizi contabili/amministrativi	181
Consulenze legali	43
Costi relativi a quotazione e mercato	75
Consulenze tecniche, notarili, marketing e altre	83
Totale costi per servizi	981

In particolare, la voce relativa ai compensi di amministratori, management, Dirigente Preposto e componenti dei comitati comprende i compensi e i relativi oneri riferibili ai soggetti interessati, fermo restando quanto specificamente illustrato nell’informativa relativa alle parti correlate e ai *Key Management Personnel* ai sensi dello IAS 24 “*Related Party Disclosures*”. Il valore complessivo della voce “Costi per servizi” è pari a Euro 981.465.

Con riferimento ai costi professionali, legali, notarili e agli altri costi sostenuti in relazione alle operazioni sul capitale effettuate nel semestre, la Società applica i criteri previsti dallo IAS 32 “*Financial Instruments: Presentation*”. In particolare, i costi incrementali direttamente attribuibili a un’operazione sul patrimonio netto, che non sarebbero stati sostenuti in assenza della stessa, sono rilevati direttamente a riduzione del patrimonio netto; i costi riferibili ad attività diverse o non direttamente attribuibili all’emissione di strumenti di capitale sono invece rilevati a conto economico.

16. Altri oneri

Gli altri oneri ammontano a Euro 11 migliaia rispetto a Euro 42 migliaia nel primo semestre 2025 e comprendono principalmente imposte e tasse indirette, oneri per godimento di beni di terzi, sanzioni e altre componenti di gestione. Il valore puntuale rilevato nel prospetto dell’utile/(perdita) del periodo è pari a Euro 11.339.

La voce accoglie componenti di costo che, per natura e rilevanza, non risultano riconducibili alle altre specifiche categorie di costo rappresentate nel conto economico. La classificazione e la rilevazione di tali componenti sono effettuate in coerenza con i criteri generali di presentazione previsti dallo IAS 1, assicurando una rappresentazione distinta delle componenti rilevanti ai fini della comprensione della performance economica del periodo.

17. Proventi finanziari

I proventi finanziari ammontano a Euro 122.014 e sono rappresentati sostanzialmente dagli interessi maturati sulle obbligazioni Terragarda detenute dalla Società e classificate tra le attività finanziarie non correnti.

Le obbligazioni Terragarda sono contabilizzate secondo i criteri previsti dall’IFRS 9 “*Financial Instruments*”. Per le attività finanziarie valutate al costo ammortizzato, i proventi per interessi sono determinati applicando il metodo del tasso di interesse effettivo, che consente di ripartire il rendimento finanziario dello strumento lungo la relativa durata contrattuale e di determinare il relativo costo ammortizzato. Conseguentemente, il provento finanziario rilevato nel periodo non coincide necessariamente con la sola componente cedolare maturata o incassata, in quanto riflette l’applicazione del tasso di interesse effettivo al valore contabile dello strumento secondo quanto previsto dall’IFRS 9.

18. Oneri finanziari

Gli oneri finanziari ammontano a Euro 5 migliaia, rispetto a Euro 5 migliaia nel primo semestre 2025, e risultano pertanto non significativi rispetto alla dimensione complessiva del conto economico del periodo. Il valore è coerente con l'importo di Euro 5.177 esposto nel prospetto dell'utile/(perdita) del periodo.

19. Risultato per azione

Il risultato base e il risultato diluito per azione sono determinati in conformità allo IAS 33 – Earnings per Share. Il risultato base per azione è calcolato dividendo il risultato di periodo attribuibile agli azionisti ordinari della Società per il numero medio ponderato delle azioni ordinarie in circolazione durante il periodo. Lo IAS 33 richiede infatti che il denominatore del risultato base per azione rifletta la media ponderata delle azioni ordinarie in circolazione, tenendo conto delle variazioni del numero delle azioni intervenute nel periodo secondo le relative date di efficacia.

	30 giugno 2026	30 giugno 2025
Utile/(perdita) complessivo (Euro)	4.717.267	762.199
Numero medio ponderato azioni in circolazione	40.694.452	3.782.384
Risultato per azione (Euro)	0,12	0,20
Risultato diluito per azione	n.s.	n.s.

Il numero medio ponderato 2026 riportato nella presente bozza è stato determinato in via preliminare sulla base delle variazioni di capitale intervenute nel semestre. Prima dell'approvazione dovrà essere riconciliato con le evidenze ufficiali relative alle azioni emesse e alle date di godimento.

Informativa di settore

EPH Invest S.p.A. svolge il ruolo di holding e, al 30 giugno 2026, non controlla società operative; l'IFRS 8 non è pertanto applicabile al bilancio separato della Società.

Operazioni con parti correlate

Ai fini dello IAS 24 (Informativa di bilancio sulle operazioni con parti correlate), la Società identifica quali parti correlate i soggetti che esercitano il controllo, il controllo congiunto o un'influenza significativa sulla Società, i componenti degli organi di amministrazione e gli altri dirigenti con responsabilità strategiche (*Key Management Personnel* o "KMP"), nonché, ricorrendone i presupposti previsti dal principio contabile, le entità controllate o congiuntamente controllate da tali soggetti.

La Società presidia l'identificazione e il monitoraggio delle parti correlate mediante un apposito Registro delle Parti Correlate. Le operazioni rientranti nell'ambito di applicazione della disciplina sulle operazioni con parti correlate sono inoltre assoggettate, secondo la rispettiva natura e rilevanza, ai presidi previsti dalla Procedura per le Operazioni con Parti Correlate adottata dalla Società e dal Regolamento Consob n. 17221/2010.

RONA Limited Company S.r.l.

RONA Limited Company S.r.l. ("RONA") è parte correlata di EPH Invest S.p.A. in quanto azionista di controllo della Società. Nel corso del primo semestre 2026 i principali rapporti e operazioni con RONA si sono inseriti nel processo di rafforzamento patrimoniale e finanziario della Società e hanno riguardato, in particolare, gli accordi di espromissione delle pregresse esposizioni finanziarie, il credito conseguentemente maturato da RONA nei confronti di EPH Invest, il successivo utilizzo di tale credito nell'ambito dell'aumento di capitale, la sottoscrizione dell'aumento di capitale riservato deliberato dall'Assemblea del 28 aprile 2026, il conferimento delle obbligazioni Terragarda e la partecipazione al progetto fotovoltaico in Tunisia.

In particolare, l'aumento di capitale per complessivi Euro 7,5 milioni, inclusivo di sovrapprezzo, deliberato dall'Assemblea del 28 aprile 2026 e sottoscritto da RONA, è stato eseguito mediante apporti in denaro, compensazione del credito maturato da RONA nell'ambito degli accordi di espromissione e conferimento in natura delle obbligazioni Terragarda. Le evidenze contabili registrano la sottoscrizione dell'aumento per complessivi Euro 7,5 milioni e, tra le relative componenti, Euro 704.238 mediante utilizzo del credito ed Euro 5.495.762 mediante conferimento delle obbligazioni.

L'operazione è stata assoggettata ai presidi previsti dal Regolamento Consob n. 17221/2010 e dalla Procedura OPC adottata dalla Società, incluso il coinvolgimento del competente Comitato per le Operazioni con Parti Correlate e gli adempimenti informativi previsti dalla disciplina applicabile.

Amministratori e altri *Key Management Personnel*

Ai fini dell'informativa prevista dallo IAS 24, la Società considera quali *Key Management Personnel* ("KMP") i componenti del Consiglio di Amministrazione nonché, in considerazione delle funzioni e delle responsabilità loro attribuite, il Direttore Generale e il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari.

Nel primo semestre 2026 i costi per servizi comprendono complessivamente Euro 311 migliaia riferibili ai compensi e ai relativi oneri per amministratori, componenti dei comitati endoconsiliari, Direttore Generale e Dirigente Preposto. Il valore puntuale risultante dalle evidenze contabili è pari a Euro 311.029,74, così composto:

Compensi e relativi oneri KMP	Euro
Compensi amministratori e componenti dei comitati	206.632,85
Oneri previdenziali e assicurativi relativi agli amministratori	28.291,58
Compenso Direttore Generale	61.533,31
Compenso Dirigente Preposto	14.572,00
Totale compensi e relativi oneri KMP	311.029,74

Al 30 giugno 2026 risultano debiti verso amministratori e componenti dei comitati per complessivi Euro 907.638,73. Tale importo è costituito per Euro 861.492,73 da emolumenti e competenze maturati anteriormente al 2026 e non ancora corrisposti e per Euro 46.146,00 da competenze al 30 giugno 2026. Successivamente alla chiusura del semestre, in data 21 agosto 2026, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato la conversione in capitale di Euro 227.190,48 di crediti vantati da taluni amministratori, relativi a competenze maturate e non saldate fino a tutto il 2025.

Tenet Securities Ltd

Tenet Securities Ltd ("Tenet") è ricompresa tra le parti correlate della Società in quanto persona giuridica strettamente associata agli amministratori Fabio Ramondelli, Amministratore Delegato, e Rodolfo Galbiati, Consigliere con deleghe, i quali detengono indirettamente il 100% del capitale della stessa Tenet (come risulta altresì dall'informativa societaria relativa all'operazione di *internal dealing* comunicata in data 27 febbraio 2026). In virtù di tale circostanza la Tenet Securities Ltd si qualifica quale KMP di EPH Invest S.p.A.. Nel corso del primo semestre 2026 la società ha registrato tra le passività versamenti di anticipi effettuati da soggetti ed entità riconducibili a Tenet per complessivi Euro 49.968,90.

Successivamente alla chiusura del periodo, in data 21 agosto 2026, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato un aumento di capitale riservato mediante conversione di crediti vantati nei confronti della Società per complessivi Euro 285.233,96. Tale importo comprende Euro 49.968,90 relativi ai versamenti in conto futuro aumento di capitale effettuati da Tenet Securities Ltd nel corso del 2026, oltre a Euro 227.190,48 relativi a competenze maturate e non saldate fino a tutto il 2025 da taluni amministratori ed Euro 8.073,58 relativi a prestazioni professionali rese fino al 2025 da un collaboratore esterno.

Negma Group Investment Ltd. e Global Growth Holding Limited

A seguito del parere preventivo non vincolante reso dal Comitato per le Operazioni con Parti Correlate in data 2 aprile 2026 e delle verifiche effettuate, Negma Group Investment Ltd. ("Negma") e Global Growth Holding Limited ("GGHL") non sono state qualificate come parti correlate della Società al 30 giugno 2026, non detenendo partecipazioni nel capitale della Società e non risultando titolari di diritti o posizioni idonee a configurare controllo o influenza significativa. Come sopra specificato, a partire da luglio Negma costituirà parte correlata, a seguito della conversione del credito nei confronti di EPH Invest in azioni di quest'ultima.

Riepilogo dei rapporti con parti correlate

I principali saldi patrimoniali e componenti economici relativi alle parti correlate al 30 giugno 2026 sono riepilogati nella seguente tabella:

Valori in migliaia di Euro	Natura del rapporto	Parti correlate	Totale voce di bilancio	Incidenza
Versamenti in conto futuro aumento di capitale, Tenet Securities Ltd ⁽¹⁾	Patrimoniale	50	1.260	3,97%
Debiti verso amministratori e componenti dei comitati ⁽²⁾	Patrimoniale	908	1.746	52,00%
Compensi e relativi oneri per amministratori e altri KMP	Economica	311	981	31,69%

(1) L'importo esposto in tabella corrisponde al valore puntuale di Euro 49.968,90 relativo ai versamenti in conto futuro aumento di capitale effettuati da soggetti o entità riconducibili a Tenet Securities Ltd nel corso del 2026. Successivamente alla chiusura del periodo, in data 21 agosto 2026, il Consiglio di Amministrazione ne ha deliberato la conversione nell'ambito dell'aumento di capitale riservato mediante conversione di crediti.

(2) Il saldo di Euro 907.638,73 è composto da Euro 861.492,73 per debiti verso amministratori e componenti dei comitati maturati anteriormente al 2026 e da Euro 46.146,00 per debiti verso amministratori e comitati al 30 giugno 2026. Successivamente alla chiusura del semestre, in data 21 agosto 2026, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato la conversione in capitale di Euro 227.190,48 di crediti vantati da taluni amministratori per competenze maturate e non saldate fino a tutto il 2025.

I costi per compensi e relativi oneri per amministratori e altri KMP, pari complessivamente a Euro 311 migliaia, sono inclusi nei costi per servizi del semestre, pari complessivamente a Euro 981 migliaia. I debiti verso amministratori e componenti dei comitati, pari complessivamente a Euro 908 migliaia (€861 migliaia ante 2026 + €46 migliaia del periodo), sono inclusi nelle altre passività correnti, pari complessivamente a Euro 1.746 migliaia.

Le operazioni con parti correlate sono state effettuate nell'ambito delle attività di governance, ristrutturazione finanziaria, rafforzamento patrimoniale e sviluppo strategico della Società descritte nelle pertinenti sezioni della presente Relazione finanziaria semestrale.

Impegni e garanzie prestate dalla Società

Nella Relazione Finanziaria Semestrale 2025 erano descritte le garanzie storicamente rilasciate dalla Società a favore di ePrice Operations e le relative esposizioni verso il sistema bancario. Nel corso del primo semestre 2026 le esposizioni finanziarie sottostanti sono state oggetto degli accordi di espromissione e definizione transattiva perfezionati nell'ambito dell'operazione di rafforzamento patrimoniale realizzata con il supporto di RONA.

In particolare, gli accordi sottoscritti da RONA con Altea SPV S.r.l., Intesa Sanpaolo S.p.A. e Kerdos SPV S.r.l. hanno previsto la definizione delle esposizioni interessate mediante pagamenti complessivi pari a Euro 704.238 effettuati da RONA. Per effetto di tali pagamenti, i creditori finanziari hanno rinunciato a ogni ulteriore pretesa nei confronti della Società con riferimento alle esposizioni oggetto degli accordi, determinando la sostanziale liberazione di EPH dalle relative esposizioni debitorie.

Con riferimento alle garanzie storicamente rilasciate dalla Società a favore di ePrice Operations, alla data di riferimento non risultano dai saldi contabili ulteriori passività connesse alle esposizioni finanziarie oggetto dei predetti accordi.

Politica di gestione dei rischi

La Società adotta un approccio sistematico nell'identificazione, analisi, valutazione e monitoraggio dei principali rischi strategici, operativi, finanziari, legali e regolamentari ai quali è esposta, tenendo conto dell'evoluzione del modello di business, della struttura patrimoniale e finanziaria e delle operazioni realizzate o programmate nell'ambito del Piano Industriale 2026–2031.

Il rafforzamento patrimoniale e la significativa riduzione dell'indebitamento finanziario realizzati nel corso del primo semestre 2026 hanno ridotto i rischi connessi alla pregressa struttura finanziaria della Società. Il nuovo modello di holding comporta tuttavia l'emersione o l'accresciuta rilevanza di rischi connessi alla selezione, valutazione e gestione degli investimenti, alla concentrazione delle esposizioni finanziarie, alla capacità di reperire e mantenere adeguate risorse finanziarie, all'esecuzione delle operazioni straordinarie e alla capacità delle future partecipate di conseguire gli obiettivi economici, patrimoniali e finanziari previsti.

Con riferimento ai rischi finanziari, la Società monitora in particolare il rischio di credito, il rischio di liquidità e, ove applicabile, i rischi di mercato connessi agli strumenti finanziari detenuti, in coerenza con i principi di informativa previsti dall'IFRS 7 "*Financial Instruments: Disclosures*". La valutazione e la contabilizzazione delle attività finanziarie sono effettuate in conformità all'IFRS 9 "*Financial Instruments*", tenendo conto della relativa classificazione, del criterio di valutazione applicabile e del rischio di credito, inclusa, ove pertinente, la valutazione delle perdite attese su crediti (*Expected Credit Losses*).

Una componente significativa delle attività finanziarie della Società al 30 giugno 2026 è rappresentata dalle obbligazioni Terragarda GmbH, iscritte al costo ammortizzato tra le attività finanziarie non correnti per circa Euro 7,520 milioni. La concentrazione di una parte rilevante delle attività finanziarie su un singolo emittente determina una specifica esposizione al rischio di credito e di concentrazione, nonché ai rischi relativi alla recuperabilità dei flussi finanziari contrattuali, alla valutazione dello strumento e all'effettiva efficacia delle garanzie che lo assistono. Tali profili sono pertanto oggetto di monitoraggio da parte dell'Organo Amministrativo sulla base delle informazioni disponibili sull'emittente, sulle garanzie sottostanti e sulle ulteriori evidenze rilevanti ai fini della valutazione.

La Società monitora inoltre il rischio di liquidità e la propria capacità di far fronte alle obbligazioni in scadenza e di sostenere i costi della struttura e gli impegni previsti dal Piano Industriale. Tale monitoraggio viene effettuato anche mediante l'aggiornamento periodico delle previsioni di tesoreria e dei fabbisogni finanziari prospettici. A mitigazione del rischio di liquidità, successivamente alla chiusura del semestre, in data 24 settembre 2026, FIN.MAR. HOLDING S.p.A. ha assunto nei confronti di EPH un impegno di sostegno finanziario qualificato nella relativa lettera come giuridicamente vincolante, irrevocabile ed esigibile, fino all'importo massimo complessivo di Euro 2,0 milioni, sulla base degli effettivi fabbisogni risultanti dalla pianificazione mensile di tesoreria della Società, e l'impegno rimane valido e irrevocabile almeno sino al 30 settembre 2027. FIN.MAR ha inoltre dichiarato di disporre delle risorse e della capacità finanziaria adeguate all'adempimento degli impegni assunti e si è impegnata a fornire alla Società e, su richiesta di quest'ultima, alla società di revisione idonea documentazione attestante tale capacità finanziaria.

L'Organo Amministrativo tiene, pertanto, conto di tale impegno, nell'ambito del monitoraggio del rischio di liquidità e delle conseguenti valutazioni relative alla continuità aziendale.

Rischi connessi con i contenziosi legali e fiscali

EPH è esposta al rischio di passività derivanti o potenzialmente derivanti da controversie, contestazioni e contenziosi di natura contrattuale, societaria e fiscale. Il management procede periodicamente alla valutazione delle singole posizioni, anche con il supporto dei consulenti legali e fiscali della Società, tenendo conto della natura della controversia, dello stato del procedimento, delle informazioni disponibili e delle valutazioni formulate dai professionisti incaricati.

La rilevazione e l'informativa relativa a tali fattispecie sono effettuate in conformità allo IAS 37 "*Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets*". In particolare, ove, quale conseguenza di un evento passato, sussista un'obbligazione attuale della Società, sia probabile che per il relativo adempimento si renda necessario un impiego di risorse economiche e possa essere effettuata una stima attendibile dell'importo dell'obbligazione, la Società procede alla rilevazione di un apposito fondo per rischi e oneri. Qualora, invece, non ricorrano i presupposti per la rilevazione di un fondo ma sussista una passività potenziale rilevante ai sensi dello IAS 37, ne viene fornita adeguata informativa nelle Note illustrative, salvo i casi in cui la possibilità di un esborso di risorse sia considerata remota.

Il processo di ristrutturazione dell'indebitamento realizzato nel corso del semestre ha ridotto significativamente i rischi connessi alle pregresse esposizioni finanziarie. Permangono tuttavia oggetto di monitoraggio le posizioni commerciali debitorie non ancora definitivamente definite, nonché le posizioni di natura legale e fiscale in essere, incluso il contenzioso in materia IVA seguito dal professionista incaricato dalla Società.

L'identificazione e la valutazione dei rischi sono accompagnate dalla definizione e dal monitoraggio delle azioni ritenute idonee a ridurre, ove possibile, la probabilità di insorgenza e/o i potenziali effetti economici, patrimoniali e finanziari sulla Società.

Informativa relativa al valore contabile degli strumenti finanziari

Di seguito si riporta l'informativa relativa al valore contabile degli strumenti finanziari al 30 giugno 2026:

(migliaia di Euro)	Valore contabile	Categoria	Fair value	Gerarchia / nota
Attività finanziarie non correnti – Terragarda	7.520	Costo ammortizzato	da aggiornare	Fair value da determinare al 30 giugno 2026
Altre attività correnti	66	Crediti e finanziamenti	66	fair value in considerazione della natura
Depositi bancari e postali	686	Disponibilità liquide	686	Il valore contabile è ritenuto rappresentativo del fair value

(migliaia di Euro)	Passività al costo ammortizzato	Fair value	Gerarchia fair value
Debiti verso banche e altri finanziatori correnti	1.260	1.260	Il valore contabile è ritenuto rappresentativo del fair value in considerazione della natura della passività
Debiti commerciali e altri debiti	2.951	2.951	Il valore contabile è ritenuto rappresentativo del fair value in considerazione della scadenza a breve termine
Altre passività correnti	1.746	1.746	Il valore contabile è ritenuto rappresentativo del fair value in considerazione della scadenza a breve termine

Per le obbligazioni Terragarda GmbH 4,25% NTS 30/04/2029 – ISIN IE000RYAUT27 il valore contabile è determinato al costo ammortizzato; esse sono classificate tra le attività finanziarie non correnti e, sulla base della classificazione adottata dalla Società ai sensi dell'IFRS 9, sono valutate al costo ammortizzato mediante il metodo del tasso di interesse effettivo ("Effective Interest Rate" o "EIR"). Tale criterio è coerente, subordinatamente alla conferma documentale del *business model* e del test relativo alle caratteristiche dei flussi finanziari contrattuali, con la classificazione al costo ammortizzato prevista dall'IFRS 9 per le attività detenute con l'obiettivo di incassare i flussi finanziari contrattuali e i cui termini contrattuali generano, alle date contrattuali predeterminate, flussi rappresentativi esclusivamente di pagamenti di capitale e interessi sul capitale residuo.

Al 30 giugno 2026 la Società detiene complessivamente n. 7.917 obbligazioni Terragarda, per un valore nominale complessivo pari a Euro 7.917.000, suddivise in due tranches: (i) n. 2.105 obbligazioni già detenute al 31 dicembre 2025 e (ii) n. 5.812 obbligazioni acquisite nel corso del primo semestre 2026 nell'ambito dell'aumento di capitale sottoscritto da RONA.

Ai fini della determinazione del costo ammortizzato, i proventi finanziari sono rilevati applicando il tasso di interesse effettivo al valore contabile dell'attività finanziaria. Il metodo dell'interesse effettivo costituisce, ai sensi dell'IFRS 9, il criterio mediante il quale il costo ammortizzato viene determinato e il relativo provento finanziario viene allocato lungo la durata dello strumento.

Per la prima tranche, costituita da n. 2.105 obbligazioni per un valore nominale complessivo di Euro 2.105.000, la Situazione Contabile al 30 giugno 2026 espone sul conto 09/15/502 "TIT. OBBLIG. TERRAGARDA" un valore contabile pari a Euro 2.006.597,20. Tale saldo rappresenta il valore della prima tranche alla data di riferimento secondo il criterio del costo ammortizzato adottato dalla Società.

Per la seconda tranche, costituita da n. 5.812 obbligazioni per un valore nominale complessivo di Euro 5.812.000 e acquisita nel corso del primo semestre 2026 nell'ambito dell'aumento di capitale sottoscritto da RONA, la Situazione Contabile al 30 giugno 2026 espone sul conto 09/15/503 "TIT. OBBLIG. TERRAGARDA 2" un valore contabile pari a Euro 5.513.293,62.

Conseguentemente, sulla base delle risultanze contabili definitive al 30 giugno 2026, il valore contabile complessivo delle obbligazioni Terragarda, al netto dei ratei attivi separatamente rilevati, ammonta a Euro 7.519.890,82.

Ratei per interessi sulle obbligazioni Terragarda

Gli interessi di competenza sulle obbligazioni Terragarda sono rilevati secondo il criterio del costo ammortizzato e il metodo del tasso di interesse effettivo. La quota maturata e non ancora incassata alla data di riferimento è rappresentata separatamente tra i ratei attivi.

La Situazione Contabile definitiva al 30 giugno 2026 espone sul conto 26/05/501 "RATEI ATT. SU PREST. OBBLIG." un saldo pari a Euro 57.451,10. Tale importo è pertanto assunto quale saldo di chiusura della voce nella presente Relazione. La riconciliazione tra i saldi delle due tranche, i ratei attivi e i proventi finanziari rilevati nella Situazione Contabile è riportata nella tabella seguente:

Riconciliazione contabile Terragarda al 30 giugno 2026	Tranche I	Tranche II	Totale
Numero obbligazioni	2.105	5.812	7.917
Valore nominale (€)	2.105.000,00	5.812.000,00	7.917.000,00
Valore contabile al 30 giugno 2026 (€)	2.006.597,20	5.513.293,62	7.519.890,82
Ratei attivi su prestito obbligazionario (€)			57.451,10
Proventi finanziari su prestito obbligazionario (€)			122.014,10
Esposizione contabile inclusi ratei (€)			7.577.341,92

Il saldo complessivo dei ratei attivi riferibili alle obbligazioni Terragarda al 30 giugno 2026 è pertanto pari a Euro 57.451,10.

La Situazione Contabile al 30 giugno 2026 espone inoltre proventi finanziari su prestiti obbligazionari per Euro 122.014,10, oltre a Euro 0,30 di interessi attivi su depositi bancari, per complessivi proventi finanziari pari a Euro 122.014,40. Poiché la contabilità generale espone in forma aggregata i ratei e i proventi finanziari riferibili alle due tranche, la presente Relazione rappresenta tali saldi in coerenza con le risultanze contabili definitive, senza effettuare ulteriori allocazioni per tranche non direttamente desumibili dal libro mastro.

Con riferimento alle obbligazioni Terragarda, il fair value al 30 giugno 2026 e il relativo livello della gerarchia IFRS 13 devono essere determinati sulla base delle evidenze di mercato effettivamente disponibili alla data di riferimento. La classificazione non può essere definita semplicemente indicando "quotato": ai sensi dell'IFRS 13, il Livello 1 presuppone prezzi quotati non rettificati in un mercato attivo per strumenti identici; in assenza di tali condizioni, la valutazione deve essere classificata nel Livello 2 o nel Livello 3 in funzione dell'osservabilità degli input significativi utilizzati.

La Società procede inoltre alla valutazione, ai sensi dell'IFRS 9, delle perdite attese su crediti (*Expected Credit Losses*, "ECL") connesse alle attività finanziarie valutate al costo ammortizzato, tenendo conto delle informazioni ragionevoli e supportabili disponibili alla data di riferimento, incluse quelle relative al merito

creditizio dell'emittente e alle eventuali garanzie che assistono gli strumenti. L'eventuale fondo per perdite attese è rilevato separatamente rispetto al valore lordo determinato mediante il metodo del costo ammortizzato.

Compensi alla Società di Revisione

Il seguente prospetto, redatto ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti Consob, evidenzia i corrispettivi di competenza dell'esercizio 2026 previsti per i servizi di revisione e per gli ulteriori servizi inclusi nell'incarico conferito alla Società Nexia Audirevi:

Servizio	Soggetto che ha erogato il servizio	Beneficiario	Importo (000)
Revisione limitata della relazione finanziaria semestrale	Nexia Audirevi S.p.A.	EPH Invest S.p.A.	21
Revisione legale del bilancio d'esercizio	Nexia Audirevi S.p.A.	EPH Invest S.p.A.	34
Verifica della regolare tenuta della contabilità e delle dichiarazioni fiscali	Nexia Audirevi S.p.A.	EPH Invest S.p.A.	5
Totale			60

L'incarico riguarda il periodo 2026–2034 e comprende espressamente sia la revisione legale dei bilanci annuali sia la revisione contabile limitata dei bilanci semestrali abbreviati dal 30 giugno 2026 al 30 giugno 2034. Il socio responsabile indicato nella proposta è Dott. Paolo Giovanni Gatti.

Compensi degli organi sociali al 30 giugno 2026

Organo	Componenti	Importo Euro
Consiglio di Amministrazione	Roberto Culicchi; Fabio Ramondelli; Rodolfo Galbiati; Federica Capponi; Biancamaria Zara	206.632,85
Oneri previdenziali e assicurativi relativi agli amministratori	—	28.291,58
Totale Consiglio di Amministrazione e relativi oneri		234.924,43
Collegio Sindacale	Lorenzo Costa; Elena Dozio; Andrea Cinti	37.098,09
Totale organi sociali e relativi oneri		272.022,52

Passività potenziali

Alla data del 30 giugno 2026, anche tenendo conto delle informazioni acquisite successivamente alla chiusura del periodo e fino alla data di approvazione della presente Relazione finanziaria semestrale, non sono state identificate ulteriori obbligazioni tali da richiedere la rilevazione di fondi per rischi e oneri rispetto a quanto già riflesso nel bilancio semestrale abbreviato.

La valutazione delle passività potenziali e dei fondi per rischi e oneri è stata effettuata in conformità allo IAS 37 *“Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets”*. In particolare, la Società rileva un fondo qualora, in conseguenza di un evento passato, sussista un'obbligazione attuale, legale o implicita, sia probabile che per il relativo adempimento si renda necessario un impiego di risorse atte a produrre benefici economici e possa essere effettuata una stima attendibile dell'ammontare dell'obbligazione. Qualora tali condizioni non risultino

congiuntamente soddisfatte, le eventuali obbligazioni sono valutate ai fini della loro qualificazione come passività potenziali e della conseguente informativa da fornire nelle Note illustrative, salvo il caso in cui la possibilità di un impiego di risorse sia ritenuta remota.

Nell'ambito di tale processo, la Società considera, tra l'altro, le posizioni di natura legale, fiscale, contrattuale e commerciale, nonché gli eventuali impegni e le garanzie connessi a rapporti pregressi, sulla base delle informazioni disponibili, delle valutazioni del management e, ove rilevante, delle indicazioni ricevute dai consulenti legali e fiscali della Società.

Con particolare riferimento alle pregresse esposizioni finanziarie oggetto degli accordi di espromissione e definizione transattiva perfezionati nel corso del primo semestre 2026, la Società ha tenuto conto degli effetti derivanti dagli accordi sottoscritti e della rinuncia dei creditori finanziari a ulteriori pretese nei confronti di EPH relativamente alle esposizioni oggetto degli accordi.

Le informazioni e gli elementi acquisiti successivamente al 30 giugno 2026 e fino alla data di approvazione della presente Relazione sono stati altresì considerati in conformità allo IAS 10 "*Events after the Reporting Period*", al fine di determinare se gli stessi costituiscano evidenza di condizioni già esistenti alla data di chiusura del periodo, con conseguente eventuale rettifica dei valori rilevati, ovvero siano rappresentativi di condizioni sorte successivamente, nel qual caso non comportano rettifiche dei saldi al 30 giugno 2026.

Sulla base delle valutazioni effettuate e delle informazioni disponibili alla data di approvazione della presente Relazione finanziaria semestrale, non sono state identificate ulteriori passività potenziali materiali, rispetto alle posizioni già rilevate o specificamente illustrate nelle Note, per le quali risulti necessaria una distinta quantificazione ai sensi dello IAS 37.

Transazioni derivanti da operazioni atipiche e/o inusuali

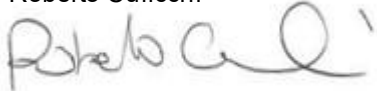
In conformità a quanto previsto dalla Comunicazione Consob del 28 luglio 2006, nel periodo 1 gennaio - 30 giugno 2026 non risultano poste in essere operazioni atipiche e/o inusuali.

Le operazioni straordinarie descritte nella presente Relazione (inclusi l'aumento di capitale, gli accordi di espromissione e definizione transattiva delle pregresse esposizioni finanziarie e le iniziative di investimento avviate nel periodo) pur risultando significative per natura, dimensione e/o effetti sulla situazione patrimoniale e finanziaria della Società, si inseriscono nel processo di rafforzamento patrimoniale, ristrutturazione finanziaria e attuazione del Piano Industriale della Società e non sono state qualificate come operazioni atipiche e/o inusuali ai sensi della richiamata Comunicazione Consob.

Le operazioni intervenute successivamente al 30 giugno 2026 sono illustrate nella sezione "Fatti di rilievo successivi alla chiusura del periodo" e sono state valutate, ai fini della relativa rappresentazione contabile e informativa, in conformità allo IAS 10 "*Events after the Reporting Period*".

Il Presidente

Roberto Culicchi



Attestazione sul bilancio semestrale abbreviato ai sensi dell'art. 81-ter del Regolamento Consob n° 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche e integrazioni.

1. I sottoscritti Roberto Culicchi in qualità di Presidente di EPH Invest S.p.A. e Bruno Polistina in qualità di Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e l'effettiva applicazione delle procedure amministrative e contabili per la formazione del Bilancio semestrale abbreviato nel corso del periodo 1 gennaio – 30 giugno 2026.

2. Si attesta, inoltre, che:

2.1. Il bilancio semestrale abbreviato

- è redatto in conformità ai principi contabili internazionali applicabili riconosciuti nell'Unione Europea ai sensi del Regolamento (CE) n. 1606/2002;
- corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
- è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'Emittente.

2.2. La relazione intermedia sulla gestione comprende un'analisi attendibile degli eventi importanti che si sono verificati nei primi sei mesi dell'esercizio e della loro incidenza sul bilancio semestrale abbreviato, unitamente a una descrizione dei principali rischi e incertezze per i sei mesi restanti dell'esercizio. La relazione intermedia sulla gestione comprende altresì un'analisi attendibile delle informazioni sulle operazioni rilevanti con parti correlate.

Milano, 28 settembre 2026

Il Presidente



Roberto Culicchi

Il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti
contabili societari



Bruno Polistina

EPH Invest S.p.A.

**Relazione di revisione contabile limitata sul bilancio
semestrale abbreviato al 30 giugno 2026**

Relazione di revisione contabile limitata sul bilancio semestrale abbreviato al 30 giugno 2026

prot. n. 0060 2026-2027 - MI

Agli Azionisti della
EPH Invest S.p.A.

Introduzione

Abbiamo svolto la revisione contabile limitata del bilancio semestrale abbreviato, costituito dal prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria, dal prospetto dell'utile/perdita dell'esercizio e dal prospetto dell'utile/perdita dell'esercizio complessivo, dal prospetto delle variazioni di patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle relative note illustrative della EPH Invest S.p.A. (di seguito la "Società") al 30 giugno 2026. Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio semestrale abbreviato in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) emanato dall'International Accounting Standards Board e adottato dall'Unione Europea. È nostra la responsabilità di esprimere una conclusione sul bilancio semestrale abbreviato sulla base della revisione contabile limitata svolta.

Portata della revisione contabile limitata

Il nostro lavoro è stato svolto secondo i criteri per la revisione contabile limitata raccomandati dalla Consob con Delibera n. 10867 del 31 luglio 1997. La revisione contabile limitata del bilancio consolidato semestrale abbreviato consiste nell'effettuare colloqui, prevalentemente con il personale della società responsabile degli aspetti finanziari e contabili, analisi di bilancio ed altre procedure di revisione contabile limitata. La portata di una revisione contabile limitata è sostanzialmente inferiore rispetto a quella di una revisione contabile completa svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) e, conseguentemente, non ci consente di avere la sicurezza di essere venuti a conoscenza di tutti i fatti significativi che potrebbero essere identificati con lo svolgimento di una revisione contabile completa. Pertanto, non esprimiamo un giudizio sul bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2026.

Conclusioni

Sulla base della revisione contabile limitata svolta, non sono pervenuti alla nostra attenzione elementi che ci facciano ritenere che il bilancio semestrale abbreviato di EPH Invest S.p.A. al 30 giugno 2026, non sia stato redatto, in tutti gli aspetti significativi, in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) emanato dall'International Accounting Standard Board e adottato dall'Unione Europea.

Richiamo di informativa

Richiamiamo l'attenzione sull'informativa fornita dagli amministratori nel paragrafo "Evoluzione prevedibile della gestione e continuità aziendale" delle note illustrative al bilancio semestrale abbreviato al 30 giugno 2026, in cui viene evidenziato che il bilancio semestrale abbreviato è stato predisposto nel presupposto della continuità aziendale, facendo riferimento al Piano Industriale 2026-2031 (di seguito, il "Piano"), approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 29 aprile 2026, alla pianificazione dei flussi di cassa prospettici, nonché agli eventi intervenuti successivamente alla chiusura del periodo. La valutazione è stata effettuata sulla base delle informazioni prospettiche disponibili rilevanti ai fini della capacità della Società di continuare ad operare come entità in funzionamento, considerando un orizzonte temporale di almeno dodici mesi dalla data di approvazione della presente Relazione, che tiene anche in considerazione: *i)* della lettera di patronage e di impegno al sostegno finanziario rilasciata in data 24 settembre 2026 da FIN.MAR. HOLDING S.p.A per un importo massimo di Euro 2.000 migliaia; *ii)* della lettera di patronage e di impegno, rilasciata in data 28 settembre 2026 dall'azionista RONA Limited Company S.r.l., ad acquistare le obbligazioni Terragarda fino ad un controvalore complessivo massimo di Euro 5.000 migliaia.

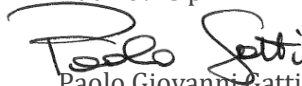
Le nostre conclusioni non sono espresse con rilievi in relazione a quanto sopra riportato.

Altri aspetti

Il bilancio per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 e il bilancio semestrale abbreviato per il periodo chiuso al 30 giugno 2025 sono stati rispettivamente sottoposti a revisione contabile e a revisione contabile limitata da parte di un altro revisore che, il 18 maggio 2026, ha espresso un giudizio con modifica sul bilancio ed il 7 novembre 2025 ha espresso delle conclusioni con modifica sul bilancio semestrale abbreviato.

Milano, 29 settembre 2026

Audirevi S.p.A.


Paolo Giovanni Gatti
Socio