

COMUNICATO STAMPA

EPH INVEST ENTRA NEL SETTORE DELLO STUDENT HOUSING E ACQUISISCE IL CONTROLLO DI DUE SOCIETÀ TITOLARI DI PROGETTI DI STUDENT HOUSING CON INVESTIMENTI PREVISTI PARI A CIRCA €2,4 MILIONI

Milano, 29 luglio 2026

EPH Invest S.p.A. ("EPH" o la "**Società**"), società quotata su Euronext Milan, comunica che è stato firmato il *Framework Agreement* disciplinante un'operazione strategica destinata a segnare l'ingresso della Società nel mercato italiano dello *student housing*, segmento caratterizzato da favorevoli prospettive di crescita in Europa secondo analisi di mercato. In particolare, il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto che l'operazione sia coerente con il piano strategico della Società e consenta l'ingresso in un segmento immobiliare caratterizzato da interessanti prospettive di crescita, mediante l'acquisizione del controllo di iniziative già avviate.

L'operazione costituisce un'operazione con parte correlata ai sensi del Regolamento Consob n. 17221/2010 e della Procedura per le Operazioni con Parti Correlate adottata dalla Società, in quanto RONA Limited Company S.r.l. è azionista di riferimento di EPH Invest S.p.A. L'operazione è stata approvata previo parere favorevole del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate. L'operazione è stata sottoscritta 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**").

Un nuovo perimetro industriale per EPH

L'operazione consentirà ad EPH di acquisire il controllo del 60% di due società proprietarie di iniziative immobiliari dedicate alla realizzazione di residenze universitarie nella città di Padova.

I due progetti prevedono:

- 68 posti letto complessivi
- investimenti per circa €2,4 milioni
- sviluppo in due aree strategiche della città di Padova
- domanda di contributo già presentata nell'ambito del PNRR e del D.M. 481/2024.

A seguito del conferimento delle partecipazioni EPH consoliderà integralmente le due società nel proprio perimetro di Gruppo, ampliando il proprio portafoglio di investimenti.

Struttura dell'operazione

La prima fase, da eseguire entro la prossima settimana, vedrà RONA sottoscrivere gli aumenti di capitale riservati già deliberati in data odierna di SIRE e ARES, acquisendo il 60% del capitale sociale di entrambe le società.

L'investimento complessivo che verrà effettuato da RONA ammonta a €780.000, così composto:

- €550.000 destinati a SIRE;
- €230.000 destinati ad ARES;

mediante:

- conferimento di 9.655.172 azioni EPH, valorizzate convenzionalmente a €0,0725 per azione, per un valore complessivo di €700.000;
- apporto in denaro pari a €80.000.

Come previsto dal *Framework Agreement*, RONA conferirà successivamente in EPH le partecipazioni acquisite nelle due SPV mediante aumento di capitale in natura (seconda fase).

A conclusione della seconda fase, prevista in agosto 2026, EPH deterrà direttamente il 60% del capitale sociale di SIRE e ARES, assumendone il controllo.

Elementi economici dell'operazione

Sulla base del Business Plan predisposto dagli amministratori delle società e delle relazioni di stima redatte ai fini dell'operazione, il valore prospettico delle due società a 18 mesi è stimato in:

- SIRE: circa €1,945 milioni
- ARES: circa €1,377 milioni

per una valorizzazione complessiva stimata di oltre €3,3 milioni, ovvero un valore del 60% in capo ad EPH di oltre €1,98 milioni, rispetto ad un investimento iniziale di €780.000.

Tale crescita attesa deriva dall'avanzamento dei progetti immobiliari, dalla valorizzazione degli asset, dall'effetto dei contributi PNRR e dalla prevista evoluzione della posizione finanziaria netta. Si precisa che le predette valutazioni si basano su assunzioni previsionali che, per loro natura, sono soggette a elementi di incertezza e potrebbero differire anche significativamente dai risultati effettivi.

Effetti sul capitale sociale

Il perfezionamento delle operazioni di aumento di capitale previste dal *Framework Agreement* comporterà variazioni del capitale sociale e del numero di azioni in circolazione della Società. Gli effetti quantitativi sul capitale sociale e sull'assetto partecipativo saranno comunicati al mercato al momento del perfezionamento delle rispettive operazioni, unitamente alle informazioni richieste dalla normativa applicabile.

La Società metterà a disposizione del pubblico la documentazione prevista dalla normativa applicabile nei termini e con le modalità di legge, ivi inclusa, ove dovuta, la documentazione predisposta ai sensi del Regolamento Consob n. 17221/2010 in materia di operazioni con parti correlate.

Una nuova fase di sviluppo

L'operazione rappresenta il primo tassello della strategia di EPH finalizzata alla costruzione di una *holding* di investimento focalizzata su asset reali, infrastrutture e iniziative immobiliari ad elevato valore aggiunto.

L'ingresso nel mercato dello *student housing* consente alla Società di operare in un comparto caratterizzato da una domanda strutturalmente superiore all'offerta, sostenuto dall'incremento della popolazione universitaria e dai programmi di investimento promossi a livello nazionale ed europeo.

La Società informerà tempestivamente il mercato in merito al perfezionamento della prima e seconda fase dell'operazione e ai conseguenti effetti sul capitale sociale e sul perimetro di consolidamento del Gruppo.

Il comunicato stampa è disponibile sui siti www.ephinvest.it e www.1info.it