



**RSM Società di Revisione e
Organizzazione Contabile S.p.A.**

Via San Prospero, 1
20121 Milano (MI) – Italy

T +39 02 83421490

rsm.global/italy

E.P.H. S.P.A.

BILANCIO SEMESTRALE ABBREVIATO AL 30 GIUGNO 2025

**RELAZIONE DI REVISIONE CONTABILE LIMITATA SUL
BILANCIO SEMESTRALE ABBREVIATO AL 30 GIUGNO 2025**

7 NOVEMBRE 2025

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Società di Revisione e Organizzazione Contabile S.p.A. with its subsidiary RSM Italy Corporate Finance S.r.l. is a member of the RSM Network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM Network. Each member of the RSM Network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM Network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

Società per azioni / Capitale Sociale di euro 1.311.300 i.v.
C.F. e P.IVA: 01889000509
REA MI 2055222 / Registro dei Revisori Contabili 155781

Relazione di revisione contabile limitata sul bilancio semestrale abbreviato al 30 giugno 2025

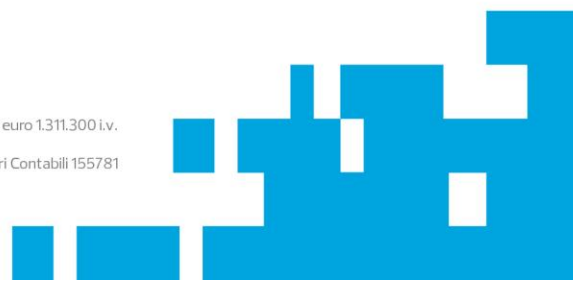
Agli Azionisti della
E.P.H. S.p.A.

Introduzione

Siamo stati incaricati di svolgere 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 di dell'utile/perdita dell'esercizio complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle relative note illustrative della E.P.H. S.p.A. (di seguito "EPH" o la "Società") al 30 giugno 2025. 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) 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

Siamo stati incaricati di svolgere la revisione contabile limitata secondo i criteri raccomandati dalla Consob con Delibera n. 10867 del 31 luglio 1997. La revisione contabile limitata del bilancio 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, la revisione contabile limitata non consente di esprimere un giudizio sul bilancio semestrale abbreviato.

Elementi alla base della dichiarazione di impossibilità di esprimere le nostre conclusioni

Come indicato dagli amministratori nel paragrafo "Continuità aziendale – Significative incertezze sulla continuità aziendale" delle note illustrative al bilancio semestrale abbreviato al 30 giugno 2025 e al paragrafo "Evoluzione prevedibile della gestione e continuità aziendale" della Relazione degli amministratori sulla gestione al 30 giugno 2025, il bilancio semestrale abbreviato evidenzia un patrimonio netto negativo di Euro 11.503 migliaia; tenendo però conto delle perdite a nuovo sterilizzate ai fini del disposto di cui all'art. 2446 e 2447 c.c., il patrimonio netto di riferimento al 30 giugno 2025 incluso l'utile di periodo è positivo per euro 7.108 migliaia, pertanto senza far ricadere la Società nel disposto di cui all'art. 2447 c.c. sino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2025.

Ciononostante, gli amministratori segnalano che al momento della relazione permangono molteplici e significative incertezze sull'adeguatezza delle risorse finanziarie volte a far fronte alle obbligazioni della Società entro i prossimi dodici mesi, a causa di i) carenza di un piano industriale che renda noto gli effetti finanziari e reddituali dell'operatività dei prossimi dodici mesi, ii) assenza di un conseguente piano dei flussi di cassa, anche di breve periodo (2/3 mesi), che mostri la capacità della Società di far fronte alle proprie obbligazioni legate all'operatività corrente, iii) decadenza dell'impegno di Urban Vision la quale, nonostante le reiterate conferme "vincolanti" della volontà di contribuire al riequilibrio patrimoniale della Società, lasciava correre il termine ultimo di efficacia dell'offerta (15 ottobre 2025) per la verifica dell'avveramento delle condizioni sospensive, non facendo altresì pervenire alla Società, alla data della relazione, alcuna richiesta formale di proroga dei termini di efficacia dell'offerta.

Tuttavia, in considerazione dell'offerta vincolante pervenuta il 15 ottobre 2025 da RONA Limited Company S.r.l. (di seguito "RONA"), mediante la quale RONA si è impegnata irrevocabilmente a sostenere la continuità aziendale di EPH attraverso finanziamenti e conferimenti, la Società intende varare, a breve, un aumento di capitale che consentirà un rafforzamento patrimoniale complessivo pari a Euro 12,5 milioni (dei quali Euro 2,5 milioni di aumento di capitale aperto ad investitori esterni con esclusione del diritto d'opzione, Euro 9,5 milioni mediante conferimento del Corporate Bond "TERRAGARDA" ed Euro 500 migliaia conferiti in contanti, gli ultimi due conferimenti da perfezionarsi entro il 15 novembre 2025).



Il succitato rafforzamento patrimoniale e finanziario consentirà alla Società di varare, entro la fine del 2025, un nuovo piano industriale, articolato nel settore real estate e nel settore energie rinnovabili. In conseguenza dell'adozione di tale piano, gli amministratori ritengono che la Società potrà disporre, entro i dodici mesi successivi all'approvazione della relazione semestrale, delle risorse necessarie per diventare una holding dotata dell'equilibrio finanziario sufficiente per perfezionare gli accordi con i creditori esistenti e far fronte alle proprie obbligazioni entro i prossimi dodici mesi, assicurando, in tal modo, la continuità della gestione.

Qualora gli impegni contenuti nell'offerta vincolante presentata da RONA non si traducano negli auspicati aumenti di capitale e conseguente adozione del nuovo piano industriale, tali da consentire la necessaria ricapitalizzazione e prospettare il raggiungimento del riequilibrio finanziario entro i prossimi dodici mesi, alla data di approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2025, data ultima entro la quale cesseranno gli effetti della misura straordinaria di "sterilizzazione delle perdite" introdotta a seguito della pandemia da COVID-19 (art. 6 del D.L. 8 aprile 2020, n. 23, convertito con modificazioni dalla L. n. 40/2020), in assenza di ulteriori e diverse fonti finanziarie, al momento non prevedibili, gli amministratori dovranno adire la procedura di composizione negoziata della crisi d'impresa e, se questa non dovesse essere accessibile, si troveranno nella condizione di dover procedere allo scioglimento della Società, in quanto quest'ultima si troverà, al 31 dicembre 2025, in una situazione ex art. 2447, a quella data non più prorogabile.

Sulla base delle considerazioni sopra evidenziate, gli amministratori ritengono che, pur in presenza delle significative incertezze illustrate, che fanno sorgere dubbi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento, sussistano, con sufficiente probabilità alla data del presente documento, le condizioni per redigere la relazione semestrale al 30 giugno 2025 nel presupposto della continuità aziendale.

Alla data della presente relazione, non risulta formalizzato né un piano economico-finanziario e patrimoniale né un piano di cassa a 12 mesi della Società e non è stato possibile, pertanto, verificare l'evoluzione prevedibile della gestione e la capacità di EPH di recuperare gli attivi e di far fronte ai debiti scaduti e alle obbligazioni in essere, iscritti nel bilancio semestrale abbreviato al 30 giugno 2025.

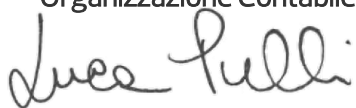
A causa della rilevanza degli aspetti sopra riportati non siamo stati in grado di acquisire elementi probativi sufficienti ed appropriati sull'utilizzo del presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio semestrale abbreviato al 30 giugno 2025, nonché rispetto alla correlata informativa di bilancio.

Conclusioni

Sulla base della revisione contabile svolta, a causa di quanto indicato nel paragrafo "Elementi alla base della dichiarazione di impossibilità di esprimere le nostre conclusioni", non siamo in grado di esprimerci sulla conformità del bilancio semestrale abbreviato di E.P.H. S.p.A. al 30 giugno 2025 al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea.

Milano, 7 novembre 2025

**RSM Società di Revisione e
Organizzazione Contabile S.p.A.**

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Luca Pulli".

Luca Pulli

(Socio – Revisore legale)