

Documento di esenzione

della società

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

ai sensi dell'art. 1, c. 5, lett. (*b*-bis), e dell'allegato IX al regolamento prospetto

Depositato presso la CONSOB e messo a
disposizione del pubblico in data 30 dicembre 2025

Indice

I	Denominazione dell'emittente (compreso il suo codice LEI), paese in cui ha sede e <i>link</i> al suo sito <i>web</i>	1
II	Dichiarazione delle persone responsabili del presente documento attestante che, per quanto a loro conoscenza, le informazioni in esso contenute sono conformi ai fatti e che il documento non presenta omissioni tali da alterarne il senso	2
III	Nome dell'autorità competente dello Stato membro di origine in conformità dell'articolo 20	2
IV	Dichiarazione attestante che il presente documento non costituisce un prospetto ai sensi del regolamento prospetto e che non è stato sottoposto al controllo ed all'approvazione dell'autorità competente dello Stato membro di origine	2
V	Dichiarazione attestante il costante rispetto degli obblighi di comunicazione e di segnalazione per tutto il periodo di ammissione alla negoziazione, compresi gli obblighi di cui alla direttiva CE n° 109/2004, del regolamento UE n° 596/2014 e del regolamento delegato UE n° 565/2017, ove applicabili	2
VI	Indicazione del luogo in cui sono disponibili le informazioni previste dalla regolamentazione pubblicate dall'emittente in conformità agli obblighi di comunicazione continuativa e, ove applicabile, del luogo in cui è reperibile il prospetto più recente	2
VII	In caso di offerta pubblica di titoli, dichiarazione attestante che al momento dell'offerta l'emittente comunicherà tempestivamente le informazioni privilegiate a norma del regolamento UE n° 596/2014	3
VIII	Ragioni dell'emissione ed impiego dei proventi	3
IX	Fattori di rischio specifici dell'emittente	3
X	Caratteristiche dei titoli (compreso il relativo ISIN)	8
XI	Nel caso di azioni, diluizione e assetto azionario dopo l'emissione	8
XII	In caso di offerta pubblica di titoli, i termini e le condizioni dell'offerta	8
XIII	Ove applicabile, indicazione dei mercati regolamentati o dei mercati di crescita per le PMI in cui i titoli fungibili con i titoli che devono essere offerti al pubblico o ammessi alla negoziazione in un mercato regolamentato sono già ammessi alla negoziazione	8

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

Sede sociale in Milano, via degli Olivetani n° 10/12
Capitale sociale di 9.949.168,75euro integralmente versato
Iscritta al Registro delle Imprese tenuto dalla CAMERA DI COMMERCIO DI
MILANO, MONZA-BRIANZA E LODI al n° 03495470969

Documento

della società

E.P.H. S.p.A., con sede sociale in Milano, via degli Olivetani n° 10/12, e capitale sociale pari a 9.949.168,75 euro interamente versato, iscritta al Registro delle Imprese tenuto dalla CAMERA DI COMMERCIO DI MILANO-MONZA-BRIANZA-LODI al n° 03495470969 (“**EPH**” o la “**Società**”),

relativo

all’ammissione alle negoziazioni sul mercato regolamento EURONEXT MILAN organizzato e gestito da BORSA ITALIANA S.p.A. (“**Euronext Milan**”) di n° 20.000.000 azioni ordinarie di nuova emissione di EPH rivenienti dalla intera liberazione dell’aumento del capitale sociale della Società deliberato in data 21 novembre 2025, a titolo oneroso, ai sensi dell’art. 2443 c.c. da parte del consiglio di amministrazione di EPH a parziale esercizio della delega conferita dall’assemblea straordinaria degli azionisti della Società in data 7 luglio 2021, per un importo pari a 2.000.000,00 euro (senza sovrapprezzo), da liberare mediante conferimento in natura, ad un prezzo d’emissione unitario pari a 0,10 euro (senza sovrapprezzo), riservato in sottoscrizione RONA LIMITED COMPANY S.R.L. (“**RONA**”) e perciò con esclusione del diritto d’opzione ai sensi dell’art. 2441, c. 5, c.c. (nel complesso, le “**Nuove Azioni**” e, ancor più in generale, l’“**Aumento di Capitale**”),

predisposto

ai sensi dell’art. 1, c. 5, lett. (b-bis), e dell’allegato IX al regolamento UE n° 1129/2017 relativo al prospetto da pubblicare per l’offerta pubblica o l’ammissione alle negoziazioni di titoli in un mercato regolamentato (il “**regolamento prospetto**”)

*depositato presso la CONSOB e
messo a disposizione del pubblico in data*

30 dicembre 2025

(nel complesso, il “**Documento di Esenzione**”).

*

I Denominazione dell'emittente (compreso il suo codice LEI), paese in cui ha sede e link al suo sito web

Ai sensi dell’art. 1 del proprio statuto sociale, la denominazione sociale completa di EPH è E.P.H. S.p.A.

Il codice LEI di EPH è 815600E57062582C7643.

La sede sociale di EPH è sita in Italia, nel comune di Milano, in via degli Olivetani n° 10/12.

Il sito *web* di EPH è raggiungibile al seguente *link*: www.investors.eprice.it.

II Dichiarazione delle persone responsabili del presente documento attestante che, per quanto a loro conoscenza, le informazioni in esso contenute sono conformi ai fatti e che il documento non presenta omissioni tali da alterarne il senso

In qualità di responsabile del presente Documento di Esenzione, EPH dichiara che, per quanto a sua conoscenza, le informazioni in esso contenute sono conformi ai fatti e che il presente Documento di Esenzione non presenta omissioni tali da alterarne il senso.

III Nome dell'autorità competente dello Stato membro di origine in conformità dell'articolo 20

La COMMISSIONE NAZIONALE PER LE SOCIETÀ E LA BORSA (CONSOB) è l'autorità competente ai sensi dell'art. 20 regolamento prospetto.

IV Dichiarazione attestante che il presente documento non costituisce un prospetto ai sensi del regolamento prospetto e che non è stato sottoposto al controllo ed all'approvazione dell'autorità competente dello Stato membro di origine

EPH dichiara che il presente Documento di Esenzione non costituisce un prospetto ai sensi del regolamento prospetto e che non è quindi stato sottoposto al controllo ed all'approvazione della CONSOB.

Il presente Documento di Esenzione è stato predisposto, depositato presso la CONSOB e messo a disposizione del pubblico in relazione all'ammissione alle negoziazioni su Euronext Milan delle Nuove Azioni secondo quanto previsto dall'art. 1, c. 5, lett. (b-bis), regolamento prospetto, risultando soddisfatte tutte le condizioni poste dall'ora citata disposizione per potersi la Società avvalere dell'esenzione in questione dall'obbligo di predisporre un prospetto informativo (tra le quali, appunto, la predisposizione, deposito presso la CONSOB e messa a disposizione del pubblico del presente Documento di Esenzione).

V Dichiarazione attestante il costante rispetto degli obblighi di comunicazione e di segnalazione per tutto il periodo di ammissione alla negoziazione, compresi gli obblighi di cui alla direttiva CE n° 109/2004, del regolamento UE n° 596/2014 e del regolamento delegato UE n° 565/2017, ove applicabili

EPH dichiara il costante rispetto degli obblighi di comunicazione e di segnalazione per tutto il periodo di ammissione alla negoziazione su Euronext Milan delle proprie azioni ordinarie, compresi gli obblighi di cui alla direttiva CE n° 109/2004, del regolamento UE n° 596/2014 e del regolamento delegato UE n° 565/2017, ove applicabili.

VI Indicazione del luogo in cui sono disponibili le informazioni previste dalla regolamentazione pubblicate dall'emittente in conformità agli obblighi di comunicazione continuativa e, ove applicabile, del luogo in cui è reperibile il

prospetto più recente

Le informazioni pubblicate da EPH in conformità agli obblighi di comunicazione continuativa sono disponibili per la consultazione sul sito *web* della Società nonché sul meccanismo di stoccaggio centralizzato delle informazioni regolamentate autorizzato dalla CONSOB ai sensi dell'art. 113-ter, c. 4, lett. (b), t.u.f. denominato 1NFO gestito da COMPUTERSHARE S.P.A.

Il più recente prospetto informativo predisposto da EPH, redatto in forma semplificata ai sensi dell'art. 14 regolamento prospetto e relativo all'ammissione alle negoziazioni su Euronext Milan delle azioni ordinarie della Società, è stato depositato presso la CONSOB in data 28 giugno 2023 a seguito della comunicazione ad EPH del provvedimento di approvazione avvenuta in pari data.

VII In caso di offerta pubblica di titoli, dichiarazione attestante che al momento dell'offerta l'emittente comunicherà tempestivamente le informazioni privilegiate a norma del regolamento UE n° 596/2014

Non applicabile in quanto il presente Documento di Esenzione non è relativo ad alcuna offerta al pubblico di sottoscrizione o acquisto delle Nuove Azioni, essendo l'Aumento di Capitale con esclusione del diritto d'opzione ai sensi dell'art. 2441, c. 5, c.c.

VIII Ragioni dell'emissione ed impiego dei proventi

Come indicato nella relazione illustrativa del consiglio di amministrazione di EPH relativa all'Aumento di Capitale predisposta ai sensi degli artt. 2441, c. 6, 2443, c. 1, ult. p., c.c., 125-ter t.u.f., 70, cc. 4, lett. (a), e 7, lett. (a), 72, cc. 1-bis, 3 e 6, e 84-ter del regolamento CONSOB adottato con delibera n° 11971/1999 (la "**Relazione Illustrativa**"), i proventi dell'Aumento di Capitale saranno destinati al pagamento dei cd. *running cost* della Società nonché dei compensi dei professionisti coinvolti a vario titolo nell'operazione di rafforzamento patrimoniale (ivi incluse le negoziazioni con precedenti potenziali investitori) in cui l'Aumento di Capitale si iscrive.

IX Fattori di rischio specifici dell'emittente

La presente Sezione IX ha lo scopo di illustrare i principali fattori di rischio connessi all'attività di EPH.

Le informazioni contenute nella presente Sezione IX devono essere lette congiuntamente alle ulteriori Sezioni del presente Documento di Esenzione.

IX.1 Rischi relativi alla continuità aziendale

Alla data di approvazione del presente Documento di Esenzione, EPH presenta virtualmente un patrimonio netto negativo e si trova, sempre virtualmente, nella fattispecie di cui all'art. 2447 c.c., sia pure con le relative conseguenze civilistiche parzialmente sospese ai sensi dell'art. 6 del decreto legge n° 23/2020 convertito, con modifiche, con legge n° 40/2020, come successivamente prorogato), come già comunicato con la relazione finanziaria

semestrale *ex art. 154-ter*, c. 2, t.u.f. al 30 giugno 2025 (la “**Semestrale 2025**”).

Infatti, ai sensi dell’ora citato art. 6, l’applicazione della disciplina di cui agli artt. 2446 e 2447 c.c. relativamente alle perdite di esercizio registrate negli esercizi sociali di EPH chiusi al 31 dicembre 2020, 2021 e 2022, pari a complessivi 18.610.850,00 euro (su un totale di perdite nette portate a nuovo complessivamente pari a 21.958.081,07 euro), è temporaneamente sospesa.

Pertanto, il patrimonio netto di EPH rilevante ai fini civilistici alla data del 31 ottobre 2025 risulta positivo e pari a 6.779.104,43 euro, con un capitale sociale (sempre) pari a 9.449.168,75 euro.

L’Aumento di Capitale costituisce soltanto una prima ed iniziale fase di una più generale operazione di rafforzamento patrimoniale di importo complessivo almeno pari a 10.000.000,00 euro, come descritta nella Relazione Illustrativa (nel complesso, l’**“Operazione di Rafforzamento Patrimoniale”**).

La continuità aziendale di EPH resta quindi subordinata all’effettivo e tempestivo perfezionamento dell’Operazione di Rafforzamento Patrimoniale nel suo complesso e, perciò, all’esatto adempimento da parte di RONA delle obbligazioni assunte da quest’ultima nel contesto dell’operazione in questione.

Eventuali ritardi o mancati adempimenti in relazione a tali obbligazioni oppure il verificarsi di circostanze che ostacolino l’Operazione di Rafforzamento Patrimoniale (anche in parte) o l’avveramento delle condizioni sospensive cui la stessa è subordinata potrebbero compromettere la capacità di EPH di mantenere la propria continuità aziendale, con possibili ripercussioni negative sul valore dell’investimento nella Società effettuato dagli azionisti preesistenti all’Aumento di Capitale e da quelli successivi allo stesso.

IX.2 Rischi connessi alla situazione economico-finanziaria di EPH

EPH proviene da un periodo di profonda crisi industriale e finanziaria, determinata anche dal fallimento della controllata EPRICE OPERATIONS S.R.L., dichiarato nel corso del 2022.

Nonostante la definizione della maggior parte delle posizioni passive e la conseguente riduzione dell’esposizione debitoria complessiva, EPH permane in una condizione di tensione finanziaria, con margini di liquidità ridotti ed un indebitamento residuo rilevante, come già comunicato con la Semestrale 2025.

Come anticipato nella precedente sotto-Sezione IX.1, il riequilibrio della situazione economico-finanziaria di EPH dipende dal perfezionamento dell’Operazione di Rafforzamento Patrimoniale nel suo complesso e, in conseguenza di ciò, dall’accesso a ulteriori risorse finanziarie, eventualmente garantite dai beni conferiti in natura da parte di RONA in esecuzione dell’operazione in questione (ossia le obbligazioni descritte nella Relazione Illustrativa).

Eventuali ritardi o difficoltà nel reperimento di tali ulteriori risorse potrebbero limitare la capacità di EPH di far fronte tempestivamente alle proprie obbligazioni ed incidere così sul

suo equilibrio economico-finanziario.

IX.3 Rischi connessi al processo di risanamento

A seguito del venir meno del piano omologato nel 2023, EPH ha concluso la negoziazione della gran parte delle proprie passività verso istituti di credito e creditori commerciali (nel complesso, la “**Manovra Finanziaria**”).

La Manovra Finanziaria mira a consolidare le posizioni debitorie già definite e comprese nel perimetro della stessa e, quindi, a garantire la sostenibilità finanziaria del debito di EPH sul medio periodo.

Eventuali ritardi nell’implementazione della Manovra Finanziaria nel suo complesso potrebbero incidere sulla credibilità e stabilità di EPH nei confronti del mercato.

IX.4 Rischi connessi all’inadempimento da parte di RONA

Come più dettagliatamente indicato nella Relazione Illustrativa, RONA si è impegnata ad implementare l’Operazione di Rafforzamento Patrimoniale, di importo complessivo pari ad almeno 10.000.000,00 euro, di cui 2.500.000,00 euro nel contesto degli aumenti del capitale sociale deliberati in data odierna (uno dei quali è l’Aumento di Capitale, appunto) e 7.500.000,00 euro nel contesto di un ulteriore aumento del capitale sociale (l’“**Ulteriore Aumento di Capitale**”), subordinatamente al verificarsi di sostanzialmente una condizione sospensiva, ossia la vendita di un numero di azioni EPH rivenienti, tra l’altro, dall’Aumento di Capitale tali da riportare RONA al di sotto della soglia del 30% del capitale sociale della Società.

L’obbligazione di RONA di sottoscrivere l’Ulteriore Aumento di Capitale, e così di perfezionare l’Operazione di Rafforzamento Patrimoniale, è condizionata a variabili di mercato e, quindi, alla capacità di RONA di completare la predetta cessione di azioni EPH.

Come anticipato nelle precedenti sotto-Sezioni, il mancato perfezionamento, nei tempi e nei modi previsti, dell’Ulteriore Aumento di Capitale e dell’Operazione di Rafforzamento Patrimoniale nel suo complesso rappresenta un rischio rilevante per l’equilibrio economico-finanziario e per le prospettive di continuità aziendale di EPH.

IX.5 Rischi connessi al futuro, nuovo piano industriale di EPH

Come già comunicato al mercato da parte di EPH, ad esito del perfezionamento dell’Operazione di Rafforzamento Patrimoniale, RONA è intenzionata a trasformare la Società in una *holding* di investimento e sviluppo industriale focalizzata su progetti a medio/lungo termine nei settori del *real estate* (principalmente nell’ambito della costruzione di studentati) e delle energie rinnovabili (in particolare, quello fotovoltaico, mediante sviluppo in Tunisia di un impianto già aggiudicato a RONA in gara pubblica).

Tale trasformazione di EPH comporterebbe l’assunzione per la Società dei rischi tipici di attività industriali ed infrastrutturali, inclusi rischi autorizzativi, esecutivi, tecnologici e di mercato, nonché l’esposizione a potenziali ritardi nella realizzazione degli investimenti.

L'effettiva trasformazione di EPH in una *holding* di investimento e sviluppo industriale e la realizzazione dei ritorni economici attesi dipenderanno dalla capacità della Società e di RONA di attrarre ulteriori *partner* industriali e finanziari e di reperire le risorse necessarie al finanziamento dei progetti in questione.

Eventuali scostamenti tra risultati effettivi e previsioni economiche potrebbero ridurre la redditività di EPH ed incidere negativamente sul valore delle azioni della Società.

Alla data di approvazione del presente Documento di Esenzione, EPH non è a conoscenza di ulteriori intenzioni di RONA in relazione alla fase successiva al perfezionamento dell'Operazione di Rafforzamento Patrimoniale.

IX.6 Rischi di liquidità e fabbisogno finanziario

Alla data di approvazione del presente Documento di Esenzione, EPH dispone di risorse di liquidità limitate e non genera flussi operativi significativi.

EPH fa affidamento sul perfezionamento dell'Operazione di Rafforzamento Patrimoniale per finanziare la gestione corrente e sostenere l'avvio del futuro, nuovo piano industriale.

In assenza di apporti di capitale sostitutivi di quelli di cui all'Operazione di Rafforzamento Patrimoniale (in caso di mancato perfezionamento della stessa) o di nuove linee di credito, EPH potrebbe trovarsi in difficoltà nel far fronte ai propri impegni finanziari a breve termine.

IX.7 Rischi legali, fiscali e contenziosi potenziali

EPH potrebbe essere esposta a contenziosi derivanti da rapporti pregressi con *ex* azionisti, investitori o creditori, nonché da eventuali verifiche fiscali o amministrative.

Sebbene alla data di approvazione del presente Documento di Esenzione non risultino procedimenti pendenti di rilievo non coperti da accantonamenti contabili specifici di EPH, non può escludersi l'emersione futura di passività potenziali o sopravvenienze passive che possano incidere sul patrimonio della Società.

IX.8 Rischi regolamentari e di *governance*

In quanto società quotata, EPH è soggetta agli obblighi previsti dal t.u.f. e dalla relativa disciplina attuativa.

Il procedimento societario di Aumento di Capitale, di ammissione alle negoziazioni su Euronext Milan delle Nuove Azioni e di successivo adempimento da parte di RONA delle proprie obbligazioni nel contesto dell'Operazione di Rafforzamento Patrimoniale comporta rischi regolamentari e di *governance*, in particolare connessi al rispetto delle tempistiche ed alla completezza della documentazione.

Eventuali omissioni, irregolarità o ritardi in tale procedimento potrebbero comportare sanzioni o ritardi nel perfezionamento dell'Operazione di Rafforzamento Patrimoniale.

IX.9 Rischi connessi alla responsabilità amministrativa delle persone giuridiche ex d.lgs. n° 231/2001

Alla data di approvazione del presente Documento di Esenzione, EPH ha adottato un proprio modello di organizzazione, gestione e controllo ex d.lgs. n° 231/2001 (il “**Modello 231**”), allo scopo di creare un sistema di regole atte a prevenire l’adozione di comportamenti illeciti ritenuti potenzialmente rilevanti ai fini dell’applicazione della disciplina di cui a tale decreto.

L’adozione di modelli di organizzazione come il Modello 231 non esclude, comunque, l’applicabilità delle sanzioni previste dal d.lgs. n° 231/2001. Infatti, in caso di commissione di un reato che preveda la responsabilità amministrativa dell’ente, l’autorità giudiziaria è chiamata a valutare tali modelli e la loro concreta attuazione, con la conseguente possibile applicazione di sanzioni derivanti da un’eventuale valutazione di inadeguatezza dei modelli in questione.

In particolare, il d.lgs. n° 231/2001 prevede una responsabilità amministrativa degli enti quale conseguenza di alcuni reati commessi da amministratori, dirigenti e dipendenti/collaboratori nell’interesse e/o a vantaggio dell’ente medesimo. Inoltre, esso prevede che l’ente sia esonerato da tale responsabilità qualora dimostri di aver adottato ed efficacemente attuato un modello di organizzazione, gestione e controllo idoneo a prevenire la commissione degli illeciti considerati.

Pertanto, qualora l’autorità giudiziaria ritenga che i modelli adottati non siano idonei o tali modelli non siano stati efficacemente attuati, ovvero qualora ritenga insufficiente la vigilanza sul loro funzionamento da parte dell’organismo a ciò appositamente preposto, l’ente verrebbe comunque assoggettato a sanzioni.

In considerazione di quanto precede, sussiste in ogni caso il rischio che il Modello 231 non sia considerato adeguato dall’autorità giudiziaria eventualmente chiamata alla verifica di fattispecie contemplate nella citata normativa, con conseguente applicazione di sanzioni pecuniarie e/o interdittive, da cui possano eventualmente derivare danni reputazionali, con conseguenze negative sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria di EPH.

IX.10 Rischi di mercato e macroeconomici

Le attività future di EPH sono influenzate da variabili macroeconomiche, finanziarie e normative, quali l’andamento dei tassi d’interesse, il costo del capitale, le politiche fiscali, energetiche e ambientali, nonché le condizioni dei mercati immobiliari e delle fonti rinnovabili.

Eventuali *shock* macroeconomici, instabilità geopolitiche o cambiamenti regolatori nei paesi in cui EPH o i suoi *partner* opereranno potrebbero ridurre la redditività dei progetti ed influire negativamente sulla *performance* complessiva di EPH.

IX.11 Considerazioni conclusive

Alla luce di quanto indicato nelle precedenti sotto-Sezioni, l'investimento in EPH presenta caratteristiche altamente speculative e richiede un'elevata propensione al rischio.

Sebbene l'ingresso di RONA nella compagine sociale di EPH rappresenti un passo decisivo nel processo di riequilibrio patrimoniale e rilancio industriale della Società, permangono numerose variabili legate all'esatto adempimento da parte di RONA delle proprie obbligazioni assunte nel contesto dell'Operazione di Rafforzamento Patrimoniale ed alla concreta attuazione del futuro, nuovo piano industriale che EPH predisporrà ad esito dell'operazione in questione.

Gli investitori devono pertanto considerare la possibilità di una perdita parziale o totale del capitale investito.

X Caratteristiche dei titoli (compreso il relativo ISIN)

Una volta emesse, le Nuove Azioni saranno azioni ordinarie di EPH, fungibili con quelle già ammesse alle negoziazioni su Euronext Milan alla data del presente Documento di Esenzione, aventi tutte quale codice ISIN IT0005623845.

XI Nel caso di azioni, diluizione e assetto azionario dopo l'emissione

Ad esito dell'emissione delle Nuove Azioni, il sottoscrittore unico dell'Aumento di Capitale, RONA, anche tenuto conto delle azioni ordinarie in EPH già di sua proprietà (come risultanti dall'ultima comunicazione *ex art.* 120 t.u.f.), verrà a detenere una partecipazione pari al **[]**% del capitale sociale della Società *post* Aumento di Capitale.

La porzione di capitale sociale di EPH *post* Aumento di Capitale che tutti gli azionisti della Società *ante* Aumento di Capitale rappresenteranno ad esito e per effetto del perfezionamento dell'emissione delle Nuove Azioni sarà pertanto pari al **[]**%.

XII In caso di offerta pubblica di titoli, i termini e le condizioni dell'offerta

Non applicabile in quanto il presente Documento di Esenzione non è relativo ad alcuna offerta al pubblico di sottoscrizione o acquisto delle Nuove Azioni, essendo l'Aumento di Capitale con esclusione del diritto d'opzione ai sensi dell'art. 2441, c. 5, c.c.

XIII Ove applicabile, indicazione dei mercati regolamentati o dei mercati di crescita per le PMI in cui i titoli fungibili con i titoli che devono essere offerti al pubblico o ammessi alla negoziazione in un mercato regolamentato sono già ammessi alla negoziazione

Come anticipato nella precedente Sezione X, alla data del presente Documento di Esenzione, le azioni ordinarie di EPH, fungibili con le Nuove Azioni, sono ammesse alle negoziazioni esclusivamente su Euronext Milan.