

COMUNICATO STAMPA

Sottoscritte due Lettere di Intenti per operazione di investimento nel settore “student housing” a Padova

Milano, 2 maggio 2026 – E.P.H. S.p.A. (“EPH” o la “Società”), in attuazione del Piano Industriale 2026-2031, comunica di aver sottoscritto due Lettere di Intenti vincolanti (“LOI”) con un operatore industriale per lo sviluppo di due iniziative nel settore dello **student housing** nel centro di Padova.

Le operazioni costituiscono la prima esecuzione della pipeline di investimenti nella direttrice “Special Opportunities”.

DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI

Operazione ARES (Alternative Real Estate Solutions)

La LOI prevede:

- acquisizione da parte di EPH di una partecipazione pari al 60% del capitale sociale mediante aumento di capitale per Euro 220.000;
- acquisizione della restante partecipazione per Euro 155.000 al completamento del progetto;
- corrispettivo complessivo pari a Euro 375.000, mediante conferimento di azioni EPH (share swap).

Il progetto riguarda lo sviluppo di una residenza universitaria di 32 posti letto in zona Stazione (Padova), con investimento complessivo stimato in circa Euro 800.000.

Operazione SIRE (Strategic Investment & Real Estate)

La LOI prevede:

- costituzione di una società veicolo (“NewCo”);
- partecipazione di EPH pari al 60% del capitale sociale;
- investimento complessivo di EPH pari a circa euro 500.000, di cui euro 420.000 mediante conferimento di azioni EPH (share swap) ed euro 80.000 per cassa.

Il progetto riguarda lo sviluppo di una residenza universitaria di 45 posti letto in Piazza dell’Insurrezione (Padova), con investimento complessivo stimato in euro 1,5 milioni.

PRINCIPALI DATI ECONOMICO-FINANZIARI

Sulla base delle assunzioni dei business plan:

- tasso di occupazione atteso superiore al 95%;
- EBITDA positivo atteso dal primo anno di gestione;
- ricavi annui stimati:
 - ARES: euro 110.000 – 150.000;
 - SIRE: euro 160.000 – 220.000;

- contributi pubblici a fondo perduto (PNRR):
 - ARES: circa euro 638.000;
 - SIRE: circa euro 898.000
- Sulla base della cassa attesa, si prevede una crescita del valore dell'investimento (NAV) nei primi 24 mesi pari a:
 - ARES: circa +152% sull'equity investita;
 - SIRE: circa +68% sull'equity investita.

CONDIZIONI E TEMPISTICHE

Le operazioni sono subordinate al verificarsi di condizioni sospensive usuali per operazioni di analoga natura, tra cui:

- ottenimento dei mutui per l'acquisizione degli immobili;
- rilascio delle ultime autorizzazioni necessarie;
- accettazione delle domande di contributo PNRR, in fase di presentazione;
- sottoscrizione della documentazione contrattuale definitiva.

Il verificarsi delle condizioni sospensive è previsto entro fine giugno 2026 e la conclusione dei lavori di ristrutturazione è attesa entro l'ultimo quadrimestre 2026.

RAZIONALE STRATEGICO

Le operazioni consentono a EPH:

- l'ingresso nel segmento dello "student housing", caratterizzato da domanda strutturalmente elevata;
- l'acquisizione degli immobili e la patrimonializzazione degli asset;
- una valorizzazione attesa dell'investimento (NAV) pari a circa **+152% nei primi 24 mesi** (*sull'equity investita, sulla base delle assunzioni del business plan*) per ARES e una valorizzazione attesa dell'investimento (NAV) pari a circa **+68% nei primi 24 mesi** (*sull'equity investita, sulla base delle assunzioni del business plan*) per SIRE;
- la realizzazione di investimenti con profilo rischio/rendimento coerente grazie al contributo pubblico (PNRR);
- la creazione di una piattaforma scalabile per ulteriori sviluppi nel settore.

L'Amministratore Delegato, **Fabio Ramondelli**, ha dichiarato:

“Le operazioni annunciate consentono a EPH di avviare un posizionamento nel segmento dello student housing, caratterizzato da domanda strutturalmente sostenuta, attraverso l'acquisizione e la patrimonializzazione di asset immobiliari. Sulla base delle assunzioni di piano, gli investimenti presentano un potenziale di valorizzazione significativo in termini di NAV, con un profilo rischio-rendimento supportato anche dal contributo pubblico. L'obiettivo è costruire una pipeline di progetti scalabile e replicabile velocemente.”