



RELAZIONE FINANZIARIA SEMESTRALE al 30 giugno 2025

IPI S.p.A.

Sede legale Via Nizza, 262/59 – 10126 Torino

Capitale sociale: Euro 87.100.000 i.v.

Registro delle Imprese Ufficio di Torino

e Codice Fiscale: 02685530012

REA Torino n. 582414

Relazione Semestrale al 30 giugno 2025

La Relazione assolve anche agli obblighi di cui all'art. 14 dello Statuto sociale e dell'art 2381, 5° comma cod.civ.

ANDAMENTO DELLA GESTIONE DEL GRUPPO IPI

L'andamento del Gruppo IPI nel primo semestre 2025 è sostanzialmente in linea con il primo semestre 2024 non considerando l'impatto negativo delle rimanenze sulla marginalità di oltre euro 2 milioni. Margine operativo lordo positivo di euro 3,0 milioni, rispetto agli euro 5,3 milioni del primo semestre 2024; ricavi dei servizi immobiliari in crescita a euro 9,9 milioni rispetto agli euro 9,4 milioni del primo semestre 2024; indebitamento finanziario netto effettivo di euro 130,7 milioni in diminuzione rispetto agli euro 134,7 milioni del primo semestre 2024.

La perdita del consolidato di Gruppo di euro 4,8 milioni del primo semestre 2025 si confronta con la perdita di euro 2,2 milioni nel corrispondente periodo del 2024. Il risultato complessivo del primo semestre 2025, negativo per euro 4,8 milioni, si confronta con un risultato negativo di euro 1,2 milioni del primo semestre 2024.

Nel 2025 il Gruppo IPI ha continuato nella strategia delineata di sviluppo dei servizi immobiliari, intesi nella più ampia accezione, nonché nella trasformazione e valorizzazione degli immobili di proprietà, come il Palazzo ex RAI di Torino che, al 30 giugno 2025, somma investimenti per un totale di circa euro 18 milioni.

È stato sottoscritto e versato nel semestre un aumento di capitale di euro 5.022 migliaia, portando il Capitale Sociale a euro 87.100 migliaia.

I principali dati economici consolidati del primo semestre 2025, confrontati con quelli del corrispondente periodo del 2024, sono i seguenti:

	I° semestre 2025	I° semestre 2024
Dati Economici (€ mln)		
Ricavi e proventi	24,9	23,6
Margine operativo lordo (EBITDA)	3,0	5,3
Risultato operativo (EBIT)	1,2	3,4
Risultato prima delle imposte	(4,7)	(2,1)
Risultato netto	(4,8)	(2,2)
Risultato complessivo	(4,8)	(1,2)

Nel corso del primo semestre 2025, IPI Management Services S.p.A. nei servizi immobiliari, con IPI Engineering S.r.l. nei servizi tecnici e IPI Condominium S.r.l. nei servizi di amministrazione condominiale, hanno promosso iniziative commerciali per incrementare la base clienti e le attività prestate.

Nella attività di agency e brokerage, IPI Agency S.r.l. ha ottenuto il miglior risultato della sua storia relativamente al primo semestre dell'anno, con il conseguente impatto positivo sulla marginalità.

Nel semestre le vendite di unità immobiliari – da parte delle società del Gruppo IPI – sono state pari a euro 1,8 milioni, rispetto a euro 0,4 milioni del corrispondente periodo del 2024. I ricavi da canoni di locazione degli immobili sono sostanzialmente in linea con quelli del corrispondente periodo del 2024.

La gestione delle strutture ricettive continua a essere positiva. I ricavi del primo semestre sono pari a euro 7,7 milioni con un margine operativo lordo di euro 0,8 milioni, in calo rispetto al primo semestre 2024 per gli interventi programmati di sostituzione di due ascensori che non hanno consentito di poter vendere 120 camere per un periodo di circa 3 mesi.

Il risultato complessivo consolidato del primo semestre 2025 comprende l'effetto, per quanto irrilevante per l'importo, dei derivati di copertura del rischio di variazione dei tassi interesse.

I Ricavi consolidati nel primo semestre 2025 sono stati pari a euro 23,9 milioni, così disaggregati:

(Migliaia di euro)

2024		I° semestre 2025	I° semestre 2024	%
579	Vendite immobili	1.790	386	363,7%
7.558	Canoni di locazione e proventi per godimento beni di terzi	3.974	4.022	-1,2%
19.118	Servizi immobiliari, advisory, management e agency	9.886	9.367	5,5%
15.818	Gestione strutture ricettive	7.705	8.085	-4,7%
2.406	Recupero spese	518	801	-35,3%
45.479		23.873	22.661	

Le vendite immobiliari del primo semestre sono relative alla vendita dell'ultimo appartamento a Firenze e di alcune unità immobiliari sparse acquistate negli scorsi anni. Dopo il 30 giugno 2025 sono state perfezionate vendite di immobili per euro 16 milioni, relativi alla cessione dell'hotel DT by Hilton Lingotto di proprietà della controllata Lingotto Hotels S.r.l.. Sono in essere proposte avanzate di compravendita di immobili per ulteriori euro 17,4 milioni, che si dovrebbero perfezionare con rogiti di vendita tra il secondo semestre 2025 e il primo semestre 2026.

I canoni di locazione di immobili del primo semestre 2025 sono sostanzialmente in linea rispetto allo stesso periodo del 2024.

Al 30 giugno 2025 gli uffici non locati al Lingotto – principale asset locato – sono pari a circa 9.000 mq (corrispondenti a circa il 26% della superficie complessiva).

I ricavi dei servizi immobiliari si sono incrementati rispetto allo stesso periodo dell'esercizio 2024, soprattutto grazie alla crescita delle attività di agency.

Il margine operativo lordo è positivo di euro 3,0 milioni rispetto al valore positivo di euro 5,3 milioni dello stesso periodo del 2024.

Gli oneri finanziari nel primo semestre 2025, pari a euro 5,9 milioni, sono aumentati rispetto agli euro 5,7 milioni del corrispondente periodo del 2024 per l'aumentato costo del denaro.

I principali dati patrimoniali e finanziari consolidati al 30 giugno 2025, confrontati con quelli del 31 dicembre 2024, sono i seguenti:

	30.06.2025	31.12.2024
Dati Finanziari e Patrimoniali (€ mln)		
Immobili	235,4	236,4
Posizione finanziaria netta contabile	(164,6)	(170,3)
Posizione finanziaria netta effettiva	(130,7)	(134,7)
Indebitamento finanziario contabile	172,2	182,7
Indebitamento finanziario effettivo	138,4	147,2
Patrimonio netto	107,5	107,2
Capitale investito netto	272,1	277,5

Il valore di bilancio del patrimonio immobiliare di euro 235,4 milioni, sostanzialmente in linea con il valore di mercato, si raffronta a un indebitamento finanziario effettivo al 30 giugno 2025 di euro 138,4 milioni – diminuito di circa euro 9 milioni rispetto al 31 dicembre 2024 – pari a un loan to value (LTV) del 58,79% (LTV 62,2% a dicembre 2024).

In merito agli investimenti immobiliari, per quanto riguarda l'iconico Palazzo ex RAI di Torino, via Cernaia 33, sono proseguite le attività di bonifica dell'amianto e delle fibre vetrose e di strip out completo. Rispetto a quanto originariamente ipotizzato, si sono dilatati i tempi della bonifica che si prevede terminerà non prima del primo semestre 2027. È proseguita nel frattempo l'attività di progettazione della ristrutturazione-rigenerazione del palazzo affidata allo studio Carlo Ratti Associati, che ha portato, dopo il 30 giugno 2025, al protocollo della Scheda di Piano necessaria per la prosecuzione dell'iter urbanistico.

Con specifico riferimento agli immobili a destinazione turistico-ricettiva, al 30 giugno 2025 il Gruppo IPI è proprietario – per il tramite della Lingotto Hotels S.r.l. – di un albergo 4* a Torino, nel Comprensorio del Lingotto, di 142 camere, ceduto all'inizio del mese di agosto 2025 per euro 16 milioni, mantenendone tuttavia la gestione in collaborazione con il brand Hilton.

Nel semestre 2025 i margini di gestione dell'attività alberghiera che ricomprende, oltre al sopramenzionato hotel DT by Hilton Lingotto, anche l'NH Lingotto Congress, sempre nel Comprensorio del Lingotto, per un totale di 382 camere, sono positivi.

La Lingotto Hotels si propone sul mercato quale gestore *white label* di strutture ricettive ed extra-ricettive. Oltre alla gestione degli hotel a Torino, gestirà 12 appartamenti a Milano, via Manzoni; un resort a Cortona, in Toscana, in fase di realizzazione; e una struttura ricettiva di 23 appartamenti a Milano, via Tirana, per cui si prevede l'avvio della gestione dal quarto trimestre 2025. L'obiettivo è acquisire – entro fine 2026 – la gestione di ulteriori 50 appartamenti a Milano, così da avere una massa critica adeguata a razionalizzare i costi operativi, e concorrere per la gestione di nuove strutture alberghiere – nelle principali città italiane – di almeno 100 camere ciascuna.

Relativamente agli altri immobili in portafoglio, è proseguita l'attività di commercializzazione e valorizzazione degli stessi, al fine di incrementare la redditività degli immobili ovvero procedere alla dismissione degli immobili ove si rilevino condizioni di mercato favorevoli. A questo proposito, si evidenzia come:

- è stata sottoscritta, nel corso del semestre, un'offerta non vincolante per l'acquisto dell'immobile di Marentino (TO), che dovrebbe portare alla stipula di un preliminare di compravendita entro la fine dell'anno corrente;
- sono attualmente in essere trattative avanzate per la locazione di spazi a uso ufficio del Lingotto, che dovrebbero dimezzare la quota di sfitto entro la fine del 2025;
- sono state ricevute diverse manifestazioni di interesse per l'area di Napoli, via Brecce, che si ritiene dovrebbero portare ragionevolmente alla cessione dell'immobile entro la fine del 2025;
- sono proseguite le dismissioni di alcune unità sparse in portafoglio.

Altresì si segnala come:

- è stato prorogato al secondo semestre 2025 l'impegno all'acquisto di ulteriori unità sparse per un ammontare pari a 889 mila Euro;
- è stato sottoscritto un preliminare di compravendita per l'acquisto di un immobile a uso industriale nel Comune di Borgosesia (VC), il cui rogito è condizionato all'ottenimento di un cambio di destinazione d'uso in commerciale e residenziale.

La posizione finanziaria netta al 30 giugno 2025 è negativa di euro 130,7 milioni ed è migliorata rispetto a quella al 31 dicembre 2024 di euro 4 milioni; l'indebitamento finanziario pari a euro 138,4 milioni è diminuito di circa euro 9 milioni rispetto al 31 dicembre 2024 (quand'era pari a euro 147,2 milioni). Durante il semestre le entrate più rilevanti sono state determinate dalla vendita degli immobili, dalla vendita della partecipazione in Consorzi Agrari d'Italia Real Estate S.r.l., dal deposito a garanzia sulla vendita di Marentino e dall'aumento di capitale per un totale di euro 11,5 milioni. Le uscite più rilevanti hanno riguardato la prosecuzione dei lavori sul Palazzo Ex RAI a Torino, il versamento di caparre per acquisto di immobili e il rimborso delle quote capitali con i relativi interessi per un totale di euro 18 milioni.

ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO NEL PRIMO SEMESTRE 2025

Nel primo semestre del 2025, l'economia italiana ha continuato a crescere seppur a un ritmo moderato. Il PIL ha segnato un +0,3% nel primo trimestre, equivalente a un tasso di crescita annuo dello 0,6%. Tale dato riflette una stabilità nel ciclo economico interno, nonostante la persistente incertezza sul piano internazionale e geopolitico. L'inflazione si è mantenuta al di sotto del 2%, sostenuta dalla contrazione dei prezzi energetici e delle importazioni, elemento che ha contribuito a stabilizzare i consumi interni. Il mercato del lavoro ha mostrato segnali positivi, con un tasso di disoccupazione vicino al 6%, accompagnato da un leggero aumento della partecipazione al mercato del lavoro e da una fiducia dei consumatori in graduale miglioramento. L'attività economica è stata sostenuta anche dagli investimenti pubblici, in particolare quelli legati al Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza, che ha contribuito a rilanciare progetti infrastrutturali e urbanistici in diverse regioni italiane.

Il comparto delle costruzioni ha evidenziato una dinamica articolata e non omogenea. Il dato più evidente riguarda la forte contrazione degli investimenti nel comparto residenziale, in particolare nella manutenzione straordinaria, con un calo stimato intorno al 30%. Questo andamento negativo è strettamente legato alla progressiva eliminazione del Superbonus e degli altri incentivi fiscali, che negli anni precedenti avevano sostenuto in maniera significativa la domanda. In controtendenza, le opere pubbliche si confermano la principale leva di sviluppo per l'intero comparto con una robusta crescita degli investimenti pubblici e un incremento stimato intorno al 16% rispetto all'anno precedente.

Per quanto riguarda l'andamento del mercato immobiliare, sul fronte corporate, il volume complessivo degli investimenti in Italia ha raggiunto circa euro 5,48 miliardi. Tale risultato rappresenta una crescita significativa (+45%) rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente e un incremento del 27% rispetto alla media degli ultimi cinque anni.

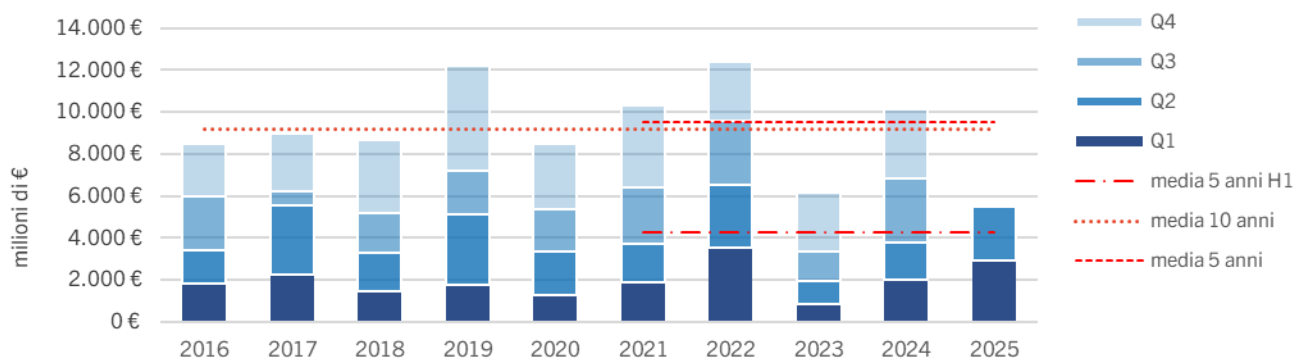


Grafico 1: Andamento degli investimenti in Italia per il segmento corporate – fonte: Centro studi Gruppo IPI (luglio 2025)

L'aumento dei volumi è stato favorito da un contesto di politica monetaria più accomodante, con il taglio dei tassi d'interesse da parte della BCE, e dal ritorno di una parte significativa degli investitori stranieri, che hanno rappresentato circa il 55% del capitale investito nel semestre.

L'interesse si è concentrato su asset resilienti, di alta qualità, e su comparti strategici in linea con le nuove esigenze economiche, sociali e turistiche. È emersa inoltre una maggiore diversificazione geografica, con investimenti distribuiti non solo nei grandi centri urbani ma anche in località secondarie ad alto potenziale turistico e logistico.

Nello specifico, andando ad analizzare i singoli comparti funzionali, emerge che, nel corso del primo semestre del 2024, l'Hospitality ha rappresentato uno dei comparti più dinamici, con investimenti pari a circa euro 1,35 miliardi. Le operazioni si sono concentrate soprattutto su asset di fascia alta situati in località leisure consolidate. Tra le transazioni più importanti figurano l'acquisizione del JW Marriott Venice Resort & Spa e del Caesar Augustus di Anacapri. Il comparto è stato sostenuto da una solida domanda turistica internazionale, che ha compensato la leggera flessione della componente domestica. La tendenza è orientata verso strutture con gestione integrata degli spazi, focus sull'esperienza e capacità di generare valore aggiunto attraverso servizi esclusivi e posizionamento strategico.

Il settore Retail ha registrato un'evoluzione significativa, in particolare nei formati outlet e high street. Le città di Milano, Roma e Firenze hanno attratto gran parte degli investimenti grazie alla loro attrattiva turistica e commerciale. Il comparto ha beneficiato della rinnovata fiducia nel commercio fisico, integrata da una strategia multicanale che valorizza l'esperienza del consumatore. Gli investitori hanno mostrato una forte selettività, privilegiando immobili in location primarie e con alto potenziale di valorizzazione del marchio.

Il comparto Direzionale ha mantenuto una posizione centrale nel panorama immobiliare italiano. Milano ha consolidato la propria leadership nel segmento degli uffici, caratterizzato da una domanda solida per immobili di fascia alta, certificati e flessibili. Anche Roma ha mostrato segnali di vitalità, sebbene in modo più selettivo. Le nuove esigenze della domanda – spazi più contenuti, funzionali e tecnologicamente avanzati, in grado di supportare modelli di lavoro ibrido e strategie di talent retention – stanno accelerando il processo selettivo tra immobili prime e secondari. Il disallineamento tra domanda e offerta di prodotto di qualità sostiene i valori locativi, mentre i rendimenti prime mostrano segnali di stabilizzazione.

Il fenomeno del “*flight-to-quality*” ha portato i tenant a preferire spazi di qualità superiore, ben localizzati e dotati di servizi e caratteristiche ESG-compliant. Nei mercati regionali, l'interesse si è concentrato su trophy asset e progetti di riqualificazione in aree con elevato dinamismo infrastrutturale.

La Logistica ha confermato la propria solidità, sostenuta da driver strutturali quali l'e-commerce, la resilienza della supply chain e la crescente attenzione per asset sostenibili. Il take-up nel semestre è stato pari a circa 1,05 milioni di metri quadrati, con una lieve flessione dovuta alla riduzione della dimensione media delle operazioni. La domanda si è focalizzata su immobili di nuova costruzione (Grade A), in particolare nel Nord Italia. Canoni e rendimenti prime si sono mantenuti stabili.

Il comparto Residenziale, nel corso del primo trimestre dell'anno (ultimo dato disponibile), ha mostrato, in termini di transazioni, una crescita dell'11,2% rispetto allo stesso periodo del 2024 e, contestualmente, un andamento stabile se rapportato alla media quinquennale del periodo. In un'epoca segnata da incertezza geopolitica, volatilità finanziaria, precarietà e inadeguatezza sul fronte reddituale, la casa si afferma ancora come bene rifugio, simbolo di stabilità, benessere e investimento durevole. La rinnovata fiducia dei consumatori e la discesa dei tassi di interesse hanno favorito la stabilità del comparto favorendo anche una contestuale ripresa dei prezzi.

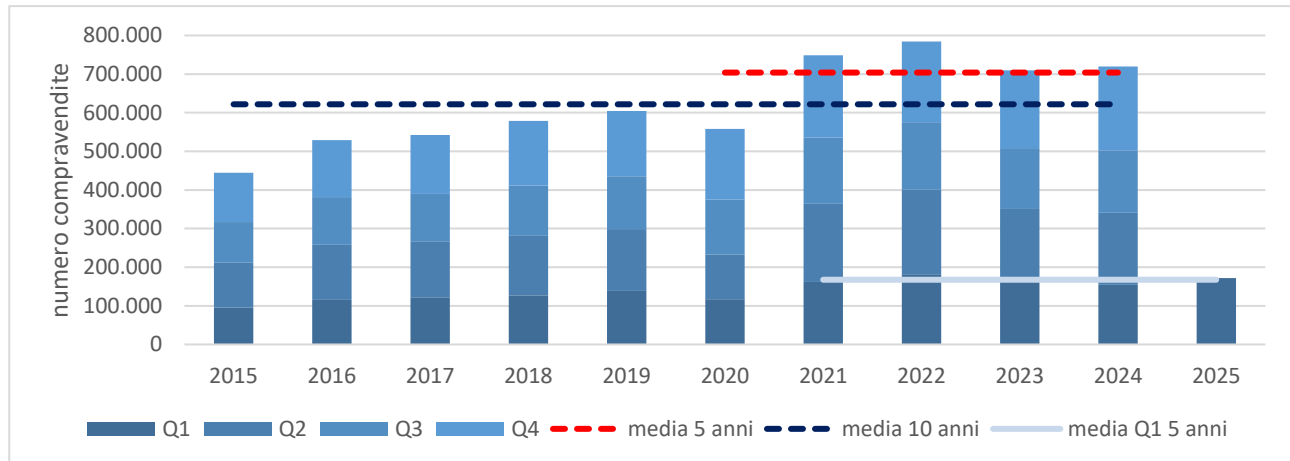


Grafico 2: Andamento delle compravendite (NTN) per il comparto residenziale – fonte: Centro studi Gruppo IPI su dati Agenzia delle Entrate (luglio 2025)

Il rialzo delle compravendite ha riguardato sia i capoluoghi (+11,6%) sia i comuni minori (+11%), con maggiore incidenza nelle aree del Nord e Centro (+12-15%), mentre nel Sud e nelle Isole l'incremento è stato più contenuto (+6-7%). La superficie media delle abitazioni acquistate è cresciuta del 12,4%, con aumenti maggiori per le abitazioni più grandi.

La quota di acquisti con agevolazione “prima casa” ha raggiunto il 72,5%, in crescita. Anche gli acquisti con mutuo ipotecario sono saliti al 45,8%, spinti dalla diminuzione del tasso di interesse medio alla prima rata, sceso al 3,22%. Il capitale complessivo erogato tramite mutui è stato di circa euro 10,3 miliardi, oltre euro 3 miliardi in più rispetto al 2024. I prezzi delle abitazioni sono cresciuti del 4,5% su base annua nel quarto trimestre 2024, con un incremento del 9,4% per le nuove costruzioni e del 3,4% per l'usato.

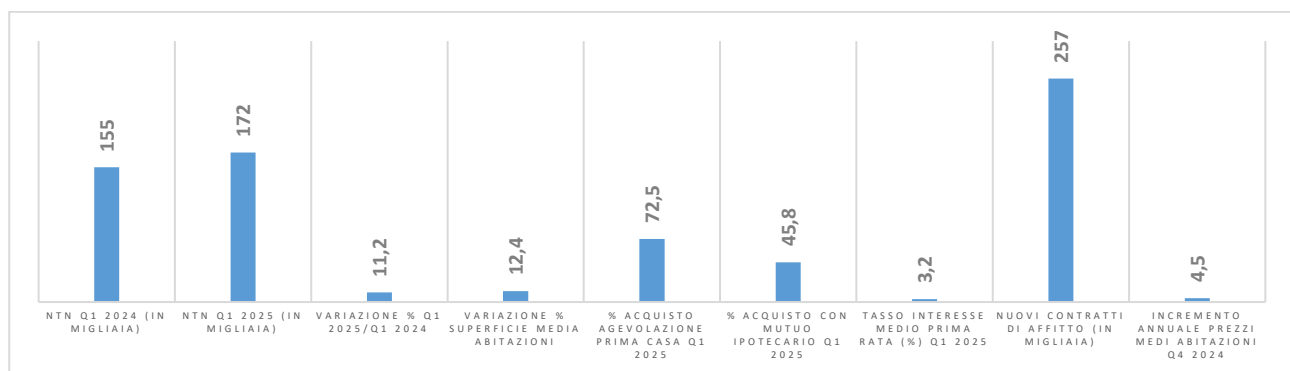


Grafico 3: Principali indicatori delle compravendite residenziali in Italia – fonte: Centro studi Gruppo IPI su dati Agenzia delle Entrate (luglio 2025)

Per quanto riguarda gli investimenti, il comparto Residenziale ha avuto un ruolo più contenuto in termini di volumi transati, ma ha evidenziato segnali importanti soprattutto nei mercati metropolitani caratterizzati da un target più giovane e professionale (Milano e Bologna *in primis*). Il settore residenziale, infatti, sta vivendo una trasformazione profonda, con l'affermazione di modelli abitativi innovativi e integrati. Il mercato si sta orientando verso soluzioni come il co-living, lo student housing, il senior

housing e il micro-living, progettati per rispondere alle esigenze di target diversi e uniti da un'offerta di servizi condivisi.

Infine, una quota minoritaria ma significativa degli investimenti ha riguardato asset a destinazione mista o ibrida, spesso legati a distretti dell'innovazione o poli multifunzionali. Questi modelli rispondono alla domanda emergente di ambienti integrati, capaci di supportare attività multidisciplinari e filiere ad alto contenuto innovativo.

Per quanto riguarda la seconda metà del 2025 si preannuncia una fase di consolidamento del mercato, favorita dalla stabilizzazione dei tassi d'interesse e da una crescente selettività degli investitori. I capitali continueranno a indirizzarsi verso asset sostenibili, ben localizzati e con una redditività stabile. Si prevede un focus crescente su progetti di rigenerazione urbana, riqualificazione di immobili esistenti e valorizzazione di contesti metropolitani e turistici. Le trasformazioni in atto nel mondo del lavoro, del consumo e della mobilità influenzeranno le scelte strategiche del settore immobiliare in tutti i comparti.

ATTIVITA'

Patrimonio e investimenti immobiliari

Il patrimonio immobiliare del Gruppo IPI è costituito da investimenti immobiliari e aree/immobili in fase di sviluppo o trasformazione.

Il Patrimonio immobiliare è in carico a bilancio per euro 235,4 milioni rispetto a euro 236,4 milioni al 31 dicembre 2024. Incremento dovuto all'effetto combinato di lavori e vendite.

Degli immobili del Gruppo IPI si indica il loro valore di bilancio e il valore di mercato al 30 giugno 2025.

(Migliaia di euro)

	Valori al 30/06/2025		Valori al 31/12/2024	
	Mercato	Bilancio	Mercato	Bilancio
Investimenti immobiliari	213.041	213.017	213.162	213.162
Immobilizzazioni in corso di trasformazione	22.584	22.410	23.468	23.261
Totale	235.625	235.427	236.630	236.423

Investimenti immobiliari

Gli immobili compresi in questa categoria hanno un valore contabile al 30 giugno 2025 pari a euro 196,3 milioni, rispetto al valore al 31 dicembre 2024 di euro 196,5 milioni a fronte delle vendite effettuate nel semestre. Nel primo semestre 2025 hanno generato canoni per circa euro 4 milioni, in linea con lo stesso periodo del 2024. In dettaglio sono:

Località	Destinazione d'uso
Torino Lingotto	Direzione - Hotel
Padova, via Uruguay	Uffici
Marghera, via Brunacci	Uffici
Bologna, via Darwin	Uffici
Torino, via Pianezza	Uffici
Milano, Corso Magenta	Uffici
Milano, via Manzoni	Residenziale
Torino, via Principe Amedeo	Posti auto
Torino, via Turati	Commerciale
Genova, via Chiesa	Residenziale-Uffici-Terziario
Genova	Terreni non edificabili
Pavia, via Montegrappa	Area edificabile per diverse destinazioni d'uso
Napoli, via Brecce Sant'Erasmo	Terziario
Marentino - Torino	Terziario
Villastellone - Torino	Area edificabile a uso produttivo - ludico ricreativo
Sant'Antonino di Susa	Industriale

Operazioni di trasformazione

Il valore di bilancio al 30 giugno 2025 degli immobili da trasformare è pari a euro 22,4 milioni, la quasi totalità rappresentato dal Palazzo ex RAI di Torino, via Cernaia, per un valore di euro 17,8 milioni. La parte restante si riferisce ad unità immobiliari sparse per l'Italia a prevalente destinazione terziaria.

Servizi immobiliari

Servizi immobiliari integrati

IPI Management Services S.p.A., IPI Engineering S.r.l. e IPI Condominium S.r.l. sono attive nei servizi immobiliari integrati e di engineering che comprendono attività di property, facility, project & construction management, progettazione integrata e direzione lavori, valutazioni e due diligence, amministrazione di condomini, di patrimoni immobiliari di terzi oltre che degli immobili del Gruppo IPI. I ricavi dei servizi immobiliari sono stati pari a euro 5,9 milioni (rispetto ad euro 6,7 milioni dello stesso periodo del 2024), ancora con margini negativi sebbene in miglioramento. L'attività prevalente è il property management che, con una forte concorrenza sui prezzi, porta ad avere margini molto risicati. La prospettiva è di aumentare le altre attività utilizzando il property come porta di ingresso.

Intermediazione immobiliare

IPI Agency S.r.l., con le sue filiali a Milano, Roma, Torino, Genova, Bologna, Padova, Napoli, Bari e Firenze, è operativa come intermediario immobiliare in tutti i segmenti del mercato.

Nel primo semestre 2025 ha realizzato ricavi per euro 4 milioni, rispetto ad euro 2,7 milioni del corrispondente periodo del 2024, e ottenuto un risultato economico positivo.

Attività alberghiera

I ricavi – derivanti dalla gestione dei due hotel in Torino – sono stati pari a euro 7,7 milioni nel primo semestre 2024, in riduzione rispetto ad euro 8,1 milioni nel corrispondente semestre del 2024, per gli interventi programmati di sostituzione di due ascensori che non hanno consentito di poter vendere 120 camere per un periodo di circa 3 mesi; il margine operativo lordo gestionale è positivo per euro 2,1 milioni, rispetto a un margine positivo di euro 2,8 milioni del primo semestre 2024.

PRINCIPALI DATI ECONOMICI CONSOLIDATI

I ricavi nel primo semestre 2025 sono stati pari a euro 23.873 migliaia, così composti:

2024	(migliaia di euro)	I° semestre 2025	I° semestre 2024	%
579	Vendite immobili	1.790	386	363,7%
7.558	Canoni di locazione e proventi per godimento beni di terzi	3.974	4.022	-1,2%
19.118	Servizi immobiliari, advisory, management e agency	9.886	9.367	5,5%
15.818	Gestione strutture ricettive	7.705	8.085	-4,7%
2.406	Recupero spese	518	801	-35,3%
45.479		23.873	22.661	

Gli acquisti di materie prime e servizi sono così dettagliati:

31.12.2024	(migliaia di euro)	30.06.2025	30.06.2024	Differenza
1.285	Spese societarie e di gestione	461	449	12
1.836	Spese consorzio	1.314	1.315	- 1
12.217	Consulenze e prestazioni riferite alle aree di business	5.613	3.670	1.943
1.518	Materie di consumo	454	462	- 8
1.609	Prestazioni servizi Hotel	1.259	1.269	- 10
232	Prestazioni amministrative, fiscali e legali	80	81	- 1
628	Spese condominiali	521	545	- 24
2.763	Utenze, Manutenzioni e altre spese	932	948	- 16
741	Pubblicità e promozione	458	438	20
348	Assicurazioni	59	59	-
438	Commissioni bancarie	115	48	67
255	Prestazioni sistemiche	80	57	23
2.164	Acquisto immobili			-
1.850	Lavori su immobili	889	1.813	- 924
				-
27.884	Totale acquisti e servizi esterni	12.235	11.154	1.081

Margine e Risultato Operativo Lordo

Il margine operativo lordo del primo semestre 2025 è positivo per euro 3,0 milioni rispetto al margine positivo di euro 5,3 milioni del corrispondente semestre 2024.

Il risultato operativo è positivo di euro 1,2 milioni rispetto al risultato positivo di euro 3,4 milioni dello stesso periodo del 2024.

Il peggioramento del margine è riferibile alla variazione delle rimanenze.

Risultato del periodo

Il primo semestre 2025 si chiude con una perdita di euro 4,8 milioni rispetto a una perdita di euro 2,2 milioni del corrispondente semestre del 2024.

Il risultato complessivo, che tiene conto dell'effetto, per quanto influente, dei derivati per la copertura rischio tassi di interesse sul debito, è una perdita di euro 4,8 milioni nel primo semestre 2025 rispetto a una perdita di euro 1,2 milioni nel primo semestre 2024.

Personale dipendente

Al 30 giugno 2025, il personale dipendente del Gruppo è costituito da 242 persone rispetto alle 239 al 31 dicembre 2024; di queste, 151 sono afferenti all'attività immobiliare (154 al 31 dicembre 2024) e 91 alla gestione alberghiera (85 al 31 dicembre 2024).

La suddivisione del personale per categoria:

Organico per categoria	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2024
Dirigenti	14	13	13
Impiegati	158	158	162
Operai/Portieri	70	68	68
Totale	242	239	243

Dati Patrimoniali Consolidati

La struttura patrimoniale consolidata presenta un totale attivo di euro 309,6 milioni al 30 giugno 2025 rispetto agli euro 321,6 milioni del 31 dicembre 2024. La diminuzione è riconducibile al decremento dei crediti commerciali, della cassa e alla vendita di alcune partecipazioni.

Il Patrimonio netto di euro 107,5 milioni (di cui euro 0,8 di competenza di terzi) è sostanzialmente in linea rispetto agli euro 107,2 milioni al 31 dicembre 2024, avendo l'aumento di capitale assorbito la perdita del semestre.

Le passività per euro 202,1 milioni alla fine di giugno 2025 (euro 214 milioni al 31 dicembre 2024) si sono ridotte sostanzialmente per la diminuzione dei debiti.

Posizione Finanziaria

La posizione finanziaria netta contabile è negativa per euro 164,6 milioni, rispetto a una posizione negativa di euro 170,3 milioni al 31 dicembre 2024. La variazione è dovuta all'effetto combinato del rimborso dei finanziamenti e all'incremento relativo all'aumento del capitale.

I rimborsi di capitale e le estinzioni nel semestre 2025 sono stati pari a circa euro 10 milioni.

(Importi in migliaia di euro)		30.06.2025	31.12.2024
A.	Cassa	28	43
B.	Altre disponibilità liquide:		
	c/c bancari e postali	6.448	11.024
	- di cui v parti correlate		
C.	Titoli detenuti per la negoziazione	403	587
D.	Liquidità (A) + (B) +(C)	6.878	11.654
E.	Crediti finanziari correnti	-	-
F.	Debiti bancari correnti	(4.529)	(3.563)
G.	Parte corrente dell'indebitamento non corrente	(17.529)	(18.536)
H.	Altri debiti finanziari correnti	(12.207)	(4.547)
	- di cui prestiti obbligazionari	(3.968)	(3.968)
	- di cui Leasing finanziari	(8.239)	(579)
I.	Indebitamento finanziario corrente (F) + (G) + (H)	(34.266)	(26.646)
J.	Indebitamento finanziario corrente netto (D) + (E) + (I)	(27.387)	(14.992)
K.	Debiti bancari non correnti	(104.108)	(112.427)
L.	Crediti finanziari non correnti	792	818
	- di cui su Derivati	792	818
M.	Altri debiti non correnti	-	(8.122)
N.	Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)	(103.316)	(119.731)
O.	Posizione finanziaria netta Effettiva(J) + (N)	(130.703)	(134.723)
P	Altri debiti finanziari Locazioni IFRS 16 Correnti	(3.384)	(3.384)
Q	Altri debiti finanziari Locazioni IFRS 16 Non correnti	(30.474)	(32.149)
R	Posizione finanziaria netta Contabile (O) + (P) + (Q)	(164.561)	(170.256)

Prospetto di variazione di Patrimonio Netto Consolidato

(valori in migliaia di euro)	Capitale	Riserva legale	Altre riserve	Utili (Perdite) portate a nuovo	Altre riserve: riserva di conversione IFRS	Risultato dell'esercizio	Riserva di copertura flussi di cassa	Totale Patrimonio netto di competenza a del gruppo	Capitale di terzi	Risultato di terzi	Totale Patrimonio netto
Saldo al 31 dicembre 2023	82.078	15.193	28.500	(14.081)	337	(6.987)	891	105.931	1.646	(580)	106.994
Destinazione del risultato d'esercizio	-	-	-	(6.987)	-	6.987	-	-	(580)	580	-
Altri movimenti	-	-	-	5	-	-	-	5	(2)	-	3
Utile (perdita) di periodo	-	-	-	-	-	821	-	821	-	(231)	590
Altri utili (perdite) complessivi	-	-	-	-	226	-	(587)	(361)	-	-	(361)
Totale utile (perdita) complessivo	-	-	-	-	226	821	(587)	460	-	(231)	229
Saldo al 31 dicembre 2024	82.078	15.193	28.500	(21.063)	563	821	304	106.396	1.064	(231)	107.225
Destinazione del risultato d'esercizio	-	-	-	821	-	(821)	-	-	-	-	-
Aumento Capitale	5.022	-	-	-	-	-	-	5.022	-	-	5.022
Altri movimenti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utile (perdita) di periodo	-	-	-	-	-	(4.795)	-	(4.795)	-	-	(4.795)
Altri utili (perdite) complessivi	-	-	-	-	-	-	-	-	(231)	231	-
Totale utile (perdita) complessivo	-	-	-	-	-	(4.795)	-	(4.795)	(231)	231	(4.795)
Saldo al 30 giugno 2025	87.100	15.193	28.500	(20.242)	563	(4.795)	304	106.623	833	-	107.451

Prospetti di Stato Patrimoniale e Conto Economico Consolidato

I prospetti di consolidato del Gruppo IPI sono di seguito riportati:

ATTIVITA'		
(importi espressi in migliaia di euro)	30.06.2025	31.12.2024
Attività non correnti		
Attività immateriali		
- Avviamento e altre attività immateriali a vita indefinita	7.239	7.239
- Attività immateriali a vita definita	440	440
	7.679	7.679
Attività materiali		
- Immobili, impianti e macchinari di proprietà	50.001	50.423
- Beni in locazione finanziaria	-	-
	50.001	50.423
Investimenti immobiliari		
- Immobili di proprietà	172.887	173.036
- Beni in locazione finanziaria	20.900	20.900
	193.787	193.936
Altre attività non correnti		
Partecipazioni	315	2819
- Partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto		0
- Partecipazioni in altre imprese	315	2819
Titoli e crediti finanziari	-	-
- Titoli diversi dalle partecipazioni	-	-
Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti	792	818
Crediti vari e altre attività non correnti	1.432	1.432
	2.539	5.069
Attività per imposte anticipate	2.285	2.389
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)	256.291	259.496
Attività correnti		
Rimanenze di magazzino	22.571	23.404
Attività classificate come detenute per la vendita	-	-
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti	23.814	27.046
- Crediti per lavori su commessa	-	-
- Crediti commerciali	17.993	19.365
- Crediti vari e altre attività correnti	5.821	7.681
Titoli diversi dalle partecipazioni	269	296
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	134	291
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	6.475	11.067
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)	53.263	62.104
TOTALE ATTIVITA' (A+B+C)	309.554	321.600

PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO		
(importi espressi in migliaia di euro)	30.06.2025	31.12.2024
PATRIMONIO NETTO		
Quota di pertinenza della Capogruppo	106.618	106.392
- Capitale (al netto delle azioni proprie)	87.100	82.078
- Riserve (al netto delle azioni proprie)	24.844	24.024
- Riserva di copertura flussi di cassa	(531)	(531)
- Utili (perdite) del periodo	(4.795)	821
quota di pertinenza dei terzi	833	833
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)	107.451	107.225
Passività non correnti		
Passività finanziarie non correnti	142.815	152.696
- Debiti finanziari	104.101	112.425
- Passività per locazioni finanziarie	8.240	8.122
- Passività finanziarie per locazioni e noleggi (IFRS16)	30.474	32.149
- Altre passività finanziarie		
TFR e altri fondi relativi al personale	3.743	3.628
Fondo imposte differite		
Fondi per rischi ed oneri futuri	674	48
Debiti vari e altre passività non correnti	590	590
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (B)	147.822	156.962
Passività correnti		
Passività finanziarie correnti	29.416	30.035
- Debiti finanziari	26.032	26.072
- Passività per locazioni finanziarie		579
- Passività finanziarie per locazioni e noleggi (IFRS16)	3.384	3.384
- Altre passività finanziarie		-
Debiti commerciali, per imposte, vari e altre passività correnti	24.865	27.378
- Debiti commerciali	14.026	18.683
- Debiti per imposte correnti		
- Debiti vari e altre passività correnti	10.839	8.695
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (C)	54.281	57.413
TOTALE PASSIVITA' (E=B+C+D)	202.103	214.375
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (A+E)	309.554	321.600

CONTO ECONOMICO				
31.12.2024	(importi espressi in migliaia di euro)	30.06.2025	30.06.2024	Differenza
45.479	Ricavi	23.873	22.661	1.212
2.439	Altri proventi	1.033	983	50
47.918	Totale ricavi e proventi operativi	24.906	23.644	1.262
(27.884)	Acquisti di materiali e servizi esterni	(12.235)	(11.154)	(1.081)
(14.598)	Costi del personale	(7.514)	(7.248)	(266)
(2.510)	Altri costi operativi	(508)	(756)	248
(2.084)	Accantonamento fondi	(626)	(500)	(126)
13.439	Rilascio fondi	0	0	0
5.257	Variazione delle rimanenze	(1.009)	1.319	(2.328)
19.538	RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI	3.014	5.305	(2.291)
(4.041)	Ammortamenti	(1.855)	(1.916)	61
(2.031)	Plusvalenze /Minusvalenze da realizzo di attività non correnti			0
	Ripristini/Svalutazioni di valore di attività non correnti	0	0	0
13.466	RISULTATO OPERATIVO	1.159	3.389	(2.230)
-	Quota dei risultati delle partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto	-	-	-
1.093	Proventi finanziari	35	182	- 147
(12.404)	Oneri finanziari	(5.909)	(5.677)	- 232
2.155	RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO	(4.715)	(2.106)	(2.609)
(1.565)	Imposte sul reddito del periodo	(80)	(110)	30
590	UTILE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO	(4.795)	(2.216)	(2.579)
	Utile (perdita) netto da attività cessate destinate ad essere cedute			
590	UTILE (PERDITA) DI PERIODO DI GRUPPO	(4.795)	(2.216)	(2.579)
	altre componenti del conto economico complessivo			
(361)	Quota efficace delle variazioni di fair value della copertura di flussi di cassa	11	1.060	(1.049)
(361)	UTILE (PERDITA) DA ALTRE COMPONENTI DEL CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO	11	1.060	(1.049)
229	UTILE (PERDITA) COMPLESSIVO DI PERIODO	(4.784)	(1.156)	(3.628)
(231)	Utile (perdita) di periodo di competenza di Terzi	(388)	(92)	

Assetto organizzativo

Non si sono verificate modifiche rilevanti nell'assetto organizzativo della Capogruppo fatta eccezione per il ripristino della figura del Direttore Generale.

Contenzioso

Nel semestre in questione non sono sorti ulteriori contenziosi di rilievo, rispetto a quelli rappresentati al 31 dicembre 2024.

Contenzioso tributario

Nessuna evoluzione di rilievo rispetto a quanto già illustrato nel bilancio al 31 dicembre 2024.

Azioni proprie

IPI non ha azioni proprie né della controllante in portafoglio.

Rapporti con la Controllante e parti correlate

Non ci sono stati rapporti economici e patrimoniali di rilievo nel semestre con la controllante e parti correlate.

Con l'azionista di controllo e parti correlate ci sono stati rapporti di consulenza e di prestazione di servizi in materia tributaria, societaria, paghe e contributi, a condizioni di mercato e comunque per importi non rilevanti.

FATTI DI RILIEVO INTERVENUTI DOPO LA CHIUSURA DEL SEMESTRE E PREVEDIBILE EVOLUZIONE DELLA GESTIONE

Oltre a quelli già commentati (per cui, in particolare, si rimanda a quanto riportato relativamente alla cessione dell'hotel DT by Hilton Lingotto per euro 16 milioni), è stato emesso un prestito obbligazionario denominato "IPI S.p.A. Tasso Variabile 2025 – 2032" per un ammontare nominale complessivo massimo pari a euro 30.000.000, quotato sul MOT, destinato al pubblico indistinto in Italia, con lotto minimo di sottoscrizione pari a euro 1.000. Il 19 settembre si è concluso il primo periodo di collocamento, iniziato il primo agosto, con una raccolta di euro 19,149 milioni, integralmente incassati il 23 settembre. La Società si riserva, a partire dal 25 settembre e fino al 31 dicembre 2025, di offrire al pubblico indistinto ed emettere in varie tranches le obbligazioni non sottoscritte al termine del primo periodo di collocamento, sino alla concorrenza dell'importo massimo di euro 30.000.000, mediante un collocamento fuori mercato.

Il risultato della gestione nel secondo semestre 2025 è prevedibile possa essere in linea con l'andamento del primo semestre.

Torino, 24 settembre 2025

Il Consiglio di Amministrazione

**Attestazione del 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 Massimo Segre, in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione di IPI S.p.A. e Giorgio Venanzio Cavallo, nella sua 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 2025 – 30 giugno 2025.
2. Al riguardo non sono emersi aspetti di rilievo.
3. Si attesta, inoltre, che:
 - 3.1 il bilancio semestrale abbreviato:
 - a) è redatto in conformità ai principi contabili internazionali applicabili riconosciuti nella Comunità europea ai sensi del regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002;
 - b) corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
 - c) è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria del Gruppo IPI composto dall'emittente e dall'insieme delle imprese incluse nel consolidamento;
 - 3.2 la relazione intermedia sulla gestione comprende un'analisi attendibile dei riferimenti agli eventi importanti che si sono verificati nei primi sei mesi dell'esercizio e alla 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.

Data: 24 settembre 2025

Il Presidente

Il Dirigente Preposto alla redazione
dei documenti contabili societari

Firma sull'originale

Firma sull'originale

(Prof. Massimo Segre)

(Giorgio Venanzio Cavallo)