



Relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2025



IPI S.p.A.

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

Società soggetta a direzione e coordinamento di MI.MO.SE. S.p.A.

Indice

	Pag.
ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E CONTROLLO	2
STRUTTURA SOCIETARIA DEL GRUPPO E INFORMAZIONI SULLE AZIONI E SUGLI AZIONISTI	3
RELAZIONE INTERMEDIA SULLA GESTIONE	5
• Andamento del mercato immobiliare italiano nel primo semestre 2025	6
• Andamento della gestione del Gruppo IPI	10
• Andamento dei settori	15
• Altre informazioni: Risorse umane, Assetto organizzativo, Contenzioso	17
Andamento economico -finanziario consolidato	19
Andamento delle principali società controllate	22
Rapporti infragruppo e con parti correlate	25
Gestione del rischio: obiettivi e criteri	26
Modello organizzativo e codice etico	27
Fatti di rilievo intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio e prevedibile sviluppo della gestione	27
BILANCIO CONSOLIDATO SEMESTRALE ABBREVIATO	28
Premessa	29
Prospetti contabili	
• Situazione Patrimoniale Finanziaria	30
• Conto Economico Complessivo	32
• Variazione Patrimonio Netto	33
• Rendiconto Finanziario	34
Note esplicative	35
ALLEGATI	
Attestazione del bilancio semestrale abbreviato	
Relazione di revisione contabile limitata sul bilancio consolidato semestrale abbreviato	

Organi di Amministrazione e Controllo

Consiglio di Amministrazione

In carica sino all'Assemblea degli Azionisti per l'approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2026.

Presidente	Massimo Segre
Amministratore Delegato	Vittorio Moscatelli
Amministratori	Guido Canale Gerardo Navazio Noemi Mondo Claudio Recchi

Direttore Generale	Paolo Benedetto
--------------------	-----------------

Collegio Sindacale

Presidente	Luca Asvisio
Sindaci Effettivi	Alessandro Galizia Emanuela Congedo
Sindaci Supplenti	Elena Aschero Tiziano Bracco

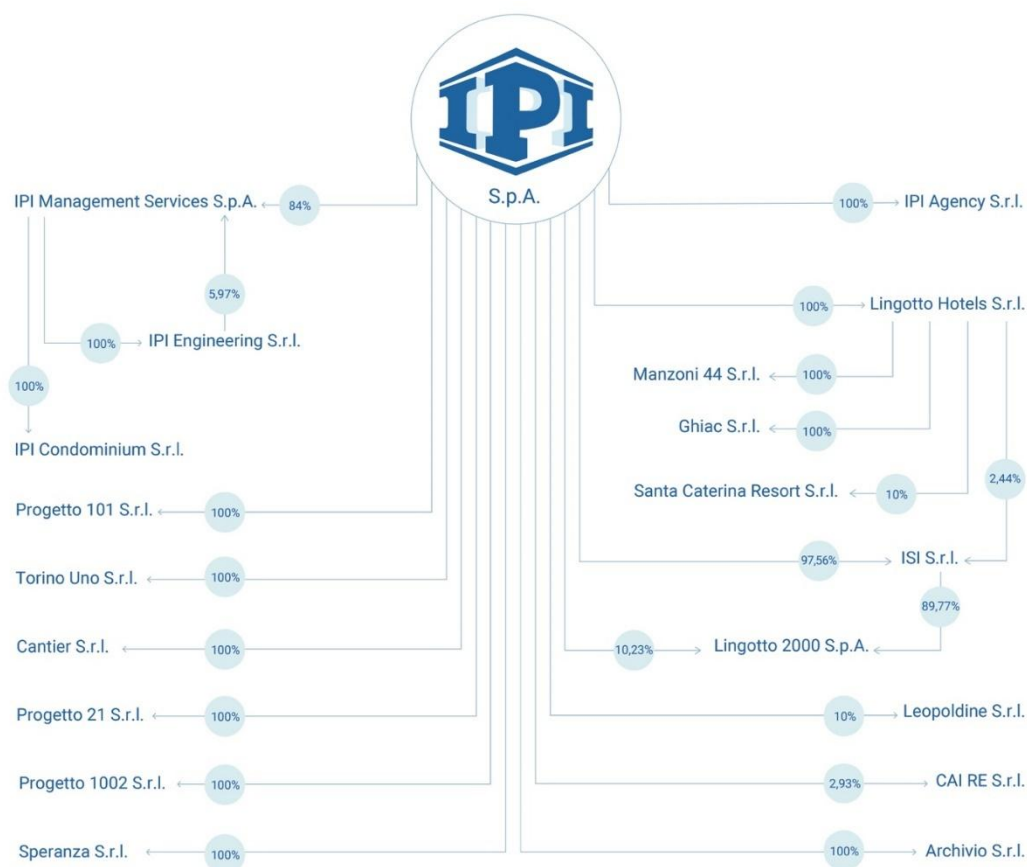
In carica sino all'Assemblea degli Azionisti per l'approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2026.

Società di Revisione

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.

In carica sino all'Assemblea degli Azionisti per l'approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2027.

Struttura Societaria del Gruppo IPI al 30/06/2025



Informazioni sulle azioni e sugli azionisti

Azioni

Capitale sociale	Euro	87.100.000
Azioni ordinarie del valore nominale di 1 euro	n.	87.100.000

Azionisti

IPI Domani S.p.A. è titolare di n° 86.098.183 azioni, il 98,85% del capitale sociale di IPI S.p.A.. MI.MO.SE. S.p.A., quale unico azionista di IPI Domani S.p.A., ha indirettamente il controllo di IPI S.p.A., sulla quale esercita attività di direzione e coordinamento.

Il Prof. Massimo Segre ha il controllo di MI.MO.SE. S.p.A..

Grandezze di performance

Nella Relazione intermedia sulla Gestione e nel bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo IPI al 30 giugno 2025, in aggiunta alle grandezze finanziarie previste dagli IFRS, vengono presentate alcune grandezze da queste ultime derivate che non sono previste dagli IFRS.

Tali grandezze sono presentate al fine di consentire una migliore valutazione dell'andamento economico e finanziario del Gruppo e non devono essere viste come sostitutive di quelle previste dagli IFRS.

Le grandezze utilizzate sono:

- **Margine Operativo Lordo (EBITDA):** è il Risultato operativo ante ammortamenti, plus/minusvalenze e ripristini di valore/svalutazioni di attività non correnti. L'EBITDA è una grandezza economica intermedia che deriva dal Risultato Operativo (EBIT), al quale vengono sommati/sottratti alcuni costi/proventi di natura non monetaria (Ammortamenti, Svalutazioni/Ripristini di valore di attività non correnti), nonché le Minusvalenze/Plusvalenze da realizzo di attività non correnti (escluse quelle relative alle attività cessate/destinate a essere cedute e quelle derivanti dalla cessione di partecipazioni diverse da quelle consolidate). Tale grandezza economica rappresenta un'unità di misura per la valutazione delle performance operative del Gruppo in aggiunta al Risultato Operativo (EBIT).
- **Indebitamento Finanziario Netto:** è l'indicatore che esprime la capacità di fare fronte alle obbligazioni di natura finanziaria. È costituito dal debito finanziario ridotto della cassa e delle disponibilità liquide equivalenti, nonché delle altre attività finanziarie. Nell'ambito della Relazione intermedia sulla Gestione è inserita una tabella che evidenzia i valori della situazione patrimoniale-finanziaria utilizzati per il calcolo dell'indebitamento finanziario netto. Nell'Indebitamento Finanziario Netto viene incluso tra le passività finanziarie, in conformità a quanto previsto dall'IFRS 16 *Leases*, anche il valore attuale dei canoni di locazione operativi a scadere in forza di contratti di locazione stipulati.

Nel presente documento, inoltre, saranno presentate alcune grandezze con la dicitura "effettiva", intendendo con questo l'importo determinato senza considerare l'applicazione del principio contabile IFRS16 e alcune grandezze con la dicitura "contabile", intendendo con questo l'importo iscritto a bilancio considerando l'applicazione del principio contabile IFRS16.

Nella presentazione della "PFN effettiva" e dell'"indebitamento finanziario effettivo" sono pertanto esclusi i debiti finanziari relativi ai leasing identificati come operativi dal predetto principio contabile IFRS 16.



Relazione intermedia sulla gestione al 30 giugno 2025

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.

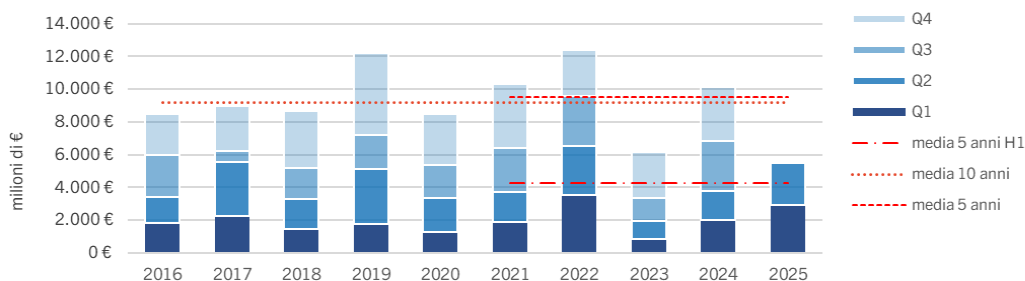


Grafico 1: Andamento degli investimenti in Italia per il segmento corporate – fonte: Centro studi Gruppo IPI (luglio 2025)

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 attrattività 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.

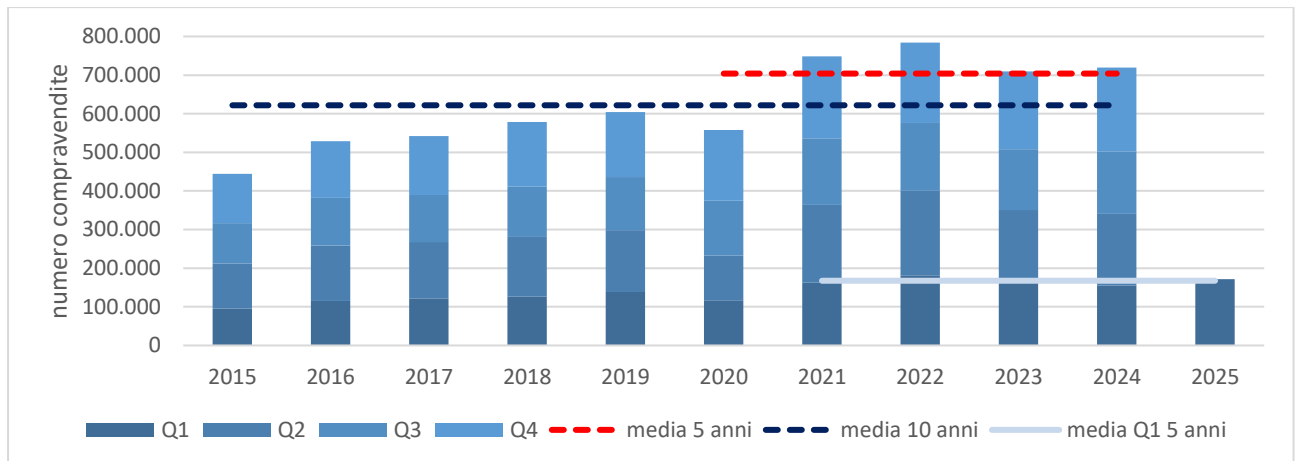


Grafico 2: Andamento delle compravendite (NTN) per il comparto residenziale – fonte: Centro studi Gruppo IPI su dati Agenzia delle Entrate (luglio 2025)

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.

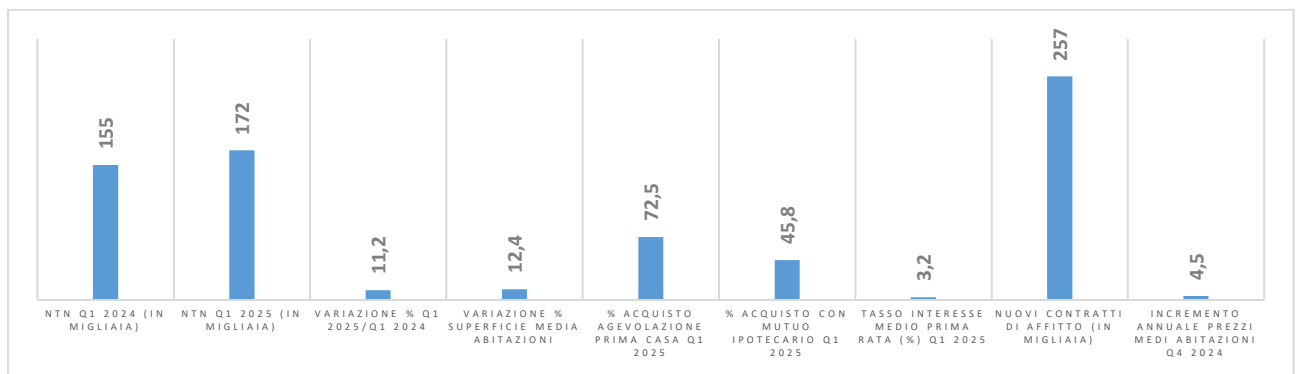


Grafico 3: Principali indicatori delle compravendite residenziali in Italia – fonte: Centro studi Gruppo IPI su dati Agenzia delle Entrate (luglio 2025)

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.

ANDAMENTO DELLA GESTIONE DEL GRUPPO IPI

IPI è un Gruppo con un patrimonio immobiliare di proprietà e presta servizi di consulenza e gestione di patrimoni immobiliari di terzi soggetti, attraverso le seguenti linee di business:

- **Attività immobiliare (vendita, acquisto, sviluppo e locazione** di immobili di proprietà).
- **Servizi immobiliari (consulenza, gestione e valorizzazione, intermediazione** di immobili); e
- **Gestione alberghiera.**

Di seguito si riportano le società del Gruppo suddivise per settore operativo:

Attività immobiliare	Servizi Immobiliari	Gestione alberghiera
IPI S.p.A. Lingotto 2000 S.p.A. Cantier S.r.l. Manzoni 44 S.r.l. I.S.I. S.r.l. Torino Uno S.r.l. Ghiac S.r.l. Progetto 101 S.r.l. Progetto 1002 S.r.l. Progetto 21 S.r.l. Archivio S.r.l. Speranza S.r.l.	IPI Management Services S.p.A. IPI Engineering S.r.l. IPI Condominium S.r.l. IPI Agency S.r.l.	Lingotto Hotels S.r.l.

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 31 dicembre 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.

Principali dati Economici Consolidati

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	

I ricavi nel primo semestre 2025 suddivisi per settore operativo sono di seguito rappresentati:

2024		I° semestre 2025	I° semestre 2024	Variazione Assoluta
10.543	Attività immobiliare	6.282	5.209	1.073
19.118	Servizi immobiliari	9.886	9.367	519
15.818	Gestione alberghiera	7.705	8.085	-380
45.479	Totale	23.873	22.661	1.212

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.

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

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.

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.

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 ininfluenza, 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.

Principali 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.

I principali dati patrimoniali e finanziari consolidati al 30 giugno 2025, confrontati con quelli del 31 dicembre 2024, sono i seguenti (si veda il successivo paragrafo *Posizione finanziaria netta* per la riconciliazione con i dati contabili delle voci posizione finanziaria netta contabile, posizione finanziaria netta effettiva, indebitamento finanziario contabile e indebitamento finanziario effettivo):

	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 affitto 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 euro 889 mila;
- 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 (quando 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.

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.

Andamento dei settori

Di seguito si riporta un commento all'andamento dei settori operativi nel corso del primo semestre 2025.

Attività immobiliare

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 Brezze 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.

Gestione 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 2,4 milioni del primo semestre 2024.

Altre informazioni

RISORSE UMANE

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

Il Gruppo IPI risulta essere un'azienda con età media di circa 50 anni. Le società del Gruppo IPI sono in linea con le più recenti disposizioni in materia di collocamento mirato (e quindi di assunzioni obbligatorie) e in materia di politiche sociali: un dato rilevante è la prevalenza del numero delle donne equivalente al 56% circa.

Le società sono tutte dotate di apposito Codice Etico a cui il personale dipendente è chiamato ad attenersi: i contenuti di tali disposizioni sono in linea con il C.C.N.L. per i dipendenti da Aziende del Terziario della distribuzione e dei servizi (Commercio e Terziario), fatta esclusione per n. 20 dipendenti addetti al servizio di portierato che rispondono al C.C.N.L. Multiservizi e Portierato e 85 dipendenti addetti al servizio di hotellerie che rispondono al C.C.N.L. Federturismo - Confindustria - Aica.

L'attività formativa del personale è proseguita anche in un'ottica di aggiornamento delle procedure e formazione in materia di sicurezza.

Le società di servizi immobiliari hanno ottenuto la conferma della certificazione del proprio Sistema di Gestione per la "Qualità" secondo le norme internazionali ISO 9001:2015.

Per quanto riguarda le informazioni obbligatorie sul personale, si evidenziano in Lingotto Hotels S.r.l. due casi di infortunio sul lavoro di lieve entità.

Per quanto riguarda le altre informazioni obbligatorie sul personale e sull'ambiente non si evidenziano casi e/o eventi riconducibili a: morti sul lavoro; addebiti in ordine a malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti e cause di mobbing; danni causati all'ambiente; sanzioni o pene definitive inflitte all'impresa per reati o danni ambientali; emissioni gas ad effetto serra.

ASSETTO ORGANIZZATIVO

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

CONTENZIOSO

Non ci sono novità rispetto a quanto descritto nel fascicolo di bilancio 2024 cui si rimanda relativamente alle attività e passività potenziali e alle vertenze e contenziosi in essere ad eccezione di una vertenza di natura fiscale avente ad oggetto il versamento dell'imposta di registro a fronte del quale sono stati accantonati a fondo rischi nel corso del semestre importi ad integrale copertura del rischio residuo.

Andamento Economico-Finanziario Consolidato

Conto economico consolidato riclassificato

<i>Importi in migliaia di euro</i>	semestre 2025	semestre 2024
Vendite immobili	1.790	386
Canoni di locazione	3.974	4.022
Prestazioni di servizi (consulenze immobiliari)	5.942	6.701
Intermediazione immobiliare	3.944	2.666
Prestazioni alberghiere	7.705	8.085
Recupero spese	518	801
Ricavi	23.873	22.661
Altro	1.033	983
Altri ricavi	1.033	983
VALORE DELLA PRODUZIONE	24.906	23.644
VARIAZIONE DELLE RIMANENZE	(1.009)	1.319
Acquisti di beni, immobili e servizi esterni	12.235	11.154
Costo del Personale	7.514	7.248
Altri costi operativi	508	756
Accantonamento fondi	626	500
TOTALE COSTI	20.883	19.658
Rilascio fondi	0	0
Margine operativo lordo (EBITDA)	3.014	5.305
Ammortamenti	1.855	1.916
Investimenti immobiliari		
Minusvalenze (Plusvalenze)	0	0
Risultato operativo	1.159	3.389
Proventi (oneri) finanziari	(5.874)	(5.495)
Proventi (oneri) straordinari	-	-
Risultato Ante Imposte	(4.715)	(2.106)
Imposte	(80)	(110)
Azionisti di minoranza		
Utile (perdita) di periodo	(4.795)	(2.216)

Si rimanda ai commenti di pag. 10 e seguenti.

<i>Stato Patrimoniale riclassificato</i>		
<i>Importi in migliaia di euro</i>	30.06.2025	31.12.2024
Rimanenze	22.571	23.404
Crediti Commerciali	17.993	19.365
Debiti Commerciali	14.026	18.683
Capitale Circolante Netto Operativo	26.538	24.086
Altre Attività Correnti	5.821	7.681
Altre Passività Correnti	10.839	8.698
Capitale Circolante Netto	21.520	23.069
Immobilizzazioni Materiali	50.001	50.423
Immobilizzazioni Immateriali	7.679	7.679
Investimenti Immobiliari	193.787	193.936
Attività Finanziarie	315	2.819
Crediti a lungo termine	1.432	1.432
Attività per imposte anticipate	2.285	2.389
Totale Attivo Immobilizzato	255.499	258.678
TFR	3.743	3.628
Fondi Rischi e Oneri	1.264	638
Totale Fondi	5.007	4.266
Capitale Investito Netto	272.012	277.481
Patrimonio Netto	107.451	107.225
Totale Patrimonio Netto	107.451	107.225
<i>Cassa e Banche</i>	(6.475)	(11.067)
<i>Crediti finanziari e altre attività finanziarie</i>	(1.195)	(1.408)
<i>Finanziamenti a lungo termine</i>	104.101	112.425
<i>Debiti finanziari a breve</i>	34.272	26.651
<i>Altri Finanziatori - Società di Leasing a lungo</i>	-	8.122
Indebitamento Finanziario Netto Effettivo	130.703	134.723
<i>Debiti finanziari per Locazioni e Noleggi IFRS16 a breve</i>	3.384	3.384
<i>Debiti finanziari per Locazioni e Noleggi IFRS16 a lungo termine</i>	30.474	32.149
Indebitamento Finanziario Netto Contabile	164.561	170.256

Posizione Finanziaria Netta

La posizione finanziaria netta contabile consolidata è negativa per 164,6 milioni di euro al 30 giugno 2025, rispetto ai 170,3 milioni di euro al 31/12/2024. Di seguito si riporta la composizione della posizione finanziaria netta consolidata del Gruppo come successivamente dettagliato:

(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)

La variazione è dovuta all'effetto combinato del rimborso dei finanziamenti e all'incremento relativo all'aumento del capitale.

Andamento delle principali società controllate*

*I dati delle società controllate fanno riferimento alle situazioni contabili semestrali predisposte secondo i principi contabili OIC e includono anche i rapporti infragruppo

SETTORE SERVIZI IMMOBILIARI

IPI MANAGEMENT SERVICES S.P.A – CONTROLLATA DA IPI S.P.A. CON UNA PARTECIPAZIONE DEL 89,11% (DIRETTA DEL 84% E INDIRETTA DEL 5,11%)

La società presta servizi integrati per l'immobiliare: *property & facility management*, *due diligence*, *project & construction management*, *advisory*, *valuation* per fondi immobiliari, investitori istituzionali, operatori e anche per il Gruppo IPI.

Andamento economico del primo semestre 2025:

Importi in €/000	Semestre 2025	Semestre 2024	Delta
Ricavi per servizi immobiliari	5.170	5.470	(300)
Altri Proventi	288	418	(130)
EBITDA	(155)	(327)	172
EBIT	(494)	(669)	175
Risultato ante imposte	(588)	(909)	321
Utile (Perdita)	(588)	(921)	333

IPI ENGINEERING S.R.L. – UNICO SOCIO IPI MS S.P.A.

IPI Engineering, è la società di ingegneria nella quale sono state integrate le competenze tecniche e professionali di progettazione integrata, esecutiva e strutturale, progettazione di impianti, project e construction management, direzione dei lavori e monitoring, sicurezza dei cantieri e prevenzione incendi, due diligence.

Andamento economico del primo semestre 2025:

Importi in €/000	Semestre 2025	Semestre 2024	Delta
Ricavi per servizi immobiliari	867	1.000	(133)
Altri Proventi	17	17	
EBITDA	(263)	(89)	(174)
EBIT	(266)	(92)	(174)
Risultato ante imposte	(271)	(195)	(76)
Utile (Perdita)	(271)	(195)	(76)

IPI CONDOMINIUM S.R.L. – UNICO SOCIO IPI MS S.P.A.

La società opera come amministratore condominiale e consortile, e consulente nella strutturazione di condomini e super-condomini. A fine giugno le strutture gestite erano 43.

Andamento economico del primo semestre 2025:

Importi in €/000	Semestre 2025	Semestre 2024	Delta
Valore della produzione	590	638	(48)
Altri proventi	0	0	
EBITDA	118	165	(47)
EBIT	107	154	(47)
Risultato ante imposte	107	154	(47)
Utile (Perdita)	77	111	(34)

IPI AGENCY S.R.L. – UNICO SOCIO IPI S.P.A.

La società svolge attività di intermediazione nella compravendita e locazione di immobili e opera sul territorio nazionale attraverso filiali dirette in Torino, Milano, Roma, Genova, Bologna, Padova, Napoli, Bari e Firenze. Tra dipendenti e collaboratori la società opera con 73 persone.

Andamento economico del primo semestre 2025:

Importi in €/000	Semestre 2025	Semestre 2024	Delta
Ricavi	3.954	2.683	1.271
Altri Proventi			
EBITDA	415	38	377
EBIT	390	13	377
Risultato ante imposte	365	3	362
Utile (Perdita)	261	3	258

SETTORE GESTIONE ALBERGHIERA

LINGOTTO HOTELS S.R.L. – UNICO SOCIO IPI S.P.A.

La società è proprietaria di un hotel e ne gestisce due al Lingotto in Torino per complessive 380 camere, avvalendosi delle catene alberghiere NH e Hilton con le quali ha in essere contratti di franchising.

Andamento economico del primo semestre 2025:

Importi in €/000	Semestre 2025	Semestre 2024	Delta
Ricavi	7.754	8.143	(389)
Altri Proventi			
EBITDA	849	1.560	(711)
EBIT	259	933	(674)
Risultato ante imposte	(16)	658	(674)
Utile (Perdita)	(53)	411	(464)

SETTORE ATTIVITA' IMMOBILIARE

ISI S.R.L. – IPI S.P.A. CONTROLLA IL 100%, CON UNA PARTECIPAZIONE DIRETTA DEL 97,56% E TRAMITE LINGOTTO HOTELS S.R.L. DEL 2,44%

ISI è proprietaria di un complesso immobiliare in Bologna in gran parte locato a un primario utilizzatore, 6 appartamenti in diverse città, acquistati nel corso del 2023 con l'obiettivo di riqualificarli e venderli o locarli. Nel semestre è stato venduto l'ultimo appartamento a Firenze e due appartamenti a Padova. ISI possiede la partecipazione che costituisce l'89,77% del capitale sociale della Lingotto 2000 S.p.A.

Andamento economico del primo semestre 2025:

Importi in €/000	Semestre 2025	Semestre 2024	Delta
Ricavi	2.177	621	1.556
Altri Proventi	7		7
EBITDA	573	497	76
EBIT	573	497	76
Risultato ante imposte	(342)	(418)	76
Utile (Perdita)	(342)	(418)	76

LINGOTTO 2000 S.P.A. - CONTROLLATA AL 100% DA IPI S.P.A. CHE DIRETTAMENTE POSSIEDE IL 10,23% E TRAMITE ISI S.R.L. IL 89,77%

La società è proprietaria degli uffici e dei magazzini del "Lingotto" in Torino, con ricavi che derivano dai contratti di locazione e dalla gestione dei parcheggi, sempre al Lingotto, di proprietà di terzi e presi in locazione.

Andamento economico del primo semestre 2025:

Importi in €/000	Semestre 2025	Semestre 2024	Delta
Ricavi	2.755	2.952	(197)
Altri Proventi	513	800	(287)
EBITDA	459	646	(187)
EBIT	459	646	(187)
Risultato ante imposte	100	78	22
Utile (Perdita)	54	51	3

PROGETTO 1002 S.R.L. - UNICO SOCIO IPI S.p.A. – PALAZZO EX RAI

È il veicolo immobiliare che ha acquistato a fine 2021 il Palazzo ex RAI in Torino. Un fabbricato realizzato nel 1965 che è stato sede fino al 2014 della Direzione Generale della Rai. L'edificio iconico per la sua storia e costruzione, è uno dei più alti e visibili di Torino, con 19 livelli fuori terra, 3 piani interrati e 72 metri di altezza. Ha una superficie di circa 28.600 mq lordi, di cui 20.400 mq fuori terra.

Nel semestre è proseguita l'attività di strip-out e la bonifica dell'amianto.

Rapporti infragruppo e con parti correlate

Le operazioni tra IPI S.p.A e le società del Gruppo e le parti correlate sono effettuate sulla base di valutazioni di reciproca convenienza economica. In attuazione del Regolamento sulle operazioni con parti correlate approvato dalla Consob con delibera n. 17221 del 12 maggio 2010, Il Consiglio di Amministrazione ha adottato la procedura attuativa che è in vigore ed è applicata per le operazioni concluse con parti correlate.

Rapporti con la società controllante, le controllate e le altre parti correlate

IPI Domani S.p.A. – interamente controllata da MI.MO.SE. S.p.A. e di quest'ultima il dott. Massimo Segre possiede l'intero capitale sociale - ha il controllo di IPI essendo titolare del 98,85% del capitale sociale.

Nel corso del primo semestre 2025 IPI S.p.A. e le sue controllate non hanno intrattenuto rapporti con la controllante diretta IPI DOMANI S.p.A.

Nel corso dell'esercizio, ci sono stati rapporti di consulenza in materia fiscale, societaria, di amministrazione del personale, tesoreria centralizzata e di utilizzo di piattaforme di trading on line con l'azionista indiretto di controllo Prof. Massimo Segre e con società dallo stesso

controllate, a condizioni di mercato, che hanno determinato per il Gruppo IPI costi per servizi di 98 mila euro circa e, verso gli stessi, IPI ha debiti commerciali a fine anno per 85 mila euro circa. A società controllate o partecipate dall'azionista Massimo Segre, IPI e IPI Agency hanno prestato alcuni servizi immobiliari di importo non materiale a condizioni di mercato.

Azioni proprie e della Controllante

IPI S.p.A. e le sue controllate non posseggono azioni proprie né della controllante né sono state possedute nel corso dell'esercizio.

Piani di Stock Option

La società non ha approvato piani di stock option.

Gestione del rischio finanziario: obiettivi e criteri

La capogruppo IPI S.p.A. è soggetta alla direzione e al coordinamento della Controllante MI.MO.SE S.p.A. Ai sensi dell'articolo 2497-bis, 4° comma, del Codice Civile; in allegato al bilancio sono riportate le informazioni richieste dalla norma.

Il Gruppo non hanno sostenuto spese di ricerca e sviluppo al 30 giugno 2025.

La Società non ha sedi secondarie.

Con riferimento al periodo, si precisa che il Gruppo non ha ricevuto contributi pubblici.

I principali rischi identificati e gestiti dal Gruppo IPI connessi alla sua operatività sono i seguenti:

- il rischio di mercato (principalmente rischio di tasso), derivante dall'esposizione alla fluttuazione dei tassi di interesse. Si segnala che il mercato continua a essere in una condizione di incertezza a causa della situazione di emergenza dipendente dalla guerra in Ucraina e della conflittualità nella striscia di Gaza nonché dall'introduzione di nuovi dazi da parte degli USA,
- il rischio di credito, col quale si evidenzia la possibilità di insolvenza (*default*) di una controparte o l'eventuale deterioramento del merito creditizio assegnato;
- il rischio di liquidità, che esprime il rischio che le risorse finanziarie disponibili risultino insufficienti a mantenere i propri impegni di pagamento.

Il Gruppo monitora costantemente i rischi finanziari a cui risulta esposto, in modo da valutarne gli effetti potenziali negativi con adeguato anticipo e intraprendere le conseguenti azioni correttive.

I principali strumenti finanziari del Gruppo, diversi dai derivati, comprendono i finanziamenti bancari, i leasing finanziari e i depositi bancari a vista. L'obiettivo principale di tali strumenti è di finanziare le attività operative del Gruppo. Il Gruppo ha diversi altri strumenti non finanziari, come debiti e crediti commerciali derivanti dall'attività operativa.

Si rimanda alle note esplicative per la descrizione dettagliata dei rischi.

Modello organizzativo e codice etico

IPI ha adottato un modello di “Organizzazione, Gestione e Controllo” che prevede un insieme di misure e procedure preventive idonee a prevenire il rischio di commissione di reati all’interno dell’organizzazione aziendale.

La finalità è stata quella di diffondere all’interno del Gruppo una vera e propria cultura del “rispetto delle regole” sancita anche dal Codice Etico adottato, che rappresenta un elemento qualificante dell’attività del Gruppo IPI.

Fatti di rilievo intervenuti dopo la chiusura dell’esercizio 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, 14 ottobre 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: 14 ottobre 2025

Il Presidente

Firma sull'originale

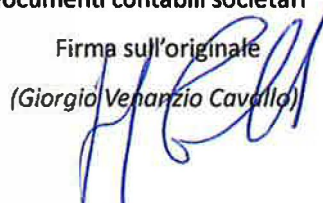
(Prof. Massimo Segre)



Il Dirigente Preposto alla redazione
dei documenti contabili societari

Firma sull'originale

(Giorgio Venanzio Cavallo)



RELAZIONE DI REVISIONE CONTABILE LIMITATA SUL BILANCIO CONSOLIDATO SEMESTRALE ABBREVIATO

Al Consiglio di Amministrazione di IPI S.p.A.

Introduzione

Abbiamo svolto la revisione contabile limitata del bilancio consolidato semestrale abbreviato, costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle relative note esplicative di IPI S.p.A. e delle sue controllate (di seguito anche “Gruppo IPI”) al 30 giugno 2025. Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato 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 consolidato semestrale abbreviato sulla base della revisione contabile limitata svolta.

Portata della revisione contabile limitata

Il nostro lavoro è stato svolto in conformità all’*International Standard on Review Engagements 2410, “Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity”*. La revisione contabile limitata del bilancio consolidato 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, non esprimiamo un giudizio sul bilancio consolidato semestrale abbreviato.

Conclusioni

Sulla base della revisione contabile limitata svolta, non sono pervenuti alla nostra attenzione elementi che ci facciano ritenere che il bilancio consolidato semestrale abbreviato di IPI S.p.A. e del Gruppo IPI al 30 giugno 2025 non sia stato redatto, in tutti gli aspetti significativi, in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l’informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall’Unione Europea.

Altri aspetti

I dati del Gruppo IPI relativi al semestre chiuso al 30 giugno 2024 presentati ai fini comparativi nel bilancio consolidato semestrale abbreviato non sono stati sottoposti a revisione contabile, né completa né limitata.

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.



Marco Miccoli
Socio

Torino, 15 ottobre 2025